THÈSE

Pour obtenir le grade de

Docteur

Délivrée par le Centre international d'études supérieures en sciences agronomiques Montpellier

Préparée au sein de l'école doctorale Économie et Gestion de Montpellier (ED 231) et de l'unité de recherche MOISA

Spécialité : Sciences économiques

Présentée par Céline Boué

Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers :
le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho)

Soutenue le 06-12-2013 devant le jury composé de :

Mme Catherine BARON, Professeure à Sciences Politiques, Toulouse	Rapporteur
Mr Frédéric SANDRON, Directeur de Recherche, IRD la Réunion	Rapporteur
Mr Philippe Lavigne Delville, Directeur de Recherche, IRD Montpellier	Examinateur et Président du jury
Mme Céline BIGNEBAT, Chargée de recherche, INRA Montpellier	Examinatrice
Mr Jean-Philippe COLIN, Directeur de recherche, IRD Montpellier	Directeur de thèse
Mr Pierre-Marie BOSC, Chercheur CIRAD, Montpellier	Co-directeur de thèse

Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers : le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho)

Résumé : Depuis plusieurs décennies, un grand nombre de pays du Sud a suivi un processus de généralisation de politiques de formalisation des droits fonciers *via* l'intervention publique, fondant leur argumentaire sur des objectifs d'augmentation des investissements productifs et d'établissement de la paix sociale. Madagascar constitue un cas d'étude de la mise en oeuvre d'une politique « *soft* » d'enregistrement des droits fonciers à travers la certification foncière (2005), envisagée comme une alternative aux procédures de titrage dont les limites ont été empiriquement documentées. Cette thèse s'inscrit dans une perspective d'économie institutionnelle tout en intégrant des sensibilités issues d'autres sciences sociales (socio-économie et anthropologie). Elle traite de l'influence de l'introduction de la procédure de certification sur les pratiques formelles et informelles de sécurisation des droits fonciers. Elle combine des techniques de recueil et de traitements qualitatifs et quantitatifs. Les analyses qualitative et économétrique montrent que la recherche de la sécurisation des droits fonciers est le principal déterminant du recours à la certification. En effet, ce recours est envisagé indépendamment d'éventuelles perspectives de mise sur le marché des terres dans de meilleures conditions, d'accès à un crédit formel, ou encore d'investissements productifs sur la parcelle une fois celle-ci certifiée. Les caractéristiques de la parcelle influent aussi bien sur la décision de certifier que sur le choix des parcelles à certifier au sein du patrimoine d'un ménage. La relativement faible demande de certificat est davantage expliquée par les dispositifs locaux de sécurisation existants et par l'incomplétude du faisceau de droits des individus sur certaines parcelles, que par les coûts de la procédure de certification. La procédure de certification n'élimine pas les dispositifs locaux existants de sécurisation, très standardisés, et considérés comme légitimes. Les autorités locales (impliquées ou non dans la procédure de certification), et dans certains cas leur interprétation du nouveau cadre légal, jouent un rôle dans le maintien de ces dispositifs locaux de sécurisation après la réforme de 2005. Ces résultats invitent à discuter des orientations futures de la réforme foncière afin de poursuivre l'effort de décentralisation de la gestion foncière et le développement d'outils toujours mieux adaptés aux besoins de sécurisation des ménages ruraux.

Mots clés : institutions, changement institutionnel, Madagascar, sécurisation foncière, pratiques d'acteurs

Institutional change and land rights securisation: a case study in the malagasy highlands (Faratsiho)

Abstract: For several decades, a large number of countries of the South have followed policies of formalization of land rights through public intervention, establishing their argument on objectives of productive investments increase and establishment of social peace. Madagascar constitutes a case study of the implementation of a land rights recording "soft" policy through land certification (2005), envisaged as an alternative to land titles procedures for which the limits were empirically documented. This study is in a perspective of institutional economy while integrating sensibilities from other social sciences (socioeconomics and anthropology). It deals with the influence of the certification introduction on the formal and informal practices of land rights securisation. It combines qualitative and quantitative data collection techniques and analyzes. Qualitative and econometric analyses show that the pursuit of securing land rights is the main determinant for certification process engagement. This engagement is considered independently of the conditions improvement for launching land market, for access to formal credit, or for investment on the land legally secure. The plot characteristics influence as well the decision to certificate as the choice of the plots of land to be certified within land in possession of a household. The relative low demand of certificate is explained more by the local land securisation practices and procedures and by the incompleteness of individuals' bundle of rights on certain plots, than by the costs of the certification procedure. Land certification does not eliminate the existing written local formalisation very standardized and considered justifiable. The local authorities (involved or not in the procedure of certification), and in certain cases their interpretation of the new legal framework, play a role in the preservation of these local land securisation. These results invite us to discuss about the future orientations of the land reform to pursue the effort of land management decentralisation and the development of tools even more adapted to the needs for rural households securisation.

Key words : institutions, institutional change, Madagascar, land rights securisation, actors'practices

TABLE DES MATIERES

LISTE DES TABLEAUX **8**

LISTE DES FIGURES **9**

LISTE DES ENCADRES **10**

LISTE DES GRAPHIQUES **11**

LISTE DES PHOTOGRAPHIES **12**

REMERCIEMENTS **13**

INTRODUCTION GENERALE **17**

Chapitre 1. Sécurisation des droits fonciers : esquisse de l'évolution du référentiel économique guidant l'intervention publique dans les pays du Sud **23**

1.1. Droits de propriété et sécurisation foncière par l'intervention publique dans les pays du Sud : le paradigme de substitution **24**

1.2. Les critiques formulées à l'encontre du « paradigme de substitution » **29**

1.2.1. Absence de flexibilité et insécurité des droits coutumiers ? 29

1.2.2. Formalisation des droits et marchés fonciers 31

1.2.3. Formalisation des droits et marché du crédit 32

1.2.4. Formalisation des droits et investissements productifs 32

1.2.5. Intervention publique et capacités de l'Etat 32

1.3. Le « paradigme d'adaptation » et les recommandations actuelles en matière d'intervention publique **33**

1.4. Les limites émises quant au nouveau référentiel **36**

Conclusion Chapitre 1 ..... **38**

Chapitre 2. La réforme foncière malgache : illustration du nouveau référentiel relatif à l'enregistrement des droits fonciers **41**

2.1. Les constats à la base de la réforme foncière **41**

2.1.1. Les défaillances de la procédure d'immatriculation 42

2.1.2. Affaiblissement des autorités coutumières et faiblesse des dispositifs locaux de sécurisation 46

2.2. Le lancement de la réforme foncière **52**

2.2.1. Création d'un maître d'œuvre de la réforme 52

2.2.2. Le cadre légal et la procédure de certification 56

Conclusion Chapitre 2 ..... **62**

Chapitre 3. Problématique et méthodologie **63**

3.1. Orientations générales de la recherche **63**

3.1.1. Problématique générale 63

3.1.2. Place du terrain et de la théorie 66

3.1.3. Une approche compréhensive et processuelle 66

3.2. Questions de recherche et hypothèses **69**

3.2.1. Les motivations pour une demande de formalisation légale 69

3.2.2. Contraintes pesant sur les ménages et limites à la demande de certificat 73
3.2.3. Déterminants du choix de la parcelle à certifier 74
3.3. Méthodologie 76
3.3.1. Une étude de cas 76
3.3.2. Une approche articulant qualitatif et quantitatif 78
3.3.3. Le recueil des données, échantillonnages et traitements 81

Conclusion Chapitre 3 96

Chapitre 4. Les systèmes fonciers dans la commune étudiée 97
4.1. Caractérisation du terrain d'étude 97
4.1.1. Les sept *fokontany* étudiés : un bref historique 97
4.1.2. La riziculture au centre de l'économie de la localité 101
4.2. Dispositifs d'accès et de transferts des droits, et contenu du faisceau de droits 105
4.2.1. Modalités d'accès et de transferts des droits non marchands 106
4.2.2. Les marchés fonciers 112
4.3. Dispositifs de reconnaissance des droits 119
4.3.1. L'immatriculation foncière à Faratsiho 119
4.3.2. La mise en place du guichet foncier de Faratsiho 123
4.3.3. Les procédures locales de formalisation 127

Conclusion Chapitre 4 129

Chapitre 5. Les déterminants de l'entrée des ménages dans une procédure de certification foncière 131
5.1. Les motivations des ménages à entrer dans une démarche de certification foncière 131
5.1.1. Projets économiques et demande de certificats 131
5.1.2. Recherche de sécurisation foncière et demande de certificats 140
5.1.3. Rapport au cadre légal et demande de certificat 150
5.2. Les capacités des ménages à entrer dans une démarche de certification 151
5.2.1. Les doutes envers le guichet foncier 152
5.2.2. Une exclusion du fait des coûts de transaction ? 152
5.2.3. Le droit à certifier : une limite de la demande de certificat ? 156
5.2.4. Le coût de la certification : une limite de la demande de certificat ? 158
5.3. Les déterminants du choix de la parcelle à certifier 163
5.3.1. Le modèle économétrique 164
5.3.2. Résultats économétriques et discussion 166

Conclusion Chapitre 5 177

CHAPITRE 6. Les pratiques de sécurisation : entre cadre légal et pratiques locales 181
6.1. Les transactions foncières et la certification 181
6.1.1. La validation des actes de vente par une autorité : une pratique généralisée et ancienne 181
6.1.2. Les déterminants du recours aux actes de vente 189
6.1.2.1. Les relations inter-personnelles 189
6.1.2.2. Les caractéristiques institutionnelles de la parcelle avant le transfert 190
6.1.3. Evolution de la valeur accordée aux actes de vente depuis l'installation du guichet ? ... 193

6.2. Les transmissions intra-familiales et la certification 196
6.2.1. Formalisations écrites des transmissions intra-familiales : vers une individualisation des droits ? 196
6.2.2. Mobilisation des études de cas : modalités d'héritage et certification 201
6.3. Le principe de mise en valeur et la certification 207
6.4. Quelle valeur légale pour les dispositifs locaux ?.....210
6.5. Les risques d'obsolescence du cadre légal ? 212
6.5.1. Les mutations de parcelles certifiées 212
6.5.2. L'utilisation du certificat comme garantie foncière 215
Conclusion Chapitre 6 216
CONCLUSION GENERALE 221
BIBLIOGRAPHIE.....231
ANNEXES 243
LEXIQUE 300

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1. LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE LA PROCEDURE DE TITRAGE ET LA PROCEDURE DE CERTIFICATION FONCIERE..... 35
TABLEAU 2. PLACE DU PNF RELATIVEMENT AU MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DECENTRALISATION, ET AUX SERVICES FONCIERS. 53
TABLEAU 3. LES STATUTS DE LA TERRE A MADAGASCAR DE 2005 : ALTERNATIVE AU PRINCIPE DE DOMANIALITE 57
TABLEAU 4. IMMATRICULATION ET CERTIFICATION FONCIERE A MADAGASCAR 58
TABLEAU 5. LES SEPT *FOKONTANY* SELON LEUR SUPERFICIE, LA POPULATION, ET LA DENSITE DE CERTIFICATION..... 85
TABLEAU 6. LES TYPES D'ACTEURS ENQUETES PAR ENTRETIEN ET INFORMATIONS GENERALES 88
TABLEAU 7. NOMBRE DE MENAGES ET DE PARCELLES DE L'ECHANTILLON TOTAL..... 93
TABLEAU 8. MENAGES DE L'ECHANTILLON ET DANS LA POPULATION..... 93
TABLEAU 9. DECOUPAGE ADMINISTRATIF DE LA REGION VAKINANKARATRA 97
TABLEAU 10. REPARTITION DE LA POPULATION DANS LES 7 *FOKONTANY* ETUDIES..... 98
TABLEAU 11. PERCEPTION DE L'ACHETEUR QUANT AU PRIX DE VENTE ET RELATIONS INTER-PERSONNELLES..... 116
TABLEAU 12. STATISTIQUES RELATIVES A LA CERTIFICATION AU NIVEAU DES 7 *FOKONTANY* ETUDIES (2010) 126
TABLEAU 13. ACTES AUTHENTIFIES AU NIVEAU DE L'ARRONDISSEMENT (2000 A 2011) 128
TABLEAU 14. LES PARCELLES TITREES OU CERTIFIEES AVANT LA TRANSACTION..... 133
TABLEAU 15. TYPE DE CONTRAT ECRIT SELON L'ARRANGEMENT DE FVI..... 136
TABLEAU 16. GARANTIES FONCIERES A L'OTIV DE FARASIHO 137
TABLEAU 17. NIVEAUX D'EDUCATION DES MENAGES ET CERTIFICATION FONCIERE..... 155
TABLEAU 18. COMPLEXITE DE LA PROCEDURE DE CERTIFICATION 156
TABLEAU 19. LE DROIT A CERTIFIER AU SEIN DU FAISCEAU DE DROITS..... 157
TABLEAU 20. COUTS DES CERTIFICATS AU GUICHET FONCIER DE FARATSIHO (ARIARY) 159
TABLEAU 21. RAISONS JUSTIFIANT L'ABSENCE DE CERTIFICAT 161
TABLEAU 22. CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET CERTIFICATION 162
TABLEAU 23. LES DETERMINANTS DE LA CERTIFICATION 165
TABLEAU 24. TYPES D'ACTES DE VENTE DETENUS PAR LES MENAGES AU MOMENT DE L'ENQUETE..... 185
TABLEAU 25. NIVEAUX DE VALIDATION DES ACTES DE VENTE 186
TABLEAU 26. MODE D'ACQUISITION PREALABLE PAR LE VENDEUR ET CERTIFICATION 191
TABLEAU 27. DOCUMENT DU VENDEUR ET CERTIFICATION 191
TABLEAU 28. RELATION ENTRE LE JUSTIFICATIF DE PROPRIETE DU VENDEUR (T-1) ET LE NIVEAU DE VALIDATION DE L'ACTE DE VENTE ELABORE LORS DE LA TRANSACTION (T)..... 192
TABLEAU 29. DELAI ENTRE LA TRANSACTION ET L'ELABORATION DES DIFFERENTS ACTES DE VENTE, POUR LES ACHATS EFFECTUES AVANT 2006..... 195
TABLEAU 30. NIVEAUX DE VALIDATION DES ACTES DE VENTE DEPUIS 2006..... 195
TABLEAU 31. TYPES D'ACTE DE NOTORIETE SUR LES TERRES HERITEES 198
TABLEAU 32. TYPES D'ACTE DE PARTAGE SUR LES TERRES HERITEES..... 199
TABLEAU 33. TYPES DE DOCUMENT FORMALISANT LE TRANSFERT INTRA-FAMILIAL ET ANNEES D'ELABORATION..... 200
TABLEAU 34. TYPES DE DOCUMENT FORMALISANT LE TRANSFERT INTRA-FAMILIAL ET CERTIFICATION 200
TABLEAU 35. MENAGES DETENANT AU MOINS UN ACTE DE PARTAGE ET *FOKONTANY* DE RESIDENCE 201
TABLEAU 36. TYPES DE TERRAINS AVEC OU SANS ATTESTATION D'EXPLOITATION (*SOLAM PANGADY*)..... 208
TABLEAU 37. PERIODES DE DEFRICHE ET PERIODES D'ELABORATION DES ATTESTATIONS..... 208

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1. ÉLEMENTS DU TRANSFERT DES DROITS D'ACCES A LA TERRE 68
FIGURE 2. LES PHASES DE RECUEIL DES DONNEES 79
FIGURE 3. ENQUETES PAR ENTRETIEN 87
FIGURE 4. PHASES DE TERRAIN ET TYPES DE DONNEES 94
FIGURE 5. LES 7 *FOKONTANY* ETUDIES ET LES TERRAINS IMMATRICULES OU EN COURS D'IMMATRICULATION 120
FIGURE 6. MODALITES D'OBTENTION DES DIFFERENTS DOCUMENTS 127
FIGURE 7. NOMBRE DE CERTIFICATS DEMANDES ET DELIVRES PAR LE GUICHET FONCIER DE FARATSIHO (AVRIL 2006-OCTOBRE 2011) 160
FIGURE 8. MODALITES DE MUTATION DES PARCELLES CERTIFIEES 213

LISTE DES ENCADRES

ENCADRE 1. LES PRINCIPES COUTUMIERS 27
ENCADRE 2. CULTE ET TERRE DES ANCETRES 48
ENCADRE 3. LES NOTIONS DE *TANINDRAZANA* 49
ENCADRE 4. CAS DE RIZIERES NON INDIVIDUALISEES 110
ENCADRE 5. TEMPS DE FORMATION DES AGENTS DES GUICHETS FONCIERS 125
ENCADRE 6. LE CAS DE REVENDICATION EMANANT DE PARENTS ELOIGNES 145
ENCADRE 7. CAS DE DEMANDE DE CERTIFICAT APRES CONTESTATIONS DES DROITS 148
ENCADRE 8. ILLUSTRATION DES STRATEGIES DE SECURISATION AU NIVEAU D'UN PATRIMOINE A PARTIR D'UN CAS DE MENAGE 175
ENCADRE 9. CAS D'UNE ADOPTION OFFICIEUSE ET PROCEDURES D'HERITAGE 204
ENCADRE 10. TENTATIVE DE SPOLIATION DU FAIT D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT 206
ENCADRE 11. CAS DE LITIGE EN COURS AVEC ANNULATION DES ACTES DE VENTE DELIVRES PAR LE DELEGUE D'ARRONDISSEMENT 210

LISTE DES GRAPHIQUES

GRAPHIQUE 1. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CERTIFICATS FONCIERS DEMANDES ET DELIVRES ENTRE 2006 ET 2012 60
GRAPHIQUE 2. TYPE DE RELATION INTER-PERSONNELLE LIANT L'ACHETEUR ET LE VENDEUR 113
GRAPHIQUE 3. RELATIONS INTER-PERSONNELLES ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR ET TYPES D'ACTE DE VENTE 190

LISTE DES PHOTOGRAPHIES

PHOTOGRAPHIE 1. LE RECTO ET LE VERSO D'UN CERTIFICAT FONCIER 55
PHOTOGRAPHIE 2. LA PLAINE RIZICOLE DE FARATSIHO (JUIN 2008) 103
PHOTOGRAPHIE 3. LE GUICHET FONCIER DE FARATSIHO 124
PHOTOGRAPHIE 4. UN ACTE DE VENTE TAMPONNE PAR UN CHEF DE FOKONTANY 182
PHOTOGRAPHIE 5. UN ACTE DE VENTE DELIVRE PAR LE DELEGUE D'ARRONDISSEMENT 184
PHOTOGRAPHIE 6. ACTE DE VENTE PRE-REMPLI POUR LES CHEFS DE *FOKONTANY* 187
PHOTOGRAPHIE 7. UNE ATTESTATION DE PROPRIETE CERTIFIEE 214

REMERCIEMENTS

A Madagascar ou en France, scientifiquement ou amicalement, j'ai été accompagnée par un grand nombre de personnes jusqu'à l'aboutissement de ce travail.

J'ai envie de commencer ces remerciements en ayant une pensée amicale et reconnaissante pour Maurice Andriamarozatovo Rakotobe, mon interprète, mon assistant de recherche, mon ami, mon lien avec les villageois. La forte contribution de monsieur Maurice (« Momo le broussard ») dans la production des données de cette thèse ne fait aucun doute. Je n'oublierai jamais nos discussions avec tous ces gens, les heures de marche sous le soleil ou la pluie torrentielle, le temps passé à attendre un enquêté ou à le chercher au milieu des rizières, toujours à rire malgré tout, les cafés dans les gargottes, les bières chez monsieur Gérard, les brochettes à coté de « la maison »… tous nos plaisirs simples partagés. Il n'est plus là au moment de rendre ce manuscrit, et j'aimerais lui rendre hommage.

Jean-Philippe Colin, j'ai découvert avec lui la vaste problématique foncière dans les pays du Sud, et il m'a montré la rigueur et l'honnêteté scientifiques. Il n'était pas avec moi sur le terrain, mais il a réussi à me donner un bon nombre de clés pour l'appréhender. Merci pour ton implication dans ce travail et pour ton soutien jusqu'au bout. Je te suis reconnaissante pour la patience dont tu as fait preuve, surtout sur la fin !

Merci à Pierre-Marie Bosc pour son implication dans les nombreuses réunions que nous avons eues les premières années de thèse, ses encouragements m'ont toujours fait du bien. Si j'ai réalisé une enquête auprès de 400 ménages, c'est grâce à toi. Je te remercie d'être venu quand j'étais sur le terrain, ce fut bref mais déterminant pour moi. Je regrette de ne pas avoir plus partagé avec toi. J'aurais bien plus appris encore.

Je tiens à remercier Catherine Baron et Frédéric Sandron d'avoir accepté d'être les rapporteurs de cette thèse.

Je tiens à remercier sincèrement Emmanuelle Bouquet et Éric Léonard, qui, pendant mon stage de master puis en début de thèse surtout, m'ont énormément apporté de par leurs expériences de recherche, stimulantes pour moi. Merci aussi à Céline Bignebat qui a été patiente avec mes questions redondantes sur mes problèmes de communication avec Stata. Un grand merci aussi à Julie Subervie pour son aide sur la fin qui a fait du bien au moral ! Merci aussi à Ulrich de m'avoir montré quelques « trucs » sur Stata pendant la prise en main du logiciel.

Pendant mes séjours à Madagascar, plusieurs personnes ont eu des rôles déterminants quant à ma découverte de la problématique foncière malgache et je tiens à les en remercier. Je pense tout particulièrement à Émilie Pèlerin chez qui j'ai vécu plusieurs semaines, et avec qui, en plus de partager de bons moments, j'ai tellement appris. Émilie, tu m'as transmis avec plaisir tes connaissances énormes sur les conditions de mise en place de la réforme, les questions liées à son opérationnalisation. Merci d'avoir partagé avec moi ta longue expérience de terrain malgache, je n'oublierai pas nos soirées à parler foncier *gasy*. Aujourd'hui basée à Madagascar, j'aimerais également remercier Perrine Burnod. Elle a toujours pris le temps de répondre à mes questions, de me guider, merci pour les moments partagés pendant ma longue de période de terrain, et pendant les séjours en France par la suite. Un sincère merci pour ton

aide précieuse. Je tiens également à remercier André Teyssier, qui, malgré un emploi du temps plus que chargé m'a accordé du temps pendant mon stage de master surtout. Ici encore, ce fut une telle opportunité de pouvoir discuter avec toi, d'avoir ton regard sur la réforme. Merci aussi à Alain Rochegude pour les discussions que nous avons eu à Tananarive, pendant les cours d'enseignement à Montpellier ; merci d'avoir toujours répondu à mes mails. Je tiens également à remercier l'équipe du Programme National Foncier ainsi que de l'Observatoire du Foncier, toujours prête à répondre à mes nombreuses questions. Une pensée particulière pour Rivo et Faly, avec qui j'ai passé de bons moments dans les bureaux et surtout en mission sur le terrain. Vous m'avez aussi beaucoup appris. Merci à Nicole Andrianirina pour son aide dans la recherche d'enquêteurs et superviseurs pour l'enquête systématique.

Aussi, j'ai une pensée pour les toutes les personnes que j'ai croisées à Madagascar, à Antsirabe et à la case de passage du CIRAD. Merci notamment à Guillaume qui a passé quelques jours à Faratsiho avec moi, Louise, Chloé, Marion, Marie, Sandra, Julien avec qui j'ai partagé des moments de détente. Et bien sûr, un grand merci à Madame Gisèle et sa famille qui m'ont fait me sentir presque chez moi, dans ma chambre à Faratsiho.

Je tiens à remercier les membres du pôle foncier ainsi que les participants aux journées doctorales, et tout particulièrement Pierre-Yves Le Meur, Jean-Pierre Jacob, Jean-Pierre Chauveau pour leurs commentaires oh combien pertinents et pour leur sympathie. La découverte de vos travaux a suscité un énorme intérêt pour moi.

Mes remerciements s'adressent également à l'ensemble des personnes du bâtiment 26, et tout particulièrement à Cédric, Lolo, Isabelle, Jean-Walter, Ninou. Merci pour votre aide et tous vos mots d'encouragements ! J'ai une pensée pour les thésards, ceux qui sont déjà partis et ceux qui restent encore quelques mois… Une pensée spéciale pour toi Fanny, *ben quin*, ça a été un plaisir de partager le bureau et le micro-onde avec toi ! Merci de m'avoir nourri, tu m'auras manqué sur la fin ! Merci aussi à Foued pour tous ses commentaires et conseils tellement pertinents, et son soutien à chaque étape, jusqu'au bout du bout !

Merci à tous les amis et voisins, et en particulier, Anne et Delphine, toujours présentes pour moi quand j'en ai besoin, Fabien qui m'a supportée de longs mois à la maison, Che, Dodo, Milie, Sylvestre, Fanny, Florie, Denis, Audrey, Martine, Delphine, Said, et aussi Santiago pour qui j'ai une pensée encore plus spéciale. Vous avez tous partagé avec moi les hauts et les bas pendant ces 5 années. Merci de m'avoir toujours soutenue et supportée dans les moments difficiles qui ont parfois été un peu longs ! Merci de m'avoir accompagnée et de m'avoir redonnée confiance quand j'en avais besoin. Et merci pour les barbecues, les bières/kébab au quartier et les coups de pouce sur la fin… Pour finir, je veux remercier Quentin, Romain, Stéphanie, Pierre, Papa, Maman, Mamie ; la famille, une source constante d'énergie rassurante et réconfortante. Merci d'avoir été patients et compréhensifs avec la tatie toujours de passage. Une pensée pour Pédo qui nous manque à tous.

INTRODUCTION GENERALE

L'allocation et l'exploitation des ressources naturelles – de la terre tout particulièrement – sont devenues des thèmes de premier intérêt dans le champ de la nouvelle économie institutionnelle (NEI) et sont des questions essentielles pour le développement économique[1]. Le secteur agricole, secteur prédominant pour les économies des pays du Sud, joue un rôle crucial comme moteur de croissance et une amélioration de sa productivité pourrait avoir un impact considérable sur la réduction de la pauvreté et le développement.

La production agricole étant un déterminant important des prix alimentaires, tout particulièrement dans les pays enclavés, ses fluctuations se répercutent sur le coût de la vie, et donc sur les revenus réels de toute la population. L'efficience et la durabilité de l'exploitation des terres agricoles sont conditionnées par la construction, la mise en pratique, la validation et la sécurisation des droits qui organisent l'accès et l'usage des ressources foncières. La sécurisation des droits fonciers est un des facteurs communément identifiés comme déterminant de la productivité du secteur agricole des pays du Sud.

Depuis plusieurs décennies, un grand nombre de pays d'Afrique subsaharienne et de l'Océan Indien a suivi un processus de généralisation des politiques de formalisation des droits fonciers via l'intervention publique. Ces politiques de formalisation des droits fondent leur argumentaire sur des objectifs d'augmentation des investissements productifs et d'établissement de la paix sociale. Cet argumentaire est directement inspiré de la théorie des droits de propriété (Coase, 1960 ; Demsetz, 1967 ; Johnson, 1972 ; Alchian et Demsetz, 1973), référence clé de l'économie néo-institutionnelle, qui définit aujourd'hui un axe majeur d'orientation des politiques de développement dans les pays du Sud. La reconnaissance et la sécurisation des droits fonciers, par des procédures de formalisation et d'enregistrement écrit, sont considérées comme des conditions nécessaires du développement et de la réduction de la pauvreté (de Soto, 2000 ; World Bank, 2003).

De fortes critiques quant aux résultats pour le moins mitigés des réformes foncières basées principalement sur le cadastrage avec une intervention directe et lourde de l'État, ont cependant conduit à une révision du paradigme dominant relatif à la question de la sécurisation des droits fonciers (« paradigme de substitution » des droits locaux par le cadastrage et le titrage), en particulier dans les contextes africains (Colin et *al.,* 2009). Sous un nouveau « paradigme d'adaptation » (Bruce et Migot-Adholla, 1994), des nouvelles interventions publiques ont été mises en place dans certains pays. Elle supposent la mise en œuvre d'innovations légales, selon une démarche progressive et adaptée à la diversité des contextes régionaux et locaux, couplant expérimentations de terrain et évolutions du cadre

[1] Depuis les époques pré-coloniales, le foncier a constitué un enjeu de développement, un outil de contrôle de la population, d'ancrage de l'État au niveau local, ainsi qu'une base de prélèvement des impôts. Les questions foncières ont également constitué un champ de recherche fertile au cours des années 1950 à 1970, avant d'être supplantées par d'autres objets et champs d'étude, notamment dans le cadre des approches macro-économiques du développement. Depuis une vingtaine d'années, on observe toutefois un regain d'intérêt, tant au niveau des recommandations des institutions internationales, que des travaux de recherche en économie, en prise notamment avec la montée en puissance des courants de la Nouvelle Économie Institutionnelle.

juridique et institutionnel national, proximité des usagers et reconnaissance large des droits transcrits au niveau d'un registre national.

Madagascar fournit un cas d'étude en termes de mise en oeuvre de politiques de formalisation des droits fonciers selon le paradigme d'adaptation, c'est-à-dire de formalisation considérée comme plus « *soft* » : moins onéreuses, techniquement plus simples, plus proches des usagers et impliquant les populations locales.

Située dans l'Océan Indien, Madagascar est avec ses 587.000 km² la quatrième plus grande île au monde, la population avoisine les 20 millions d'habitants, et 75% de la population travaille en milieu agricole et rural ; le secteur agricole représente 35% de la formation du Produit Intérieur Brut (Banque Mondiale, 2008).

Depuis 2005, à partir d'un diagnostic d'insécurité foncière généralisée et d'une forte demande de sécurisation légale, le pays s'est engagé dans une réforme foncière avec l'appui important de bailleurs de fonds. En effet, les services déconcentrés de l'État, responsables de la procédure d'immatriculation mise en place depuis l'époque coloniale (1895/1960), ont été jugés incapables de fournir un document opposable à tiers en cas de contestation des droits. De même, les pratiques locales diversifiées de sécurisation foncière, avec recours à l'écrit ou non, sont jugées par les décideurs de la réforme comme ayant des limites en termes de sécurisation des droits.

Dans ce contexte, l'objectif affiché principal de la réforme foncière de 2005 est de répondre à la demande en sécurisation foncière dans des délais brefs et à des coûts ajustés au contexte économique, par un recours à la formalisation légale des droits fonciers, écrits ou non, effectivement exercés par leurs détenteurs (PNF 2007 ; Teyssier *et al*. 2009). Sur le principe de la décentralisation, des guichets fonciers communaux sont créés et responsabilisé pour la délivrance de « certificats fonciers » à la suite d'une procédure publique et contradictoire de reconnaissance (impliquant les populations et les autorités locales) des droits et des détenteurs des droits.

La certification foncière est considérée par les porteurs de la réforme comme une alternative à l'immatriculation et comme une condition préalable nécessaire à la réduction des conflits, à l'amélioration de l'offre et de la demande de crédit, au développement des marchés fonciers et à l'augmentation des investissements productifs (MAEP, 2005). La certification foncière apparaît donc comme une nouvelle option pour faire reconnaitre les droits de propriété des exploitants présumés propriétaires ; le recours à l'immatriculation restant toujours possible sous la responsabilité des services déconcentrés des domaines.

Cette thèse s'inscrit dans la perspective de la nouvelle économie institutionnelle (NEI) tout en intégrant des sensibilités issues d'autres disciplines des sciences sociales (socio-économie, anthropologie), et s'intéresse aux déterminants de la demande de formalisation légale des droits, dans le contexte de changement institutionnel malgache.

Les droits de propriété, définissant les conditions d'usage, d'accès au revenu et d'aliénabilité des actifs, sont considérés comme le cœur des institutions économiques, et ont constitué un objet d'étude privilégié de la NEI. Selon North (1990), les institutions, entendues au sens de

règles du jeu et de dispositifs chargés d'assurer leur effectivité, jouent un rôle central dans les performances d'une société.

La NEI se démarque de la théorie néo-classique en intégrant un postulat de rationalité limitée des acteurs, qui est associé à l'existence de coûts de transactions, d'asymétries informationnelles (incertitude, information imparfaite et rationalité limitée des individus) (Williamson, 1985 ; North 1990). Elle intègre dans l'analyse du comportement des acteurs économiques l'influence des idées et des idéologies, ainsi que la dimension temporelle des cadres cognitifs des individus (caractérisant les processus de construction et d'évolution des institutions et des idéologies). Les institutions sont susceptibles de favoriser la coordination entre acteurs en conférant à leurs actions une certaine prévisibilité.

Le fonctionnement des institutions, en particulier dans les contextes du développement, est toutefois marqué par la coexistence de différents registres de règles (lois et règlements administratifs, normes comportementales qui renvoient à des « coutumes » locales) qui peuvent interférer et être sources de coûts de transaction ou de comportements opportunistes. Une approche en terme de pluralisme institutionnel permet de prendre en compte les règles formelles associées au cadre légal d'une part, les institutions informelles d'autre part (les normes sociales, les idéologies, les coutumes) (Moore, 1973 ; North, 1990 ; Bouquet, 2009b).

Une politique publique peut être la source d'un changement légal et institutionnel qui redéfinit les termes du choix des agents économiques et influencent leurs comportements. Cette hypothèse est à la base des recommandations en matière de formalisation et d'enregistrement des droits fonciers dans les pays où prédomine un cadre « coutumier » ou « informel », d'organisation des droits de propriété foncière. L'analyse de l'incidence de l'introduction de règles formelles sur la structure institutionnelle, en considérant les conditions de leur mise en œuvre et l'évolution induite des règles informelles, devient essentielle.

De nombreux travaux – en anthropologie, anthropologie juridique, économie et socio-économie – abordant la question foncière, ont montré des systèmes fonciers locaux flexibles, dynamiques et hybrides, car influencés tant par des principes coutumiers que par le cadre légal (voir par exemple Le Roy *et al.,* 1996 ; Lavigne Delville et Karsenty, 1998). Ces systèmes fonciers, dans les pays du Sud, sont généralement fortement indexés aux contextes locaux et en interaction avec le cadre légal.

Dans le contexte de changement institutionnel induit par la réforme foncière malgache de 2005, la question générale de recherche de cette thèse traite de l'influence de l'introduction de la procédure de certification sur les pratiques formelles et informelles[1] de sécurisation des droits fonciers. Les droits fonciers sont entendus selon l'acception usuelle en sciences sociales, au sens d'actions socialement autorisées sur un bien. Concrètement, y a-t-il

[1] Afin d'éviter toute confusion quant aux différentes acceptions de ces termes, nous qualifierons dans cette thèse les procédures de titrage et de certification de « dispositifs de formalisation légale », et les procédures faisant référence aux divers documents élaborés localement, de « dispositifs de formalisation locale » (tout en n'ignorant pas que les dispositifs de formalisation légale peuvent avoir une forte dimension locale, comme dans la certification).

substitution, juxtaposition ou complémentarité des différents dispositifs de sécurisation des droits et des transferts de droits ?

La démarche retenue dans cette thèse se démarque des approches standard de la discipline économique. La question de recherche a été traitée à travers l'étude d'un cas – une commune abritant un guichet foncier – où différents outils de recueil et de traitement de données ont été combinés. Dans cette étude de cas, la connaissance « par le bas » des pratiques d'acteurs dans le champ foncier est privilégiée, les points du vue des acteurs sont placés au centre de l'analyse. Cette orientation de recherche accorde une grande importance au processus de production des données et connaissances, au « rapport au terrain ».

Les données de première main ont été collectées dans une zone rurale des Hautes Terres malgaches, qui présente les densités de population parmi les plus élevées du pays, dans un contexte de spécialisation presque exclusive dans l'agriculture. La commune rurale de Faratsiho, située dans les Hautes Terres centrales, à 87km au Nord-Est d'Anstirabe abrite un guichet foncier depuis avril 2006. Les travaux de terrain ont été conduits de mai à juillet 2008, puis d'octobre 2009 à juin 2010 puis en octobre-novembre 2011.

Les différents chapitres de la thèse sont organisés comme suit.

Sur la base d'une revue de la littérature de travaux empiriques analysant les relations entre formalisation légale, sécurisation foncière et comportements économiques dans différents contextes, le chapitre 1 décrit l'évolution du référentiel (« du paradigme de substitution à celui d'adaptation ») ayant influencé la recherche d'alternatives aux procédures de cadastrage.

Le chapitre 2 est consacré aux conditions de mise en place de la réforme foncière malgache de 2005, en la situant dans une perspective historique des régulations foncières dans le pays.

Une fois les questions et les hypothèses de recherche précisées, les approches méthodologiques mises en œuvre pour le recueil et le traitement des données sont explicitées dans le chapitre 3. Une combinaison de techniques qualitatives et quantitatives a été choisie pour traiter la question de recherche, l'analyse s'appuie donc sur différents types de données de première main : (i) des entretiens approfondis (116) conduits auprès d'individus, de ménages et d'autorités locales, (ii) une enquête par questionnaire auprès de 405 ménages, (iii) des études de cas portant sur des groupes familiaux (2) et des litiges (2).

Sur la base des données issues des entretiens ainsi que de statistiques descriptives des données des questionnaires, le chapitre 4 caractérise les dispositifs d'accès, de transferts et de reconnaissance des droits. La dynamique d'individualisation des droits s'observe à travers un marché foncier à l'achat-vente actif ainsi que dans les modes de gestion des héritages qui tendent à être partagées au sein des héritiers. L'immatriculation foncière apparait comme très peu mobilisée, confirmant les constats au niveau national relatifs aux limites du système du livre foncier. Les conditions de mise en place du guichet foncier dans la commune sont également précisées dans ce chapitre. La certification foncière, alors considérée comme la principale option de formalisation légale envisageable pour la majorité des ménages, a été l'objet central de l'étude (les questionnaires portent spécifiquement sur les logiques de certification et non d'immatriculation).

Le chapitre 5 traite des questions suivantes :

- quelles sont les motivations des individus/ménages à certifier ?
- Quelles sont les contraintes des individus/ménages à ne pas recourir à la certification ?
- Quels sont les déterminants du choix d'une parcelle à certifier au sein du patrimoine ?
- Quelle est l'influence de la diversité des dispositifs locaux de sécurisation sur ce choix de certifier ?

Les motivations des ménages à entrer dans une démarche de certification ainsi que les facteurs dissuasifs sont principalement analysés de façon qualitative, avec recours à des statistiques descriptives sur les données des questionnaires. Un traitement économétrique au niveau parcelle permet de compléter l'analyse qualitative des logiques de certification en testant l'influence des caractéristiques des parcelles sur la décision de certifier à l'échelle des patrimoines des ménages.

Le principal déterminant de la décision de recourir à la certification porte sur la recherche d'une sécurisation des droits fonciers en soi, indépendamment d'éventuelles perspectives de mettre la terre sur le marché dans de meilleures conditions, d'accéder à un crédit formel, ou encore d'investir sur la parcelle une fois celle-ci sécurisée légalement. Ce résultat, combiné au faible nombre de conflits déclarés sur notre terrain d'étude, a conduit à se focaliser sur la « perception d'insécurité », c'est-à-dire, sur les types de risques de contestations des droits tels qu'évoqués par les ménages. Nous n'avons pas cherché à mesurer l'insécurité foncière, mais à la caractériser de façon qualitative, en étudiant les stratégies de sécurisation mises en œuvre par les acteurs pour se prémunir des risques de contestation, le cas échéant. Les dispositifs locaux de sécurisation sont apparus comme influençant la demande de certification.

Le chapitre 6 traite des déterminants du recours aux dispositifs locaux de sécurisation, selon les modalités d'acquisition des droits sur une parcelle, en discutant de l'effet, sur ce recours, de l'introduction de la procédure de certification et des nouvelles autorités que constituent les agents du guichet foncier. Les processus de sécurisation des droits acquis *via* le marché, via les relations intra-familiales ou à la suite d'un travail de mise en valeur sont principalement analysés à partir de statistiques descriptives des données des questionnaires et des logiques d'acteurs issues de l'analyse des données issues des entretiens. La mobilisation des données issues des études de cas de groupes familiaux (le ménage étant l'unité d'administration des questionnaires) permet d'explorer les effets de localité des processus de sécurisation intra-familiale des droits dépendant des modalités d'installation des fondateurs des lignages présents aujourd'hui.

Prendre en considération les dispositifs existants de sécurisation et considérer le fait de demander un certificat comme une action socialement autorisée sur une parcelle, peuvent dans certains cas expliquer l'absence de demande de certification. L'innovation majeure à Madagascar réside dans la « phase de reconnaissance locale » des droits et des détenteurs de ces derniers. Cette phase de reconnaissance publique et contradictoire n'élimine pas les dispositifs écrits existants, les autorités locales (impliquées ou non dans la procédure de certification), et dans certains cas leur interprétation du nouveau cadre légal, jouent un rôle dans le maintien des dispositifs locaux de sécurisation. Bien que la réforme foncière soit

encore récente pour évaluer l'actualisation de l'information foncière (peu de transferts de terres certifiées ont eu lieu), les risques de désuétude du nouveau cadre légal sont évoqués.

La conclusion générale reprend les principaux résultats de cette thèse et apporte des éléments de discussion quant aux possibles évolutions de la réforme foncière malgache.

Note : certains termes vernaculaires, faisant particulièrement sens dans la perspective des enquêtés et parfois spécifiques à la zone d'étude, apparaissent souvent dans le texte. Nous avons essayé de les rappeler régulièrement. Leurs définitions se trouvent dans le lexique, en fin de thèse.

Chapitre 1. Sécurisation des droits fonciers : esquisse de l'évolution du référentiel économique guidant l'intervention publique dans les pays du Sud

La sécurité foncière, en tant que déterminant des comportements économiques, constitue la base des recommandations en matière de politiques foncières. Cette idée n'est en rien une nouveauté. Colin *et al*. (2009) notamment, rappellent que déjà les physiocrates voyaient dans la sécurisation de la propriété le fondement de la croissance : « *c'est la nécessité des dépenses que les propriétaires seuls peuvent faire pour l'accroissement de leurs richesses et pour le bien général de la société, qui fait que la sûreté de la propriété foncière est une condition essentielle de l'ordre naturel du gouvernement des empires* » (Quesnay, 1969 [1766] : 62 ; in Colin *et al*., 2009 : 10). Ainsi, et bien avant les formulations contemporaines des théories économiques des droits de propriété, les puissances coloniales ont mis en place des procédures de formalisation des droits (Acte *Torrens* mis au point en Australie en 1858, Plan *Swynnerton* de 1954 au Kenya notamment) dans le but de stimuler et sécuriser les investissements agricoles, une politique perpétuée par les gouvernements des États du Sud devenus indépendants.

Pour reprendre des formulations classiques en économie néo-institutionnelle, il s'agissait de passer d'une régulation foncière organisée par des institutions « informelles » (la « coutume », une définition des droits de propriété largement « imparfaite », des instances « coutumières » de pouvoirs et d'arbitrage des litiges), à une régulation par des institutions « formelles » (cadre légal positif, système judiciaire). Ces dernières sont considérées, selon les théories économiques des droits de propriété, comme garantes d'une sécurité foncière optimale.

La façon dont les économistes abordent la question de la formalisation et de la sécurisation des droits a cependant évolué ces dernières décennies : le concept de « sécurité foncière » a fait l'objet de discussions quant à sa définition et à sa mesure empirique, l'insécurité intrinsèque des droits dits « coutumiers » a été nuancée, tout particulièrement par des travaux de recherche menés dans des perspectives moins orthodoxes, et mobilisant alors d'autres disciplines telles que la socio-économie ou l'anthropologie. L'absence de relation mécanique entre formalisation des droits et processus économiques vertueux – considérés comme tels selon les décideurs –, et les effets parfois pervers d'une intervention publique sur la sécurité foncière, ont ainsi induit une évolution du référentiel dominant quant aux recommandations en matière d'intervention publique.

Aujourd'hui, on assiste à une « nouvelle vague » de réformes foncières dans les pays du Sud : les nouvelles recommandations faites aux administrations défendent la réhabilitation du niveau local dans l'arène décisionnelle. Elles prônent une décentralisation de la reconnaissance légale des pratiques foncières. Selon elles, la gestion foncière gagnera en efficacité et en équité si elle est placée sous la responsabilité des collectivités locales et si les populations locales sont impliquées dans les procédures. Les nouvelles recommandations en termes de politique foncière s'accordent donc au principe de « bonne gouvernance » progressivement formé par les grandes organisations internationales du développement dans les années 1990.

Ce chapitre est organisé de la façon suivante. La première section revient sur le type de recommandations en matière de politique foncière selon le « paradigme de substitution » qui a guidé l'intervention de la Banque Mondiale jusqu'à la fin des années 1980. La seconde, basée sur des travaux empiriques étudiant l'impact de l'intervention publique selon ce paradigme, explicite les limites d'une telle intervention dans les pays du Sud. La troisième section est consacrée aux recommandations actuelles en matière de politique de reconnaissance des droits fonciers.

1.1. Droits de propriété et sécurisation foncière par l'intervention publique dans les pays du Sud : le paradigme de substitution

Plusieurs formes de propriété sont communément distinguées : propriété commune (envisagée comme précédant l'individualisation des droits sur une ressource), propriété privée et propriété étatique. Dans les termes de Demsetz (1967), *"communal ownership means that the community denies to the state or to individual citizens the right to interfere with any person's exercise of communally-owned rights. Private ownership implies that the community recognizes the right of the owner to exclude others from exercising the owner's private rights. State ownership implies that the state may exclude anyone from the use of a right as long as the state follows accepted political procedures for determining who may not use state-owned property"* (Demsetz, 1967 : 354).

> Dans une acception de sciences sociales, les droits de propriété définissent des relations entre les hommes relativement à l'usage des biens (Ely 1914 cité par Schmid, 1987). Dans les termes de Libecap (1989), "*property rights are the social institutions that define or delimit the range of privileges granted to individuals to specific assets*" (Libecap, 1989). En d'autres termes, les droits de propriété circonscrivent les champs d'opportunité des acteurs du jeu économique, organisent le jeu d'interdépendances entre les acteurs, définissent les systèmes d'incitation et affectent la distribution de la richesse dans la société (Schmid, 1987 ; Libecap, 1989 ; Colin, 2008). Le terme anglais « *property rights* » tel que mobilisé dans la littérature économique contemporaine, fait référence à l'acception large de droits de propriété, celui d'« ownership » quant à lui correspond à la combinaison du droit d'user (*usus*) de la chose, du droit d'en recueillir les fruits (*fructus*) et du droit d'en disposer (*abusus*) – ce qui correspond à l'acception de « droit de propriété » dans les usages courant et juridique en langue française. Selon Johnson, *"… a land tenure system [is] the whole set of rights and obligations (statutory and customary) which individuals in a community have vis-à-vis the ownership and use of land itself and the assets in and attached to land*" (Johnson, 1972 : 260). Le fait que l'individu A ait un droit sur un bien signifie que l'individu B a l'obligation de respecter ce droit, mais peut en effet aussi signifier que A a un devoir[1] vis-à-vis de B (Colin, 2008 : 235, citant Commons, 1931 ; Gouldner, 1960). Dans cette thèse, le concept de droits de propriété est mobilisé dans son acception large de sciences sociales.

[1] Selon cette définition, le faisceau est constitué de droits mais aussi de devoirs.

Plutôt qu'aux « droits », il peut être utile de faire référence aux « faisceaux de droits » (*bundle of rights*[1]), dont les éléments sont susceptibles d'être contrôlés par différents individus (Alchian et Demsetz, 1973) : droits d'administration[2], droits d'usage, droit de tirer un revenu de l'usage, d'investir, de déléguer l'usage de la terre à titre marchand ou non marchand et selon quels types d'arrangements, d'aliéner à travers des transferts définitifs (Schalger et Ostrom, 1992 ; Colin, 2008).

La théorie économique des droits de propriété (TDP) que l'on peut qualifier de « standard », (Demsetz, 1967 ; Johnson, 1972 ; Alchian et Demsetz, 1973) pose l'établissement de droits privés, individuels et transférables comme garants d'une allocation optimale des ressources productives (dans des conditions de marchés parfaits), alors que la propriété commune conduirait à des externalités négatives (conflits et dégradation de la ressource foncière). Selon la TDP toutefois, l'établissement de la propriété privée de la terre n'est pas une solution économiquement justifiée aussi longtemps que ce facteur demeure abondant[3]. Dans ces conditions, les externalités causées par l'exploitation individuelle du sol ne sont guère importantes et les gains qui résulteraient de leur internalisation seraient inférieurs aux coûts d'établissement d'un régime de propriété privée. Cependant, du fait de la croissance démographique et de la dimension marchande de l'agriculture, la terre devient plus rare et acquiert ainsi une valeur économique. L'absence de propriété privée est alors préjudiciable car, en raison d'importantes externalités, les exploitants ne sont pas incités à l'utiliser de façon durable, ni à entreprendre des investissements indispensables à une intensification agricole (Platteau, 1996). Demsetz (1967) explique ainsi l'émergence de droits de propriété privée comme résultant d'un arbitrage entre les bénéfices attendus de l'établissement de tels droits et de leur sécurisation, et le coût de l'exclusion des autres de l'usage de la ressource (valeur de la terre ; coûts du contrôle et des sanctions, *enforcement* en anglais).

Dans la perspective standard, les caractéristiques d'un système foncier efficient sont les suivantes (Johnson, 1972 notamment) :

- Les conditions de la tenure sont clairement spécifiées et les droits rendus exécutoires légalement : une définition claire des droits favorise la réduction des conflits (et les coûts qu'ils induisent) en limitant les risques d'incertitude et les coûts d'accès à l'information.

---

[1] Le terme *« bundle of rights »* date au moins du XIXe siècle (Maine, 1861).

[2] Les droits d'administration sont considérés comme les « *rights to define others' rights by controlling land access, use and transfer, and therefore who is excluded, the essence of property boiling down fundamentally to the matter of exclusion"* (Colin, 2008 : 235).

[3] Selon Boserup (1970), plus la population augmente, plus les cultures deviennent intensives : la productivité des terres augmente et le travail nécessaire diminue. De plus, l'intensification façonne aussi les institutions : un mode de culture très extensif (avec 15 à 20 ans de jachère par exemple) est incohérent avec un système foncier basé sur la propriété privée : la terre appartient à un ensemble, à une communauté. Boserup (1981) explique ainsi l'abandon de la propriété collective au profit des droits de propriété privée, en mettant l'accent sur la pression démographique, le morcellement accru des parcelles et l'accroissement relatif de la valeur de la terre.

- La tenure est exclusive : l'internalisation des bénéfices assure la meilleure incitation possible à un usage productif optimal des ressources et l'internalisation des coûts limite les éventuels dommages de la ressource (surexploitation).
- Les droits sont transférables : ils permettent le développement du marché foncier qui assure une allocation optimale des ressources ; les producteurs les plus efficients, en mesure de payer un prix plus élevé l'accès au foncier, contrôlent alors la ressource.

Dans les contextes africains, les tenures coutumières[1] (Encadré 1) se caractériseraient pour leur part, selon le diagnostic posé dans les années 1960-70, par :

- une détention de droits d'usage par les membres de la communauté. L'absence de propriété individuelle limiterait les incitations à investir dans le secteur agricole. *"Communal ownership usually does not provide enough land security to stimulate long-term investments, particularly in land conservation; when population density increases, customary systems are often a hindrance to the necessary change from shifting cultivation to more intensive production systems* (Falloux, 1987). De plus, une tenure commune (ou du moins non individualisée pour l'ensemble des droits) constitue un frein au développement des marchés fonciers ;
- une sécurité de la tenure limitée puisque uniquement garantie aussi longtemps que les règles et coutumes sont strictement respectées ;
- une potentielle exclusion de certaines catégories de la population de l'accès aux ressources foncières et des processus d'attribution des droits du fait de leur statut. *"Power usually belongs to the elders, which leads to conservative behavior in land use system and often eliminates young farmers and women from decision-making"* (Falloux, 1987 : 201).

[1] Les systèmes coutumiers sont généralement considérés par les économistes comme relevant d'une propriété commune.

Encadré 1. Les principes coutumiers

Les systèmes fonciers locaux (*customary system*[1]) désignent des situations où les droits sont garantis par les autorités locales qui tirent généralement leur légitimité de leur statut de « premier occupant » (ou de descendants des fondateurs de la communauté), d'alliance religieuse et/ou magique avec les esprits, ou encore de la conquête de l'espace (Chauveau, 1998). Les familles installées ont le contrôle des terres : les droits d'usage peuvent être transmis au sein des membres de la famille et les paysans peuvent, à titre individuel, déléguer des droits d'usage à des « étrangers » sous forme de prêt à court ou long terme (souvent avec des restrictions, notamment sur les aménagements autorisés) (Lavigne Delville, 1998b). Les droits détenus par un individu sont susceptibles d'être contingents de l'inscription dans une communauté, soit par la naissance, soit par des stratégies d'alliance politiques ou matrimoniales, soit par l'entrée en relation de clientèle (Berry, Chauveau, Lavigne Delville). Dans ce cas, l'ensemble de droits et devoirs d'un individu peut différer pour un chef de famille, une femme, un jeune ou un ancien, pour un migrant ou un autochtone, pour les premiers arrivants ou les arrivants plus tardifs dans la localité. Dans la logique du système dit « coutumier », la distribution des droits est basée sur le système socio-politique (enraciné dans l'histoire du village, des alliances et des relations hiérarchiques entre lignages) et sur les relations intrafamiliales (Berry, 1993 ; Benjaminsen et Lund, 2003).

Bien que le « droit coutumier » ne soit pas universel, il est cependant possible d'en donner quelques principes généraux, à caractère moral et normatif. Ils constituent la « théorie locale[2]» des droits fonciers, communément documentés dans les contextes africains : la prééminence des droits d'autochtonie liés à l'appartenance communautaire et à forte dimension religieuse ; la reconnaissance des droits d'accès à la terre pour assurer la subsistance, élargie au devoir d'accueil des non autochtones ; la reconnaissance des droits acquis par la mise en valeur d'une terre (théorie de la première occupation) ; le principe hiérarchique d'attribution des droits (entre lignage, quartiers, groupes domestiques et membres de ces groupes) lié à l'antériorité (d'installation, de défriche, de naissance au sein de la fratrie, etc.) ; la vaine pâture, selon laquelle la pâture est autorisée sur une parcelle mise en jachère ; l'héritage bénéficie principalement aux hommes (Chauveau, 1998 : 67).

L'interprétation évolutionniste de la théorie des droits de propriété affirme que, soumises à une pression croissante sur la terre, les sociétés humaines tendent spontanément à évoluer vers une individualisation de plus en plus grande de la tenure foncière. A terme, cette évolution devrait conduire à une demande de plus en plus forte pour des droits de propriété formels et complets, i.e. à une demande d'innovation institutionnelle, sous forme de droits enregistrés par l'État et de délivrance de titres fonciers. Ceci, dans le but de mettre fin aux conflits fonciers

[1] Ce terme est utilisé ici en opposition aux « *state law use systems* ».

[2] *« C'est un cadre cognitif, une référence pour les acteurs. Mais ce cadre référentiel ne suffit pas pour rendre compte par lui-même des pratiques réelles et de la complexité dynamique des droits effectivement exercés et des jeux d'acteurs autour de ces droits. Il constitue un modèle cognitif qui oriente les pratiques et peut être mobilisé pour justifier et légitimer les comportements des acteurs en cas de remise en question »* (Chauveau, 1998 : 67).

susceptibles d'apparaître lorsqu'il existe une concurrence pour la terre en l'absence de régulation précise et univoque.

Cette théorie a été appliquée dans les politiques de développement des pays du Sud : le projet de favoriser l'émergence et le développement de droits privatifs individuels sur la base d'une définition claire de ces droits, sûrs et transmissibles, a guidé l'intervention de la Banque mondiale jusqu'à la fin des années 1980. Pour reprendre des formulations classiques en économie néo-institutionnelle, il s'agissait de favoriser le passage d'une régulation foncière organisée par des institutions informelles (la « coutume », une définition des droits de propriété largement « imparfaite », des instances de pouvoirs et d'arbitrage des litiges « coutumières »), à une régulation par des institutions formelles (cadre légal positif, système judiciaire).

Les inconvénients socio-économiques d'un système foncier informel sont alors susceptibles d'être éliminés à travers le « paradigme de substitution » (pour reprendre les termes de Bruce et Migot-Adholla, 1994) : transformer les droits coutumiers en droits privés individuels et enregistrés par les services de l'État selon des mesures légales appropriées, est susceptible d'induire sécurisation des droits et incitations économiques (Falloux, 1987 ; Platteau, 1992 ; Bassett, 1993 ; Deininger et Binswinger, 2001).

De nombreux pays du Sud (colonisés puis indépendants) ont mis en place des politiques de formalisation des droits fonciers à travers des programme de cadastrage et de délivrance de titres fonciers. Cette intervention lourde de l'État à travers la procédure d'immatriculation foncière se traduit par un ensemble d'étapes à la charge de l'administration, dont une enquête publique de constatation des droits et un bornage obligatoire réalisés par les services des domaines avec intervention de topographes et de géomètres. Le plan cadastral est réalisé par les services topographiques, puis il y a inscription du droit au registre foncier[1]. Les droits sur le sol n'acquièrent une reconnaissance juridique qu'après avoir été immatriculés.

Selon le paradigme de substitution, les attentes d'une intervention publique formalisant les droits de propriété (privés individuels) sont les suivantes :

- La formalisation des droits de propriété, en limitant les sources d'incertitude et d'ambiguïté, réduit les sources de conflit ainsi que les coûts associés. En cas de contestations des droits d'un bénéficiaire par un tiers, celui-ci peut mobiliser le système judiciaire (du fait de la valeur juridique du titre foncier), lui permettant de protéger ses droits et de continuer à en jouir.
- La formalisation, en sécurisant la tenure, stimule les investissements à court et long terme, les propriétaires détenant des droits légaux ayant une plus forte incitation à investir du fait de l'absence d'incertitude sur l'identité de la personne qui s'approprie le retour sur investissement.
- La détention d'un titre foncier facilite cet investissement en permettant l'accès au crédit agricole par l'usage du titre en garantie auprès des institutions financières ; l'accès au crédit formel étant généralement moins onéreux, moins rationné et à plus long terme que

[1] Voir Gastaldi (1998) pour plus de détails sur les outils techniques d'informations foncières.

le crédit usuraire. L'accès au crédit est également favorisé par le développement de l'offre de crédit, des droits de propriété plus fiables permettant la saisie de la terre par l'institution financière en cas de défaut de remboursement.

- La formalisation facilite les transactions foncières (définitives et temporaires) en réduisant les coûts de transaction *ex ante* (coûts de recherche d'information sur le détenteur des droits) et augmente la valeur de marché de la terre, un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle sécurisée légalement. La formalisation facilite également les transactions foncières en sécurisant ces dernières, puisqu'en cas de contestations de droits, un recours au système judiciaire est possible. En limitant les sources d'incertitude et d'ambiguïté, elle réduit les sources de conflit ainsi que les coûts associés (i.e. les coûts de transaction *ex post* induits par des contestations des conditions de la transaction). Ces incertitudes portent sur les droits de l'acquéreur, du vendeur (droit à céder), ou du bailleur (moindre risque de contestation de son droit de propriété par le tenancier).
- Enfin, et sur un autre registre, la réalisation d'un cadastre et l'enregistrement des droits vont rendre possible la mise en place d'un système d'imposition, et assurer ainsi des recettes fiscales.

De nombreuses études empiriques ont cependant mis en évidence les limites d'une telle intervention publique.

1.2. Les critiques formulées à l'encontre du « paradigme de substitution »

Le paradigme de substitution a fait l'objet de nombreuses critiques portant tant sur le diagnostic posé sur les systèmes fonciers coutumiers, que sur les attentes excessives qu'il place dans les politiques de formalisation et d'enregistrement des droits fonciers.

1.2.1. Absence de flexibilité et insécurité des droits coutumiers ?

La terre perd de sa valeur symbolique et mystique (esprits de la nature, lieux de vie des ancêtres) au profit de sa valeur marchande. L'intégration à l'économie de marché de nombreuses zones rurales entraîne une augmentation de la fréquence des transferts de droits temporaires, à travers divers types de contrats agraires, ou définitifs via le marché de l'achat-vente par exemple (Bruce, 1993). La gestion « coutumière » des droits qui relevait généralement d'une propriété lignagère, clanique, ou familiale, tend de fait à s'individualiser (Noronha, 1985 ; Atwood, 1990 ; Platteau, 1992 ; Jacob, 2002). De nombreux textes font ainsi référence à cette dynamique de marchandisation/individualisation, en particulier dans les zones de migration ou péri-urbaines, et plus largement dans les localités à fort potentiel économique. Le paradigme de substitution ignore ainsi la flexibilité des systèmes coutumiers, en particulier dans les contextes africains (voir par exemple Benjaminsen et Lund, 2003 ; Colin *et al*., 2009 : 10).

Par ailleurs, de nombreux travaux critiquent les équivalences établies entre droits coutumiers et insécurité d'une part, entre titrage et sécurisation foncière d'autre part (pour une revue, se référer à Colin *et al*., 2009 : 11).

Sécurisation foncière et formalisation des droits ne sont pas forcément équivalentes. En cherchant à formaliser des relations auparavant implicites, la formalisation des droits peut induire des conflits lors de l'établissement des limites des terres et de l'identification des droits et des titulaires de ces droits.

Pour les auteurs considérant les droits comme un ensemble de droits et de devoirs, la formalisation est susceptible, d'une part de ne pas pouvoir rendre compte de cet ensemble de droits (contrainte technique de l'enregistrement) ; et d'autre part, d'être à la base de processus d'exclusion de ceux qui possèdent un statut secondaire et donc des faisceaux de droits incomplets.

Une critique de l'approche évolutionniste des droits de propriété concerne la contrainte technique des procédures de formalisation, associée à la difficulté de rendre compte des droits effectifs, droits entendus au sens de faisceaux de droits. La question est alors de savoir quels droits sont enregistrés. L'intervention publique peut concentrer sur un individu l'ensemble du faisceau de droits dont les composantes étaient auparavant plus largement réparties : impossibilité pratique d'enregistrer la totalité des droits existants, oublis, enregistrements imprécis, notamment du fait de l'enchâssement socio-politique des droits fonciers (Edja et Le Meur, 2009). L'enregistrement se faisant principalement au nom du chef de famille, jeunes, femmes, pasteurs ou migrants risquent d'être exclus de l'accès à la ressource foncière (voir Brokensha et Glazier, 1973, et Haugerud, 1983, sur les litiges intra-familiaux induits au Kenya par la procédure de titrage).

Des processus d'exclusion des procédures d'enregistrement peuvent également être induits par des jeux de pouvoirs au niveau local. La formalisation des droits peut faciliter l'accaparement de terre, dans la mesure où la procédure peut être mobilisée de façon opportuniste par certains individus, induisant la spoliation des détenteurs antérieurs de droits. L'existence d'asymétries informationnelles, liées notamment aux inégales capacités individuelles (influençant sur le niveau d'éducation ou l'accès à certains réseaux sociaux), est susceptible de favoriser l'accès aux procédures d'enregistrement des personnes instruites, riches ou influentes, possédant des informations stratégiques et un pouvoir de pression induisant des accaparements fonciers (Platteau, 1996). Cela peut alors conduire à augmenter l'inégalité dans la distribution de la terre (Atwood, 1990 ; Barrows et Roth, 1990 ; Platteau, 1996 ; Benjaminsen *et al.,* 2009).
Par ailleurs, bien que le système du livre foncier soit considéré par les juristes comme apportant une sécurité juridique absolue, ce dernier rencontre toutefois d'énormes difficultés dans son application Rochegude (2001) évoque notamment le caractère potentiellement conflictuel de la démarche topographique (les courbes de la réalité étant remplacées par des traits géométriques), les mauvaises conditions de conservation des livres fonciers (les administrations concernées manquant de moyens) et la désuétude de certains plans de repérages des services topographiques. Comby (2007), souligne un autre type de risque associé au système du livre foncier, lié au caractère juridiquement imprescriptible du titre foncier. Selon cet auteur : *« faute d'une bonne conservation des titres et surtout des plans, il peut arriver que de nouveaux titres fonciers chevauchent d'anciens titres, ou que des constructions soient réalisées sur des terrains laissés à l'abandon depuis de nombreuses années jusqu'à ce que les héritiers du titulaire d'un ancien titre, conservé dans les papiers de famille d'un particulier, ne se manifestent pour faire valoir leur droit devant un tribunal qui leur donnera normalement gain de cause. Or comment dessiner de nouveaux titres fonciers*

«inattaquables » si les plans des anciens titres, normalement détenus par l'administration, ont été perdus ou sont illisibles ? » (Comby, 2007 : 4).

Dans la perspective standard, l'enregistrement des droits par les services de l'État est assimilé à une sécurisation des droits du détenteur du titre de propriété, alors que le détenteur de droits coutumiers, pouvant détenir un faisceau de droits incomplet, ou des droits temporaires, est considéré en situation d'insécurité foncière. Pour certains auteurs en effet, l'étendue du faisceau de droits est considérée comme un indicateur de la sécurité, ou *a contrario*, de l'insécurité foncière. Dans cette logique, Place *et al*. (1994), distinguent trois dimensions à la sécurité foncière :

- le nombre de droits : toutes choses égales par ailleurs, le plus grand nombre de droits associés à une parcelle (les « fibres » du faisceau de droits) est source de sécurité ;
- la dimension temporelle : des droits temporaires sont considérés comme moins sécurisant que des droits permanents, la durée de détention des droits garantissant le contrôle sur les futurs retours sur les investissements réalisés ;
- l'assurance de non-contestation par un tiers relativement aux types de droits ou à la durée de leur détention.

D'autres définissent la sécurité des droits simplement comme l'assurance de leur non contestation (liée notamment aux incertitudes politiques), indépendamment de leur contenu et de leur mode de reconnaissance (Barrows et Roth, 1990 ; Sjaastad et Bromley, 1997 ; Van den Brink *et al*., 2006 ; Zasu, 2007 ; Colin *et al*., 2009). Dans cette perspective, et selon Broegaard, *" [...] tenure security is not only a question of having official state-issued (or state-recognized) legal document but rather a matter of social relationships, power balance and economic situation, all of these factors interplaying in a specific context at some specific moment"* (Broegaard, 2005).

Pour ceux qui retiennent une définition de la sécurité foncière indépendante de la transférabilité des droits (et de l'étendue du faisceau de droits) et de la durée de détention des droits, les systèmes fonciers coutumiers ne sont pas intrinsèquement source d'insécurité foncière (Platteau, 1996 ; Deininger et Feder, 2001 ; World Bank, 2003).

1.2.2. Formalisation des droits et marchés fonciers

Très peu d'études explicitent une relation entre titre foncier et développement des marchés fonciers (Feder et Nishio, 1998 en Thailande, Holden *et al*., 2007 en Éthiopie). Selon les travaux disponibles, la formalisation des droits fonciers n'induit pas systématiquement une activation du marché de la terre. La valeur symbolique ou patrimoniale accordée à la terre, même titrée, peut contraindre sa marchandisation (Atwood, 1990 ; Platteau, 1996). Place et Migot-Adholla (1998) ont montré une persistance du contrôle traditionnel sur les parcelles une fois titrées (restrictions sur les transactions venant de pressions familiales) au Kenya. Les procédures d'enregistrements ont pour objectif de libérer l'accès à la terre du jeu des réseaux sociaux et de favoriser ainsi le développement des marchés fonciers. Cependant, tout particulièrement en l'absence d'un marché de l'assurance, l'assistance que peut fournir « la communauté » devient essentielle et cette dernière sera consultée avant de prendre la décision

de la vente. (Platteau, 1996). La formalisation des droits n'induit donc pas systématiquement une activation du marché de la terre.

Symétriquement, des études empiriques montrent que des marchés fonciers peuvent se développer en l'absence de formalisation de ces droits (Platteau, 1996 ; Colin et Ayouz, 2006 ; Colin *et al*., 2009).

1.2.3. Formalisation des droits et marché du crédit

Des études empiriques montrent une relation entre la détention d'un titre et l'accès au crédit (Feder et Nishio, 1998). Cependant, comme dans le cas des marchés fonciers, la détention d'un titre formel n'active pas systématiquement les marchés du crédit (Migot-Adholla et Bruce, 1994). Du point de vue de l'offre, les institutions financières (s'il en existe dans la localité) ne considèrent pas toujours la terre, même titrée, comme garantie des emprunts financiers. Saisir la terre en cas de non-remboursement peut être difficile voire impossible, en particulier chez les individus connectés au pouvoir politique, et peut être le déclencheur de troubles de l'ordre public (Platteau, 1996). La demande quant à elle, peut être limitée par la crainte de la saisie de la terre mise en garantie ou par l'absence d'opportunités d'investissement (Colin *et al*., 2009 : 13). Par ailleurs, la relation entre la détention d'un titre et l'accès au crédit peut être vérifiée sans que cela induise une meilleure efficience productive, le crédit pouvant être utilisé à des fins non productives (Atwood, 1990 ; Platteau, 1996 ; World Bank, 2003).

1.2.4. Formalisation des droits et investissements productifs

La relation entre la détention d'un titre de propriété et l'augmentation des investissements productifs est également loin d'être systématiquement vérifiée (Barrows et Roth, 1990 ; Migot-Adholla *et al*., 1991 ; Jacoby et Minten, 2007), et lorsqu'elle l'est, la question du sens de la causalité se pose : l'investissement peut conduire à une demande de sécurisation par le titre et non, résulter d'une formalisation des droits. De plus, « *le titre peut être l'indicateur plus que la cause d'une productivité supérieure, les exploitants les mieux dotés en facteurs de production étant plus susceptibles que les autres d'engager les démarches de titrage* » (Colin *et al*., 2009 : 14 se basant sur les travaux de Carter *et al*., 1994). L'investissement sur la terre (plantation de culture pérenne par exemple) peut par ailleurs établir le droit, le renforcer et le sécuriser (Besley, 1995 ; Sjaastad et Bromley, 1997 : 559 ; Colin *et al*., 2009).

1.2.5. Intervention publique et capacités de l'Etat

Enfin, une sécurisation par l'action publique est discutable lorsque l'État ne dispose pas des ressources nécessaires à l'enregistrement et la délimitation des droits, à l'actualisation de ces droits à l'occasion de leurs transferts et à la garantie de leur exercice (Bruce *et al*., 1994 ; Bruce et Migot-Adholla, 1994 ; Platteau, 1996). De plus, le manque de moyens financiers, humains, techniques des États est susceptible d'augmenter les coûts de transactions des procédures de formalisation légale, et de favoriser le développement de passe-droits (Teyssier *et al*., 2009). Dans les termes de Comby (2007) : *« il est tentant, dans une administration très mal payée, de produire contre rétribution certains documents de convenance. Il est d'ailleurs*

possible d'observer dans certains registres fonciers des pages blanches (numérotées) qui permettent certains arrangements a posteriori. Inversement les pages déchirées peuvent être nombreuses dans les vieux registres les mieux conservés » (Comby, 2007 : 4).

Ces critiques ont conduit à une évolution sensible, cette dernière décennie, de la façon dont les économistes abordent la question des droits fonciers en Afrique, de leur efficience, de leur évolution, de leur sécurisation et du rôle souhaitable de l'État (Colin *et al,*. 2009 : 16)[1].

1.3. Le « paradigme d'adaptation » et les recommandations actuelles en matière d'intervention publique

Il s'agit, partant du constat de l'évolution des systèmes coutumiers (individualisation et marchandisation des droits), sous l'influence de facteurs à la fois démographiques, économiques, sociaux et politiques, de passer du « paradigme de substitution » au «paradigme d'adaptation »[2] (Bruce *et al*., 1994). Les idées majeures de ce paradigme sont les suivantes.

a) Un programme de formalisation des droits ne s'impose pas systématiquement. Selon le référentiel actuellement dominant en matière de politique foncière, les conditions sous lesquelles un programme de formalisation serait justifié sont les suivantes, dès lors que l'État peut mobiliser les moyens nécessaires (voir les références in Colin *et al*., 2009) :

- absence de système coutumier (zones pionnières) ;
- régions où les conflits fonciers sont nombreux, comme dans des zones de migration ;
- si un projet de développement doit être mis en place, qui aura une incidence foncière ;
- s'il est possible d'anticiper raisonnablement un meilleur accès au crédit après la délivrance de titres fonciers ;
- ou encore, dans les contextes de forte valorisation des terres et de développement d'un marché foncier (zones péri-urbaines ou de production commerciale intensive).

b) La reconnaissance des droits peut être réalisée au nom d'un collectif et non uniquement d'un individu. *« La reconnaissance formelle des droits n'impose pas nécessairement leur individualisation : il convient de ne pas exclure la reconnaissance de droits fonciers collectifs et la délivrance de titres collectifs »* (Colin *et al*., 2009 : 17). Il s'agit d'être en mesure d'intégrer au cadre légal des systèmes fonciers coutumiers (reconnaissance juridique des droits locaux), les normes et les pratiques coutumières dans le droit.

c) Les recommandations actuelles des experts vont dans le sens d'un assouplissement des procédures de reconnaissance des droits (Platteau, 1996 ; Lavigne Delville, 1998a ; Deininger et Feder, 2001 et 2009 ; World Bank, 2003 ; Comité technique Foncier et Développement, 2009). Selon la Banque Mondiale : "*formal title is not always necessary or sufficient for high*

[1] Se basant en particulier sur les travaux de Atwood (1990), Platteau (1992), Bruce *et al*., (1994), Deininger et Binswanger (2001), World Bank (2003), Van den Brink *et al*. (2006), Deininger et Feder (2009).

[2] A l'instar du droit foncier dans les anciennes métropoles, la fabrication de la propriété « par le bas » consiste à laisser les situations de fait (la possession paisible du terrain, son occupation longue et continue sans contestation) se transformer en situations de droit (la propriété foncière) (Comby, 2007 : 39).

levels of tenure security. Increasing security of tenure does not necessarily require issuing formal individual titles, and in many circumstances more simple measures to enhance various dimensions of security can make a big difference at much lower cost than formal titles" (World Bank, 2003 : 39). Le cadastre n'est ainsi plus vu comme un outil indispensable de la gestion foncière, le développement de dispositifs « plus simples » permettrait de diminuer fortement les coûts d'obtention d'un document opposable à tiers, tout en assurant une validité juridique aux droits de propriété. Puisque la procédure garantit un consensus social local, le levé de parcelle joue un rôle moindre, un bornage n'est pas toujours indispensable. Il existe des outils spécifiques d'aménagement et de développement communal foncier tels que le PFR au Bénin, le PLOF à Madagascar, le Dossier rural au Niger…. Pour Toulmin (2008), *« for the vast majority of people, cheaper, simpler, locally grounded systems of rights registration can better meet their needs for secure tenure »* (Toulmin, 2008 : 10).

Depuis les années 90, les recommandations de la Banque Mondiale notamment vont dans le sens d'une réduction du nombre d'institutions centralisées impliquées dans la gestion foncière. Pour Falloux (1987), « *land should be administrated at the village level under the responsability of the village community* ». Cet auteur énonçait notamment les raisons suivantes (Falloux, 1987: 204) :

- les administrations en charge de la gestion du foncier doivent se trouver à proximité des paysans ;
- donner des responsabilités aux paysans dans la gestion foncière est certainement plus efficient que des agences décentralisées au niveau du village ;
- dans beaucoup de contextes, la communauté villageoise a, ou avait, une longue tradition de gestion foncière.

Les nouvelles recommandations en matière d'intervention publique réhabilitent le niveau local en prônant une décentralisation de la reconnaissance légale des pratiques foncières. La décentralisation de la gestion foncière est ainsi devenue un chantier institutionnel majeur, basé sur une hypothèse qui reprend le crédo contemporain de la « bonne gouvernance[1] » : la gestion foncière gagnera en efficacité et en équité si elle est placée sous la responsabilité des collectivités locales et si les populations locales sont impliquées dans les procédures. Pour Fauroux (2002), cela « *repose sur l'idée simple, voire évidente aujourd'hui, qu'aucune politique ne peut être couronnée de succès si elle ne bénéficie pas de l'adhésion et de l'appui réel de ceux qui doivent la mettre en œuvre* » (Fauroux, 2002 : 125).

Ces recommandations ont conduit à de nouvelles vagues de réformes foncières cette dernière décennie dans plusieurs pays : des politiques de certification foncière, et non plus de titrage.

[1] La diversité des emplois du terme gouvernance est grande mais deux facettes de l'usage normatif sont formulées par Bertrand et Moquay : une version managériale qui préconise un Etat aux pouvoirs diminués, centré sur l'accompagnement des acteurs privés ; une version démocratique qui insiste, pour sa part, sur la nécessaire expression des acteurs concernés et leur participation à la définition et à la mise en œuvre des actions publiques, sans que cela exige en soi une réduction des attributions des pouvoirs publics (Bertrand et Moquay, 2004).

Ces interventions publiques basées sur le paradigme d'adaptation se veulent ancrées dans les pratiques locales existantes, gradualistes, et de fait, des innovations légales sont indispensables, selon une démarche progressive, couplant expérimentations de terrain et évolution du cadre juridique et institutionnel national.

Le Tableau 1 résume les principales différences entre ces deux types de formalisation des droits.

Tableau 1. Les principales différences entre la procédure de titrage et la procédure de certification foncière

	Titrage (paradigme de substitution)	**Certification** (paradigme d'adaptation)
Principes généraux	Régularisation de la tenure foncière par l'enregistrement des droits et la délivrance d'un titre foncier de propriété.	Gouvernance locale du foncier ; validation des pratiques locales par des procédures d'enregistrement des droits selon des procédures variables, localement définies.
Choix politique	Immatriculation et principe de domanialité : les terrains non titrés sont présumés appartenir à l'État (les autres types d'occupation sont considérés comme des squats et des occupations illégales).	Reconnaissance juridique des droits locaux : intégration des normes et pratiques coutumières dans le droit, reconnaissance des droits et gestion des conflits sur la base de consensus locaux.
Outils techniques	Intervention lourde de l'État à travers la procédure d'immatriculation foncière : les droits sur le sol n'acquièrent une reconnaissance juridique qu'après avoir été immatriculés ; la procédure d'immatriculation est un ensemble d'étapes, assurée par l'Administration, dont une enquête publique de constatation des droits, et un bornage obligatoire. Le plan cadastral est constitué par services topographiques, puis il y a inscription du droit au registre foncier[1]	Puisque la procédure garantit un consensus social local, le levé de parcelle joue un rôle moindre, un bornage n'est pas toujours indispensable. Il existe des outils spécifiques d'aménagement et de développement communal foncier (PFR au Bénin, le PLOF à Madagascar, le Dossier rural au Niger)
Valeur juridique du document	Le titre est « imprescriptible » : il ne peut tomber en désuétude, même s'il cesse d'être exercé, sans limitation de durée. Les livres fonciers sont conservés par les services déconcentrés de l'État (service des domaines).	Le certificat est incontestable jusqu'à preuve contraire Les « dossiers » fonciers sont conservés par les services de proximité. Remarque : des innovations légales sont indispensables, selon une démarche progressive, couplant expérimentations de terrain et évolution du cadre juridique et institutionnel national.

Source : élaboration de l'auteur à partir de Lavigne Delville (1998a) et Comby (2007)

[1] Voir Gastaldi (1998) pour plus de détails sur les outils techniques d'informations foncières.

1.4. Les limites émises quant au nouveau référentiel

Bien que les recommandations actuelles envisagent des procédures de reconnaissance des droits plus souples, moins onéreuses et plus proches des usagers, les enregistrements formels des droits sont mis en avant, et non les enregistrements des transferts fonciers. Il est en effet possible de distinguer la reconnaissance des droits, des droits transférés via le marché (achat)[1] ou via « les relations familiales » (héritage). Des travaux explorent spécifiquement les types et sources d'insécurité des transferts des droits, permanents ou temporaires, en mettant ainsi l'accent sur la question de la sécurisation des transferts, et pas uniquement sur la sécurisation des droits de propriété (Colin, 2012). Certains auteurs envisagent l'enregistrement des transactions comme une alternative (ou un complément) aux procédures légales d'enregistrement des droits (Mathieu, 2001; Arruñada, 2003 ; Fitzpatrick, 2005 ; Kanji *et al.,* 2005 ; Comby, 2007 ; Colin, 2012). *« The issue usually remains framed within a land title/certificate registration paradigm, i.e. the record of rights and duties that an identified legal entity holds over a given piece of land, whereas registering dealings can be seen as an alternative (or complement) to such procedures*" (Colin, 2012, se basant sur les travaux de Mathieu, 2001 ; Arruñada, 2003 ; Fitzpatrick, 2005 ; Kanji *et al.,* 2005 ; Comby, 2007). Pour certains auteurs, la formalisation des droits du vendeur, vue comme un préalable à l'enregistrement des transactions, limiterait les sources d'insécurité et de conflits relativement au transfert.

> Relativement à l'enregistrement des actes, selon Comby (2007) : « *Il existe de fait un marché des terrains « coutumiers » plus important que celui des titres fonciers, seul reconnu par la loi. Plutôt que d'en nier l'existence, il vaut mieux lui donner le moyen d'en réduire progressivement les risques. Un progrès peu coûteux serait de permettre l'enregistrement et la conservation juridique des actes de cession, sans perception d'autre taxe qu'une redevance correspondant au simple coût de fonctionnement du système, en ne donnant comme seule garantie que la véracité de l'acte et sa date. Rien n'interdira aux parties de trouver des garanties supplémentaires en enregistrant un plan de bornage* » (Comby, 2007 : 14).

Par ailleurs, certains auteurs s'interrogent sur la neutralité des programmes de formalisation légale, ainsi que sur leurs limites en termes d'opérationnalisation (Colin *et al.,* 2009). Les difficultés quant à l'enregistrement des droits effectifs, du fait notamment de l'enchâssement social des droits, demeurent les mêmes qu'avec les procédures de titrage : dans la mesure où les droits sont susceptibles de renvoyer à un ensemble de droits et de devoirs, quels « droits de propriété » seront effectivement enregistrés ?

Selon le nouveau paradigme relatif aux politiques d'enregistrements des droits fonciers, la sécurisation foncière n'impose pas un programme systématique de titrage / cadastrage (sauf conditions particulières) et l'enjeu essentiel est l'élaboration d'approches gradualistes. De

[1] Certains auteurs distinguent les droits des contrats (*contractual rights*), des droits de propriété (*property rights*) ; pour Arruñada (2003) : *« a right in rem is claimable against the asset itself and is therefore valid against all people, while a contractual right is valid only against a limited number of people* » (Arruñada, 2003 : 403).

plus, les nouvelles recommandations prônent « un retour à la « communauté », une implication des « populations et des autorités locales ». La décentralisation de la gestion foncière, avec l'implication des populations locales dans les procédures de reconnaissance des droits, est considérée, selon le nouveau paradigme, comme plus efficace et plus « juste » (bonne gouvernance). Cependant, dans certains contextes, des travaux empiriques montrent des sociétés profondément inégalitaires (entre membres d'une même communauté contre les statuts secondaires, entre migrants et autochtones) dans lesquelles une gestion locale est susceptible de favoriser les groupes d'individus ayant le plus de pouvoir socio-politique (Colin *et al*., 2009). Ainsi certains auteurs mettent en garde contre une certaine idéalisation de la communauté qui occulterait les possibles jeux de pouvoirs locaux lors des procédures de reconnaissance des droits et de leurs détenteurs.

Conclusion Chapitre 1

On distingue usuellement les régulations foncières « traditionnelles » (régulations généralement qualifiées d'informelles), des régulations « modernes », issues du droit positif et clairement codifiées et sanctionnées par l'État (régulations dites formelles). Selon le référentiel fondé sur la théorie standard des droits de propriété, transformer les droits « coutumiers » en droits privés individuels, reconnus légalement et enregistrés par les services de l'État, induirait la sécurisation foncière, et cette sécurité serait à l'origine de processus économiques « vertueux ». Les politiques de formalisation des droits fonciers (immatriculation et certification) sont en effet censées libérer l'accès à la terre du jeu des réseaux sociaux, favoriser le développement des marchés fonciers et du crédit, l'augmentation des investissements productifs, ainsi que l'établissement de la paix sociale.

Les recommandations en matière d'intervention publique basées sur le « paradigme d'adaptation » et non plus sur celui de « substitution » ont induit une nouvelle vague de réforme foncière ; les politiques de certification en Éthiopie (Deininger *et al.,* 2009) et à Madagascar (Teyssier *et al.,* 2009) constituant deux exemples.

Certains auteurs n'intégrant pas les critiques attribuées au paradigme de substitution, sont cependant susceptibles d'orienter certaines réformes à venir vers une intervention plus lourde de l'État. Dans les termes de Lavigne Delville commentant le livre écrit par de Soto (le mystère du capital): « […] *dès lors que le choix politique fondamental entre généralisation de la propriété privée individuelle et sécurisation de droits locaux évolutifs n'est pas posé, que les enjeux des conditions pratiques de reconnaissance et d'enregistrement des droits locaux, puis de gestion de l'information foncière sont ignorés, c'est bien la vision cadastrale classique qui prévaut* » (Lavigne Delville, 2005).

Un changement institutionnel résulte d'une modification des règles ou de leurs conditions de mise en œuvre. Il correspond à la fois à des changements rapides dans les règles formelles et des changements plus lents dans les coutumes et traditions, et est plutôt incrémental que discontinu (révolutions). En effet, selon North, quelles que soient les causes du changement institutionnel (changement des modèles mentaux, changement des détenteurs du pouvoir ou de l'État), il sera de type graduel et progressif, touchant d'abord les règles formelles puis les valeurs et principes essentiels d'une société. Ce changement se produit suivant des « sentiers de dépendance » vis-à-vis des trames institutionnelles et cognitives existantes. Toute intervention publique (selon le paradigme standard ou non) induit une redéfinition des choix possibles pour les acteurs. Les institutions formelles créées, considérées comme assurant un degré de sécurisation optimal selon la théorie économique des droits de propriété, relèvent d'un changement légal et participent au changement institutionnel. L'analyse de l'incidence de l'introduction de règles formelles sur la structure institutionnelle, en considérant les conditions de leur mise en œuvre et l'évolution induite des règles informelles, devient alors essentielle.

La réforme foncière mise en œuvre à Madagascar depuis 2005 illustre ce nouveau paradigme relatif à l'enregistrement légal des droits et offre en la matière un cas d'école reconnu comme innovant. La délivrance de certificats fonciers par des guichets fonciers décentralisés, au

terme d'une procédure contradictoire de validation juridique locale par les collectivités territoriales (communes), constitue une nouvelle option pour les ménages pour faire reconnaître leurs droits. Le chapitre suivant présente le changement institutionnel et légal induit par la réforme foncière malgache.

Chapitre 2. La réforme foncière malgache : illustration du nouveau référentiel relatif à l'enregistrement des droits fonciers

La politique de certification foncière engagée à Madagascar depuis 2005 offre une illustration de l'évolution du paradigme relatif à l'enregistrement des droits. Sur le principe de la décentralisation, des guichets fonciers communaux sont responsables de la délivrance de certificats fonciers à la suite d'une procédure publique et contradictoire de reconnaissance des droits et des détenteurs des droits. Dans ce chapitre, il s'agit de mettre en perspective le changement institutionnel malgache en décrivant les processus historiques et politiques à la base des différentes régulations foncières dans les Hautes Terres de Madagascar. Ces principes et ces règles font référence au droit *merina*[1] et à ses modifications au cours du temps, ainsi qu'aux différentes législations foncières, nécessairement influencées par plus de 50 ans de régime colonial français.

Depuis l'époque pré-coloniale, le foncier a constitué une base d'ancrage du législateur (*merina*) au niveau local, avec l'objectif, d'une part, de contrôler la population grandissante (notamment dans les campagnes) et, d'autre part, de lever des impôts alimentant la classe des nobles (*andriana*). L'attribution de droits d'usage associée au principe de mise en valeur a induit un développement des activités agricoles, le roi étant présumé propriétaire de toutes les terres. Ce principe de « domanialité », sous différentes formes, a été poursuivi par l'État colonial, et ensuite par l'État indépendant.

Jusqu'au changement légal de 2005, toutes les terres non immatriculées étaient présumées appartenir à l'État. La loi de 2005, qui met fin au principe de domanialité, modifie la définition des droits de propriété puisque les terrains non immatriculés ne sont plus présumés appartenir à l'État, mais aux individus qui les mettent en valeur : les exploitants « coutumiers » ne détenant pas de titres fonciers sont dorénavant présumés propriétaires.

Ce chapitre est organisé en deux sections : la première retrace un bref historique des régulations foncières des Hautes Terres malgaches (section 2.1.) afin de situer le contexte légal et institutionnel dans lequel intervient la réforme foncière de 2005 ; la seconde section décrit spécifiquement les conditions de mise en œuvre de la réforme ainsi que le cadre légal structurant la procédure de certification (section 2.2.).

2.1. Les constats à la base de la réforme foncière

Les réunions de concertation et de préparation de la Lettre de Politique Foncière adoptée par le gouvernement malgache en 2005, ont conclu à une situation foncière qualifiée de « crise foncière ». Cette dernière se manifeste par « une insécurité foncière généralisée » et engendre un « développement des conflits fonciers » (MAEP, 2005). Cette section explicite les constats et diagnostics des porteurs de la réforme ayant conduit à la mise en œuvre d'un nouveau système de reconnaissance des droits.

[1] Le terme *merina* désigne l'ethnie dominante des Hautes Terres, ethnie détenant historiquement les pouvoirs politique et administratif de l'Ile (notamment depuis le Roi Andrianampoimerina).

2.1.1. Les défaillances de la procédure d'immatriculation

Jusqu'à ce que la France impose son protectorat en 1885, qu'un traité franco-malgache transformera en statut colonial, l'île de Madagascar est constituée d'un ensemble de royaumes en compétition pour l'espace. L'ethnie *merina*, occupe la partie centrale des Hautes Terres, et détient le pouvoir politique.

Le roi *merina* Andrianampoinimerina (1787 à 1810) a mis l'agriculture au centre de son action politique. Il a initié des travaux publics afin de faire de l'île un royaume unifié (construction de routes, travaux d'aménagement et d'irrigation pour la riziculture). Andrianapoinimerina a été l'initiateur d'une réorganisation administrative, preuve de sa détermination à imposer un encadrement rigoureux. Il découpe le royaume *merina* en fiefs (ou *menakely,* dont le représentant est le *tompomenakely*), attribuant à certains nobles une autorité, au nom du souverain, sur les hommes libres qui y vivaient, ainsi que des prérogatives (paiement d'impôt, offrande d'allégeance). A côté de ces fiefs, les *menabe* (domaines royaux) relèvent directement du souverain. La réorganisation de l'espace (pour un contrôle des hommes) et l'importance accordée à la mise en valeur des terres se sont traduites par le développement de zones agricoles dans les Hautes Terres centrales (Raison, 1984). Sous le règne d'Andrianampoinimerina, les règles coutumières reformulées par le souverain en *kabary* (discours publics), remplacent un « droit écrit » (Condominas, 1961 : 51). Certains auteurs considèrent cet ensemble de règles édictées comme induisant la première réforme agraire en Imerina (région centrale des Hautes Terres).

Radama I[1] (qui règne de 1810 à 1828) poursuit les efforts de développement agricole d'Andrianapoinimerina, le souverain restant la juridiction suprême. Il conserve le principe des *kabary* et les procès font office de tribunaux publics (Rakoto, 2009). En 1878, le premier ministre Rainilaiarivony réforme le système judiciaire en mettant notamment en place 3 tribunaux, 13 juges et de nouveaux agents (les *sakaizambohitra*) qui reçoivent leurs instructions lors de *kabary*. Ces personnes sont des agents d'information pour le premier ministre, des notaires, des officiers d'état civil, des officiers ministériels (Condominas, 1961). Tout contrat entre Malgaches (notamment de vente de terres) devait faire l'objet d'un enregistrement par les parties en présence des fonctionnaires compétents[2], selon la promulgation des instructions aux s*akaizambohitra* en 1878[3] (Rarijaona, 1967 : 66). « *Avec*

[1]Radama I, fils d'Andrianampoinimerina, est notamment à l'origine des premières écoles, du développement de l'artisanat. Il favorise l'intervention des Européens, par l'intermédiaire de missionnaires britanniques. Son successeur Ranavalona 1 (1828-1861) tente ensuite de chasser ces Européens, à l'exception de ceux qui acceptent de prendre le statut de sujets malgaches. Les deux reines suivantes vont moderniser Madagascar, et tenter de freiner l'intervention européenne, française et anglaise.

[2]La preuve par l'écrit (depuis le début du 19ème siècle avec l'apparition de l'écriture à Madagascar) est désignée par le même mot *vavolombelona,* habituellement réservée aux humains (les témoins) : l'écrit a parfois remplacé les contrats oraux et les formalités verbales anciennes mais comme l'écriture était peu répandue et que le gouvernement malgache sous Radama I n'avait jamais sérieusement observé les prescriptions de l'enregistrement des actes (mariage, adoption, vente), la preuve écrite n'intervenait guère dans les procès (Rakoto 2009 : 33).

[3] La création de l'état civil à Madagascar date de 1878, quand le législateur a prescrit, pour la première fois, l'enregistrement des actes (Cahuzac, 1900, cité par Raharison, 2006).

l'institution des sakaizambohitra, il [le pouvoir royal malgache] *faisait de l'écrit un mode de preuve (articles 66 et 67)* » (Bertrand *et al*., 2008 : 38). Les populations ont de plus en plus de comptes à rendre à la puissance publique (impôts et sanctions des tribunaux publics à Antananarivo).

Madagascar est déclarée colonie française en 1895. L'année 1896 marque le début d'une période où l'organisation de l'île est désormais dictée par l'intérêt et les conceptions administratives françaises. Les lois traduisent le souci de contrôler la population et les ressources territoriales pour mettre en place l'économie voulue par la métropole (Ramiarantsoa, 1995). La période coloniale est vue par certains auteurs comme correspondant à : (i) l'instauration de l'autorité de l'État central et de l'administration sur les terres, qui restreint le champ de la coutume au profit de la loi (Bertrand *et al*., 2008) ; (ii) la tentative de généralisation de la propriété privée à travers l'immatriculation (Bertrand *et al*., 2005).

Dans la procédure cadastrale instituée en vertu du décret du 25 août 1929, l'administration décide d'autorité qu'un canton déterminé sera soumis à des opérations cadastrales. Les opérations de bornage et de levée de plan collectif des parcelles comprises dans le canton sont réalisées par une brigade d'opérateurs topographiques. Une juridiction spéciale appelée tribunal terrien ambulant se déplace sur les lieux pour consacrer le droit de propriété et trancher par décision collective les litiges éventuels. Pour plus de détails sur cette procédure, voir par exemple le cas de la commune de Miadanandriana (Aubert *et al*., 2008). Hormis les cas d'opération cadastrale, la procédure d'immatriculation est essentiellement facultative[1]. Le propriétaire requiert individuellement et de sa propre initiative la constatation de son droit sur une parcelle déterminée.

La colonie s'inspire du *Torrens Act* australien[2] pour bâtir un système domanial et foncier répondant aux logiques de « mise en valeur » de l'État français : la procédure d'immatriculation foncière, par l'établissement d'un titre de propriété inscrit dans un registre foncier, institue un régime d'appropriation privée favorisant l'accès à la terre des colons[3]. L'État reconnaît la détention d'un titre foncier comme un droit incontestable, opposable aux tiers ; les modalités « coutumières » (i.e. : sans titre légal) d'appropriation foncière des Malgaches sont alors réduites à des droits de jouissance.

---

[1] Elle est exceptionnellement obligatoire dans le cas où des personnes d'autres nationalités se rendraient acquéreuses des droits réels immobiliers sur des biens non immatriculés appartenant à des Malgaches (Article 3, Ord. n° 74-034 du 10.12.74).

[2] Plus précisément, « *le système du livre foncier trouverait ses origines très lointaines dans les anciennes coutumes introduites en Gaule par des peuples germaniques, avant le 10ème siècle, et ce n'est donc pas un hasard si le livre foncier, modèle colonial, est inspiré largement de deux sources : d'une part, le droit germanique et en particulier la loi prussienne de 1872, mais aussi l'Act Torrens australien* » (Rochegude, éléments de cours).

[3] *« Ce système domanial obéissait aux impératifs de l'époque : sécuriser durablement les projets immobiliers de la Colonie en purgeant les droits indigènes et asseoir l'appropriation française sur une base juridique reconnue internationalement. L'enjeu n'était donc pas de sécuriser le plus grand nombre, mais d'octroyer des droits à une élite dans la perspective d'une agriculture « moderne ». La Colonie pouvait donc se contenter de services fonciers aux effectifs limités, auxquels il était essentiellement demandé l'immatriculation d'un petit nombre de terrains de grande superficie »* (Teyssier *et al*., 2009 : 274).

L'État malgache a repris à son compte le principe de domanialité dès la première république indépendante (1958). Il réaffirme la propriété éminente de l'État (bien que quelques assouplissements aient été effectués) sur tous les terrains ne relevant pas de la propriété privée, le passage du domaine de l'État au domaine privé n'étant possible qu'à l'issue de la procédure d'immatriculation[1].

Aujourd'hui, les services fonciers – une administration déconcentrée – sont responsables de l'immatriculation foncière aboutissant à la délivrance de titres fonciers. Il existe 29 Circonscriptions Domaniales (CIRDOMA), couplées à 29 Circonscriptions Topographiques (CIRTOPO) pour un territoire divisé en 22 régions, 111 départements et 1557 communes. Ces services sont techniquement et géographiquement éloignés des populations, rurales tout particulièrement.

La procédure d'immatriculation ne concerne qu'une faible proportion du territoire national. Il n'est pas possible de connaître la proportion exacte du territoire concerné, et plus généralement d'obtenir des informations chiffrées précises sur les immatriculations[2]. Les différentes estimations font néanmoins référence à moins de 10% du territoire malgache concerné par l'immatriculation foncière. Cette administration foncière a pratiquement cessé les immatriculations de terrains depuis l'indépendance : 330.000 titres ont été établis depuis plus d'un siècle et depuis 15 ans, le rythme moyen de délivrance d'actes varie autour de 1.200 titres par an, tandis que des demandes d'acquisition déposées depuis un demi-siècle demeurent sans suite (MAEP, 2008). Plusieurs éléments expliquent le faible recours à l'immatriculation observée depuis 100 ans.

- Le coût technique de cette procédure contrôlée par un service central de l'État

Les moyens matériels et humains des services fonciers ne suffisent pas. En 10 ans, les circonscriptions domaniales et topographiques ont perdu un quart de leurs effectifs. Les budgets de fonctionnement alloués aux circonscriptions sont dérisoires ; certaines doivent fonctionner avec moins de 200 US $ par an (Pèlerin, 2005). L'efficience du système *Torrens* étant conditionnée par l'existence d'une administration opérationnelle, correctement rémunérée et régulièrement formée, le maintien de ce système dans un contexte de paupérisation de l'administration supposée l'appliquer, n'est pas sans conséquences. L'État est jugé incapable de délivrer un document (le titre foncier) opposable aux tiers. Pour beaucoup d'experts en effet, les 29 services fonciers déconcentrés sur un territoire de 587 040 km^2 ne peuvent pas fournir de structure de gestion foncière de proximité, manquent de moyens et sont susceptibles de favoriser les passe-droits[3]. Pour Maldidier (1999),

[1]L'annexe 2 résume les différentes législations depuis l'époque pré-coloniale.

[2] « *Les différents auteurs rappellent que les chiffres sont souvent approximatifs car, hormis un problème de données, certaines procédures n'ayant pas été menées jusqu'à leur terme (par exemple un cadastre qui n'a pas été jusqu'à la phase finale de délivrance de titres) les auteurs les incluent ou non. C'est pourquoi les chiffres annoncés dans les différents documents ne sont pas toujours cohérents* » (Maldidier, 1999).

[3]Des auteurs évoquent une étude commanditée par le Bianco (bureau de lutte anti-corruption malgache) ; cette étude réalisée par le cabinet KPMG pour le compte du CSLCC (Conseil Supérieur de Lutte Contre la Corruption) n'aurait pas été rendue publique mais reprise dans un « audit de la gouvernance et analyse de cas de corruption au sein de la direction des Domaines et des Services fonciers, Antananarivo », *« L'administration des*

« *l'immatriculation n'a profité qu'à des initiés, possédant plus de ressources financières, ayant un accès privilégié aux informations stratégiques et des alliances avec les pouvoirs politiques et administratifs. Ce sont des notables locaux et citadins, migrants, fonctionnaires et lettrés qui ont pu, habilement, faire aboutir leurs revendications foncières* ».

- Les coûts de la procédure d'immatriculation et l'absence d'intérêt des paysans

Les procédures se sont avérées trop coûteuses et trop compliquées pour la majorité des paysans y compris pour ceux qui se considèrent comme propriétaires légitimes de leur terre ancestrale (Ramiarantsoa, 1995). La procédure ne compte pas moins de 20 étapes entre les différents services, et pour les titres délivrés, le délai moyen d'obtention est estimé à 6 ans (allant de 3 à 9 ans et demi), et le coût moyen s'élève à 507 US $ (allant de 262 à 667 US$) (MAEP, 2008). Comme le note Maldidier, « n*'est-il pas fréquent d'entendre dire des paysans qu'ils ne possèdent pas de titres car de toutes façons les terres qu'ils occupent ont appartenu à leurs ancêtres et qu'ils en jouissent au nom du solampangady ? »* [Littéralement : usé par la bêche]. De plus, selon Ramiarantsoa (1995) le paiement de redevances, donnant lieu à un reçu d'impôt, était susceptible de conforter l'idée de propriété. L'immatriculation et le cadastrage, des procédures trop coûteuses, trop longues et trop complexes, sont restés hors de portée de la majorité des ruraux.

- Les mauvaises conditions de conservation et l'absence des mutations

Très peu de titres ont fait l'objet d'un enregistrement des mutations des droits : les mauvaises conditions de conservation des livres fonciers ne facilitent pas l'actualisation des droits, les détenteurs de titres étant parfois décédés, et les usagers des terres titrées peu incités à les actualiser. Dans la plupart des cas, ceux qui se considèrent comme les propriétaires ne sont pas ceux qui détiennent les titres (PNF, 2007 ; Teyssier *et al*., 2007).

Les dysfonctionnements de la procédure d'immatriculation susceptibles d'être sources d'insécurité foncière, reposent principalement sur les situations suivantes (Bertrand *et al*., 2005):

- une parcelle avec un titre foncier sur laquelle existent des occupations de fait parfois sur plusieurs générations[1] ;
- la discordance entre les titulaires d'un titre et les occupants de fait sur une même parcelle ;
- pas de titre foncier (donc présomption de domanialité) et des occupations de fait parfois sur plusieurs générations ;
- plusieurs titres contradictoires de statut juridique identique ou équivalent ;
- superposition de titres fonciers.

Domaines est précisément perçue par la population malgache comme l'une des plus corrompues du pays » (Jenn-Treyer et Pouzoullic, 2008 : 60).

[1] « *Les conflits mettent en cause les descendants des prête-noms qui, quelques décennies plus tôt, ont immatriculé les terres du village en leur nom et sont aujourd'hui tentés de rompre le contrat moral les liant avec la communauté, en cherchant à se présenter comme « le propriétaire » légal des terres* » (Maldidier, 1999 : 11-12 ; Ramiarantsoa, 1992).

Un diagnostic de « crise foncière et domaniale », associée à des surcoûts socio-économiques, a fait consensus au sein d'une part de l'administration malgache[1] et des institutions de développement dans les années 2000 : les procédures de titrage sous la responsabilité des services déconcentrés de l'État sont considérées comme inadéquates pour répondre à la demande de sécurisation foncière.

Le diagnostic d'insécurité repose principalement sur les effets des défaillances du système du livre foncier. Par ailleurs, un affaiblissement des autorités coutumières ainsi que la faiblesse des dispositifs de sécurisation locaux ont également été considérés comme source d'insécurité foncière.

2.1.2. Affaiblissement des autorités coutumières et faiblesse des dispositifs locaux de sécurisation

Le diagnostic d'insécurité s'appuie par ailleurs sur le constat de l'affaiblissement des autorités coutumières notamment dans le règlement des litiges, sur les contradictions entre le cadre légal (ou son interprétation) et les principes issus du droit coutumier, et sur les évolutions au sein des pratiques coutumières (fortement indexées à un contexte local).

Traditionnellement dans les Hautes Terres, les premiers arrivants dans une localité délimitent leurs territoires respectifs en utilisant éventuellement des repères naturels. Les fondateurs des villages acquièrent alors le statut de maître de la terre (*tompon-tany*) au sens de propriétaire, et ces terres deviennent par la suite les terres ancestrales (*tanindrazana*) des descendants. Selon la conception traditionnelle malgache, la terre assure le lien entre les vivants et les morts. Le terme *zafin-tany* (littéralement : les « petits-fils de la terre ») traduit le mythe selon lequel les ancêtres seraient sortis de la terre, créant ainsi le lien de parenté naturelle entre le groupe et les territoires qu'il occupe. Ce lien homme/terre justifie la propriété des habitants en tant que descendants des premiers occupants (Rarijaona 1967 : 30-31).

> Pour Ottino (1998), *« … la parenté […] d'ancestralité, définie par rapport à un ancêtre regardé comme l'ancêtre d'origine, est tout à la fois une parenté de descendance et de localité. Ego, qui réside idéalement sur la terre défrichée par l'ancêtre et où se trouve son tombeau, la considère comme sa terre ancestrale. Ce double aspect de l'ancêtre d'origine, à la fois ancêtre progéniteur auquel ses descendants rendent un culte, et ancêtre fondateur dont ils tiennent leurs droits, explique que la parenté d'ancestralité soit indissociable de la résidence et de […] la parenté patrimoniale. […] Partout à Madagascar, l'idée de parenté, et tout particulièrement celle de parenté rapprochée, est indissociable de celle de propriété. Plus exactement, d'une propriété familiale ou ancestrale transmise héréditairement, dont les héritiers ne sont que les gardiens puisque leur premier devoir est de la perpétuer en la transmettant à leur tour à leurs descendants »* (Ottino, 1998 : 18).

[1]L'administration des domaines et des services fonciers étant restée quant à elle plutôt réticente aux changements. La modernisation de cette dernière constitue un axe de la réforme foncière.

Dans la conception malgache, les premiers occupants acquièrent des droits de jouissance, lesquels sont transmis successivement aux différentes générations par la procédure d'héritage ou *lova* (Rarijaona, 1967 : 29). Le terme « premiers occupants » traduit le fait que, selon la tradition orale, ceux qui fondent le village, construisent les premières maisons, mettent en valeur les terres *pour la première fois*, par exemple suite au drainage d'une zone marécageuse, en deviennent les *tompon* (maîtres ou propriétaires). Selon Ottino (1998), Ego se trouve sur les terres ancestrales, idéalement défrichées par ses ancêtres. En malgache, une terre défrichée, ou du moins une terre qui est mise en valeur (cultivée, plantée d'arbres) par un individu est nommée *solam pangady* (usée par la bêche) ; *angady* étant la bêche utilisée par tous les agriculteurs des hautes terres.

Parmi les indices révélateurs de propriété, il faut accorder une place privilégiée à la présence d'un tombeau. Son importance et sa sacralité sont telles, dans la société malgache, que la propriété familiale d'un terrain sur lequel est érigé un tombeau ne fait aucun doute (Rarijaona, 1967). La parenté d'ancestralité se traduit par la transmission de ce patrimoine foncier. Le statut d'ayant droit donne lieu à des droits de jouissance (Ottino, 1998 : 184). Ottino précise quelques principes généraux issus de droit coutumier *merina* qui influençent les procédures de transmission intra-familiales des droits fonciers.

(a) Les hommes sont supérieurs aux femmes, ce qui pouvait justifier un partage inégal de l'héritage entre les enfants (Rarijaona, 1967).

(b) Les aînés sont supérieurs aux cadets. Il revient à l'aîné les prérogatives et les charges d'assumer la continuité mystico-religieuse et patrimoniale. Ce droit d'aînesse se complète en général par le privilège de masculinité. Les règles successorales reconnaissaient un droit d'administration et d'usage sur les biens ancestraux à l'aîné des survivants de la grande famille ou à l'aîné de la famille plus restreinte (Rarijaona, 1967).

Les principes (a) et (b), en avantageant l'héritier considéré comme le plus capable d'exercer ses responsabilités, permettent de préserver l'intégralité du patrimoine. Le caractère quasi sacré conféré à l'héritage (les biens familiaux doivent rester la propriété de tous les membres morts et vivants) justifie l'indivision (de la possession et non de l'usage) de cette propriété familiale ou ancestrale. Selon Rarijaona (1967 : 42), partager le bien du défunt était considéré comme susceptible de porter atteinte au prestige des ancêtres et entraînerait la rupture des liens qui unissent les vivants aux morts et à leur terre (Encadré 2).

Encadré 2. Culte et terre des ancêtres

Selon la coutume malgache, l'âme survit après la mort. Les âmes des ancêtres veillent sur les vivants, contrôlent la soumission des descendants aux règles de la tradition. Elles peuvent bénir et punir (Ramiarantsoa, 1992 : 30-31). Malgré la pénétration de la religion chrétienne sous la reine Ranavalova II (qui règne de 1883 à 1897), le culte des ancêtres garde une place centrale dans la vie et dans l'esprit des paysans des hautes terres (Ramiarantsoa, 1992), comme en témoigne la cérémonie de « retournement des morts » (*famadihana*). Ce *famadihana* se pratique uniquement dans les hautes terres (régions de Fianarantsoa, Antananarivo) et dure environ trois jours. Laissant passer un nombre d'années impair dépendant des possibilités financières de chaque famille, les personnes « portant le nom des ancêtres » se réunissent, ouvrent un tombeau (ou plusieurs dans le cas d'alliance entre familles) et honorent les ancêtres qui reçoivent un nouveau linceul. « Porter le nom du père » (*mitondra ny anarandray*) ou de la mère (*mitondra ny anarandreny*) se traduit par une participation aux dépenses financières et en riz principalement. Assumer ces obligations (*adidy*), c'est-à-dire, matérialiser son lien avec un *tanindrazana* (relié à un ancêtre honoré) et être reconnu par la famille comme un potentiel ayant droit[1], permet de revendiquer des droits sur les terres ancestrales[2]. Le culte des morts ne se limite pas à la cérémonie du *famadihana* : construction de tombeaux de grande taille et en dur alors que les maisons ne le sont que rarement à la campagne, évocation des ancêtres dans les discours et désir de suivre les consignes qu'ils ont laissées à la famille. Par le système de transmission de terres (*lova*), les *tanindrazana* doivent permettre de perpétuer le culte des ancêtres. Ce culte des ancêtres explique en partie l'importance que gardent encore les personnes âgées au sein de la société. Ces dernières, représentantes des ancêtres (nommés « *razana-belona* », littéralement des ancêtres vivants), ont une plus grande expérience de la vie, sont considérées comme des sages et sont respectées (Pavageau, 1981 ; Ramiarantsoa, 1992). Elles étaient toujours consultées en cas de différends ou de conflits dans le village (Pavageau, 1981). Le terme *raiamendreny*, littéralement les pères et mères, désigne les parents mais aussi les anciens (*ray-amen-dreny*). Dans une acception plus large, ce terme tend à définir des personnes accomplies ou des personnes auxquelles on reconnaît un pouvoir, une autorité (Condominas, 1961 ; Pavageau, 1981 ; Ramiarantsoa, 1992 ; Ottino, 1998). Dans l'étude d'une commune des hautes terres, Sandron montre toutefois que cette cérémonie du *famadihana* a de moins en moins d'importance au sein des régulations foncières, notamment si les jeunes ne sont pas intéressés par un patrimoine foncier réduit (Sandron, 2011). Il semble en effet que les populations urbaines accordent de moins en moins d'importance à cette cérémonie, tout particulièrement si le *tanindrazana* ne représente aucun intérêt pour les jeunes (aucune envie de retour à la campagne, perspective de sortie de l'agriculture). Cependant, le *famadihanana* reste fortement ancré au système de droits et obligations associé à l'exercice de droits d'usage sur les terres issues de transmissions intra-familiales.

[1]Les ayants droit sont les héritiers légitimes mais peuvent également être un enfant adopté non officiellement, un neveu orphelin par exemple.

[2]Ottino (1998) note également que la participation à plusieurs *famadihana* permet l'accès à des droits sur « différentes *tanindrazana* ».

Il existait une distinction entre les biens immeubles (terres, maisons, tombeaux) se trouvant sur le domaine ancestral, et les autres biens meubles ou immeubles se trouvant ailleurs. Les immeubles ancestraux constituaient une propriété collective idéalement placée sous le régime de l'indivision. A la différence des terres ancestrales héritées, les biens fonciers situés hors de ce domaine étaient le plus souvent acquis à titre personnel, par le travail de leurs propriétaires (Ottino, 1998 : 286). Au fil des générations, ces biens personnels et individuels étaient alors transformés en biens communs indivis, le *tanindrazana* (Encadré 3).

Encadré 3. Les notions de *tanindrazana*

Nous n'avons pas la prétention de donner une définition univoque de ce qu'est le *tanindrazana*. Il s'agit d'expliciter, pour le lecteur non malgachisant, les différentes dimensions de cette notion de « terre des ancêtres » telles qu'elles sont perçues par les Malgaches des hautes terres. Cet encadré repose sur des lectures sur Madagascar, des entretiens, des discussions, des interprétations personnelles au cours des différents séjours sur le terrain.

Tanindrazana et identité nationale. Être malgache, c'est être originaire de cette terre; Madagascar est considérée comme le *tanindrazana* de tous les Malgaches. La traduction par « patrie », parfois, illustre cette identité, sans doute exacerbée du fait de l'isolement insulaire. Cette notion d'appartenance à cette même terre ancestrale a été largement mobilisée lors des projets d'accaparements de terres à grande échelle par la société Daewoo[1]. Dans les journaux, il n'était pas rare de trouver des titres faisant référence à cette cession de *tanindrazana* à des étrangers. En caricaturant, nous pourrons traduire le slogan général mobilisé par de nombreuses ONG malgaches et membres de la diaspora en Europe critiquant ce projet par : « touche pas à mon *tanindrazana* ».

Tanidrazana et terre natale où vivent les ancêtres. Le lieu d'où le Malgache vient, et où il retournera à sa mort puisque son tombeau familial l'y attend, constitue son *tanindrazana* : il y sera enterré. Cette acception met en avant le lieu de sépulture de l'individu. Un homme (célibataire ou marié) ou une femme célibataire accordera plus d'importance au lieu d'origine de son père[2], relativement à celui de sa mère, et, hors exceptions familiales, c'est là qu'il sera enterré. Une femme mariée se fera enterrer « chez son mari » ; l'endroit qu'elle considère comme son *tanidrazana* est donc le *tanindrazana* de son mari (soit le lieu d'origine du père de son époux). On peut noter que si un homme originaire d'un lieu se déplace et s'installe avec sa famille, alors le lieu nommé *tanindrazana* dépendra de la localisation de son tombeau[3] (soit il a gardé un tombeau d'où il vient, soit la famille fait construire un nouveau tombeau dans la zone d'émigration). Dans le cas où un tombeau familial a été construit, les enfants nés dans ce nouveau village considèreront a priori cet endroit comme leur *tanindrazana* (et ce, jusqu'à

[1]Voir Burnod (2011) et Andrianirina Ratsialonana *et al.,* (2011).

[2]Ottino (1998) distingue la parenté du *fihavanana* transmise par la mère et se traduisant par de l'affection voire de l'entraide ; de la parenté d'ancestralité transmise par le père faisant référence à la transmission d'un *héritage* (mobilier, immobilier, social).

[3]« *Le symbole que ces tombes représentent est fortement consolidé par un ensemble formé de hameaux environnants, des rizières et des* tanety*, base des ressources. Le tout ne devient tanindrazana, terre des ancêtres que lorsque le tombeau est présent sur les lieux* » (Ramiarantsoa, 1992 : 32).

l'entrée en union pour les femmes). *« Si un ménage quitte un village pour s'installer dans une autre région, la construction d'un tombeau suffit pour faire du chef de ménage le futur* razambe*, l'ancêtre fondateur, du* tanindrazana *dont les descendants pourront se réclamer après son décès, avec le même cortège de droits et devoirs que sur une implantation plus ancienne »* (Sandron, 2011 : 36). Selon Ramiarantsoa (1992), le migrant est celui qui n'a pas de tombeau où il vit (même si la famille est là depuis plusieurs générations). Vis-à-vis de la migration, une famille peut se situer de plusieurs manières : (a) autochtone (*tompon-tany*) : ceux qui possèdent un tombeau familial dans la région où ils vivent, même si leurs ancêtres étaient des migrants ; (b) autochtone émigré, soit *zanakam-pielazana* : les natifs de la région partis vivre ailleurs mais qui gardent leur tombeau ici ; (c) migrant, soit *valo votaka* ou *mpihavy* : ceux qui sont nés hors site puis qui s'y installent (sans avoir encore de tombeau ici) (Ramiarantsoa, 1992 : 10).

Tanindrazana et héritage. Au niveau de la famille proche et à l'échelle d'un patrimoine foncier, cette notion est communément évoquée lors des entretiens. *Tanindrazana* fait alors référence, non plus à une région, ou à un domaine où se trouve le tombeau, mais aux terres qui ont été travaillées et transmises par les anciens. En d'autres termes, ce sont les terres issues d'héritages, les *tany lova*. Le mode d'acquisition antérieure de la terre par le cédant influence la perception des individus : une terre sera davantage considérée comme un « *vrai tanindrazana* » si un ancêtre l'a défrichée ou héritée, que si le père l'a achetée.

Depuis plusieurs décennies maintenant, les terres rizicoles des Hautes Terres tendent à être appropriées par des individus ou des familles restreintes, et sont ainsi de moins en moins soumises à une gestion collective sous l'autorité des pouvoirs lignagers (Ottino, 1998 ; Droy *et al.,* 2010). Les *tanindrazana* (les rizières tout particulièrement) se partagent au sein des héritiers, et les femmes tendent à hériter au même titre que les hommes (Omrane, 2008).

Cette dynamique d'individualisation s'observe également à travers l'évolution des marchés fonciers. Les transactions foncières existent à Madagascar depuis l'époque pré-coloniale. Andrianampoinimerina exigeait que les ventes soient faites en présence d'un nombre élevé de témoins afin d'éviter que les parties reviennent sur leur engagement ou pour qu'elles puissent recourir au témoignage, si nécessaire (Rarijaona, 1967 : 66). Le nombre de témoins jouait un rôle de premier plan dans les communautés ignorant l'écriture. Contrairement au droit romain (*testis usus, testis nullus* : le témoignage d'une personne ne peut servir de preuve), le témoignage oral d'une seule personne était considéré comme élément de preuve devant la justice selon la tradition malgache, tout particulièrement si l'individu en question avait la réputation d'homme « juste » au sein de sa communauté (Rakoto, 2009 : 31). Les *tanindrazana* (terres des ancêtres) étaient soumises au principe d'endo-aliénation, correspondant à l'interdiction faite par le groupe social local d'aliéner la terre à l'extérieur du groupe (Bertrand *et al.,* 2008). Ce principe s'appliquait dans une moindre mesure pour les terres acquises plus récemment (achetées ou défrichées et non issues des ascendants), puisqu'elles étaient considérées comme moins marquées par la personnalité de leur propriétaire (Rarijaona, 1967 : 57). Par contre, une vente de *tanindrazana* ne pouvait se réaliser qu'entre membres d'une famille issus d'un même ancêtre. Selon la tradition orale,

aliéner sa terre était assimilé à la rupture du lien homme/terre : au décès du propriétaire, la terre devait pouvoir opérer la médiation entre les générations passées et à venir, d'où le principe de l'exo-inaliénation (Rarijaona, 1967). Des travaux empiriques menés dans les Hautes Terres montrent que les *tanindrazana* sont aujourd'hui l'objet de transactions monétarisées, y compris hors du groupe familial (Aubert *et al*., 2008 ; Omrane, 2008).

Le diagnostic d'insécurité à Madagascar ne fait pas uniquement référence aux défaillances du système de l'immatriculation. L'atelier organisé à Tananarive en 1999 fait état de différentes sources d'insécurité foncière :

- insécurité liée aux transformations des formes et procédures d'héritage ;
- insécurité liée à la marchandisation, particulièrement des *tanindrazana* ;
- insécurité liée à la pluralité des registres institutionnels d'attestation des droits (contradiction, concurrence). Selon Maldidier, se basant sur les travaux de l'atelier de 1999 : « *les pratiques foncières locales se caractérisent par le recours des parties en conflit (individus ou groupes) aux deux systèmes, aux deux registres* [l'un faisant référence aux principes coutumiers, l'autre au cadre légal]. *Elles le feront de façon concomitante, ou bien, chaque partie s'appuiera de façon privilégiée sur l'un des deux systèmes. Ainsi s'explique l'ambiguïté fréquente du langage paysan qui fait appel, selon les circonstances et ses objectifs, à l'un ou l'autre des registres. Dans les conflits entre tompontany et autochtones, ou entre villageois et « étrangers », les uns font valoir leurs droits lignagers, l'ancienneté de leur occupation, leur rôle d'intermédiaires avec les esprits du lieu etc., tandis que les seconds appuient leurs revendications sur la législation foncière, la mise en valeur réalisée (Cf. Ranaivoson). L'insécurité foncière a justement son origine dans la possibilité de voir son droit foncier contesté par un autre qui, en s'appuyant sur un autre registre que le sien, a une chance réelle d'en sortir gagnant* » (Maldidier, 1999).

Par ailleurs, Madagascar ne fait pas exception « aux pratiques populaires de recours à l'écrit » (Lavigne Delville, 2002) qui témoignent d'un besoin de sécurisation. Les acteurs font reconnaître leurs droits à travers un *taratasy* (papier) afin de se protéger de contestations potentielles (Maldidier, 1999 ; Rabearimanana *et al*., 1994 ; Bertrand *et al*., 2005 ; Jacoby et Minten, 2007 ; Teyssier *et al*., 2007 ; Omrane, 2008 ; PNF, 2008 ; Droy *et al*., 2010). Ces documents formalisent les transactions sur la terre ou les héritages ; dans certains cas, la possession des parcelles titrées est localement actualisée au moyen de ces documents (absence d'enregistrement des mutations au niveau des services des domaines). Les pratiques foncières diversifiées, avec recours à l'écrit ou non, sont jugées par certains auteurs comme ayant des limites en termes de sécurisation des droits, tout particulièrement quand il s'agit de se protéger d'un acteur extérieur à la sphère locale. Certains juristes considèrent au mieux les *taratasy* comme des commencements de preuve devant un tribunal.

> *« Les populations aux différents niveaux coutumiers fixent aussi des règles pour leurs pratiques. Il est remarquable que les usagers de l'espace aient inventé un droit foncier local par défaut fait de « petits papiers » et que ces actes sous seing privé soient conçus de manière quasiment identique sur l'ensemble de Madagascar, malgré l'absence de normes nationales. Ces petits papiers sont*

généralement enregistrés par les communes (les collectivités territoriales de base) et par les fokontany (les démembrements locaux les plus déconcentrés de l'administration territoriale). C'est ainsi que la plupart des parcelles agricoles ou urbaines des zones non enclavées font l'objet de cette gestion foncière locale réalisée au quotidien et à moindre coût. Cette gestion se réalise même dans les zones où l'immatriculation a été généralisée il y a plusieurs décennies mais où les mutations n'ont jamais été enregistrées par les services fonciers. Ces petits papiers accompagnent de façon quasi systématique les transactions sur la terre. Ils ne confèrent cependant pas à ceux qui les utilisent un sentiment de totale sécurité foncière. Ils ne sont perçus que comme des palliatifs de reconnaissance locale et de portée juridique limitée qui ne préservent pas de tentatives de spoliation foncière pouvant provenir de l'extérieur » (Bertrand *et al*., 2005 : 15).

L'objectif principal de la politique foncière est de répondre à la demande de sécurisation foncière, dans de brefs délais et à des coûts ajustés au contexte économique, par la formalisation des droits fonciers non écrits et par la sauvegarde et la régularisation des droits fonciers écrits.

2.2. Le lancement de la réforme foncière

2.2.1. Création d'un maître d'œuvre de la réforme

Dans les années 2000, l'idée d'élaborer une nouvelle politique foncière est omniprésente à Madagascar : un atelier sur le foncier est organisé en 1999 à Tananarive, les experts internationaux, notamment de la Banque Mondiale mettent sur le devant de la scène les processus de sécurisation d'une nouvelle forme, la décentralisation est au centre des débats (chapitre 1 et chapitre 2). En 2004, une Unité Technique de Préparation de la Réforme Foncière (UTPRF) est constituée : les différents acteurs (bailleurs, société civile, administrations) se répartissent en groupes de travail afin de définir les orientations de la future Lettre de Politique Foncière (LPF) qui est validée par le conseil gouvernemental en février 2005 et le Programme National Foncier (PNF), organisme coordonnateur de la réforme, est créé en 2005.

L'atelier « Quelle politique de sécurisation foncière pour Madagascar ? Constats, problèmes, expériences et pistes pour le futur », organisé dans la capitale en 1999, confirme l'intérêt pour les problématiques de sécurisation foncière. Une cinquantaine de communications (issues de projets et opérateurs de développement en milieu rural ou urbain, organisations paysannes, associations de maires et sociétés civiles, centres de recherche et universitaires, administrations) a été présentée à cet atelier selon quatre axes[1]. Cet évènement a conduit, parallèlement à des contestations d'organisations paysannes, à la création d'une plateforme de concertation pour la sécurisation foncière, le SIF (*Sehatra Iombonana ho an'ny*

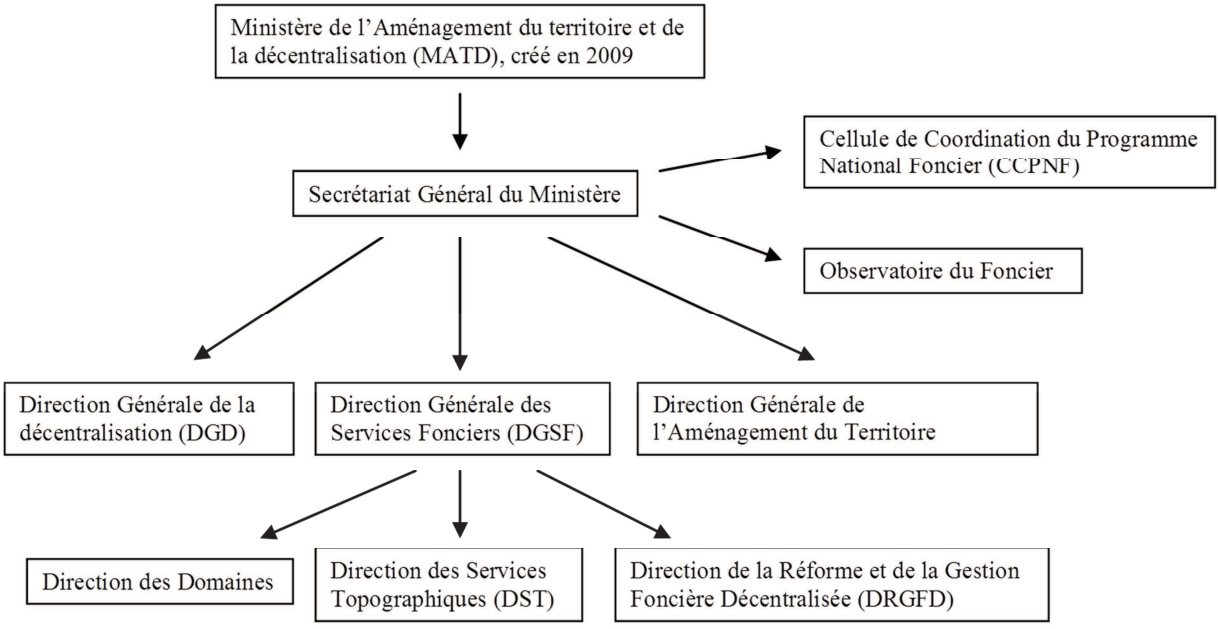
[1]Diversité des situations locales et des problèmes à affronter ; Problématiques foncières liées à des thématiques spécifiques (aménagement des villes, foncier agricole, développement touristique) ; Actions expérimentées et ébauches des solutions envisagées ; Approches et méthodes pour aborder les questions foncières malgaches et définir une stratégie politique.

Fananantany), et à l'idée d'un Programme National Foncier (PNF). Cette plateforme de consultation pour la réforme foncière (SIF) a donc été créée en 2003, et en 2004, suite à ses premières réflexions, un groupe de travail a été mis en place pour élaborer un cadre général pour une nouvelle politique foncière. Ce groupe de réflexion était composé de responsables d'agences gouvernementales liées au foncier, d'élus locaux, de députés et sénateurs, de chefs de région, de représentants d'organisations paysannes. L'ouverture du débat notamment à la société civile a permis d'échapper au monopole habituel qu'exercent les services fonciers sur la conception de la politique foncière et aux influences de différents lobbys (Teyssier *et al.,* 2010 : 280).

La constitution d'une Unité Technique de Préparation de la Réforme Foncière (UTPRF) est validée : les différents acteurs (bailleurs, société civile, administrations) se répartissent en groupes de travail afin de définir les orientations de la future Lettre de Politique Foncière (LPF), validée par le gouvernement le 3 mai 2005.

La LPF traduit la réforme foncière en programme (i.e. : en actions). Le Programme National Foncier (PNF) est issu de la LPF : cet organisme gouvernemental *coordonnateur* de la réforme foncière est officiellement lancé en juin 2005. Un observatoire du foncier a également été intégré au PNF puis rendu indépendant en juillet 2009 (Tableau 2).

Tableau 2. Place du PNF relativement au ministère de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation[1], et aux services fonciers.



Source : entretien avec Émilie Pèlerin, octobre 2011

La réforme foncière a bénéficié d'importants moyens financiers. La mise en œuvre du PNF a été financée par 12 bailleurs de fonds (coopération française, inter-coopération suisse, coopération allemande, union européenne, FIDA, FAO, gouvernement américain à travers le MCA) avec des engagements initiaux estimés à 42 millions de dollars (USD). Le rôle de

[1] Ce dernier a remplacé le Ministère de l'Agriculture, de l'Élevage et de la Pêche (MAEP) depuis 2009.

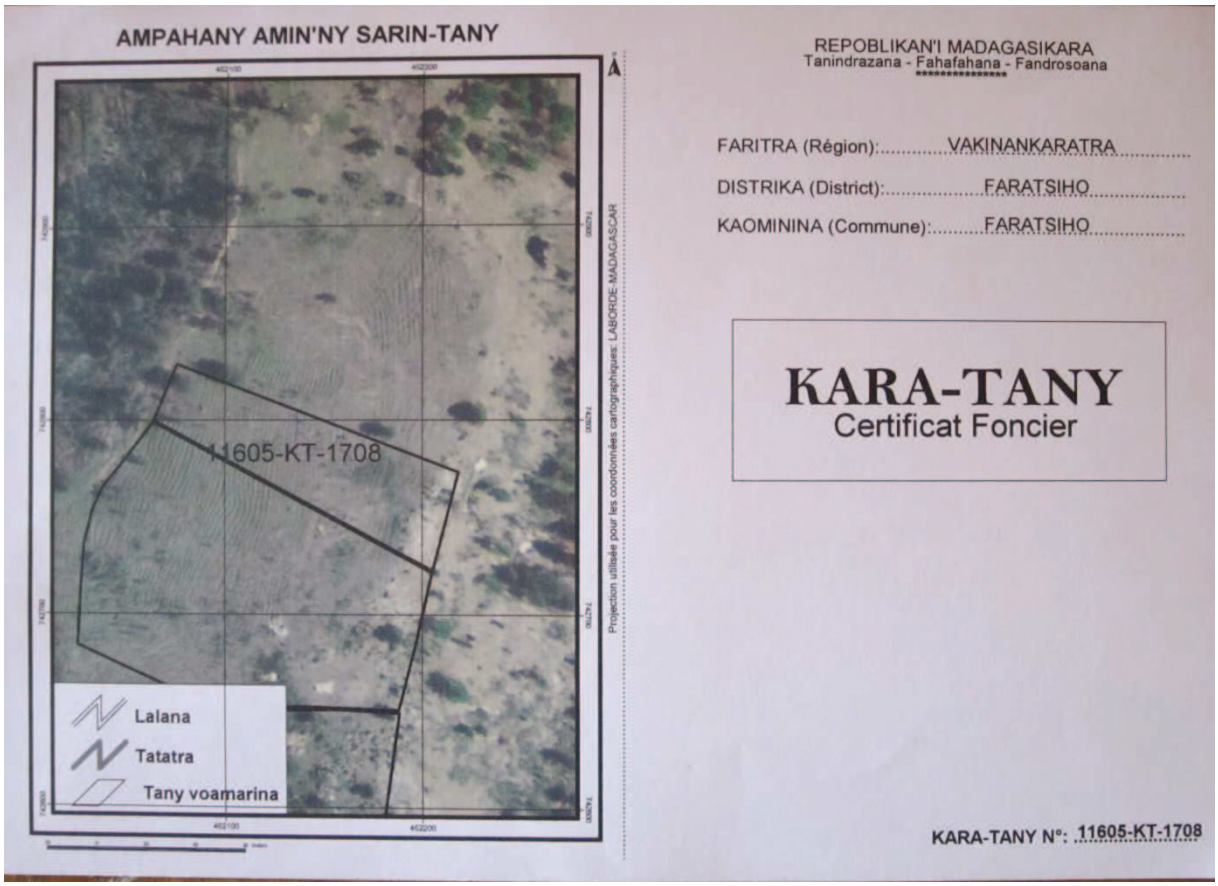
chaque bailleur est défini par une charte de partenariat. Le *Millennium Challenge Corporation*[1], principal bailleur de fonds, s'est engagé à hauteur de 38 millions de dollars. En 2004, Madagascar a été le premier pays à signer une charte avec le *Millennium Challenge Corporation* (MCC), qui lui accorde plusieurs dizaines de millions de dollars. Madagascar obtient les financements de ce programme du gouvernement américain en août 2005. Trois volets du *Millenium Challenge Account* (MCA) sont définis : volet agro-business, volet financier, volet foncier. Quant aux autres bailleurs de fonds, leur financement provient principalement de programmes déjà existants. Ce financement extérieur, certes important, restait éloigné des besoins de mise en œuvre du PNF qui avaient été estimés par le gouvernement à plus de 190 millions de dollars.

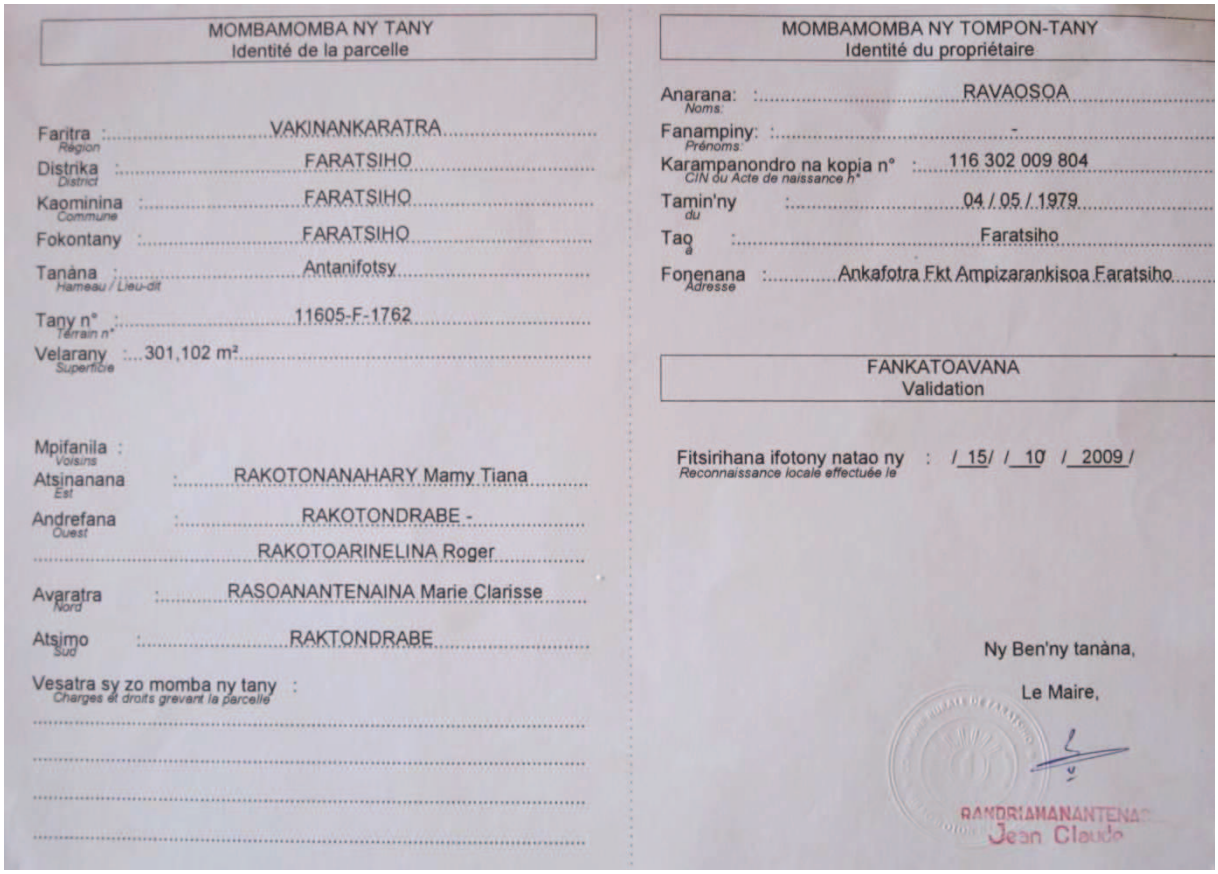
L'état des lieux établi lors des réunions de concertation et de préparation de la LPF caractérise la situation foncière à Madagascar comme étant en crise, cette dernière se manifestant par « une insécurité foncière généralisée » engendrant un « développement des conflits fonciers » (MAEP, 2005). On trouve dans les textes du Programme National Foncier de Madagascar des constats tels que : « *le contexte d'incertitude généralisée favorise le développement des conflits pour la maîtrise du sol, surtout quand la survie d'une famille tient à l'exploitation d'une parcelle* »; ou encore dans le rapport du MCA (2006) : « *l'insécurité foncière est généralisée et […] on peut relever la dégradation du climat social avec prolifération des conflits fonciers* ».

Le cadre légal malgache en vigueur dans les années 2000 – la gestion foncière sous la responsabilité des services des domaines – étant jugé inadapté, les nouvelles recommandations en termes de politique foncière s'accordent alors sur le principe de « bonne gouvernance ». Les ateliers de concertation ont favorisé l'émergence d'une nouvelle orientation : les communes peuvent désormais disposer d'une compétence en gestion foncière, et être dotées à cet effet d'un service permanent, le « guichet foncier communal », chargé de la reconnaissance des droits de propriété privée par la délivrance de « certificats fonciers » (Photographie 1).

[1]Le programme du MCC poursuivait comme objectif général l'augmentation de l'investissement dans le milieu rural à Madagascar, objectif considéré comme clé de la croissance économique et de la réduction de la pauvreté. Le volet foncier qui s'intégrait dans le PNF visait l'amélioration de la sécurisation foncière et de l'efficacité de l'administration foncière et domaniale dans les zones d'intervention du MCA.

Photographie 1. Le recto et le verso d'un certificat foncier





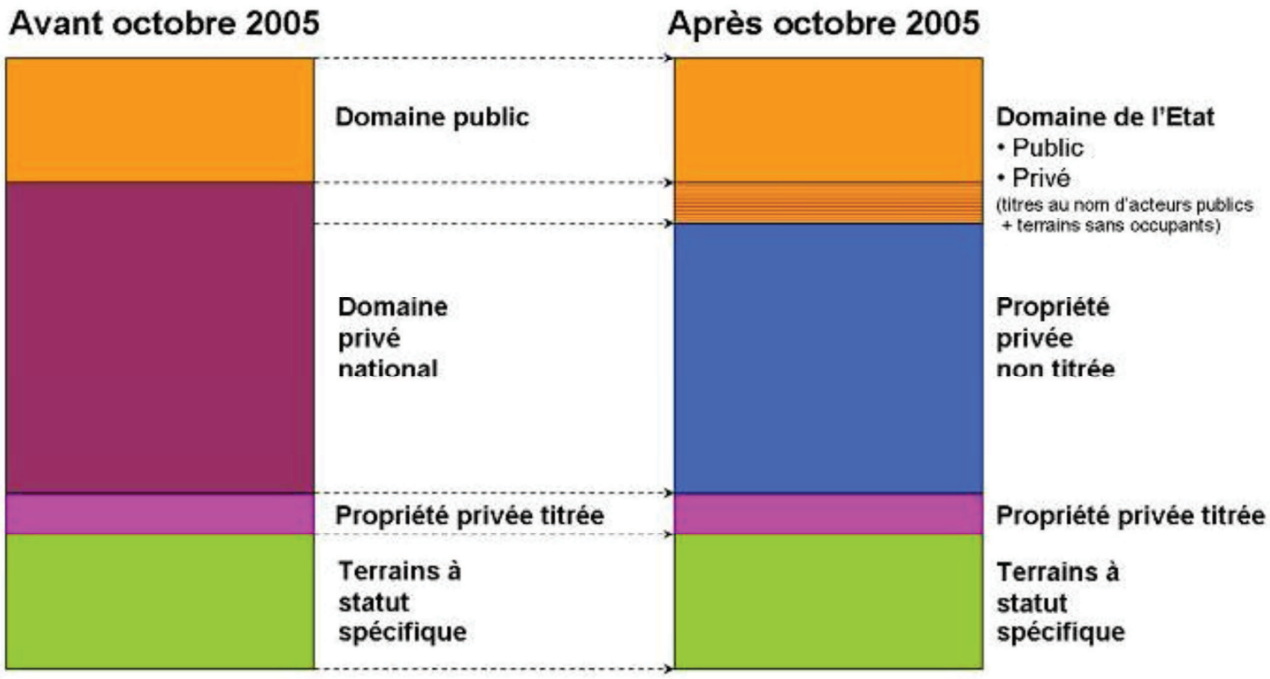
2.2.2. Le cadre légal et la procédure de certification

En février 2005, un atelier présidé par le Premier Ministre confirme la réorientation fondamentale : la décentralisation de la gestion foncière, et plus généralement, l'amélioration des dispositifs de sécurisation. Formulée par une Lettre de Politique Foncière (MAEP, 2005), la réforme foncière repose sur quatre axes stratégiques :

- **Restructuration et modernisation des services fonciers en charge de l'immatriculation des propriétés privées** (sous la responsabilité de la DDSF[1]). Cet axe consiste en la numérisation des archives via l'acquisition d'équipements pour les services fonciers. Il prévoit également de repenser les compétences de l'administration foncière pour ne conserver que leurs fonctions régaliennes et stimuler le secteur privé en matière de topographie. Cet axe a pour objectif « *l'amélioration du service public, de la garantie de la propriété et de l'information foncière au profit des détenteurs de titres et des acquéreurs de terrain domanial* ».
- **Amélioration et décentralisation de la gestion foncière**. Ce deuxième axe porte sur la création d'une administration foncière de proximité, le guichet foncier communal ou inter-communal, habilité à la délivrance et à la gestion de certificats fonciers selon des procédures locales, publiques et contradictoires. Il s'agit donc de créer une administration foncière « parallèle » aux services des domaines, dont la vocation est de régulariser et de formaliser les pratiques de sécurisation foncière sur les terres qui n'ont pas fait l'objet d'une immatriculation.
- **Création d'un programme national de formation aux métiers du foncier et de communication et d'un Observatoire du Foncier**, chargé de suivre l'avancement et les effets de la réforme foncière.
- **Rénovation de la réglementation foncière et domaniale**, afin d'adapter la législation à un principe de décentralisation et de régulariser d'anciens statuts juridiques sans correspondance avec la réalité actuelle de l'occupation des terrains. La Tableau 3 illustre le changement de statut juridique des terrains dans le domaine de compétence des services fonciers décentralisés, les guichets fonciers.

[1]D.D.S.F : Direction des Domaines et du Service Foncier.

Tableau 3. Les statuts de la terre à Madagascar de 2005 : alternative au principe de domanialité[1]



Source : Programme National Foncier, 2007

La loi dite « cadre » de 2005[2] fixant les principes régissant les statuts juridiques des terres traduit un transfert du domaine privé national à la « Propriété Privée Non Titrée » (PPNT). Le régime juridique de la PPNT est celui qui s'applique aux terrains qui ne sont ni immatriculés, ni cadastrés. « *Cette loi de cadrage contient une innovation majeure : la propriété privée peut toujours être matérialisée par un titre foncier, mais elle est également reconnue sans titre. En tenant compte de terrains détenus en vertu d'un droit de propriété non titré, cette nouvelle loi supprime la présomption de domanialité* » (Teyssier *et al.,* 2009 : 281). La propriété privée titrée quant à elle reste dans le domaine de compétence des services fonciers déconcentrés, les services des domaines et les services topographiques (Rochegude, 2005).

Le Tableau 4 indique les différences entre deux procédures de formalisation légale des droits en vigueur à Madagascar : la procédure de certification et la procédure de titrage.

[1] Les terrains à statut spécifique comprennent les réserves naturelles.

[2] Loi n°2005-019, du 17 octobre 2005 fixant les statuts juridiques à Madagascar sous un seul texte.

Tableau 4. Immatriculation et certification foncière à Madagascar

	Procédure d'immatriculation	**Procédure de certification**
Cadre juridique	Inspiré du système *Torrens* : les terrains non titrés par l'Etat ou par une personne privée sont présumés appartenir à l'Etat (domaine privé national) ; titre inattaquable, sauf nécessité d'utilité publique	Les terrains occupés selon les coutumes et les usages locaux sont présumés appartenir à l'exploitant (PPNT) ; droits opposables au tiers jusqu'à preuve du contraire, sauf nécessité d'utilité publique
	Possibilité de vendre, de faire hériter, de mettre en location, d'hypothéquer, pour le titre comme pour le certificat	
	Loi n°60-004 du 15 février 1960, lois et décrets correspondants (propriété privée titrée)	Loi n°2005-019 du 17 octobre 2005, Loi n°2006-031 du 24 novembre 2006, Décret d'application n°2007-1109 du 18 décembre 2007, Loi n°2008-14 du 13 juillet 2008.
Procédure de reconnaissance des droits	Immatriculation foncière avec commission de reconnaissance domaniale	Certification locale, avec commission de reconnaissance locale, publique et contradictoire, en présence du voisinage
Services responsables de la procédure	Direction des Domaines et des Services Fonciers et services fonciers déconcentrés, compétents pour l'établissement, la délivrance et la mutation des titres fonciers (détiennent le Livre Foncier)	Commune, équipée d'un service communal spécialisé et pérenne, le Guichet foncier, compétent pour l'établissement, la délivrance et la mutation des certificats fonciers (détient le Registre Parcellaire)
Coûts et délais moyens	Un titre est obtenu en 6 ans en moyenne et coûte de l'ordre de 500 US$ (MAEP 2008)	Un certificat est obtenu en 150 jours en moyenne et coûte de l'ordre de 20 US$[1] ; le coût dépend de la nature et de la superficie du terrain

Source : adapté de Teyssier *et al.*, 2009 : 287

Depuis 2005, les acteurs peuvent choisir de faire enregistrer leurs droits de propriété soit par les services des domaines (délivrant un titre), soit par les services communaux (délivrant un certificat foncier) : il y a coexistence entre l'administration déconcentrée et l'administration décentralisée. La reconnaissance des droits consacrée par un certificat foncier délivré par le guichet foncier communal, est définie suivant la promulgation de la loi sur la PPNT[2]. Selon l'article n°11, pour la reconnaissance de droits de propriété sur les terrains non titrés occupés, le service compétent de la Collectivité Décentralisée met en œuvre une procédure répondant aux conditions suivantes :

a) La procédure doit être publique et contradictoire. A cette fin, des mesures de publicité sont prises pour permettre à toute personne intéressée d'émettre des observations ou de former d'éventuelles oppositions. Les modalités d'application seront fixées par décret.

b) Cette procédure est menée par une commission de reconnaissance locale, dont la composition est fixée comme suit : le Chef de l'Exécutif de la Collectivité de base du lieu de

[1] Données communiquées par l'Observatoire du Foncier en octobre 2010, calculs sur environ 1500 certificats.

[2] Loi n°2006-031, du 24 novembre 2006 fixant le régime juridique de la propriété foncière non titrée (PPNT).

la situation des terrains ou son représentant ; le(s) Chef(s) de *fokontany* du lieu de la situation des terrains occupés objet de la reconnaissance ; des *Raiaman-dreny* (personnes âgées) du *fokontany* choisis sur une liste établie annuellement par le chef de *fokontany* sur proposition de la population de celui-ci, et publiée sur les placards de la Collectivité Décentralisée ainsi que du ou des *fokontany* intéressés. Les membres de la commission choisissent leur président. Un agent du Service Administratif concerné de la Collectivité Décentralisée de base assure le secrétariat de la commission.

c) Le Chef de l'Exécutif local fixe la date de la reconnaissance, nomme et convoque les membres de la commission. La décision (d'effectuer la reconnaissance), outre sa notification au demandeur, est affichée sur les placards administratifs de la collectivité locale de base jusqu'à la date de la reconnaissance sur le terrain. La date de la décision est le point de départ de la période de publicité et de recevabilité des oppositions, dont la durée est fixée par décret.

d) L'opération de reconnaissance, publique et contradictoire, consiste en : l'identification de la (des) parcelle(s) objet de la demande de reconnaissance ; la constatation des droits d'occupation conformément aux dispositions de l'article 33 de la loi n°2005-019 du 17 octobre 2005 ; la réception des observations et oppositions éventuelles ; le règlement amiable des litiges et oppositions. A l'issue de l'opération de reconnaissance, sur les lieux, un procès-verbal est dressé et signé avec avis motivé par les membres de la commission, les riverains et les demandeurs après lecture publique devant les assistants.

Les terrains urbains et ruraux peuvent être certifiés sous deux conditions : être occupés selon les coutumes et usages locaux et ne pas être déjà immatriculés au registre foncier.

Le certificat foncier est un acte qui établit sur les terres relevant de la PPNT un droit de propriété reconnu par le tribunal. La valeur juridique du certificat foncier est posée par la loi 2005-019 du 17 Octobre 2005. Elle définit ce dernier comme «*un acte administratif attestant de l'existence de droits d'occupation, d'utilisation, de mise en valeur, personnels et exclusifs, portant sur une parcelle de terre, établi par suite d'une procédure spécifique légalement définie. Le certificat reconnaît un droit de propriété opposable aux tiers jusqu'à preuve du contraire* ». L'article 37 de la même loi précise les prérogatives attachées à ce certificat qui « permet à son détenteur d'exercer tous les actes juridiques portant sur des droits réels et leurs démembrements reconnus par les lois en vigueur, notamment la cession à titre onéreux ou gratuit, la transmission successorale… ». La valeur juridique de « titres de propriété » délivrés à l'issue de la procédure d'immatriculation et de certification est différente dans la mesure où le titre est considéré comme « inattaquable », le certificat quant à lui, étant opposable aux tiers jusqu'à preuve contraire[1].

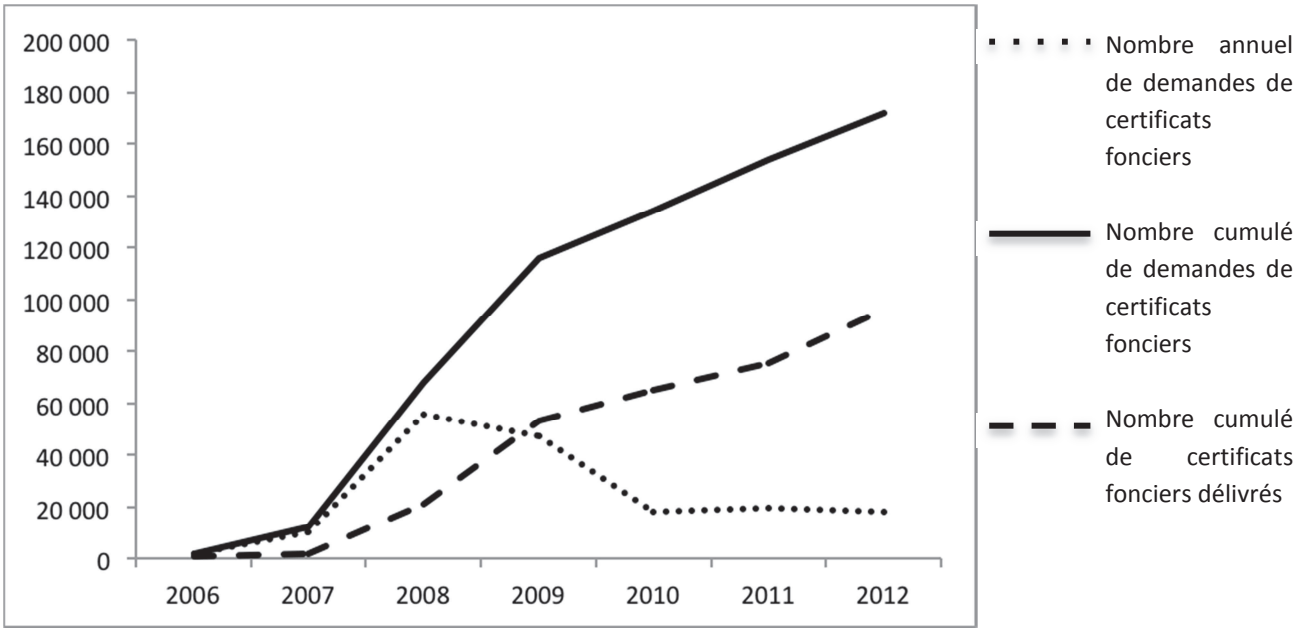
2.2.3. Évolution de la réforme

Le premier guichet foncier de Madagascar a été inauguré à Amparafaravola le 7 Juillet 2005 et les premiers certificats ont été émis le 2 février 2006. En 2012, plus de 480 communes (sur 1557) sont équipées d'un guichet foncier et plus de 95.000 certificats ont été délivrés. Le

[1]L'article 14 de la loi 2006-031 rappelle le principe de l'opposabilité de ce droit aux tiers.

Graphique 1 illustre l'évolution du nombre de certificats et de guichets fonciers entre 2006 et 2012.

Graphique 1. Évolution du nombre de certificats fonciers demandés et délivrés entre 2006 et 2012



Source : données fournies par l'Observatoire du Foncier, 2013

Du fait de la crise politique de 2009, le président de la Haute Autorité de la Transition (encore au pouvoir en 2013) n'étant pas reconnu par la communauté internationale, le principal bailleur de fonds, le MCA, a stoppé ses financements.

Les manœuvres d'appropriation foncière à grande échelle tentées par les entreprises Daewwo et Varun International à Madagascar ont participé à la déstabilisation du gouvernement Ravalomanana (Teyssier *et al.*; 2010 ; Comby, 2012). Elles reflètent des modèles de développement hésitants : d'une part l'accent est mis sur la sécurisation des droits des populations locales, et d'autre part, Madagascar devient la terre d'accueil d'investissements étrangers. En effet, tandis qu'à grand renfort d'aides internationales, on parvenait à sécuriser 50 000 hectares au profit de la petite paysannerie, la cession de baux à long terme était sur le point d'être accordée à une multinationale sur plus d'un million d'hectares (Merlet, 2009 ; Comby, 2012). Les préoccupations gouvernementales sont alors apparues comme mettant en jeu des modèles de développement différents, l'un confiant le développement du pays à l'agrobusiness d'exportation, l'autre priorisant la souveraineté alimentaire et une politique foncière favorable aux exploitations familiales (*Teyssier et al.,* 2010 : 135). « *La mise en œuvre de la réforme foncière reflète la permanence d'une vision tiraillée par une ambiguïté de fond et source d'incohérences : la décentralisation de la gestion des terres non titrées s'installe progressivement tandis que la délivrance d'autorisations d'occupation foncière pour les investisseurs est centralisée au plus haut niveau de l'État* » (Teyssier *et al.,* 2010 : 155).

Le dynamisme de la réforme a ainsi été enrayé du fait du retrait des bailleurs de fonds. Le nombre de guichets fonciers mis en place a continué à augmenter mais moins fortement que

les années précédentes. Certaines communes sont appuyées par d'autres bailleurs toujours présents, d'autres se sont spontanément dotées d'un guichet foncier, certains guichets ont cessé de fonctionner, faute de moyens. La différence entre le nombre cumulé de certificats délivrés et le nombre cumulé de demandes reçues est due à la fermeture de certains guichets, mais aussi à certains problèmes de fonctionnement (manque de moyens techniques et financiers pour assurer le traitement des dossiers de demandes). « *Un état des lieux établi par le Programme National Foncier en 2012 a montré que 11 % des guichets ont cessé leurs activités, 56 % se maintiennent tant bien que mal et 33 % ont réussi à fonctionner de manière autonome* » (Observatoire du Foncier, 2012).

Conclusion Chapitre 2

Un diagnostic d'insécurité foncière généralisée ainsi qu'une forte demande de sécurisation légale (exprimée par un grand nombre de demandes de titres en attente) sont les deux postulats sur lesquels la réforme légale et institutionnelle malgache de 2005 s'est fondée.

Les défaillances de la procédure d'immatriculation foncière mise en place depuis l'époque coloniale (1895/1960) ont fait consensus : les services des domaines en charge de cette procédure manquent cruellement de moyens financiers, techniques et humains, sont considérés comme incompétents, tant dans l'aboutissement des dossiers de demandes, que dans leur actualisation et conservation, nécessitant une modernisation.

Par ailleurs, les pratiques diversifiées de sécurisation foncière, avec recours à l'écrit ou non, sont jugées par certains auteurs comme ayant des limites en termes de sécurisation des droits. Les pratiques n'étant pas homogènes, le pluralisme des registres (relatif au cadre légal ou au droit coutumier) est considéré comme susceptible d'être source d'insécurité. La formalisation écrite locale croissante, dans une société orale, est interprétée comme le marqueur d'une demande accrue de sécurisation.

La procédure de certification a pour objectif d'enregistrer les droits non écrits et de rendre légaux les droits écrits (mais non enregistrés par les services des domaines) en impliquant les populations et les autorités locales. La phase de reconnaissance locale des droits et des détenteurs de ces droits, publique et contradictoire, constitue sur ce point une réelle innovation. La réforme foncière est cependant basée sur les mêmes présupposés que les réformes précédentes : les acteurs sont en situation d'insécurité foncière et leur demande pour des droits légalement enregistrés est forte. Les attentes de la réforme sont les mêmes que celles des politiques de titrage : la certification foncière est considérée comme une condition préalable nécessaire à la réduction des conflits, à l'amélioration de l'offre et de la demande de crédit, au développement des marchés fonciers et à l'augmentation des investissements productifs (MAEP, 2005). La certification foncière apparaît comme une nouvelle option pour faire reconnaître les droits de propriété des exploitants présumés propriétaires (création de la PPNT), le recours à l'immatriculation étant toujours possible.

Compte tenu des échecs de la procédure de titrage – très faible recours au niveau national en plus de 100 ans –, mais aussi des limites émises quant aux nouvelles réformes – idéalisation de la communauté, occultation des possibles jeux de pouvoirs locaux, difficile opérationnalisation – il est intéressant d'explorer les motivations et contraintes à la demande de formalisation légale des droits (par le titre ou le certificat). La nouvelle procédure de certification sera l'objet central de notre étude et sera considérée comme une alternative à la demande de titre. Au-delà de la dichotomie « sécurisation formelle » et « sécurisation informelle », la certification foncière sera également étudiée au regard des pratiques existantes (empiriquement renseignées) envisagées comme faisant référence à des pratiques de sécurisation des transferts et/ou de sécurisation des droits fonciers.

Chapitre 3. Problématique et méthodologie

De nombreux travaux – en anthropologie, anthropologie juridique, économie et socio-économie – abordant la question foncière, ont montré des systèmes fonciers locaux flexibles, dynamiques et hybrides, car influencés tant par des principes coutumiers que par le cadre légal (voir par exemple Le Roy *et al.,* 1996 ; Lavigne Delville et Karsenty, 1998). Les pratiques foncières dans les pays du Sud, fortement indexées aux contextes locaux, sont en interaction avec le cadre légal. Dans cette perspective, l'analyse de l'incidence de l'introduction de règles formelles sur la structure institutionnelle, en considérant les conditions de leur mise en œuvre et l'évolution induite des règles informelles, devient essentielle. Dans le contexte de changement institutionnel malgache, notre question générale de recherche est la suivante : quelle est l'influence de l'introduction de la procédure de certification sur les pratiques formelles et informelles de sécurisation des droits fonciers ?

Explorer la place que prend la procédure de certification au regard des pratiques de sécurisation existantes nécessite une étude de ces pratiques à une échelle locale. Afin d'être en mesure d'émettre des modèles interprétatifs privilégiant une connaissance « par le bas » des logiques d'acteurs, nous avons traité notre question de recherche à travers l'étude d'un guichet foncier des Hautes Terres.

La première section de ce chapitre expose la problématique générale de notre recherche ainsi que ses orientations générales. Une seconde section explicite les questions et hypothèses de recherche, basées sur notre revue de la littérature et précisées par des informations issues de nos premières investigations de terrain. La méthodologie adoptée ainsi que les différentes techniques utilisées pour le recueil des données, les modalités d'échantillonnage des personnes enquêtées, la mobilisation des données ainsi que les traitements effectués font l'objet d'une troisième section. Le choix pour une démarche compréhensive basée sur une étude de cas (au sens de zone d'étude circonscrite à une localité) articulant « qualitatif et quantitatif » sera justifié.

3.1. Orientations générales de la recherche

Après avoir formulé la problématique générale de notre recherche, nous précisons le type de démarche choisie pour la traiter.

3.1.1. Problématique générale

La question centrale est celle de la certification foncière considérée comme une option parmi d'autres dispositifs de sécurisation existants – que ces derniers fassent référence à des dispositifs de sécurisation des droits ou de sécurisation des transferts de droits. Nous analysons les logiques d'acteurs face à cette gamme de dispositifs de sécurisation.

Les économistes s'intéressant aux relations entre insécurité des droits fonciers et comportements économiques étudient principalement l'impact des politiques de formalisation des droits sur le comportement d'investissement des ménages sur les parcelles concernées, alors considérées comme *sécurisées* par cette formalisation (Feder et Onchan, 1987 ; Besley,

1995). Nous nous positionnons « en amont » de cette perspective, en analysant les déterminants de la demande de formalisation légale à travers la certification foncière. Plus largement, nous étudions les processus de sécurisation des droits des acteurs ruraux, que ces droits soient transférés via le marché, via les relations intra-familiales, ou encore, acquis à la suite d'un travail de mise en valeur.

Certains travaux analysent les mécanismes de complémentarité ou de substituabilité entre les règles formelles et informelles (Moore, 1973 ; North, 1990 ; Ellickson, 1991 ; Williamson, 1996 ; Mantzavinos, 2001 ; Voigt, 2004 ; Zasu, 2007 ; Steer et Sen, 2010 ; Casson *et al*., 2010). Dans le champ foncier, l'intervention publique visant à formaliser les droits peut conduire à accentuer et non à réduire le pluralisme normatif, dès lors que les régulations coutumières continuent à opérer de facto (Colin *et al*., 2010 : 12 ; voir également Roth *et al*., 1989 ; Atwood, 1990 ; Bruce *et al*., 1994 ; Platteau, 1996), ou que les interprétations du nouveau cadre légal induisent de nouveaux comportements (Jansen et Roques, 1998 ; Aldashev *et al*., 2007). Par pluralisme normatif – ou encore légal ou juridique – on entend l'existence de plusieurs registres de normes au sein d'un champ social (Griffith, 1986 : 1). Certains auteurs distinguent le pluralisme légal (le droit coutumier, le droit moderne) d'un pluralisme institutionnel, faisant référence quant à lui à la coexistence de différentes autorités chargées de dicter ou de faire respecter les règles issues des ordres légaux. Moore prend en considération les processus de complémentarité et d'effectivité des règles issus des différents ordres légaux[1] en notant qu'au sein d'un même champ social, les acteurs peuvent les mobiliser et les interpréter différemment (Moore, 1973 : 743). Nous analysons dans cette recherche la place que prend la procédure de certification foncière parmi les dispositifs de sécurisation existants ; concrètement, il s'agit d'étudier si la nouvelle politique foncière induit un remplacement de certains dispositifs par la certification, ou si cette dernière vient plutôt s'ajouter aux dispositifs existants le cas échéant. En d'autres termes, y a-t-il substitution, juxtaposition ou complémentarité des dispositifs ?

Dans les contextes fonciers africains notamment, et dans les termes de Benjaminsen *et al*.: *« while the colonial administration inculcated the dichotomy of modern versus customary, the coexistence of a written formal general law, state-sanctioned selected customary law, and local indigenous rules often prevailed and mutually influenced each other »* (Benjaminsen *et al*., 2009 : 2). De nombreux travaux font ainsi référence aux limites d'une vision dichotomique opposant légal et coutumier[2], moderne et traditionnel, ou encore formel et informel (Moore, 1973 ; Jansen et Roquas, 1998 ; Chauveau *et al*., 2001 ; Benjaminsen et

---

[1] Selon Moore, la loi fait référence à : *"a short term for a very complex aggregation of principles, norms, ideas, rules, practices, and the activities of agencies of legislation, administration, adjudication and enforcement, backed by political power and legitimacy"* (Moore, 1973 : 719).

[2] Par exemple, *« the procedures for claiming property rights are largely in accordance with rules established by law. So called customary rights are in fact not customary at all, but are interpretation based on legal procedures and recognized by the state and the judicial powers"* (Jansen et Roques, 1998 : 94; étude au Honduras). Et pour De Villers (1996) notamment : « *…le critère du rapport à la loi (donc la distinction entre les activités et les pratiques selon leur degré de conformité avec l'ordre légal et réglementaire) est un critère d'une pertinence limitée dans des sociétés ou l'ensemble des pratiques sociales (celles des agents de l'état comme celles de la société civile) sont des pratiques de contournement ou de manipulation opportunistes de la loi et des institutions* » (De Villers, 1996 : 8, se basant sur de Villers, 1992).

Lund, 2003 ; Lavigne Delville, 2006). Dans la pratique, les oppositions entre droit positif et droit coutumier ne sont en effet pas si claires : « *les acteurs – pouvoirs coutumiers, acteurs ruraux et urbains, agents de l'État – jouent, à des degrés divers, sur les différents tableaux, empruntant à l'une et à l'autre conception* » (Lavigne Delville, 2006 : 28). Selon Mathieu, *« [L]es pratiques informelles sont produites et inventées par des bricolages institutionnels locaux à partir de ce qui est disponible sur place. Ce sont des pratiques composites ou syncrétiques : elles combinent avec plus ou moins d'ambiguïté ou de clarté des opérations qui relèvent du registre du contrat, du « papier » (de l'écrit) et de l'échange marchand avec d'autres qui appartiennent à l'ordre de la « coutume » et des rapports sociaux inter personnels tels qu'ils sont vécus de façon dynamique dans les sociétés locales »* (Mathieu, 1996 : 11). Des études empiriques décrivent ainsi la délégation de la gestion des conflits des agents « formels » (maire, préfet, secrétaire de l'arrondissement, gendarme, garde champêtre) aux autorités « coutumières », considérées plus aptes à élaborer un arbitrage (Mathieu, 1996 ; Burnod, 2007).

Les pratiques sont alors qualifiées de « ni purement traditionnelles ni purement modernes », « d'intermédiaires », de « métissées » (Le Roy, 1997), « d'extra-légales mais tolérées voire légitimées par l'administration » (Hesseling et Mathieu, 1986 ; Mathieu, 1996), de « bricolage institutionnel » (Cleaver, 2003), de « jeu sur le pluralisme juridique » (Lavigne Delville, 1998a), de « *forum shoping* » (Von Benda Beckmann, 1981). Pour Madagascar également, les auteurs évoquent des « pratiques foncières à cheval sur plusieurs sources de droits, de normes et d'instances », « d'appropriation foncière entre deux », « de reconnaissances officieuses par les autorités publiques », ou encore « d'emboitement des modalités de régulation des conflits » (Maldidier, 1999). Dans cette perspective, les logiques d'acteurs dans le champ foncier ne peuvent être considérées comme purement formelles ou informelles.

A Madagascar, les procédures d'immatriculation et de certification pourraient être assimilées à des dispositifs de reconnaissance formels, « les autres dispositifs » étant alors considérés comme informels. Ces « autres » dispositifs écrits étant apparus dans notre étude comme fortement standardisés suivant des procédures bien établies, nous n'emploierons pas les qualificatifs « formels » ou « informels ». Afin d'éviter toute confusion quant aux différentes acceptions de ces termes, nous qualifierons dans cette thèse les procédures de titrage et de certification de « dispositifs de formalisation légale », et les procédures faisant référence aux divers documents élaborés localement, de « dispositifs de formalisation locale » (tout en n'ignorant pas que les dispositifs de formalisation légale peuvent avoir une forte dimension locale, comme dans la certification). Les dispositifs de reconnaissance/sécurisation des droits renvoient donc aux formalisations légales et locales, mais aussi aux principes issus du droit coutumier *merina*, aux relations inter-personnelles et aux relations de confiance susceptibles d'intervenir dans les processus de sécurisation de droits sans nécessairement un recours à l'écrit.

Nous ne considérons donc pas le changement institutionnel malgache comme le passage d'une régulation informelle à une régulation formelle. Nous étudions la place de la procédure de certification au sein des pratiques de sécurisation existantes, sans considérer a priori de hiérarchie, en termes de sécurisation, entre les différents dispositifs de reconnaissance des droits et des transferts existants.

3.1.2. Place du terrain et de la théorie

La démarche standard en économie est hypothético-déductive, consistant à définir un modèle à partir d'hypothèses et à tester ces dernières avec des données. Nous avons opté pour une démarche différente. Nous avons construit notre problématique de recherche sur la base d'une revue de la littérature et d'informations issues du terrain. Les premières informations et analyses issues de notre terrain d'étude ont permis de préciser les hypothèses, d'en poser de nouvelles. Il s'agit d'une démarche ni purement inductive, ni purement déductive. Notre type d'investigation s'inscrit dans une perspective abductive de recherches[1]. Certains auteurs considèrent l'inférence abductive, selon la philosophie pragmatiste de Peirce, comme reposant sur l'exploration de l'inconnu et la capacité à révéler l'inattendu (Angué, 2009). « *Concrètement, l'argument abductif débute par l'observation de certains faits et s'achève dans la supposition d'un principe général qui, s'il était vrai, expliquerait que les faits soient tels qu'ils sont. Par ailleurs, la règle générale formulée n'étant elle-même encore qu'une hypothèse au moment du raisonnement, les conclusions de cette inférence ne peuvent au mieux qu'être plausibles* » (Angué, 2009 : 70). Dans les termes de Bromley : « *(…) the scientist is concerned with discovering the (…) most plausible reasons for the result*" (Bromley, 2001: 12). Dans cette recherche, nous nous plaçons dans une logique explicative et non prédictive de phénomènes. Nous nous intéressons aux raisons expliquant les actions des différents acteurs dans le champ foncier, relativement à la procédure de certification.

Une théorie locale ou partielle émanant de données produites sur le terrain s'inscrit dans une perspective abductive de production de modèles explicatifs (et non de logique de test d'une théorie), ce que Glaser et Strauss (1967) qualifient de *« discovery of theory from data »* ou « *grounded theory »*. Strauss et Corbin (1994) définissent cette dernière comme : *« a general methodology for developping theory that is grounded in data systematically gathered and analyzed* » (Strauss et Corbin, 1994 : 273, in Tashakkori et Teddlie, 2003 : 709). Afin d'émettre des modèles explicatifs relatifs aux stratégies de sécurisation, nous avons privilégié la connaissance « par le bas » des logiques d'acteurs (Glaser et Strauss, 1967 ; Olivier de Sardan, 1995).

3.1.3. Une approche compréhensive et processuelle

Nous avons opté pour une approche compréhensive pour analyser les processus d'accès à la terre, et de sécurisation des droits, dans les contextes de leur déroulement et depuis la perspective des acteurs. « *Dès lors que le principe de rationalité substantive est rejeté, comprendre les pratiques d'acteurs nécessite de prendre en compte la perception que ces derniers ont de leur situation et des options qui leur sont offertes* » (Colin, 2002 : 5 rappelant la vision weberienne). En d'autres termes, nous avons cherché à expliciter les logiques d'acteurs au regard de la construction de leurs droits fonciers, de la circulation de ces derniers, de leur validation locale et/ou légale. Ces logiques sont nécessairement contingentes du

[1] Peirce a développé la notion d'abduction. *"Peirce (1974) describes the process of abductive inference as follow: the surprising fact C is observed; but if A were true, then C would be a matter of course; hence there is a reason to suspect that A is true"* (Tashakkori et Teddlie, 2003 : 481).

contexte local et dépendent des perceptions qu'ont les acteurs de leur situation (économique, sociale, familiale). Les logiques d'acteurs sont ainsi objets directs d'investigation (Colin, 2002). Selon Simon : *« […] for empirical inquiry at the micro-level-detailed study of decision makers engaged in the task of choice […] they are not questions that are easily answered by even the most sophisticated econometric analysis of aggregate data. To understand the processes that the economic actor employs in making decisions calls for observing these processes directly while they are going on, […] and/or interrogating the decision maker about beliefs, expectations, and methods of calculation and reasoning »* (Simon, 1986).

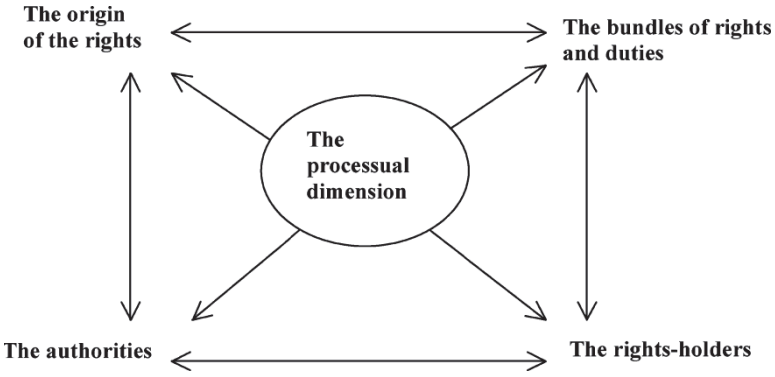
Nous avons pris en compte la dimension processuelle[1] des stratégies de sécurisation, en explorant le « quoi », le « pourquoi » et le « comment » relatifs à ces stratégies. Selon Pettigrew : "*What happens, how it happens, why it happens, what results it brings about is dependent on when it happens, the location in the processual sequence, the place in the rhythm of events characteristic for a given process. So time and history are at the centre of any process analysis*" (Pettigrew, 1997 : 339). Les interactions sociales à propos des droits fonciers, en étudiant l'historique de la parcelle, les trajectoires de vie des individus et leurs stratégies d'accès à la terre, les principes mobilisés pour justifier ou contester des revendications sur la terre, les litiges intra et extra familiaux et la manière dont ils sont résolus, demandent une lecture processuelle des régulations foncières.

Nous nous sommes référés aux faisceaux de droits qui constituent un cadre analytique de l'ethnographie des droits, s'intéressant au contenu des droits et des devoirs qui leur sont associés en fonction de la situation socio-politique de leurs détenteurs, de l'origine de ces droits et de la nature des autorités intervenant dans leur définition. Concrètement, ces obligations, constituant le pendant des droits, sont inhérentes à l'appartenance de l'individu au groupe social et conditionnent l'exercice de ces droits. Le contexte du déroulement des actions prend alors une place importance. "*Context is not just a stimulus environment but a nested arrangement of structures and processes where the subjective interpretations of actors perceiving, learning, and remembering help shape process"* (Pettigrew, 1997: 341).

Nous nous sommes appuyés sur la Figure 1 qui explicite les champs de variables à considérer pour une telle approche.

[1] "*The driving assumption behind process thinking is that social reality is not a steady state. It is a dynamic process. It occurs rather than merely exists*" (Pettigrew, 1997: 338, se basant sur Sztompka, 1991).

Figure 1. Éléments du transfert des droits d'accès à la terre



Source : Colin 2008 : 234

- Le contenu des droits : droits individuels et collectifs et obligations socio-politiques qui leur sont associées.
- L'origine des droits, ou encore les dispositifs de transfert de ces droits (héritage, donation, achat, location, prêt), qui sont susceptibles d'avoir une incidence directe sur le contenu des droits (les droits d'un individu sur une terre héritée peuvent différer fortement des droits sur une terre qu'il a achetée).
- Les profils des détenteurs de ces droits (position sociale et spatiale, situation dans un système d'activité et familial, types de relations interpersonnelles) dont l'identification empirique permet tout à la fois de vérifier l'individualisation éventuelle des droits, mais aussi d'apprécier le degré de concentration des droits.
- Les instances d'autorité, de régulation, de pouvoir qui interviennent éventuellement dans leur définition, leur mode de reconnaissance, leur validation et l'application de sanctions en cas de non-respect des droits et obligations.

La dimension processuelle permet de cerner les interprétations ainsi que les jeux d'acteurs autour des différentes règles. Les règles ne sont plus vues comme les déterminants univoques des comportements des acteurs, les droits (sur la terre) ne sont plus « donnés », les jeux stratégiques des acteurs ouvrent un espace d'indétermination (Moore, 1978 : 39-40 ; Colin, 2008 : 243).

Dans ce type d'approche processuelle et compréhensive, l'accès à la terre doit être positionné par rapport aux principes qui le légitiment, aux normes de comportement, aux pratiques foncières effectives. Colin (2004), explicite ces différents concepts.

- Les *principes* sont mobilisés dans une logique de justification, sans que leurs conditions effectives d'application ne soient précisées. Ils relèvent du système de valeurs des acteurs (ou de certains acteurs), comme par exemple le principe de justice intergénérationnelle.
- La *norme* dit ce qui doit être, elle est par définition prescriptive, comme, par exemple, « le père doit assurer à son fils l'accès à la terre, lorsque ce dernier se marie ».
- Le *droit* ouvre un champ d'action légitimé et régulé socialement, qui trouve sa source dans des principes et des normes. Il suppose l'existence d'une instance de

contrôle, d'autorité, de sanction : le conseil de famille, des autorités foncières spécifiques, des instances publiques régissant l'ordre et le respect de la loi, etc.

- La *pratique* correspond à l'*accès effectif* à la ressource (non limité au « droit »). Une distance entre la pratique foncière observée et le droit énoncé peut s'expliquer par le jeu du pluralisme légal, par l'existence d'une interprétation possible dans la mise en œuvre du droit, ou encore par un rapport de force, une négation du droit.

Principes, normes et droits ne sont en rien figés ou univoques. C'est le jeu social spécifique autour des principes, des normes et des droits qui conduira, en fonction des individus en présence et des conditions de leur interaction, à telle ou telle configuration de pratiques foncières. Une approche compréhensive et processuelle conduit ainsi à mettre au cœur du questionnement les conditions d'accès à la ressource foncière et non le droit d'accès formulé comme norme intangible telle qu'on la retrouve dans le cadre légal, ou formulée selon la théorie locale (Colin, 2004).

Notre orientation de recherche, compréhensive et processuelle, accorde donc, logiquement, une importance majeure au rapport au terrain.

3.2. Questions de recherche et hypothèses

Nous analysons les déterminants de la demande de formalisation légale et la place de cette formalisation parmi les dispositifs de sécurisation existants suivant trois types de questionnements.

- Quelles sont les motivations des ménages à engager la démarche de certification ?
- Quelles sont les contraintes limitant l'entrée dans une telle démarche ?
- Quels sont les déterminants du choix du dispositif de sécurisation à l'échelle de la parcelle ?

3.2.1. Les motivations pour une demande de formalisation légale

A Madagascar, les deux procédures légales de formalisation des droits de propriété en vigueur sont la procédure d'immatriculation, et, depuis 2005, la procédure de certification foncière. La réforme foncière de 2005 a pour objectif de fournir un service de proximité aux acteurs (relativement à l'immatriculation). Elle leur permet de faire reconnaître leurs droits fonciers, les pratiques locales existantes n'étant pas considérées comme pouvant induire un climat de paix sociale (et donc peu propice aux divers investissements). Bien que la nouvelle procédure de certification foncière soit basée sur le principe de décentralisation de la gestion foncière, qu'elle soit plus simple et moins onéreuse, et qu'elle implique les populations et les autorités locales, les attentes socio-économiques d'une formalisation légale restent les mêmes que celles des politiques de titrage pour les porteurs de la réforme.
Comme nous l'avons vu (chapitre 1), selon la théorie économique des droits de propriété appliquée à la question foncière, la formalisation des droits de propriété aurait un certain nombre de conséquences, tout particulièrement pour des terres très valorisées. Ces

conséquences attendues peuvent être mobilisées comme autant d'hypothèses susceptibles d'expliquer une demande de formalisation légale par les acteurs.
Il pourrait y avoir demande de certificat/titre pour (i) accéder au crédit ; (ii) sécuriser un projet d'investissement ; (iii) participer plus facilement et à de meilleures conditions au marché foncier en tant que cédant ; (iv) réduire les conflits ou les risques de conflits.

H1. Une demande de formalisation légale visant à faciliter l'accès au crédit ?

La question de l'impact de la formalisation légale sur les comportements d'investissement a été traitée dans la littérature (voir chapitre 1), l'hypothèse étant la suivante : les acteurs ne peuvent accéder au crédit formel sans document légal, et la détention d'un titre légal favoriserait le développement du marché du crédit. Les acteurs peuvent donc envisager la demande de certificat/titre dans la perspective d'accéder au crédit formel, en utilisant le titre de propriété comme garantie des emprunts.

H2. Une demande de formalisation induite par un projet de participation au marché foncier ?

La formalisation légale, en rassurant l'acheteur quant aux droits de propriété du vendeur, limiterait les coûts de transaction *ex ante* (coûts de recherche d'information sur le détenteur des droits), favorisant le développement d'un marché foncier, et augmenterait le prix de vente, un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle légalement sécurisée. La demande de formalisation légale pourrait être motivée par le désir de mettre une terre (une fois titrée ou certifiée) sur le marché dans la perspective de la vendre plus facilement et à meilleur prix. La formalisation légale peut également être envisagée comme un moyen de se libérer de certaines contraintes (comme le principe du droit coutumier *merina* selon lequel il serait interdit de vendre certaines parcelles issues de transmissions intra-familiales).

H3. Une demande de formalisation induite par des projets d'investissements ?

D'après la théorie économique des droits de propriété, la formalisation légale, en sécurisant la tenure, stimulerait les investissements à court et long terme : les propriétaires qui détiennent des droits légaux auraient une plus forte incitation à investir du fait de la garantie de récupération du retour sur investissement. Des projets d'investissements pourraient donc inciter les ménages à s'engager dans une procédure de formalisation légale.

H4. La décision d'entrer dans le programme de certification est justifiée par les défaillances des dispositifs locaux de sécurisation

Les travaux empiriques qui ont abordé les motivations des ménages malgaches à formaliser leurs droits concernent la procédure d'immatriculation. Dans l'étude de Jacoby et Minten[1] (2007), pour 90% des agriculteurs interrogés (1700 ménages), la protection contre d'autres requérants potentiels est le principal avantage d'un titre. Selon Jenn-Treyer et Pouzoullic (2008), le simple fait d'entrer dans la procédure, sans se voir délivrer de titre, est parfois sécurisant pour les paysans. Selon Maldidier (1999) : « *Il est fréquent, une fois déposée la demande d'immatriculation au service local des domaines, que les paysans interrompent la*

[1] Cette étude porte sur la procédure d'immatriculation foncière, et non de certification foncière.

procédure officielle se contentant d'un taratasy (un récépissé de dépôt de la demande) qu'ils jugent suffisant pour sécuriser leur possession » (Maldidier, 1999). La demande de formalisation légale pourrait être justifiée par le souhait de mettre fin aux conflits fonciers.

Dans certains travaux, les conflits sont étudiés – avec des ambiguïtés quant à la distinction entre tensions et conflits –, en analysant leurs causes et processus, et leurs modes de résolution (Chauveau et Mathieu, 1998 ; Lund 2006 ; Jacob, 2007 ; Zongo, 2009 ; Le Meur et Hochet, 2010). L'analyse des conflits, en explorant les manifestations d'insécurité, permet d'une part de caractériser les types et sources d'insécurité, et d'autre part, d'aborder la question de la garantie des droits (*enforcement*) en cas de contestation. Compte tenu du faible nombre de conflits déclarés sur notre terrain d'étude (16 parcelles seulement sur 2497 auraient été concernées par un conflit), nous nous sommes focalisés sur la « perception d'insécurité ». Nous traitons l'insécurité foncière à travers l'évaluation des risques d'expropriation ou de contestations des droits tels que perçus et évoqués par les acteurs concernés (Barrows et Roth, 1990 ; Sjaastad et Bromley, 1997 ; Van den Brink *et al*., 2006 ; Zasu, 2007 ; Bouquet, 2009a ; Colin *et al*., 2009 ; Arnot *et al*., 2011).

La récente revue de littérature par Arnot *et al*. (2011) souligne combien les études sont divergentes en matière de définition et de mesure de la sécurité foncière (Annexe 2). Certains travaux ayant recours à des traitements quantitatifs assimilent la détention d'un titre foncier à une situation de sécurité des droits. Nombre d'études empiriques contestent cependant cette équivalence, et ne considèrent pas la détention d'un titre légal comme équivalente à une situation de sécurité foncière (Bruce et Migot-Adholla, 1994 ; Nuijten, 2003). Pour d'autres auteurs, l'étendue du faisceau de droits est considérée comme un indicateur de la sécurité, ou *a contrario*, de l'insécurité foncière. Dans cette logique, Place *et al*. (1994) distinguent trois dimensions à la sécurité foncière :

- le nombre de droits : toutes choses égales par ailleurs, la sécurité augmenterait avec le nombre de droits (de « fibres » du faisceau de droits) sur une parcelle ;
- la dimension temporelle : des droits temporaires sont considérés comme moins sécurisant que des droits permanents, la durée de détention des droits déterminant également la capacité de percevoir le retour sur les investissements réalisés ;
- l'assurance de non-contestation par un tiers relativement aux types de droits ou à la durée de leur détention.

Nous ne considérons pas ici le contenu du faisceau de droits, ni la durée de détention de ces derniers, dans la définition de la sécurité foncière. La perception d'insécurité foncière renvoie pour nous aux craintes que peuvent avoir certains acteurs : craintes concernant des éventuelles revendications d'un tiers sur une de leurs parcelles, craintes qu'en cas de futures contestations, leurs droits ne soient pas garantis. Ces risques sont susceptibles de porter sur des droits acquis à la suite d'un travail de mise en valeur, ou via le marché (de façon temporaire ou permanente), ou encore via les relations intra-familiales. Selon certains auteurs, *« la question de la sécurité des droits tend en effet à ignorer l'insécurité produite par les dimensions intra-familiales »* (Colin, 2004 : 3-4). Nous n'avons pas cherché à mesurer « la sécurité foncière », abordant plutôt la question de l'insécurité foncière à travers l'étude des « processus de sécurisation des droits » : une fois les types de risques de contestations

identifiés, quelles sont les stratégies mises en œuvre par les acteurs pour s'en prémunir, le cas échéant ?

Étudier les déterminants de la demande de la formalisation légale nous a conduit à explorer les types et sources d'insécurité, et à nous interroger sur le rapport qu'entretiennent les différents acteurs avec le cadre légal d'une part, et les dispositifs locaux de sécurisation d'autre part. La situation de changement institutionnel permet en effet d'étudier la demande de certificat versus la demande d'immatriculation, mais aussi, et surtout, d'explorer la place de la procédure de certification au regard des pratiques de sécurisation existantes (de recours à l'écrit tout particulièrement). Cependant, dès les premières périodes de terrain, l'immatriculation foncière – procédure de formalisation légale toujours en vigueur en Madagascar – est apparue comme très peu mobilisée dans la zone d'étude, confirmant les constats au niveau national relatifs aux défaillances du système du livre foncier[1].

L'essentiel de la littérature traitant des logiques de mobilisation des règles édictées par l'État porte sur le choix du dispositif permettant aux acteurs de garantir leurs droits (*enforcement*) en cas de non-respect des règles[2]. Ces études, qui ne relèvent pas uniquement du champ foncier, sont mobilisées ici dans le but de proposer des facteurs susceptibles d'influencer le recours – ou non – à un dispositif légal de reconnaissance des droits.

L'enchâssement socio-politique des régulations foncières, c'est-à-dire les liens entre le contenu des droits, les statuts socio-politiques des détenteurs de droits et les possibilités de recours, est souvent caractéristique des régulations qualifiées de coutumières. Certains acteurs peuvent être incités à mobiliser le cadre légal, (i) si la garantie de leurs droits dans le cadre local ne leur est pas possible du fait de leur statut (de femmes, de migrants, de jeunes par exemple) ; (ii) s'ils souhaitent se libérer des contraintes et obligations associées à un système de régulation foncière local ; (iii) s'ils considèrent les dispositifs locaux comme insuffisamment sécurisants.

A contrario, pour certains acteurs, la volonté de ne pas remettre en cause les pouvoirs locaux et certaines pratiques clientélistes, ou la peur de perdre certains avantages, peut également limiter le recours au cadre légal. Ce dernier est alors seulement envisagé en ultime recours[3] (Mathieu, 1996). Nous pouvons également envisager que du fait de leur statut socio-politique, certains individus considèrent une sécurisation au niveau local comme suffisante pour garantir leurs droits ; le recours au dispositif officiel coûteux ne se justifiant pas. Le statut social en milieu rural dans les Hautes Terres se traduit par le fait d'être descendant de l'ancêtre fondateur du village, de posséder des terres et d'avoir son tombeau dans le village. Les aînés (*ray-amen-dreny)* et les individus descendant des fondateurs du village sont généralement considérés comme les personnes détenant le pouvoir socio-politique.

---

[1] Les déterminants de l'entrée dans la procédure d'immatriculation sont essentiellement traités de façon qualitative, le questionnaire traitant essentiellement des pratiques de certification.

[2] Les analyses portent sur l'arbitrage entre deux types de recours font référence aux couples : « *private/public ordering* », « institutions informelles/formelles », « normes sociales/règles légales » ou encore « droit coutumier/droit moderne ».

[3] Et souvent conjointement aux dispositifs coutumiers en Afrique subsaharienne (Jacob, 2002).

Il s'agit ici de questionner le diagnostic d'insécurité posé sur les dispositifs de formalisation locale existants et d'envisager l'existence d'alternatives suffisantes au certificat pour sécuriser les droits des acteurs. Nous avons donc traité la question descriptive suivante : quelles sont les caractéristiques des procédures de formalisation locale des droits et des transferts, et quelles sont les autorités impliquées ?

3.2.2. Contraintes pesant sur les ménages et limites à la demande de certificat

Les travaux effectués dans les Hautes Terres malgaches ainsi que nos propres observations indiquent une autonomie certaine de la famille nucléaire. Selon Ramiarantsoa : « *les ménages Merina et Betsiléo sont monogames. La famille est nucléaire, composée du mari, de la femme et des enfants ; d'autres personne de même parenté (grands parents, neveu/nièce) habitent parfois le même toit, sans que ce soit une règle générale* » (Ramiarantsoa 1992 : 16). Les couples sont généralement indépendants à partir de leur mariage, ils ont leurs propres maisons, et exploitent des terres pour leur compte (le plus souvent déléguées initialement par leurs parents). Par ailleurs, les certificats sont principalement établis au nom d'un individu ou d'un couple (de façon marginale seulement au nom d'un collectif). Sans ignorer l'existence de certains patrimoines familiaux plus collectifs (hors périmètres rizicoles) sur lesquels nous reviendrons, nous considérons dans cette thèse le ménage comme la principale unité de décision quant aux déterminants de la demande de certification foncière.

H5. Certains acteurs, du fait de leurs caractéristiques socio-économiques, sont exclus, ou s'auto-excluent, de la procédure de certification

Les raisons des échecs des politiques de titrage énoncées dans certains contextes (dont le faible recours à la procédure d'immatriculation à Madagascar) peuvent être mobilisées comme des facteurs susceptibles de limiter également la demande de certificat par certains ménages. En effet, tous les ménages ne détiennent pas de certificats, et ceux qui en ont au moins un, ne certifient pas l'ensemble de leurs parcelles. Nous décomposons l'hypothèse H5 en plusieurs sous-hypothèses.

H5a. Des acteurs sont exclus de la procédure de certification du fait du coût de cette dernière

Certains acteurs peuvent être dans l'impossibilité d'entrer dans une démarche de certification si les dépenses à engager sont trop importantes. La procédure de certification étant payante et à la demande des usagers, les ménages les moins aisés risquent une exclusion par les coûts, bien que ces derniers soient très nettement inférieurs à ceux de la procédure d'immatriculation. La formalisation profiterait alors aux seules élites ayant les capacités financières nécessaires (Platteau, 1996).

H5b. Des acteurs sont exclus de la procédure de certification du fait des coûts de transaction associés à cette dernière

L'existence d'asymétries informationnelles, liées à l'inégalité des capacités individuelles notamment – comme le niveau d'éducation ou l'accès à certains réseaux sociaux – est susceptible de favoriser l'accès aux procédures d'enregistrement des personnes influentes

possédant des informations stratégiques. Les ménages isolés, les moins éduqués, ceux qui résident loin des locaux administratifs, peuvent avoir un accès limité à l'information. Une procédure jugée trop complexe ou trop longue peut également dissuader certains acteurs d'entrer dans la démarche de certification. Enfin, compte tenu des limites émises quant au nouveau référentiel économique guidant les politiques foncières, certains acteurs risquent une exclusion du fait de pratiques clientélistes favorisant les élites (Johnson, 1972 ; Ellickson, 1991 ; Migot-Adholla *et al.,* 1991 ; Bernstein, 1992 ; Bouquet et Colin, 1996 ; Mc Millan et Woodruff, 1999 et 2000 ; Platteau, 2000 ; Chauveau *et al*., 2001 ; Richman, 2004 ; Burnod et Colin, 2005 ; Fafchamps, 2005). Il s'agit ici de questionner la neutralité de la décentralisation de la gestion foncière avec l'implication des populations locales.

H5c. Des acteurs s'auto-excluent de la procédure de certification foncière

Les incertitudes face à l'arbitraire de l'État, les doutes quant aux capacités de ce dernier à résoudre un litige, les délais trop longs, la vision d'un recours à l'État jugé illégitime, les craintes d'un contact avec l'appareil administratif, peuvent être autant de sources d'auto-exclusion de la part de certains acteurs (Ellickson, 1991 ; Bernstein, 1992; McMillan et Woodruff, 1999, Bouquet et Colin, 1996 ; Richman, 2004 ; Burnod, 2007). Certains ménages, notamment du fait de leur position sociale (femme, jeune), peuvent s'autocensurer et ne jamais oser se rendre dans les bureaux administratifs.

3.2.3. Déterminants du choix de la parcelle à certifier

Les travaux abordant la question de la formalisation et de la sécurisation des droits, et de ses effets sur les comportements d'investissement, tendent à se focaliser sur les caractéristiques des ménages. Les stratégies de sécurisation sont cependant susceptibles de dépendre également des caractéristiques des parcelles. Nous entendons ici les types de terre et l'usage qui peut en être fait, ainsi que les caractéristiques institutionnelles au sens de modalités d'accès à la possession et du type de documents que le ménage détient pour cette dernière notamment à travers la mobilisation du dispositif local.

Dès notre première phase de terrain, il est apparu pertinent d'analyser les stratégies de sécurisation des droits des ménages au niveau de chacune des parcelles de leur patrimoine : il n'y a pas de logique commune à l'ensemble des parcelles d'un patrimoine et c'est au niveau de chacune d'entre elles que s'expriment les différentes logiques de sécurisation. Ainsi, l'arbitrage effectué par les ménages entre les différents dispositifs de sécurisation est raisonné au niveau de chacune des parcelles et non de l'ensemble d'un patrimoine. De plus, la procédure de certification concerne le niveau parcelle et non l'ensemble d'un patrimoine foncier.

H6. Les caractéristiques de la parcelle influencent la demande de certification

Les caractéristiques des parcelles (type de terre, localisation, origine de l'acquisition, types de documents préalablement détenus par le ménage) sont donc considérées ici comme des variables clés potentielles concernant les éléments à la base de l'arbitrage effectué par les ménages entre les dispositifs de sécurisation. Les caractéristiques des parcelles sont susceptibles d'influencer les types d'insécurité foncière, la décision de certifier et le type de

contraintes à la certification. L'analyse des relations entre modalités d'accès aux droits et contenu du faisceau de droits permet (i) d'évaluer les liens entre origine de l'acquisition et types de risques de contestation des droits ; et (ii) d'apprécier le poids que gardent les régulations familiales dans les processus de sécurisation des droits, et les liens avec les pratiques de certification, tout particulièrement quand les demandes de certificat sont concentrées sur un seul individu[1]. Nous déclinons l'hypothèse H6 en sous-hypothèses.

H6a. Dans le contexte des Hautes Terres, les rizières concentrent les demandes de certificat

Les rizières sont les parcelles auxquelles les ménages attribuent les plus fortes valeurs marchandes et d'usage, la production rizicole étant déterminante pour leur sécurité alimentaire.

H6b. Les parcelles achetées concentrent les demandes de certificat

L'origine de l'acquisition est apparue comme déterminante des types de risques de contestation et donc, de la demande de certificat. La marchandisation croissante de la terre est susceptible d'induire des risques de contestation de la transaction, ou des conditions de la transaction (restrictions portant sur le droit de vente), tout particulièrement les ventes de *tanindrazana* (« *terre des ancêtres* »). Relativement aux terres acquises par achat, les relations de confiance intra-familiales sont susceptibles de garantir une certaine sécurité pour les parcelles issues de transmissions familiales. L'assurance d'être reconnu comme propriétaire légitime du fait d'une mise en valeur et d'une exploitation régulière est également un facteur sécurisant pour certaines parcelles.

A contrario, les processus de transmission des terres sont susceptibles d'être à la source de litiges intra-familiaux, notamment s'il existe des asymétries d'informations (et des visions différentes des pratiques de l'héritage) pouvant induire des comportements opportunistes, ainsi que des difficultés de gestion commune dans les cas d'indivision. Plusieurs travaux notent des conflits fonciers entre co-héritiers[2] (Pavageau, 1981 ; Ottino, 1998 ; Maldidier, 1999 ; Bertrand *et al.,* 2005).

H6c. Les parcelles éloignées du domicile sont certifiées en priorité

La pression sur la terre de plus en plus forte est susceptible d'induire une course aux terrains non encore appropriés, et la recherche d'une protection accrue des parcelles sans possibilité de surveillance quotidienne, tout particulièrement pour les terres les plus valorisées ou celles valorisables.

H6d. L'incomplétude de faisceau de droits limite les demandes de certificat

Une des critiques de l'approche évolutionniste des droits de propriété porte sur la difficulté, notamment technique, d'enregistrer les droits et devoirs effectifs. En amont de cette question, nous considérons le fait de pouvoir demander un certificat foncier comme une action

[1] Le certificat foncier peut être à plusieurs noms ; nous verrons qu'il s'agit de pratiques très minoritaires.

[2] Des recueils de justice datant du règne de Radama (1810-1825) relatent déjà des conflits intra-familiaux portés devant la justice (Rakoto, 2009).

socialement autorisée sur une parcelle. Dans ce sens, la possibilité d'exprimer une telle demande constitue l'une des fibres du faisceau de droits d'un individu détenu sur une parcelle donnée. Considérer le droit à certifier comme un élément du faisceau de droits sur une parcelle, permet d'explorer un autre type de limite à la demande de formalisation légale. Certaines parcelles peuvent être difficilement « certifiables » si elles sont soumises à des régulations familiales. Notre phase de terrain exploratoire, bien que faisant apparaître le couple comme principale unité de décision quant à la demande de certificat, nous a permis de mettre à jour des gestions plus collectives concernant les terres issues de transmissions familiales. Selon les décisions prises dans chacune des familles de l'homme et de la femme (fratrie essentiellement), ces derniers considèrent avoir le droit de demander un certificat ou pas sur leurs terres héritées. Nous discuterons du caractère subjectif et évolutif de ce « droit » que nous envisageons comme une limite à la demande de certificat. Ce droit à certifier est susceptible de dépendre des conditions d'accès à la terre des ascendants.

H6e. Le type de document que détient le ménage influence la décision de certifier

Cette hypothèse est apparue particulièrement importante lors de la production des données. Cela nous a conduits à caractériser les procédures d'élaboration des différents documents à l'échelle de chaque parcelle.

3.3. Méthodologie

3.3.1. Une étude de cas

L'étude de cas est considérée comme une investigation centrée sur un phénomène, un évènement ou un groupe d'individus afin d'en tirer une description précise et d'en proposer une analyse approfondie, contextualisée (Burawoy, 1998). L'objectif de cette thèse est de produire une description précise et une analyse compréhensive des pratiques d'acteurs permises par l'immersion prolongée du chercheur sur le terrain, et les multiples recoupements (triangulations) qu'autorise une investigation à une échelle locale. Dans la situation de changement institutionnel malgache, nous avons opté pour une étude approfondie sur une commune abritant un guichet foncier.

Le choix d'une étude de cas, en économie, relève d'approches qualifiées d'hétérodoxes (Wilber et Harrison, 1978), dont nous n'ignorons pas les limites. L'étude de cas est parfois considérée comme un outil d'exploration uniquement, qui ne peut être mobilisée pour décrire ou tester des propositions. La difficulté de généraliser les observations réalisées, le manque de représentativité, les imprécisions, le manque d'objectivité ainsi que le manque de rigueur sont généralement associés aux études de cas (Kennedy et Luzar, 1999 : 579, se basant sur les travaux de Hamel, Dufour et Fortin). L'étude de cas manquerait ainsi de validité interne - les chercheurs prenant trop de liberté et introduisant des biais - ainsi que de validité externe - le cas n'étant pas un échantillon représentatif de la société.

Les limites telles qu'envisagées dans la littérature ne sont pas partagées par tous les auteurs. Pour Yin (2003), une étude de cas peut servir à des fins exploratoires, descriptives ou explicatives (Yin, 2003 : 3). Selon Kennedy et Luzar : […] "*case studies are especially useful when the objective is explanation and, ultimately, understanding*" (Kennedy et Luzar, 1999).

Yin (2003), soulignant le développement florissant de travaux en sciences sociales utilisant comme stratégie de recherche l'étude de cas, considère que cette dernière a trop souvent été stéréotypée[1]. Kennedy et Luzar (1999) notamment, défendent l'intégration de la stratégie de l'étude de cas comme méthode de recherche en économie : « *case studies offer a holistic yet rigorous approach to achieving explanation and understanding. […] Our […] presumption of a lack of research protocols for case studies is incorrect. Although we have successfully incorporated teaching case studies our discipline* (agricultural economics)*, we have not kept abreast of developments in other social sciences that have established a rigorous set of protocols for the research case study*" (Kennedy et Luzar, 1999 : 590). Il existe en effet des techniques de validation des résultats permettant de rendre les travaux de recherche (à dominante qualitative) plus fiables et reconnus comme tels : la triangulation, l'itération, l'explication interprétative, le principe de saturation (Olivier De Sardan, 2007 : 14-18).

La stratégie de l'étude de cas ne fait pas référence à une recherche uniquement de type « qualitative » (Yin, 2003 : 14). Pour cet auteur, "[…] *case studies can include, and even be limited to, quantitative evidence* » (Yin, 2003 : 14). Une étude de cas peut ainsi combiner différents outils : l'observation, les entretiens, les recensions, les données écrites et les questionnaires (Yin, 2003 ; Olivier de Sardan, 2007 : 14).

Comme toute étude de cas en sciences sociales, l'objectif de cette recherche « micro-analytique » (Colin, 2004) n'était pas de produire une connaissance généralisable à une population par inférence statistique, mais généralisable à des propositions théoriques (« généralisation analytique », Yin, 2003)[2].

Par définition, l'analyse empirique des institutions foncières et des pratiques d'acteurs ne peut être envisagée qu'à une échelle locale. Selon Hodgson (2006) : « *the core ideas of institutionalism concern institutions, habits, rules, and their evolution. However, institutionalists do not attempt to build a single, general model on the basis of those ideas. Instead, these ideas facilitate a strong impetus toward specific and historically located approaches to analysis*" (Hodgson, 2006: 168). Selon Colin (2000) en effet, *« il est possible de décrire à grande échelle une gamme de droits et d'arrangements institutionnels agraires, mais une recherche locale fait sens s'il s'agit de cerner les pratiques d'acteurs face à cette gamme, ou de cerner la dynamique des règles du jeu foncier en termes non spéculatifs – i.e. : de construire des modèles explicatifs »* (Colin, 2000).

En faisant le choix d'une recherche à une échelle locale, nous avons les objectifs suivants :

- décrire les différents dispositifs de sécurisation adoptés par les différents acteurs. Il s'agit d'appréhender la valeur accordée aux différentes formes de sécurisation des droits en les associant à des types de terres, des types de transferts et des types d'individus replacés dans leur contexte socio-économique ;

[1] Les critiques associées aux études de cas portent, de façon plus générale, sur les approches qualitatives.

[2] Pour Yin : « […] *case studies, like experiments, are generalizable to theoretical propositions and not to populations or universes. In this sense, the case study, like the experiment, does not represent a "sample", and the investigator's goal is to expand and generalize theories (analytic generalization) and not to enumerate frequencies (statistical generalization)"* (Yin, 2003 : 10).

- analyser le choix des dispositifs de sécurisation au regard des caractéristiques des exploitations et des ménages, de leur fonctionnement, en mettant l'accent sur le degré d'information, d'éducation et de compréhension des différents dispositifs, ainsi que sur le rapport qu'entretiennent les villageois avec les différentes autorités impliquées dans les procédures de formalisation locale et légale ;
- étudier le changement institutionnel. Il s'agit d'expliquer dans quelles conditions et suivant quelles logiques les acteurs font appel à la procédure de certification pour sécuriser leurs droits, et si cette mobilisation correspond à une dynamique de complémentarité à, ou de substituabilité aux dispositifs existants.

Notre démarche peut à certains égards être qualifiée d'ethnographique, dans le sens où la collecte des données a été réalisée par le chercheur dans le contexte d'une relation « vécue » à un terrain, avec une immersion durable dans la société locale. Le caractère intensif de la phase de production de données (14 mois au total) dans une même commune a permis l'imprégnation « du terrain », de gagner la confiance des individus. L'apprentissage initial de la langue a permis une meilleure formulation des questions, a facilité l'adaptation au terrain et aux normes locales associées, ainsi que le déroulement et la compréhension des entretiens et discussions, toujours conduits en présence d'un interprète.

Le choix pour une étude de cas renvoie à une démarche qualitative qui n'exclut ni quantification ni traitement formel des données.

3.3.2. Une approche articulant qualitatif et quantitatif

Les différents modes d'investigation sont l'objet de nombreux débats entre les partisans du qualitatif et les partisans du quantitatif. Les premiers considèrent les approches quantitatives comme incapables de rendre compte de la réalité, les seconds jugent les approches qualitatives comme manquant de rigueur et de précision. (Wilber et Harrison, 1978 ; Tashakkori et Teddlie, 2003). Notre propos n'est pas de revenir sur ce débat mais de baser notre stratégie de recherche sur une articulation des deux positions.

L'idée de combiner approches qualitative et quantitative et de dépasser cette distinction parfois ambiguë n'est pas nouvelle. Lors de la rédaction d'une des notes de synthèse du groupe de recherche « Amélioration des Méthodes d'Investigation et de Recherche Appliquée au développement » (AMIRA), Winter (1984) précisait déjà l'enjeu essentiel de la combinaison des approches : « *Au-delà de l'opposition factice entre qualitatif et quantitatif, ayant écarté l'illusion d'un « compromis hybride » entre deux modes d'enquête hétérogènes, il s'agit de promouvoir des systèmes d'investigation dans lesquels chaque mode d'approche, chaque type d'investigation, garde sa spécificité mais valide l'autre* » (Winter, 1984 : 19).

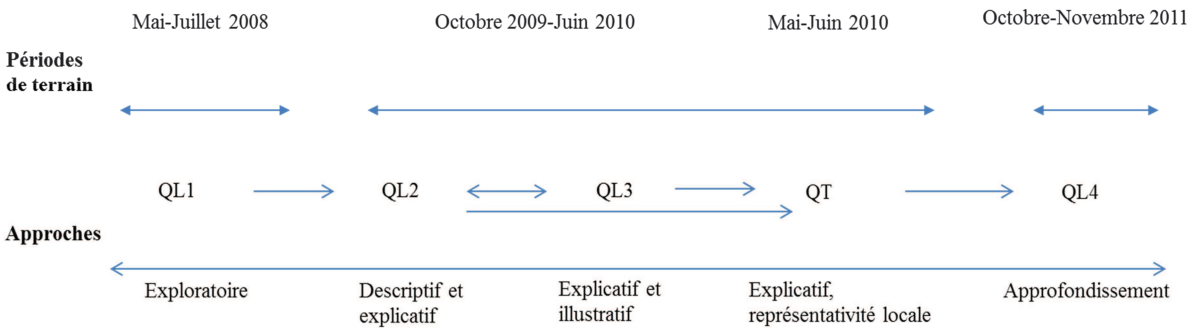
Il peut exister des ambiguïtés quant à l'emploi des termes « qualitatif » et « quantitatif ». S'agit-il de la définition des questions de recherche ? De la méthode de recherche ? Du recueil des données ? Des analyses effectuées ? Du type d'inférence ? (Tashakkori et Teddlie, 2003).

Notre choix étant de centrer l'étude sur un « cas », notre approche pourrait être qualifiée de qualitative (QL). En effet, les données sont issues pour partie d'entretiens menés selon une approche compréhensive, avec un investissement de longue durée du chercheur sur le terrain, permettant une analyse contextualisée des pratiques d'acteurs. Les entretiens sont ainsi le

moyen privilégié par cette recherche pour recueillir le discours des acteurs expliquant leurs pratiques (logique subjective des acteurs) (Colin, 2000). Cependant, une enquête quantitative (QT) a également été menée auprès de 400 ménages, ce qui nous permet de décrire les pratiques foncières (situations objectives) sur une base représentative et permet de tester formellement les relations entre certaines variables (Colin, 2000).

Les investigations de terrain ont été conduites sous la forme de 3 séjours dans la localité : d'une part durant le stage de Master de mai à juillet 2008, d'octobre 2009 à juin 2010, puis d'octobre à novembre 2011. La Figure 2 présente les cinq phases de terrain, distinguées selon la priorité accordée à une orientation plus qualitative ou plus quantitative (notée QL ou QT), ainsi que la séquence selon laquelle les données ont été recueillies.

Figure 2. Les phases de recueil des données



QL1. L'observation participante ne permet pas d'accéder à de nombreuses informations pourtant nécessaires à la recherche : il faut pour cela recourir au savoir ou au souvenir des acteurs locaux afin de cerner les représentations de ces derniers. L'entretien reste un moyen privilégié, souvent le plus économique, pour produire des données discursives donnant accès aux représentations « émiques » (*emic*), autochtones, indigènes, locales (Olivier de Sardan, 2007). Au départ, les questions à traiter systématiquement sont définies mais l'utilisation d'un guide d'entretien offre la possibilité de réagir, à la différence d'un questionnaire standard (Mucchielli, 2005 : 23). Dans notre cas, il s'agissait d'entretiens ouverts ou semi-dirigés et le guide d'entretien initial a été ajusté au cours du travail de terrain et selon les types d'acteurs.
Le premier mois de terrain a été dédié à des discussions avec les porteurs de la réforme foncière afin de compléter nos informations sur les conditions de mise en place et l'état d'avancement de la réforme. Après l'introduction formelle auprès des différentes autorités de la commune, nous avons initié la phase d'entretiens. Cette phase exploratoire, menée selon une approche compréhensive, nous a ensuite permis de préciser les hypothèses de recherche préalablement définies sur la base de la revue de la littérature, ainsi que de définir les niveaux d'analyse jugés pertinents pour le reste de l'étude.

QL2-QL3. Plusieurs mois ont été consacrés au passage d'entretiens auprès d'individus et de couples agriculteurs, mais aussi auprès d'autorités, afin de décrire plus précisément les dispositifs d'accès aux droits, les modalités de transfert ainsi que les différentes procédures de formalisation des droits de la commune. Ces entretiens, base de l'analyse des pratiques de sécurisation dans le contexte de changement institutionnel, ont également fondé la sélection de « cas » à examiner plus précisément. Il s'agit de cas de litiges, de groupes familiaux, de

familles nucléaires que nous avons jugés riches en informations et méritant un approfondissement. L'immersion de longue durée dans la zone d'étude nous a permis de créer des liens de confiance avec les producteurs et d'obtenir des informations sur des faits ou pratiques considérés comme sensibles : les litiges fonciers et les risques de contestation – même sans recours à la violence – sont toujours délicats à aborder sur le terrain, particulièrement lors d'une enquête systématique avec des enquêteurs. La question des litiges a été traitée lors des entretiens de la façon suivante : soit il s'agissait « d'une histoire », d'un cas de litige raconté mais non personnel, soit d'un cas qui concernait directement l'enquêté. Certains « cas d'expérience personnelle » intéressants ont par la suite été approfondis. Nous avons multiplié les types d'informateurs, afin de ne pas être prisonnier d'une seule source et d'être en mesure de recouper ou de vérifier certaines informations, mais aussi dans le but de rechercher des discours contrastés, de faire émerger des comportements différents. Selon de Tashakkori et Teddli (2003) : *"triangulation may be considered for the mutual validation of methods and research results so as to identify "threats to validity", or it may be seen as a means to produce a more complete and "fuller" picture of the social phenomenon under study"* (Tashakkori et Teddli, 2003 : 462).

QT. Les informations des phases « qualitatives » (QL1-QL2-QL3) ainsi que les premières analyses de ces dernières, ont permis de sélectionner un nombre limité de variables prises en considération pour la réalisation d'un questionnaire. Le questionnaire vise à recueillir, en un temps limité et relativement à un thème donné, de façon systématique, des informations sur des variables se prêtant à un codage, pour une analyse statistique ultérieure. Il s'agit de questions préétablies, standardisées (Olivier de Sardan, 2007). Nous avons élaboré un questionnaire, administré auprès de 400 ménages, principalement constitué de questions fermées avec des réponses pré-codées. Notre questionnaire n'exclut cependant pas une dimension compréhensive, puisque certaines questions ouvertes visaient à aborder les logiques d'acteurs. L'architecture du questionnaire, organisé selon le mode d'accès aux droits sur la parcelle, témoigne de l'influence des entretiens : les relations entre mode d'acquisition des droits et types de sécurisation sont apparues particulièrement importantes pour analyser les logiques de sécurisation/formalisation.

QL4. Lors du retour sur le terrain de deux mois effectué en 2011, nous avons réalisé des entretiens auprès de différentes autorités afin d'obtenir des compléments d'informations sur les pratiques de formalisation. Tout particulièrement, nous avons approfondi l'influence de la mise en place du guichet foncier sur les procédures de formalisation locale existantes, dans lesquelles ces autorités interviennent (voir *infra*).

Enfin, des données de seconde main, produites lors d'une enquête effectuée dans le cadre d'un projet de recherche associant des experts et des chercheurs de l'Observatoire du Foncier, de l'IRD et du CIRAD, permettent de mettre en perspective nos résultats (PECF, 2011)[1]. Nous avons participé à cette étude en amont, à travers des discussions avec les chercheurs associés, et à travers notre contribution à la construction du questionnaire. Cette étude portait sur la perception et les effets de la réforme foncière au niveau des ménages, et donc, abordait les

[1] Dans la suite de la thèse, nous ferons référence à cette enquête en la nommant « l'enquête PECF ».

mêmes questions que notre recherche. Elle traitait en particulier des effets d'un des piliers de la réforme : la décentralisation de la gestion foncière et l'enregistrement légal des droits fonciers via la certification. Notre connaissance du terrain a permis d'indexer le questionnement aux normes locales. Cette enquête permet également de donner plus de poids à notre étude, puisque comme nous le verrons, les résultats vont dans le même sens. Elle a bénéficié d'appuis financiers dans le cadre du projet AD2M-FIDA (projet d'Appui au Développement du Menabe et du Melaky – Fonds International pour le Développement Agricole) et du dispositif de coopération franco-malgache (contrat désendettement pour le développement – C2D – établi entre Ministère des Affaires Étrangères Français, l'Agence Française pour le Développement, le gouvernement malgache et, en particulier, le Ministère de l'Aménagement du Territoire et du Développement). L'étude a été menée (en septembre 2011) dans 9 communes dotées de Guichets Fonciers présentant des dynamismes contrastés, avec des enquêtes auprès de 1 862 ménages en milieu rural. Les résultats sont représentatifs à l'échelle des 9 communes étudiées et non de l'ensemble des communes disposant d'un guichet, et permettent d'alimenter nos discussions.

3.3.3. Le recueil des données, échantillonnages et traitements

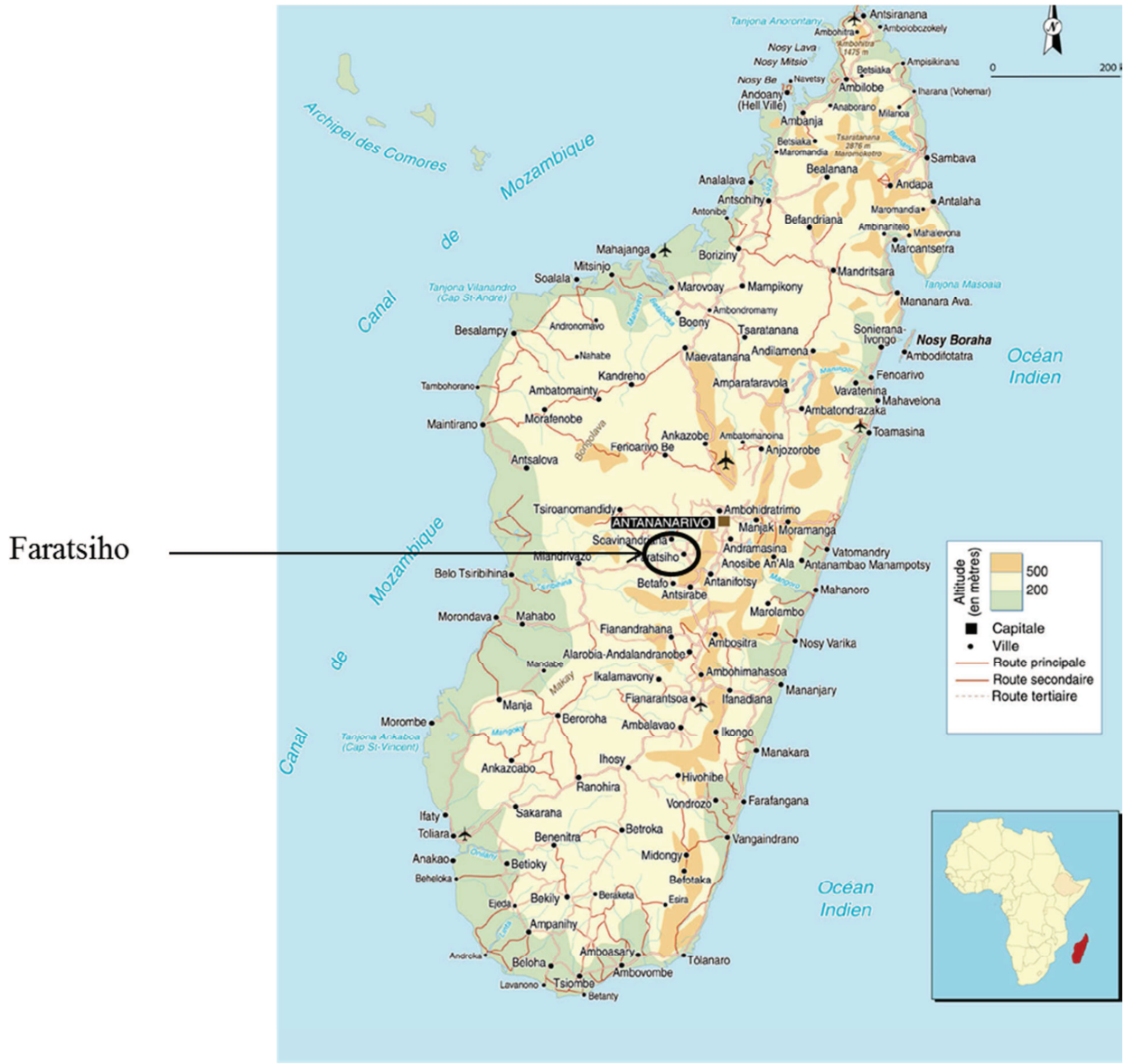
Après avoir présenté le guichet foncier étudié, les types de données mobilisées dans la thèse sont présentés dans les paragraphes suivants selon les types d'acteurs enquêtés, les techniques utilisées, les modalités d'échantillonnage et les traitements des données effectués.

3.3.3.1. Le choix du guichet foncier

Le choix de la zone d'étude a été effectué en 2008. A cette époque, 3 années après la validation de la Lettre de Politique Foncière par le gouvernement, seulement quelques guichets pilotes sur l'ensemble de l'Ile avaient été mis en place. Notre idée initiale portait sur l'étude de deux guichets fonciers. Cependant, dès les premières phases de terrain, l'implication sur la première localité est apparue comme nécessitant plus de temps que prévu, particulièrement pour avoir accès à une information fiable : temps d'adaptation d'une étudiante étrangère et jeune en milieu rural, temps pour gagner la confiance des acteurs de la localité (le foncier étant un sujet sensible à aborder, tant avec les autorités qu'avec les agriculteurs), temps pour trouver un interprète fiable avec qui travailler sur le terrain[1]. Nous avons finalement décidé de nous focaliser sur l'étude d'un seul guichet foncier ; celui de la commune de Faratsiho située dans les Hautes Terres malgaches, au sud de Tananarive (Carte 1).

[1] Dans les termes de Tashakkori et Teddlie : « *it is important that investigators spend an adequate amount of time in the field to build trust, learn the "culture", and test for misinformation either from informants or [from] their own biases… the purpose of prolonged engagement is to provide "scope" for researchers by making them aware of the multiple contextual factors and multiple perspectives of informants at work in any given social scene*" (Tashakkori et Teddlie, 1998 : 90, cités par Tashakkori et Teddlie, 2003 : 39)

Carte 1. Localisation du terrain d'étude



La commune rurale de Faratsiho, située à 1900m d'altitude à 80 km au nord-est d'Antsirabe (dont 47km de piste secondaire) s'étend sur 450 km² et se compose de dix-huit *fokontany*. Le guichet foncier de Faratsiho, financé par le MCA (*Millenium Challenge Account,* USA), a été créé en février 2006, et le premier certificat a été délivré en avril 2006. Il s'agit d'un des premiers guichets fonciers mis en place à Madagascar, ce qui permettait, dès le début de l'étude, d'avoir un maximum de recul quant aux pratiques de certification. L'étude a été limitée aux 7 *fokontany* (villages) ayant eu accès dès 2006 au guichet foncier ; les images satellites n'étant pas encore disponibles pour les autres *fokontany* à cette époque.

La décision de constituer un guichet foncier dans la commune de Faratsiho a été influencée par les multiples conflits fonciers constatés dans l'ensemble du District de Faratsiho et traités par le Tribunal de première instance d'Antsirabe. Ainsi, un guichet foncier a été implanté

dans la Commune de Faratsiho sur la base d'un classement du District parmi les zones à conflits fonciers. Cette commune présentait aussi l'intérêt d'un vide juridique en termes de reconnaissance de la propriété privée car il s'agit d'une zone peu concernée par l'immatriculation.

3.3.3.2. Les enquêtes par entretiens

Nous avons suivi les principes suivants tout au long du recueil d'information par entretien (Olivier de Sardan, 2007).

- La triangulation. Nous avons multiplié les types d'informateurs, afin de ne pas être prisonniers d'une seule source, et d'être en mesure de recouper ou de vérifier certaines informations, mais aussi dans le but de rechercher des discours contrastés, de faire émerger des comportements différents.
- L'itération et l'explication interprétative. Nous avons procédé par itération, en effectuant des allers retours sur le terrain au cours des différentes périodes de terrain, et au sein d'une même période. Aussi, et c'est l'itération qu'Olivier de Sardan qualifie « d'abstraite », la définition de la problématique et des hypothèses ont été modifiées par la production de données, qui à son tour, a modifié et précisé la définition de certaines questions de recherche. Le terrain prolongé a permis de créer des liens de confiance avec l'interprète qui est devenu un assistant de recherche une fois les questionnements bien intégrés. Comme le souligne Olivier de Sardan, et bien que ce dernier puisse être source de biais, il a constitué une aide précieuse dans « la traduction sémiologique » (c'est-à-dire le passage entre sens local et sens du chercheur), au-delà de la fonction simple d'interprète (« la traduction linguistique »).
- La saturation. Chaque nouvel entretien apporte de moins en moins d'informations nouvelles. Le principe de saturation est évidemment plus qu'un signal de fin : c'est une garantie méthodologique de première importance, complémentaire de la triangulation. Dans notre étude, le passage à la réalisation du questionnaire a été guidé par ce principe de saturation des informations obtenues au cours des différents entretiens (Olivier de Sardan, 2007).

Les entretiens ont été conduits avec l'aide d'un interprète malgache. Les cours de malgache suivis à Antsirabe ont cependant permis une relative compréhension des discussions lors des entretiens. Mener l'entretien seule aurait été impossible, mais être en mesure de comprendre les réponses des enquêtés m'a permis de réagir chaque fois que l'interprète oubliait un fait qui me paraissait important. A la longue, les questions étant toujours sur le thème de la terre, l'ensemble de la traduction n'était plus nécessaire. L'apprentissage de la langue a permis de gagner un peu plus la confiance des enquêtés, de limiter la durée des entretiens et surtout, d'avoir confiance en la traduction des interprètes. Lors de la première phase de terrain, j'ai travaillé en binôme avec un étudiant en troisième année à l'École Supérieure d'Agronomie de Tananarive qui effectuait un stage au sein de l'Observatoire du Foncier. Pendant notre longue phase de terrain, nous avons fait connaissance d'un homme de confiance ayant travaillé sur des problématiques de gestion de l'eau dans la région d'Antsirabe et sans emploi à cette époque. Cette rencontre a été une réelle chance. Cet homme est devenu pour nous un assistant

de recherche impliqué et d'une rigueur hors pair, ne comptant jamais les heures passées à transcrire les entretiens que nous enregistrions. Une étudiante malgache a été embauchée pendant deux mois (mars-avril 2010) afin de pouvoir mener conjointement la poursuite des entretiens ménages, ainsi que des entretiens auprès des différents protagonistes d'un « cas ». Pendant le temps de la retranscription, il a été possible, avec cette étudiante servant d'interprète, de poursuivre les entretiens pour l'approfondissement de certains cas.

a) Entretiens auprès du personnel PNF, cellule régionale, ancien agent MCA

En 2008, des entretiens, spécifiques à chaque catégorie d'acteur (personnels du PNF au niveau national et régional, agents des guichets fonciers) ont été réalisés pour avoir des informations sur la mise en place de la réforme foncière (Annexe 3). Durant les retours à Tananarive et au cours des différentes phases de terrain, des discussions avec les agents du PNF et de l'OF ont permis de mieux comprendre les enjeux de la réforme au niveau national. Des entrevues plus ou moins formelles avec des personnes travaillant aux services des domaines, ou ayant travaillé pour le MCA (et tout particulièrement avec l'agent recruté par le MCA au moment de la mise en place du guichet foncier de notre d'étude) ont enrichi nos informations.

b) Entretiens avec les personnes âgées

L'entrée dans l'étude s'est faite par l'histoire locale ; les personnes âgées ont été alors les principales sources d'informations. La chronologie de l'histoire de la zone replacée dans l'histoire nationale (monarchie, colonie, différents régimes de l'État indépendant) a été réalisée en relation avec la présence et les formes de représentation de l'État central (notamment dans le domaine de la régulation foncière), l'existence ou non d'une hiérarchie entre les *fokontany* (en référence à l'instauration des *fokontany)*, entre lignages, entre familles, entre premiers arrivants et arrivants tardifs. L'accent a été mis sur l'origine des personnes installées dans la commune, les processus d'accès à la terre des premiers arrivants – reconnus comme fondateur du village ou hameau –, l'usage des terres, l'évolution des modalités d'accès à la terre et de reconnaissance des droits. Nous avons cherché à comprendre les processus de construction des droits sur le territoire et les bases sur lesquelles se sont constitués et ont opéré les dispositifs locaux de régulation. Cette approche historique a permis d'aborder les perceptions actuelles des acteurs et plus précisément leurs motivations concernant le choix d'entrer dans un processus de formalisation légale, notamment la certification, ou de privilégier des arrangements validés à l'échelle locale (Annexe 4).

Le recueil d'informations sur l'historique de la zone d'étude a également permis de gagner la confiance des villageois. Aucun sujet sensible n'était abordé frontalement, et évoquer l'histoire des ancêtres (*razana*) était jugé agréable par les enquêtés. Les personnes âgées enquêtées en 2008 nous ont souvent été désignées par les chefs de *fokontany* lors de notre présentation formelle. L'invitation par l'une d'entre elles à une cérémonie de retournement des morts (*famadihanana*) a constitué une occasion propice à l'observation mais surtout, cela a permis de gagner la confiance des individus vis-à-vis d'une étrangère. Cela a été

déterminant pour limiter la méfiance des individus enquêtés pendant la première période de terrain.

Dès la première phase de terrain, à partir des données disponibles au niveau du guichet foncier municipal ainsi qu'à partir des entretiens avec les informateurs privilégiés à l'échelle de la commune (autorités municipales, employés du guichet foncier), il a été possible d'avoir une idée générale de l'impact du PNF (nombre de certificats demandés) et de sa variabilité selon les villages. Nous avons sélectionné deux *fokontany* (s'opposant en termes de densité de certification) au niveau desquels une collecte approfondie de données a été effectuée : Ambohimandroso figurait parmi les moins engagés dans le processus de certification, avec seulement 81 parcelles certifiées, alors que Tsaratanana en comptait 253 à cette époque (Tableau 5).

Tableau 5. Les sept *fokontany* selon leur superficie, la population, et la densité de certification

Fokontany	Superficie totale ha	Population totale	Ratio de population par ha	Superficie certifiée ha	Nombre de parcelles certifiées (ou en cours)
Miadanandriana	231,8	667	2,88	19	71
Sahomby Firaisana	349,1	872	2,50	31,9	102
Faratsiho	*370,5*	*4495*	*12,13*	*16,1*	*67*
Tsaratanana	**725,5**	**2521**	**3,47**	**52,3**	**253**
Ambohimandroso	**905,1**	**1790**	**1,98**	**17,7**	**81**
Fisoronana	1471	1484	1,01	34,1	88
Marohanina	1061	1998	1,88	34,2	144

Source : élaboré à partir des données fournies par le guichet foncier et le district de Faratsiho, juin 2008

Par ailleurs, les conflits fonciers sont apparus comme plus nombreux à Tsaratanana. Ces deux *fokontany* se trouvent à proximité du nouveau service et sont relativement accessibles par une piste.

Au niveau cette fois de chaque hameau administratif de ces deux *fokontany* (chaque *fokontany* étant constitué de 5 hameaux), nous avons effectué d'autres entrevues auprès de personnes âgées (*ray-amen-dreny)*, qui nous ont permis d'avoir des informations plus précises relativement à l'historique des différents hameaux.

Ainsi, à partir d'une première sélection de *fokontany* s'opposant du point de vue du recours à la procédure de certification, nous avons fondé la sélection finale de 3 hameaux pour les entretiens ménages sur les critères suivants :

- le rapport relatif entre les « premiers arrivés » / « installés tardivement » ;

- la densité des liens de parenté (nombre et taille des familles d'origine distincte) au niveau des hameaux ;

- le mode d'accès à la terre des premiers arrivants du hameau, notamment accès par mise en valeur (souvent après aménagement) ou par achat.

Nous avons donc choisi trois hameaux (un dans le *fokontany* de Tsaratanana et deux dans le *fokontany* d'Ambohimandroso) correspondant à des contextes socio-historiques de construction du peuplement différents, afin d'intégrer le poids des trajectoires familiales dans les stratégies de sécurisation des terres.

c) Entretiens avec les ménages

Une fois les 3 hameaux sélectionnés, 55 entretiens ménages, choisis selon le principe de « la marche aléatoire dans chaque hameau », ont été réalisés. Les premières grilles d'entretien portaient sur les types de production et itinéraires culturaux associés, les modes d'organisation des ménages et plus précisément des familles nucléaires, le fonctionnement des différentes instances d'autorités (certains enquêtés étant également des autorités locales) (Annexe 5). Afin de compléter l'approche historique des villages, les premières questions portées sur l'histoire de leur famille (les modalités d'installations des différentes familles sur le territoire et conditions d'accès aux différentes terres) afin de bien comprendre la situation sociale et familiale du ménage et surtout de situer l'origine des terres exploitées ou possédées. Cette démarche a permis une meilleure compréhension des relations intra-familiales, conflictuelles ou de confiance, en lien avec l'évolution – ou non – des pratiques de sécurisation intra-familiale.

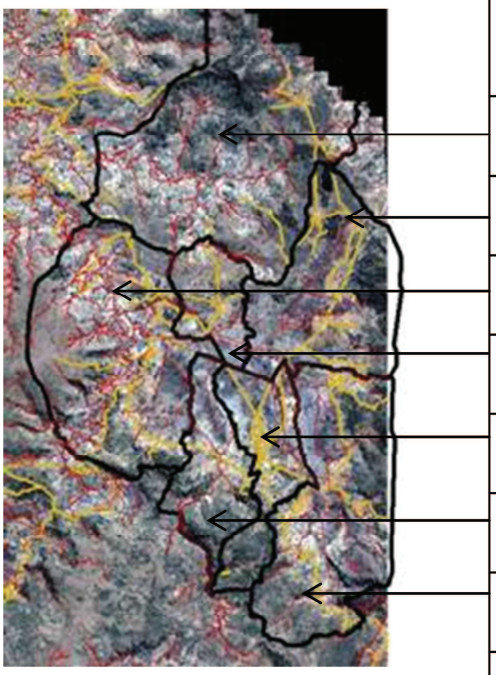
Lors de la seconde phase d'entretiens (2009/2010), des ménages résidents dans les cinq *fokontany* peu étudiés lors de la première période ont été choisis de façon aléatoire. Les informations complètent et précisent les dispositifs d'accès aux droits et de transferts de ces derniers, ainsi que les motivations de la demande de formalisation locale et légale. Les entretiens combinaient le recueil d'informations sur les individus composant le ménage[1], et sur chaque parcelle possédée ou exploitée. Les « caractéristiques institutionnelles » des parcelles (modalités d'acquisition et types de dispositifs de reconnaissance des droits mobilisés par les ménages) ainsi que les raisons justifiant l'entrée (ou non) dans des procédures de formalisation légale[2] ou locale ont été particulièrement étudiées (Annexe 6).

La Figure 3 résume le nombre d'entretiens (personnes âgées, i.e. : RAD, et ménages) selon le *fokontany* de résidence de l'enquêté.

[1] Les questions étaient posées à l'homme, à la femme ou au couple et les caractéristiques socio-économiques portaient principalement sur le couple.

[2] Seulement la question de la certification a été abordée dans les questionnaires ; l'immatriculation est traitée à l'aide des entretiens.

Figure 3. Enquêtes par entretien



Nom du *fokontany*	Entretiens RAD 2008	Entretiens ménages 2008	Entretiens ménages 2009/2010	Total
Fisoronana	1	x	12	13
Tsaratanana	9	39	x	48
Marohanina	1	x	5	6
Miadanandriana	1	x	6	7
Faratsiho	1	x	8	9
Sahomby-Firaisana	1	x	4	5
Ambohimandroso	11	17	x	28
Total	25	56	35	116

d) Entretiens auprès des autorités

Les autorités impliquées dans les régulations foncières de la commune de Faratsiho ont été enquêtées. Ces autorités correspondent à différents niveaux d'organisation : le délégué et le secrétaire d'arrondissement, le maire et son adjoint, les agents du guichet foncier, les chefs de *fokontany* et leur adjoint, les élus au niveau chaque hameau nommés *quartiers mobiles* (QM) et *andrimaso-pokonolona* (AP).

Un retour sur le terrain en 2011, après les premiers traitements des données, a permis d'affiner l'analyse. Des entretiens complémentaires ont été effectués au niveau de chacune de ces autorités (chef de *fokontany*, AM, AP, agents du guichet) dans le but de préciser les relations entre le niveau de validation des différentes formalisations locales et les déterminants de la certification (ou de la non certification) des ménages (Annexe 7).

L'ensemble des données issues des entretiens est résumé dans le Tableau 6.

Tableau 6. Les types d'acteurs enquêtés par entretien et informations générales

Données première main (date), Faratsiho	Types d'informations
Entretiens avec des personnes âgées : informations sur les conditions d'installation des groupes familiaux, de construction des villages, évolution des pratiques d'héritage, de recours à l'écrit	Préciser les unités d'analyse, choisir les cas à approfondir, orienter les guides d'entretien pour les ménages (2009/2010) pour explorer les logiques de la certification (environnement institutionnel local) Connaissance et vision du guichet de la part des acteurs
Entretiens ménages : informations sur les caractéristiques des ménages, des membres de leur famille (ancêtres compris), les caractéristiques agronomiques des parcelles et les modes de faire-valoir, les types de reconnaissance des droits	Termes vernaculaires indispensables, les modes de production, l'organisation de la famille, les travaux culturaux, la perception du certificat et des *taratasy*[1] Préciser les pratiques foncières et les formes de recours à l'écrit, les déterminants de la certification Les pratiques de reconnaissance des droits, analyse des logiques relatives à la procédure de certification Connaissance et vision du guichet de la part des ménages ayant certifié ou non (en évolution ?)
Entretiens et discussions avec les agents du guichet foncier (toutes périodes de terrain)	Compréhension du fonctionnement du guichet fonciers, la vision des agents du guichet sur la procédure, le cadre légal, et comment les villageois perçoivent agents du guichet
Entretiens, discussions et mission avec le PNF/OF, des agents des services des domaines[2]	Informations générales sur la réforme foncière (2008), mise en perspective du cas (2011)
Entretiens et discussions chefs de *fokontany*, autorités locales au niveau du hameau, arrondissement	Précisions quant aux différents recours à l'écrit, leur perception de l'évolution ou non des pratiques
Entretiens et discussions avec l'agent en charge de la mise en place du guichet de Faratsiho en 2006	Préciser les conditions de mise en place du guichet, les évolutions dans le mode de fonctionnement du guichet

L'approche compréhensive selon laquelle nous avons conduit les entretiens a permis d'aborder la question de l'insécurité foncière. Les types de risques de contestation des droits énoncés par les acteurs ont été étudiés en relation avec les justifications qu'ils donnent quant à leur engagement dans la procédure de certification, et plus largement dans leur demande de formalisation locale – ou non.

[1] Sources écrites : monographie du district, archives de la Commune, Registre au TPI d'Antsirabe, les *taratasy* des chefs *fokontany,* les photographies des documents détenus par les ménages (particulièrement pour les litiges).

[2] Mission en octobre 2011, sur plusieurs guichets fonciers du Vakinankaratra avec des personnes du PNF (Mr Faly) et le responsable DRGFD depuis 2010.

e) Les cas approfondis

Ces entretiens ont fondé la sélection de « cas » à examiner plus précisément. Il s'agit de cas de litiges, de groupes familiaux, de familles nucléaires que nous avons jugés riches en informations et méritant un approfondissement.

- Les groupes familiaux

Deux familles ont fait l'objet d'un approfondissement (entretiens supplémentaires) dans les deux hameaux que nous connaissions le mieux : un groupe familial comportant un faible nombre d'individus dans le hameau d'Antaninandro (*fokontany* Ambohimandroso) et un important lignage dans le hameau d'Ambohitrafaka (*fokontany* Tsaratanana). C'est dans la perspective d'une « ethnographie économique de l'accès à la terre » que ces études de cas ont été réalisées : reconstitution des processus et des logiques de transfert des droits entre générations et, au sein d'une même génération, entre détenteurs de droits fonciers et autres usagers en reliant les processus de mise en circulation des droits à la position socio-économique des détenteurs de ces droits au sein de l'organisation familiale (Colin, 2008).

Les deux cas familiaux choisis, tout en confirmant les caractéristiques générales des procédures de transmissions intra-familiales, illustrent la diversité de ces règles liée notamment aux conditions d'installation dans la localité des premiers membres de la famille. Approfondir ces cas en retraçant la généalogie associée aux transmissions des terres a permis d'explorer les liens entre conditions de l'appropriation et contenu du faisceau de droits au sein des familles. Cela a constitué un moment privilégié pour aborder le caractère subjectif du droit à certifier. Ces cas ont également permis d'aborder de façon diachronique les formalisations associées aux procédures de transmission intra-familiale des droits, ainsi que la question des membres familiaux non-résidents (discutée via les résidents). Les études de cas des familles permettent également de re-discuter de notions souvent mentionnées dans la littérature malgache : *tanindrazana* (terres des ancêtres), *lova* (héritage), *famadihana* (retournement des morts), *tompon tany* (maître de la terre), en relation avec les pratiques de sécurisation. Les systèmes de droits et obligations liés à la pratique du *famadihana* sont apparus comme structurants des arrangements intra-familiaux.

- Les conflits

Pendant les entretiens auprès des ménages, la question des litiges fonciers était systématiquement abordée. Sur l'ensemble des 116 entretiens, « des histoires » ont été racontées, avec plus ou moins de détails selon la mémoire des enquêtés et leur bonne volonté qui dépendait notamment de la confiance qu'ils nous accordaient au moment de l'entrevue et des personnes susceptibles d'entendre nos discussions. Ces histoires permettent d'illustrer la perception d'insécurité ou les types de risques de contestations des droits que les ménages peuvent exprimer, et dans quelles conditions.

Deux conflits – en cours au moment du terrain – ont été choisis et des entretiens complémentaires ont été réalisés auprès des protagonistes ainsi que de certaines autorités sollicitées par ces derniers. Certaines informations ont pu être recoupées avec la consultation d'archives au tribunal d'Antsirabe. Au niveau des *fokontany*, rares sont les chefs de *fokontany*

tenant des registres. Mais le maire de Faratsiho nous a permis de consulter les archives communales depuis 2004 ; des photos ont été prises et la traduction de ces archives en français a permis de s'assurer de la cohérence des dates, des faits énoncés et parfois, de nous guider vers de nouveaux protagonistes à enquêter.

Nous l'avons mentionné, relativement peu de conflits en cours au moment de l'enquête (avec recours à une tierce personne) ont été évoqués. Les dispositifs de sécurisation des droits font pour nous principalement référence aux dispositifs de reconnaissance des droits, et non aux dispositifs *d'enforcement* de ces droits en cas de contestation.

3.3.3.3. L'enquête par questionnaires

Dans la perspective d'articuler au mieux les approches qualitatives et plus quantitatives, l'enquête systématique a abordé les mêmes questionnements que les phases d'entretiens. Cette enquête par questionnaires nous permet :

- de quantifier les pratiques foncières décrites sur la base des entretiens ;
- de quantifier les pratiques de certification foncière : « qui certifie quoi ? » ;
- d'analyser la demande de certification relativement aux pratiques de sécurisation existantes. Les questions rétrospectives quant aux dates de recours aux dispositifs de sécurisation locaux nous permettent de discuter de l'évolution, ou non, des pratiques de sécurisation relativement à l'installation du guichet foncier (2006).

L'analyse compréhensive et la connaissance approfondie de la zone d'étude ont permis d'identifier des variables structurelles des unités de production. Celles-ci renvoient à des champs de variables pertinentes à prendre en compte pour un passage du qualitatif au quantitatif en vue d'un traitement formalisé de données recueillies de façon plus systématique.

Mon implication personnelle sur le terrain, a limité les risques d'incompréhension des questions nuisant à la qualité des réponses. Les codages des réponses ont été indexés au vocabulaire des enquêtés, les questions délicates évitées, le questionnaire centré sur les thèmes jugés abordables de façon fiable grâce aux entretiens qualitatifs.

Une fois la première version du questionnaire réalisée, deux superviseurs ont été recrutés, chargés tout d'abord de traduire le questionnaire en malgache, et de le tester en notre présence sur quatre enquêtés. Cette phase de test a conduit à quelques adaptations. Douze enquêteurs, sous la responsabilité des deux superviseurs, ont ensuite été recrutés et n'ont pas quitté la localité pendant un mois. Les enquêteurs ont été formés[1] pendant deux jours avant le lancement de l'enquête.

[1] Les deux superviseurs, après les journées de test du questionnaire et muni d'un guide d'enquête réalisé par nos soins, ont expliqué chaque question en ma présence (les discussions étant principalement en malgache), laissant les enquêteurs réagir en cas d'incompréhension, et le cas échéant, me demander des précisions ; les deux superviseurs maîtrisant parfaitement la langue française.

Les questions portaient sur les caractéristiques des individus composant le ménage en se focalisant particulièrement sur le chef de ménage et son conjoint et les caractéristiques du patrimoine foncier à l'échelle de chacune des parcelles, possédée ou exploitée par le couple (Annexe 8). Nous avons fait le choix du niveau ménage pour l'administration de ce questionnaire, en tant que niveau de collecte pour étudier les pratiques de sécurisation et de formalisation. Les logiques plus collectives, tout particulièrement les cas de gestion familiale, ont été traitées principalement au travers des entretiens.

- Caractéristiques socio-économiques des ménages

Nous avons considéré comme peu fiables les réponses portant sur les entrées et sorties financières du ménage, et nécessitant par ailleurs un temps excessif lors du passage des questionnaires (décourageant pour l'enquêteur et l'enquêté). Notre objectif était de pouvoir discriminer les enquêtés selon leurs caractéristiques socio-économiques, sans pouvoir mobiliser des indicateurs économiques précis. Nous avons préféré utiliser plusieurs variables, déterminées sur la base des informations issues des entretiens qualitatifs, qui nous permettent de caractériser à cet égard les différents ménages enquêtés. Les caractéristiques socio-économiques des ménages sont indispensables à l'étude des pratiques d'acteurs en matière de sécurisation de leurs droits, notamment relativement aux questions d'éventuels processus d'exclusion de certaines procédures de formalisation des droits. Notre immersion de longue durée, ainsi que la dimension compréhensive avec laquelle nous avons abordé les entretiens, assurent la pertinence des indicateurs choisis, aussi « simples » soient-ils, en apparence tout au moins.

Afin d'être en mesure d'apprécier le degré d'isolement des ménages enquêtés, nous considérons les variables suivantes : l'appartenance à un groupe tel qu'une association liée à l'agriculture, aux loisirs ou à la religion, le fait d'être en couple, le fait d'être originaire du *fokontany* de résidence, ainsi que le nombre d'enfants. Les variables suivantes nous permettent de discriminer les ménages selon leur niveau d'éducation, et plus largement, leur pouvoir socio-politique au sein de la localité : la scolarisation durant l'enfance, l'alphabétisation, l'obtention d'un diplôme, une responsabilité dans les régulations foncières (niveau hameau, *fokontany* ou commune) et enfin, le paiement d'impôts. Cette dernière variable traduit une implication de la part du ménage envers la commune, et surtout, des rapports avec le *fanjakana* (puissance publique).

Le fait de pratiquer une activité rémunératrice hors exploitation agricole, susceptible d'assurer une entrée financière régulière, de vendre du riz régulièrement, ou encore d'être membre d'une institution financière caractérise les plus aisés. *A contrario*, la pratique d'une activité extra-agricole faiblement rémunératrice (activité 'de survie'), ou la pratique du salariat agricole, sont des indicateurs de précarité. Le capital physique agricole, comprenant les équipements utilisés pour la production agricole principalement, est également un indicateur du niveau de vie : la possession d'au moins un zébu mâle, d'un zébu femelle, d'une charrue, d'une charrette, d'une sarcleuse, ainsi que la possession d'au moins une rizière, sont des indicateurs discriminant les ménages tous riziculteurs, pratiquant une agriculture essentiellement manuelle. Enfin, les variables suivantes, dans le contexte local, constituent des signes extérieurs d'une certaine aisance : la possession d'un vélo, d'un téléphone ou d'une

radio, le fait que le toit de la maison ne soit pas en chaume et le sol en un autre matériau que de la terre.

- Caractéristiques des parcelles constituant le patrimoine des ménages

Les stratégies de sécurisation étant susceptibles de dépendre des caractéristiques des parcelles constituant le patrimoine d'un ménage, le questionnaire intègre des informations sur chacune d'entre elles. Les parcelles possédées par le ménage ont pu être acquises par la femme ou par l'homme avant le mariage ou conjointement par achat, par défriche, par héritage ou reçue en donation. L'ensemble des parcelles de l'homme et de la femme est considéré comme en possession du couple pour l'étude des déterminants de la certification.

Les principales caractéristiques des parcelles retenues sont les suivantes : modalités et années d'acquisition (achat, défriche, héritage, donation, prise en FVI, reçues en délégation intra-familiale ou en prêt), type de terre (terre de bas-fonds, terre de colline, terrain constructible) et de culture (riz, cultures vivrière, culture pérenne), qualité du sol pour les rizières, localisation relative au domicile, type de formalisation des droits et des transferts et année de formalisation locale et/ou légale. Dans le questionnaire, les superficies sont uniquement renseignées pour les rizières[1]. Les enquêtés étant souvent dans l'impossibilité d'estimer les surfaces pour les *tanety*, ces valeurs n'auraient pas été fiables.

Afin d'être en mesure d'effectuer un traitement économétrique et compte tenu des limites financières auxquelles nous devions faire face, environ 400 enquêtes réparties de façon homogène au sein des 7 *fokontany* étudiés ont été conduites. Au vu du faible taux de certification au niveau de la commune, et afin d'être en mesure de discuter des motivations et contraintes de la demande de certificat, l'échantillon est constitué de moitié par des ménages avec au moins un certificat. Nous avons tiré de façon aléatoire 35 ménages par *fokontany* ayant fait au moins une demande de certificat, et 35 autres ménages n'ayant fait aucune demande au guichet foncier (en juin 2010).

En mars 2010, les agents communaux numérisaient les derniers recensements de la population. Nous avons eu accès à ces registres, et en parallèle au tirage d'individus dans le registre de recensement, nous vérifiions si la personne était enregistrée au guichet foncier. Le questionnaire a finalement été administré auprès de 203 ménages ayant au moins un certificat et de 202 ménages n'en ayant aucun au moment de l'enquête, soit un total de 405 ménages et 2497 parcelles (Tableau 7).

[1] Les superficies des rizières sont données en *ketsa vavy*, c'est-à-dire en nombre de femmes nécessaires au repiquage de la parcelle par jour ; nous prenons comme équivalence 1 *vavy* pour deux ares.

Tableau 7. Nombre de ménages et de parcelles de l'échantillon total

Nom du *fokontany*	Nombre de ménages enquêtés	Avec au moins un certificat	Nombre de parcelles possédées ou exploitées	Nombre de parcelles possédées	Nombre de demandes de certificats
Fisoronana	58	29 (50%)	367	328	82 (25%)
Tsaratanana	63	32 (50,8%)	379	240	80 (33,3%)
Marohanina	58	28 (48,3%)	360	224	67 (29,9%)
Miadandriana	58	30 (51,7%)	360	221	56 (25,3%)
Faratsiho	59	33 (55,9%)	317	235	96 (40,8%)
Sahomby-firaisana	50	28 (56%)	337	229	81 (35,4%)
Ambohimandroso	59	23 (39%)	377	271	49 (18,1%)
Total	405	203 (50,1%)	2497	1748	511 (29,2%)

Notre échantillon surreprésente les ménages possédant au moins un certificat au sein des 7 *fokontany*. Afin d'être en mesure d'inférer nos résultats au niveau de la population, nous avons attribué des poids aux ménages de l'échantillon. En février 2010, 994 certificats avaient été délivrés aux résidents des 7 *fokontany*. Un ménage possédant en moyenne 2,3 certificats, nous avons estimé le nombre de ménages possédant au moins un certificat à 432 (Tableau 8).

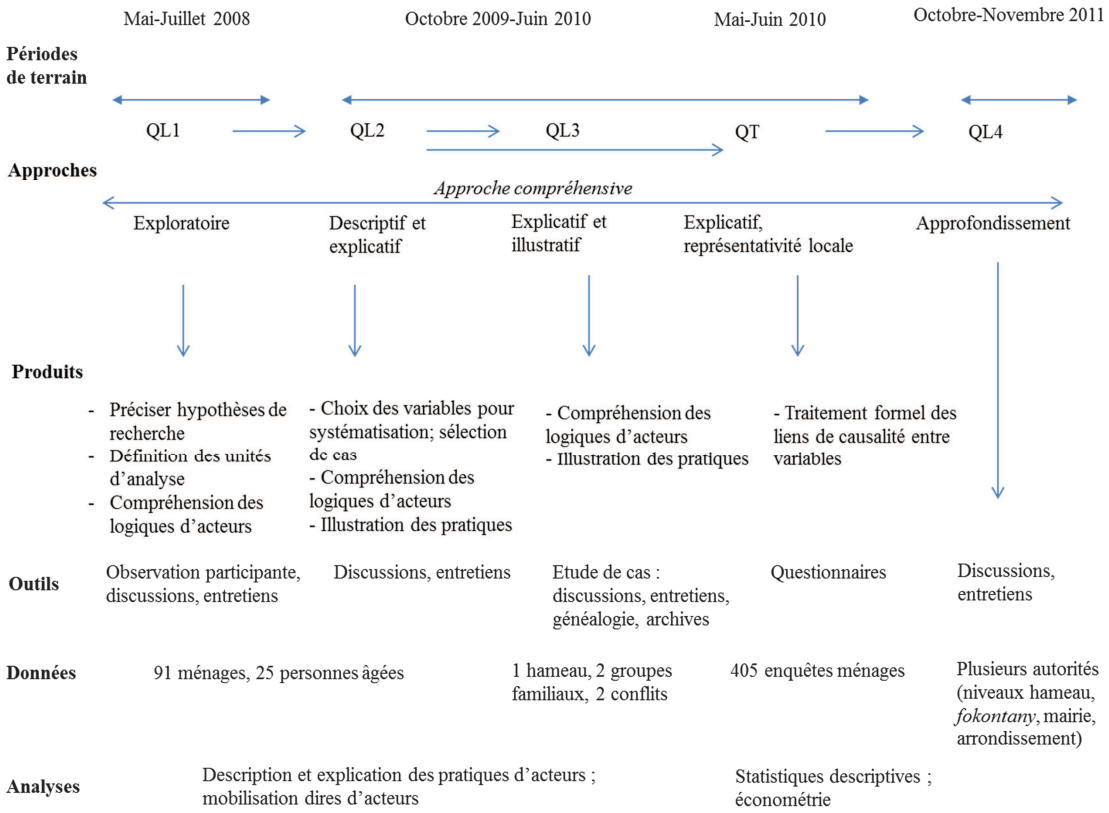
Tableau 8. Ménages de l'échantillon et dans la population

	Nombre de ménages avec au moins un certificat	Nombre de ménages sans certificat	Total
Échantillon	203	202	405
Population des 7 *fokontany*	432	1871	2303

Par exemple, un ménage n'ayant aucun certificat dans notre échantillon représente presque 7 ménages dans la réalité. Nous préciserons si les traitements des données issues des questionnaires sont pondérés ou non au fil des chapitres.

La Figure 4 résume les types de données recueillies au cours des différentes phases de terrain.

Figure 4. Phases de terrain et types de données



3.3.3.4. Mobilisation et traitements des données

Les motivations de la demande de certification foncière (H1, H2, H3, H4) ont été traitées principalement de manière qualitative, à travers les entretiens avec les ménages. Les questions ouvertes du questionnaire permettent de confirmer les logiques des ménages à entamer ou non une procédure de certification. La mobilisation de dire d'acteurs (entretiens et questionnaires) illustre certaines de ces stratégies. Les éléments à la base du choix entre les deux types de formalisation légale, et plus largement les pratiques (passées et présentes) de recours à la procédure d'immatriculation sont essentiellement qualitatifs ; le questionnaire portant spécifiquement sur les pratiques de certification, et non d'immatriculation.

Les contraintes des ménages (H5a, H5b) pouvant avoir un effet dissuasif sur la demande de certificat sont discutées sur la base des données issues des entretiens, ainsi que des statistiques descriptives issues des questionnaires. Les éventuels phénomènes d'auto-exclusion (H5c) sont quant à eux uniquement traités à partir des entretiens.

Le questionnaire permet de quantifier les pratiques foncières et tout particulièrement les déterminants du choix de la parcelle à certifier. Les logiques de certification ont été explorées au niveau de chacune des parcelles (H6). Les données issues des questionnaires ont donné lieu à un traitement économétrique au niveau de la parcelle afin d'expliquer la décision de certifier au sein d'un patrimoine foncier.

Pour tester l'influence du dispositif de sécurisation préalable (H6e) sur le choix de certifier la parcelle, nous avons considéré les caractéristiques institutionnelles des parcelles telles

qu'elles étaient avant l'installation du guichet foncier, qui est susceptible d'induire de nouveaux comportements. Les résultats de la régression nous permettent d'expliquer le recours à la procédure de certification et d'identifier des logiques génériques quant aux arbitrages effectués par les ménages pour choisir une parcelle à certifier (priorité sous contrainte), compte tenu de ses caractéristiques institutionnelles avant 2006. Les caractéristiques institutionnelles des parcelles précédant l'entrée dans une démarche de certification (H6b, H6e) sont apparues comme déterminantes dans le choix de certifier.

La question de la recherche ou non d'une sécurisation légale des droits (H4) a été abordée à un niveau d'analyse plus large que le ménage. Les entretiens approfondis auprès de plusieurs membres de groupes familiaux permettent d'expliciter des cas de gestion plus collective (même si le collectif est parfois réduit). Les données issues de ces entretiens abordent les relations entre les gestions intra-familiales des droits et les déterminants de la demande de certificat ; les informations sur les non-résidents étant obtenues uniquement à travers les résidents. Les données issues des études de cas ne sont pas analysées en tant que telles mais elles permettent de préciser les pratiques de gestion intra-familiale et d'en montrer la diversité selon les groupes familiaux, en mettant notamment à jour des « effets localité » principalement dus aux conditions d'accès à la terre des premiers arrivants dans les différents hameaux. Ces dernières sont susceptibles d'avoir une influence sur le faisceau de droits des héritiers. Les données des questionnaires nous permettent également de discuter de l'incomplétude du faisceau comme contrainte sur la demande de certificat au niveau d'une parcelle ; cependant, le « droit à certifier » étant subjectif et parfois dépendant de la vision de chacun des héritiers, l'essentiel de l'analyse fera référence aux données des entretiens.

Les déterminants de la demande de formalisation locale au niveau de chaque parcelle ont été analysés spécifiquement selon les modalités d'acquisition des droits sur les parcelles : via le marché, via les relations familiales ou à la suite d'un travail de défriche. Cela nous permet de discuter des pratiques locales de sécurisation des droits et des transferts, et de mieux caractériser la situation foncière locale avant la mise en place du guichet. La perspective diachronique du recours aux formalisations locales (questions rétrospectives des questionnaires, entretiens et discussions avec les personnes âgées) permet de discuter des pratiques de sécurisation en termes de changement – ou non – et d'être en mesure d'explorer les effets du nouveau dispositif de reconnaissance légale des droits sur les pratiques de sécurisation existantes avant 2006.

Conclusion Chapitre 3

Compte tenu des échecs de la procédure de titrage – très faible recours au niveau national en plus de 100 ans –, mais aussi des limites émises quant aux nouvelles réformes – idéalisation de la communauté et occultation des possibles jeux de pouvoirs locaux – nous explorons les motivations et contraintes de la demande de formalisation légale des droits. La nouvelle procédure de certification sera l'objet central d'étude et sera considérée comme une alternative à la demande de titre. Au-delà de la dichotomie « sécurisation formelle » et « sécurisation informelle », la certification foncière sera essentiellement étudiée au regard des pratiques de sécurisation des transferts et des droits fonciers, empiriquement renseignées.

Étudier la place que prend le certificat au sein des processus de sécurisation foncière renvoie à la question suivante : le changement institutionnel procède-t-il par élimination ou par enrichissement de certains dispositifs de reconnaissance des droits existants ?

L'objectif de cette thèse est de produire une description précise et une analyse compréhensive des pratiques d'acteurs permises par l'immersion prolongée du chercheur sur le terrain, et les multiples recoupements (triangulations) qu'autorise une investigation à une échelle locale. Dans la situation de changement institutionnel malgache, nous avons réalisé une étude approfondie sur une commune abritant un guichet foncier. Les travaux de terrain ont été conduits de mai à juillet 2008, puis d'octobre 2009 à juin 2010 puis en octobre-novembre 2011. Dans la réalisation de cette étude, nous avons combiné les approches, les outils de recueil, les types des données, que ces dernières soient quantifiables (quantifiées) ou non. Outre les apports d'un séjour de longue durée dans la commune retenue, notre analyse s'appuie donc sur trois types de données plus systématiques : des entretiens approfondis (116), une enquête par questionnaire auprès de 405 ménages, des études de cas de groupes familiaux et de conflits fonciers.

Chapitre 4. Les systèmes fonciers dans la commune étudiée

Selon la Lettre de Politique Foncière, « *la gestion foncière traditionnelle semble reculer face à l'individualisme et à la marchandisation de la terre* ». Avant d'analyser les pratiques de sécurisation et tout particulièrement les déterminants de la demande de certificat, ce chapitre présente les systèmes fonciers de notre terrain d'étude.

La première section précise les caractéristiques générales de la commune de Faratsiho et des individus y résidant, leurs conditions foncières d'installation ainsi que les systèmes d'activités pratiqués, centrés sur la riziculture. Une seconde section traite des relations entre les modalités d'accès à des droits sur le foncier – suite à un investissement en travail, via la transmission intra-familiale ou par le marché – et le contenu de ces faisceaux de droits ; cela afin d'apprécier le degré d'individualisation et de marchandisation du foncier. Une troisième section traite du recours à la procédure d'immatriculation foncière – toujours en vigueur aujourd'hui – ainsi que des conditions de mise en place du guichet foncier dans la commune.

4.1. Caractérisation du terrain d'étude

Les conditions de peuplement influençant les régulations locales et familiales, notre première section relate un historique des conditions foncières de formation de la commune à travers les *fokontany* qui la composent. Les systèmes agricoles, centrés sur la riziculture, font l'objet d'une seconde section.

4.1.1. Les sept *fokontany* étudiés : un bref historique

4.1.1.1. Présentation générale du terrain d'étude

La commune rurale de Faratsiho, chef-lieu du District du même nom, se situe dans la région Vakinankaratra, région faisant partie des Hautes Terres (Tableau 9).

Tableau 9. Découpage administratif de la région Vakinankaratra

Région	District	Découpage Administratif			
		Superficie (Km2)	Communes	Arrondissements Administratifs	Fokontany
Vakinankaatra	Ambatolampy	1 709	18	14	161
	Antanifotsy	3 425	12	11	231
	Antsirabe I	180	01	06	59
	Antsirabe II	2 769	20	20	204
	Betafo	9 107	26	18	212
	Faratsiho	2 015	09	09	89
TOTAL	6 Districts	19 205	86	78	956

Source : arrondissement administratif

La commune de Faratsiho, située à 1900m d'altitude à 80 km au nord-est d'Antsirabe (dont 47km de piste secondaire) s'étend sur 450 km² et se compose de dix-huit *fokontany*[1].

Le *fokontany,* c'est l'organisation administrative de base, l'unité administrative de fait qui correspond à peu de choses près au village. Le pays s'est engagé dans un processus de

[1] Le terme *fokontany* peut être traduit par village ; le terme vernaculaire sera utilisé tout au long de ma thèse.

décentralisation, qui débute réellement à partir de 1994 quand les communes sont mises en place (Rochegude, 2005). Les *fokontany,* créés en 1973, cessent d'être des collectivités décentralisées et deviennent, en 2004, *«des subdivisions administratives de base au niveau de la commune »*[1]. (Décret 96-250) (Hermann, 2004).

Afin d'avoir un maximum de recul sur les pratiques de certification[2], l'étude a été limitée aux sept *fokontany* ayant eu accès dès 2006 au guichet foncier. Le Plan Local d'Occupation Foncière (PLOF) concernait alors une superficie d'environ 11.300 ha, dont 1.550 ha de rizières et 9.750 ha de cultures pluviales (MCA, 2006). La population totale de ces sept *fokontany* s'élevait, en février 2009, à 13.827 habitants, dont 7.204 personnes âgées de plus de 18 ans. Le *fokontany* de Faratsiho (du même nom que la commune) concentre une forte densité de population ; il s'agit de la partie la plus urbanisée de la commune (Tableau 10). De plus, ce *fokontany* possède des caractéristiques particulières au regard des six autres puisqu'il s'agit de la zone historique initiale d'occupation.

Tableau 10. Répartition de la population dans les 7 *fokontany* étudiés

Fokontany	Superficie totale ha	Population totale	Ratio population par ha
Miadanandriana	231,8	667	2,88
Sahomby Firaisana	349,1	872	2,50
Faratsiho	370,5	4495	**12,13**
Tsaratanana	725,5	2521	3,47
Ambohimandroso	905,1	1790	1,98
Fisoronana	1471	1484	1,01
Marohanina	1061	1998	1,88

Source : élaboré par l'auteur à partir des données issues du guichet foncier (utilisation du PLOF) et de monographies fournies par l'arrondissement (Arrondissement administratif, 2009)

4.1.1.2. Le peuplement de la commune et contrôle de la population

Selon la tradition orale, les ancêtres des habitants actuels de la commune n'étaient pas des originaires (« *mpihavy*[3] »), mais des personnes arrivées d'autres régions (Arivonimamo, Imerintsiatasika, Maromena, Ambohimandry, Alatsinain'ambazaha, Vakinisisaony). Les premiers habitants du nord du *fokontany* actuel de Faratsiho, seraient originaires des environs d'Ambohimandry (région de Tananarive), et auraient appartenu au clan des « *tantsaha* ». Les pères de famille venaient pêcher des « *toho* » dans la localité en raison de l'abondance des « *horonkely* » (sortes d'herbes qui poussaient dans les marais) utiles à la confection des filets de pêche. Le poisson était par la suite troqué contre du riz aux marchés de Tananarive. Puis,

[1] Art. 2, Décret 2004-299, J.O. 2898 du 12 avril 2004.

[2] Les autres *fokontany* étaient alors en attente des images satellites ; les parcelles localisées dans ces zones étaient jusqu'en 2008 exclues de la procédure de certification.

[3] Ce terme peut être traduit par migrant non né dans le village.

certains chefs de famille auraient décidé de s'installer dans la localité. Quelques temps après, au sud de l'actuel *fokontany* de Faratsiho, des v*akin'ny sisaony* seraient arrivés de l'Imerina aux alentours de Tananarive dans les années 1850.

> Dans les Hautes Terres, bien qu'il n'existe pas à proprement parler d'autorité coutumière, le *fokonolona* est généralement considéré comme telle. Traditionnellement, le *fokonolona* est *« un clan (ou parfois un lignage) de type patrilinéaire et patrilocal unissant sur un même territoire les descendants d'un même ancêtre dont la tombe constitue le pôle mystique où le groupe vient retrouver sa cohésion »* (Condominas, 1961 : 24). Qu'il soit exclusivement familial ou non (dans le cas d'alliance ou d'arrivée de plusieurs ancêtres considérés comme fondateurs du village), la coutume veut que les décisions soient prises en commun, par consultation du *fokonolona*. Durant l'époque pré-coloniale, les habitants du village de Faratsiho (le *fokonolona*) étaient alors sous l'autorité d'un « *mpiadidy* » (chef de village). La promulgation du « code des 305 articles » en 1885, fait disparaître l'autorité judiciaire du *fokonolona*. Le passage par les administrateurs civils est obligatoire bien que le législateur laisse la possibilité de faire appel aux administrateurs locaux si les problèmes ne sont pas résolus. Des règles issues de ce texte sont consacrées aux obligations du *mpiadidy*, l'agent exécutif du *fokonolona*, qui n'est pas un agent du gouvernement puisqu'il reste un *ray-amen-dreny*[1] élu par ses pairs (Condominas, 1961). Dès 1888, les *antily* (gendarmes et policiers) sont remplacés par des gouverneurs et gouverneurs *madinika* (petit gouverneur, qui seront les futurs chefs de canton sous l'occupation française) et possèdent alors de réels pouvoirs administratifs. Les gouverneurs sont des officiers ministériels, d'état civil, des commissaires de police et gendarmes et de véritables administrateurs civils (Condominas, 1961). La localité de Faratsiho devenant de plus en plus peuplée, le souverain aurait décidé d'y installer Rakotozafy, issu de la famille royale d'Andriamasinavolona, en tant que fonctionnaire de l'administration civile.

Dès les années 1900, l'administration coloniale, dans une logique de mise en valeur, a entrepris la construction du canal de drainage/irrigation principal, ainsi que certains canaux secondaires à Faratsiho (les autres canaux couvrant l'ensemble de la plaine ont été construits par les exploitants eux-mêmes). L'aménagement des marécages en rizières s'est alors développé. Un enquêté arrivé à l'âge de 10 ans en 1940 se souvient que les herbes occupaient encore une grande partie de l'espace. Aujourd'hui les bas-fonds sont entièrement aménagés en rizières, et ces herbes ont totalement disparu. Les axes routiers sont également construits pendant la période coloniale. La route nationale qui relie Antsirabe à Soavinandrina a été mise en service avant la route d'intérêt provincial reliant Faratsiho à Arivanimamo. A cette époque, une dizaine de jours de travail au service de l'État par an (par homme de plus de quinze ans) est obligatoire pour la construction et l'entretien des routes et des canaux. Faratsiho semble être un simple lieu de passage et ne revêt pas un intérêt particulier pour la puissance coloniale

[1] Ce terme que nous reprendrons par la suite renvoie aux personnes âgées, aux notables à qui l'on attribue une certaine expérience, connaissance et sagesse.

d'un point de vue économique. La création du village répond à la finalité, semble-t-il, de relier Antsirabe aux zones agricoles plus à l'ouest où les terres étaient très fertiles. A Faratsiho, il n'y avait pas de cultures commerciales, contrairement à Miandarivo (une commune voisine) où la culture de l'arachide a été développée. La puissance coloniale a cependant renforcé le contrôle de la population par la mise en place d'administrateurs intermédiaires.

Pendant la période coloniale, le décret de 1902, inspiré de textes antérieurs tel que le code des 305 articles, explicite *l'organisation de l'administration indigène de l'Imerina*[1]. Le *fokonolona* y est défini comme étant formé par l'ensemble de la population habitant le quartier et est reconnu comme la cellule administrative de base. Ainsi, concernant la définition du *fokonolona*, la notion territoriale prédomine à cette époque (Condominas, 1961 : 109). Le *mpiadidy* (chef de village) apparaît alors plus comme un fonctionnaire que comme une émanation de la collectivité ; les *ray-amen-dreny* (les personnes âgées) ont le droit, conformément à la coutume[2], de représenter le *fokonolona* auprès du *mpiadidy* et des autres autorités administratives françaises ou indigènes de la province. Le chef de canton est la véritable cheville ouvrière de l'administration indigène (Rainibe, 1976, cité par Ramiarantsoa, 1995), le *mpiadidy* étant quant à lui l'homme le plus proche des populations. Selon Rarijaona, il revient à ce dernier *« de faire respecter les diverses traditions relatives à l'exploitation des terres, de concilier les membres en cas de différends, d'intervenir dans maintes circonstances en vue d'obtenir la cohésion du groupe »* (Rarijaona, 1967 : 38, se basant sur les travaux de Cahuzac). Suite au décret du 28 septembre 1926, le conseil des anciens devient une véritable assemblée indigène restreinte (nommée par le chef de village avec un délégué du canton) (Condominas, 1961).

La construction de la route secondaire a favorisé le développement des activités commerciales et administratives, qui se sont concentrées dans l'actuel *fokontany* de Faratsiho. Ce *fokontany* représente aujourd'hui une bourgade administrative électrifiée et concentre les marchés, les petites épiceries, les écoles et les bureaux administratifs (district, arrondissement, mairie, police). Parallèlement au développement de cette bourgade, des familles pour la majorité d'origine *merina*, se sont progressivement installées aux alentours de cette dernière peuplant les 6 autres *fokontany* actuels de notre terrain d'étude. Les descendants présents aujourd'hui appartiennent à la 4ième ou 5ième génération des fondateurs des villages pour les plus âgés. Dans certaines micro-localités où l'ensemble des descendants est resté au village, il existe une forte pression foncière familiale. Du fait de cette dernière, ainsi que du manque d'opportunités extra-agricoles, il s'agit d'une zone d'émigration. Plus de 90% des couples sont originaires[3] de leur *fokontany* de résidence, contre seulement 74,6% des résidents de Faratsiho. Ces

[1] J.O.M du 30 avril 1902, pp. 7391, 7392. J.O.R.F du 19 mars 1902, pp. 2047, 2049. Reproduit par DUTEIL, pp. 97-105 (in Condominas, 1961 : 239).

[2] En 1899, un général intérimaire met en place des *mpanoratra*, des secrétaires élus : ils deviennent les représentants officiels du *fokonolona* auprès des autorités administratives. Ce fut un échec car, selon la coutume, les décisions sont prises par consultation de l'assemblée du *fokonolona* (de plus, des cas d'abus de pouvoir de la part du secrétaire ont été notés) (Condominas, 1961).

[3] Soit l'homme soit la femme est originaire du *fokontany* de résidence actuel.

fokontany se distinguent principalement selon leurs contextes socio-historiques de constitution du peuplement (modalités d'accès à la terre des fondateurs, nombre de familles d'origines distinctes, nombre de descendants présents sur les lieux). La famille est qualifiée de proche ou d'éloignée. Pour les enquêtés (restitué ici de façon simplifiée), la famille proche fait référence aux enfants et petits-enfants, aux parents (père et mère), aux oncles et tantes (et leurs enfants) tandis que la famille éloignée est constituée de l'ensemble des descendants issus d'un ancêtre commun.

Les enquêtés considèrent le *fokonolona* comme l'ensemble des habitants de leur *fokontany* de résidence. En cas de différends, les protagonistes convoquent le *fokonolona* afin de rendre l'affaire publique et de solliciter le témoignage des personnes présentes. La parole des personnes âgées originaires du *fokontany* en question tient une place très importante. Chaque *fokonolona* est sous l'autorité d'un chef de *fokontany*. Les chefs de *fokontany* remplacent les anciens chefs de village *(mpiady)* et sont sous l'autorité du maire. La nomination des chefs de *fokontany* se fait en deux étapes. Dans un premier temps, le *fokonolona* (les habitants du *fokontany*) élit 4 candidats à la suite d'un vote organisé au niveau du *fokontany*. Cette liste est transmise au maire ainsi qu'au chef de district qui désignent le chef de *fokontany* et son adjoint pour 5 ans. Bien que le caractère décentralisé de cette autorité soit contestable car le chef de *fokontany* est *in fine* nommé, ce dernier reste aux yeux de la population le représentant du *fanjakana* (la puissance publique) le plus proche du *fokonolona*. Selon les termes de Ramiarantsoa : *« Sur le plan de l'administration du territoire, chaque individu relève des collectivités décentralisées, le fokontany à l'échelle des villages ; papiers officiels et liens avec les autorités sont établis dans ce cadre* » (Ramiarantsoa, 1992 : 30).

Depuis la création des *fokontany* dans les années 1970, chacun d'eux est composé à Faratsiho de cinq hameaux, délimités essentiellement selon des critères démographiques[1]. Par hameau, on compte un homme dit « quartier mobile », élu par les habitants pour une période de cinq ans, représentant de la gendarmerie, chargé de la surveillance du hameau, ainsi que deux *andrimasompokolona* (littéralement : les yeux du *fokonolona*) élus, sortes de secrétaires administratifs chargés d'aider le comité *fokontany*. Ces autorités locales travaillent avec le chef de *fokontany* et son adjoint, et sont sollicités lorsque leur hameau est concerné.

4.1.2. La riziculture au centre de l'économie de la localité

4.1.2.1. La pratique d'une riziculture à petite échelle

La riziculture occupe une place prédominante dans la région, avec en contre-saison la culture de la pomme de terre, depuis une trentaine d'années. A travers principalement l'apport de fertilisants naturels (fientes de volaille, alluvions des canaux, fumier du bétail, cendres), la fertilité des rizières fait l'objet d'une attention et d'investissements réguliers. Le rendement moyen est de 3,2 tonnes de paddy par hectare (selon nos propres données). Dans la perspective des ménages, la valeur agronomique d'une rizière dépend de : la qualité du sol

[1] Dans certaines communes plus peuplées, les *hameaux* sont remplacés par des *quartiers*, un quartier représentant alors un plus grand nombre de ménages. Chaque *fokontany* étudié est composé en moyenne de 300 ménages.

plus ou moins fertile (*masaka* ou *manta*[1]), la profondeur de la couche arable et la localisation par rapport à une source d'eau (gestion de l'irrigation et des risques d'inondation). Les rizières[2] sont délimitées par des diguettes qui permettent le passage des hommes et surtout une gestion efficace des eaux d'irrigation. Les terrains rizicoles constituent le capital productif et symbolique le plus important au sein de cette agriculture familiale à petite échelle et essentiellement tournée vers l'autoconsommation.

Les riziculteurs sont des ménages nucléaires, composés du couple et des enfants, avec parfois d'autres dépendants familiaux (5 en moyenne). Les enfants constituent une source de main d'œuvre, les plus jeunes (moins de 10 ans) gardent les animaux alors que les plus âgés participent aux travaux agricoles. Environ 25% des paysans, principalement des jeunes, n'ont pas de rizières. Les transferts intrafamiliaux restent un mode d'accès primordial pour eux, les parents leur déléguant souvent des droits d'usage lors de l'entrée en union (4.2.1.2.). Comme nous le verrons, le mode de faire-valoir dominant est le faire-valoir direct (avec salariés ou non), le marché du faire-valoir indirect (location et métayage) étant faiblement développé dans la localité. Les agriculteurs sont très faiblement dotés en capitaux physiques. Aucun ménage enquêté ne déclare posséder de matériels motorisés ou de matériel de type pulvérisateur. Par contre, il est admis que dans les Hautes Terres, tout paysan possède une bêche (*angady*). Les principaux matériels agricoles sont alors : la charrue, la sarcleuse et la charrette. Plus de 45% ne possèdent aucun de ces outils, le travail manuel à la bêche étant souvent l'unique option.

La superficie rizicole moyenne exploitée par ménage est de 19,2 ares (de 2 à 140) ; la médiane est de 16 ares[3]. La majorité des ménages n'est pas autosuffisante en riz, la superficie moyenne nécessaire étant de 40 ares[4]. Le nombre moyen de rizières exploitées est de 3 et peut aller jusqu'à 12 (médiane : 2,5 rizières). La fragmentation du patrimoine oblige les cultivateurs à tenir compte, dans la gestion de l'exploitation, des contraintes de déplacement, car la marche à pied est encore le moyen de locomotion le plus utilisé. Cet éloignement rend le transport des plants de riz et du fumier particulièrement épuisant : il se fait par charrette si cela est possible, ou par *sobika*[5] posées sur la tête des hommes et des femmes. Le district de Faratsiho est connu pour sa production de pommes de terre ; celle-ci sert de substitut au riz en

---

[1] Les enquêtés emploient ces termes pour qualifier les sols : *manta* (littéralement : cru) est synonyme de peu fertile, alors que *masaka* (littéralement : cuit) fait référence à un sol riche.

[2] Les pépinières (*taninketsa*) sont des terrains bien irrigués et drainés de petite superficie (parcelle à part entière ou plus généralement, une portion de rizière) pour le développement des plants de riz jusqu'au repiquage. La majorité des paysans pratiquent le repiquage en ligne, ce qui nécessite l'utilisation d'une sarcleuse. Peu de riziculteurs appliquent la technique dite *atsaika*, c'est-à-dire la culture du riz sans repiquage ; ce sont des paysans qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter des plants de riz, qui ne peuvent emprunter de pépinières, ou qui ne peuvent se permettre d'occuper une portion de rizière à cette fin.

[3] L'étude *Rural Struc* donne une moyenne de 22 ares de rizières par ménage pour la zone d'Antsirabe (Pierre Bernard *et al*., 2009 : 124).

[4] Un ménage étant composé en moyenne de 7 personnes consommant en moyenne 500 g de riz par jour et la productivité à l'hectare étant d'environ 3 tonnes.

[5] Produit artisanal de vannerie, de forme circulaire avec comme dimensions moyennes 40 cm de diamètre et 25 cm de hauteur, servant aux transports de marchandises variées (volailles, riz, légumes, fumier…).

période de soudure (un des trois repas journaliers ne comporte alors pas de riz). La possibilité de cultiver des pommes de terre sur rizière en contre-saison dépend des moyens des ménages[1] (semences, paiement de salariés, temps) mais aussi des conditions d'irrigation (une parcelle inondable ne sera pas cultivée en contre-saison).

Alterner et diversifier les cultures (patate douce, manioc, etc..) en complément du riz et augmenter le temps de travail constituent les principaux moyens d'élever la production, principalement destinée à l'autoconsommation. Parallèlement aux activités rizicoles, les ménages exploitent les terres situées sur les collines (*tanety)*. Les *tanety*[2] désignent les terres de pente où sont cultivés la patate douce, le manioc, le maïs et le haricot, le plus souvent en association mais aussi le soja, la pomme de terre, l'igname.

Les domaines constructibles ou *vohitra* se situent généralement en bas de colline. Les ménages cultivent parfois des arbres fruitiers (le caféier également) à quelques mètres des maisons, mais ne plantent pas de bois de construction ou de chauffe. Autour des maisons, il est fréquent de trouver des cultures pluviales, les mêmes que sur les collines : ce sont des potagers facilement entretenus car ils se trouvent à proximité des foyers où sont produits les cendres et le fumier. Sur les sommets des collines (*tendrompohitra*), les agriculteurs cultivent les pommes de terre, le manioc et parfois des ananas. Les parcelles boisées (*tanin-kazo*) se situent principalement dans ces zones.

La Photographie 2 donne une vision générale de notre terrain d'étude.

Photographie 2. La plaine rizicole de Faratsiho (juin 2008)



Le *fokontany* centre de Faratsiho (en haut) se distingue nettement d'un groupe de résidence du hameau d'Antaninandro (*fokontany* Ambohimandroso) de par la densité de la population et le type de matériaux de construction des maisons. Au centre, bien visible sur la photographie, les rizières de bas-

[1] Les fertilisants chimiques restent très peu utilisés par les paysans.

[2] Certains considèrent que *tanety* renvoie à une terre non cultivée alors que *tanimboly* traduit le fait qu'elle soit effectivement cultivée. Nous utiliserons uniquement le terme *tanety*, renseignée quant à son exploitation ou non.

fonds apparaissent comme totalement aménagées. Il s'agit d'un paysage classique des Hautes Terres (Raison, 1984 ; Blanc-Pamard et Ramiarantsoa, 2000).

Un autre type de diversification agricole concerne l'élevage qui peut être bovin, porcin ou avicole. Cependant, ces différents types d'élevage[1] ne concernent souvent qu'un faible nombre d'animaux. Les bovins ont un rôle particulièrement important au sein de l'exploitation agricole : ils représentent une alternative au travail manuel à la bêche, fournissent le fumier et constituent une forme d'épargne[2]. La détention de têtes de bétail est un indicateur du niveau de vie et d'investissement dans l'agriculture. Plus de 45% des agriculteurs ne possèdent aucun zébu ; la moyenne étant de 2,7 pour ceux qui en détiennent. Les animaux pâturent sur les collines et sur les rizières après la récolte du riz. Il n'y a pas de pâturages forestiers communautaires (*kijana*). Parallèlement à ces formes d'élevages de petite taille, se développent de nouvelles productions comme la pisciculture. Cette activité s'établit dans des plans d'eau spécialement aménagés dans les bas-fonds ou dans des étangs temporaires au sein des rizières, en contre-saison (la rizi-pisciculture).

4.1.2.2. Diversification des sources de revenus

Les ménages les plus aisés sont ceux pratiquant une activité extra-agricole considérée comme relativement rémunératrice et leur assurant une rentrée monétaire régulière. Les activités telles qu'*épicier, boucher, collecteur, infirmier, médecin, enseignant, retraité avec pension, technicien d'agriculture, policier, militaire,* seront qualifiées d'activités rémunératrices[3]. Pour moins de 10% des ménages, l'homme ou la femme est dans cette situation et plus de 40% d'entre eux résident dans le *fokontany* centre de Faratsiho. Ces ménages sont également des riziculteurs et exploitent une plus grande superficie de rizière que ceux ne pratiquant pas une telle activité extra-agricole[4].

D'autres ménages trouvent également un complément de revenu dans des activités non agricoles, qui sont quant à elles faiblement rémunératrices. Certains ménages diversifient leurs activités par la fabrication et la vente de briques, de tapis, de nattes ou de *sobika*. Ils vont en général chercher les matières premières sur les collines, sans avoir besoin d'autorisation particulière[5]. Cet artisanat est écoulé principalement au marché de Faratsiho ou dans les villages alentour. D'autres ménages ont mis en place de très petits commerces (gargotte) vendant les produits de première nécessité, ou simplement du café et des beignets. Plus de la moitié des ménages sont susceptibles de compléter leur approvisionnement en riz,

---

[1] Le Vakinankaratra est connu comme étant une zone fortement productrice de lait de vache. A Faratsiho, ce n'est pas le cas.

[2] Le prix d'une tête de bétail est environ de 500000 ariary (soit plus de 800 kg de paddy), dépendant principalement de sa race, de son âge et de son sexe.

[3] Bien que cette catégorie ne soit pas homogène puisqu'elle regroupe des activités indépendantes et salariées, le faible nombre de ménages enquêtés pratiquant ce type d'activité a conduit à les regrouper.

[4] 24 ares de rizières exploitées contre 18 ares pour ceux qui ne pratiquent pas ce genre d'activité (10%).

[5] Il existe une restriction de l'accès à cette ressource : il est *fady* (interdit, souvent traduit par tabou) de cueillir une certaine espèce d'herbe avant la récolte de riz. A Madagascar, il existe différents *fady,* souvent spécifiques aux localités.

de façon journalière en période de soudure, grâce aux faibles gains financiers tirés de ces diverses activités. Les activités telles que *artisan, gargotier, charretier, bouvier,* ne fournissant que de faibles revenus, et souvent pratiquées de façon irrégulière, seront qualifiées « d'activités faiblement rémunératrices ».

Le salariat agricole est une pratique courante en milieu rural malgache et dans la majorité des cas, l'ouvrier apporte sa seule force de travail et il est payé à la journée. La possession d'une charrue augmente la rémunération de cette prestation de service[1]. Les pics de demande de main d'œuvre sont habituellement atteints au moment du repiquage et à la récolte du riz. Environ 40% des ménages déclarent ne jamais pratiquer le salariat agricole. Nous considèrerons la pratique régulière du salariat comme un indicateur de faible niveau de vie du ménage tandis que faire appel au salariat est plutôt révélateur d'un bon niveau de vie.

D'après nos observations, l'entraide aux moments des gros travaux agricoles (repiquage, récolte) reste très marginale et limitée à certaines familles, induisant le développement du salariat agricole. Dans la région des Hautes Terres, outres les cérémonies familiales (mariage, circoncision, exhumation, enterrement…), l'une des formes les plus visibles du *fihavanana*[2] reste l'entraide agricole, particulièrement en période de soudure (Ramiarantsoa, 1992 : 15 ; Ottino, 1998 : 507 ; Gannon et Sandron, 2006 : 8). On peut identifier au moins trois types d'entraide dans la littérature : *mindrana*, ou entraide sans réciprocité lors du labour, du repiquage, de la récolte, le propriétaire offrant le repas (riz avec laoka) ; *firimbona* ou entraide avec réciprocité, les participants établissant un calendrier avec les jours et les lieux de travail et les comptes sont tenus ; *mandrafozana* ou devoir d'entraide des enfants envers leurs parents et beaux-parents pendant les opérations agricoles nécessitant beaucoup de main-d'œuvre, les parents offrant les repas du matin et du midi (Ramiarantsoa, 1992 : 15). Plusieurs personnes âgées lient la diminution du recours aux groupes d'entraide à la fin du *fihavanana*. Cette amitié qui, selon eux, apportait respect et entraide dans le passé, tend à se perdre au sein de nouvelles générations. Selon un enquêté : « *avant on travaillait sur un champ puis le lendemain on allait sur l'autre. Maintenant, on ne peut plus compter sur personne, on ne sait jamais combien d'hommes vont venir ; même si les enfants reviennent nous aider lors des gros travaux, si tu as de l'argent tu payes des salariés pour être sûr que le travail soit fait* ».

4.2. Dispositifs d'accès et de transferts des droits, et contenu du faisceau de droits

Nous qualifierons de non marchands l'accès aux droits par la mise en valeur, les transferts intra-familiaux ainsi que les prêts. Nous qualifierons de marchandes les transactions foncières définitives (achat-vente) et temporaires (location et métayage).

---

[1] A titre illustratif encore, une demi-journée de travail salarié avec charrue est rémunérée 5000 ariary, environ 8 kilogrammes de paddy (un jour de travail sans matériel de traction est rémunéré entre 2000 et 2500 ariary).

[2] La notion de *fihavanana* à forte connotation de solidarité est souvent reprise dans la littérature malgache mais aussi par les Malgaches en général, particulièrement en milieu rural. « *Les paysans de l'Imerina et du Betsileo perçoivent immédiatement les différences opposant la parenté d'ancestralité de firazanana et de l'anaran-dray (lignage paternel ; lignage maternel étant l'anaran-dreny) à la parenté affective de fihavanana* » (Ottino, 1998 : 279).

4.2.1. Modalités d'accès et de transferts des droits non marchands

4.2.1.1. Défriche et mise en valeur

Une terre acquise à la suite d'un travail de défriche ou plus largement de mise en valeur, est qualifiée de *solam pangady* (littéralement : usé par la bêche). Une terre de colline (*tanety*) achetée puis aménagée en rizière (par un canal d'irrigation) est considérée comme une rizière acquise par *solam pangady* par les enquêtés. Un *tany vohitra* (domaine constructible) sera considéré comme *solam pangady* si l'individu a construit la maison et parfois cultivé « les jardins » aux alentours (c'est pourquoi le terme défriche n'est pas toujours adapté). En général, celui qui met en valeur une terre en devient le propriétaire et possède des droits « complets », dans le sens où il n'existe pas de restrictions ou d'obligations associées. Les décisions sur les terres défrichées relèvent uniquement du couple, avec éventuellement consultation des enfants en âge de participer aux stratégies familiales. La personne ayant défriché ou mis en valeur une parcelle a le droit de la vendre, sans consentement de la famille (ni des parents, ni des frères et sœurs). La décision sera prise avec le conjoint ; pour la majorité des couples enquêtés, même si la défriche a été effectuée avant le mariage. L'accès à des droits du fait d'une défriche (*solam pangady*) concerne seulement 8% des parcelles en possession (dans notre échantillon). Depuis une vingtaine d'années, les bas-fonds sont en totalité aménagés en rizières : seulement une parcelle située dans les bas-fonds est déclarée acquise par défriche depuis 1980. Plus de la moitié des parcelles acquises à la suite d'un travail de défriche sont des terres de collines. Les hameaux se sont constitués il y a environ cinq générations et les descendants sont principalement restés sur les lieux, créant une pression foncière « locale ». Selon une personne âgée, « *il y a cinquante ans, il restait des bas-fonds disponibles, maintenant, avec tous les enfants et les petits-enfants, même les tanety il n'y en a pas assez pour tout le monde !* ». Les ménages pratiquent une culture manuelle avec très peu d'intrants industriels et de variétés améliorées[1]. Ils pallient le manque de riz non pas en essayant d'augmenter la productivité (les rendements moyens sont déjà relativement élevés du fait de la fertilité des terres de la région), mais en augmentant leur surface rizicole. Les bas-fonds étant saturés, défricher une terre de colline devient un enjeu majeur. La production de ces cultures pluviales sert de substitut au riz en période de soudure et peut être vendue au marché de Faratsiho tout au long de l'année. Si la parcelle en question est située à proximité d'une source d'eau (souterraine ou canal), l'individu sait qu'il peut envisager de la transformer en rizière irriguée.

Le cadre légal et son interprétation par les acteurs semblent avoir influencé les pratiques de défriche sur les *tanety*. Lorsque cette question est abordée dans les entretiens, les enquêtés, avec de nombreuses confusions, évoquent systématiquement deux réglementations : l'une faisant référence à une politique de reboisement, et l'autre, à la procédure de prescription acquisitive.

[1] Les rares cas d'utilisation de semences améliorées sont justifiés par le suivi d'une formation avec des techniciens agricoles, ou la participation à un projet d'amélioration de la qualité de la pomme de terre.

Deux personnes âgées se souviennent de la politique de reboisement de cette façon : *« il s'agissait d'une obligation de la part de l'État et au début, les paysans ne voulaient pas planter des arbres ! Mais comme tous ceux qui reboisaient des terres de tanety en devenaient propriétaire (tompon-tany), les gens ont commencé à le faire » ; « le fanjakana voulait qu'on plante des arbres ; alors certaines personnes ont seulement planté quelques pieds, ils ont cultivé autour des arbres, et après ils ont pu dire que c'était à eux ! ».* Aujourd'hui, très peu de terrains sont boisés (6% des terres de collines).

La procédure de « prescription acquisitive » à Madagascar, repose sur la constatation de la mise en valeur effective du terrain par le requérant sur une durée supérieure ou égale à 10 ans et aboutit à la délivrance d'un titre foncier. Cette loi est très souvent énoncée lors des entretiens (qualifiée de « loi de 1960 »). La question du titre ou de la procédure n'est jamais connue par les enquêtés, mais elle est systématiquement traduite par « *si tu exploites pendant 10 ans, la terre est à toi* ».

4.2.1.2. Les transmissions intra-familiales

a) La délégation intra-familiale de droits d'usage

La majorité des parents, au moment de l'entrée en union de leurs enfants, leur délègue des droits d'exploitation[1] « *fanolorana ho fihinanana* », ce qui peut être traduit par « donner dans le but de manger » ou « pour qu'ils puissent vivre ». Bien que non systématiquement définitive, cette délégation est pérennisée et non limitée à une campagne agricole. Elle se pratique dans chaque famille afin de rendre autonome le jeune couple, dès lors que les parents ont suffisamment de terre pour subvenir à leurs propres besoins. Dans la plupart des cas, filles et garçons ont le droit d'exploiter la même superficie (de rizières et de *tanety*[2]). Les règles d'attribution des droits délégués sont davantage influencées par le lieu de résidence (l'éloignement et l'impossibilité d'exploiter dans le cas d'une migration) que par le sexe.

Tous les enfants enquêtés ayant reçu des terres en délégation des parents considèrent qu'ils ont comme obligation de « *participer aux dépenses liées aux tanindrazana* » (terre des ancêtres). Ils doivent participer aux dépenses pour les *famadihana* (le retournement des morts), les cérémonies funéraires et la construction de tombeau.

Selon les parents enquêtés qui délèguent des droits d'usage à leurs enfants, les enfants entretiennent le *fihavanana*[3] (parenté affective liée à la notion d'entraide) au sein de la

---

[1] Les *fokontany* appliquent le *tsy mandova velona* : les enfants n'héritent pas tant que les parents sont vivants, ils n'ont que le droit d'exploiter les parcelles que leur délèguent leurs parents.

[2] Pour les terres de bas de pente, il s'agit du droit de construire une maison et de cultiver les jardins aux alentours. En conséquence, sur ces domaines constructibles, les enfants considèrent parfois les transferts comme définitifs, une fois leur maison construite.

[3] Le *fihavana* ne concerne pas seulement les travaux agricoles. Lors de gros événements, le *fokonolona* participe financièrement aux dépenses et il y a comptabilité des échanges monétaires avec tenue d'un cahier relatif à ces dons afin de *rendre* (« participer aux dépenses du *famadihana* d'un villageois, et il participera aussi lors au mien ») autant ou plus la prochaine fois (il existe des refus justifiés par la crainte de se trouver dans l'impossibilité de participer en retour) (Gannon et Sandron, 2006 ; nos propres observations). « … *La réalité, bien entendu, ne correspond pas au cliché qu'on s'en est fait ; cette entraide est loin d'être purement*

famille : ils doivent éventuellement venir en aide aux autres enfants se trouvant dans le besoin, ou le cas échéant aux parents. Selon un parent : « *les enfants ne nous doivent rien mais ils nous font des cadeaux à Noël, le 26 juin*[1]*, ils envoient de l'argent s'ils ne peuvent pas venir nous aider lors des gros travaux.* ». Si les parents paient un impôt sur la parcelle en question, les enfants en prennent généralement en charge une partie, bien que le reçu d'impôt soit la plupart du temps au nom des parents.

> L'emploi du terme « droit » d'exploitation peut être discuté dans la mesure où, « *intra-family delegations of use rights do not correspond in most cases to an intrinsic right of access to land. The beneficiaries have a right to be assisted by their father (or the heir), and this assistance takes the form of a delegation of land use right, but it could take another form (helping setting a small business, giving some cash, etc.). They could then be excluded from land access and this would be seen as socially legitimate. In other words, that A has a duty to care for his children and, in order to do so, grants them access to land, does not translate into a right they would have over this land"* (Colin, 2008 : 236 relativement à la Basse Côte d'Ivoire). Dans notre contexte, un jeune marié doit faire vivre sa famille mais, en plus du contexte de saturation des bas-fonds, dans la majorité des cas il ne dispose pas de capital pour acheter ou louer une rizière. Son unique stratégie de survie est d'exploiter une parcelle de ses parents et d'en garder la production. Ce devoir d'assistance des parents aux enfants est apparu comme systématique et partie intégrante du cycle de vie des individus.
>
> Les parents peuvent également tirer bénéfice de cette situation comme illustré par le cas d'un père de famille enquêté. Ses six enfants bénéficient chacun de droits délégués sur une part de rizière et ils partagent le paiement de l'impôt en 7 parts égales. Un des enfants propose aux parents d'acheter la rizière sur laquelle il a des droits délégués (parce qu'il a fait un aménagement). Le père accepte mais lui délègue des droits sur une autre part de rizière : « *comme ça, on continue de partager en sept les impôts* ».

Les droits sont également susceptibles d'être associés à des restrictions pouvant avoir une dimension temporelle ou concerner l'usage.

Les parents gardent des droits d'administration sur les parcelles relevant de leur patrimoine et faisant l'objet d'une délégation intra-familiale. Si un cadet entre en union, les parents peuvent opérer une redistribution des terres : les droits d'exploitation sur une portion du patrimoine familial sont transférés d'un enfant à un autre. Les enfants n'ont pas le droit de vendre. Si la terre doit être vendue[2], les parents le décideront et seront les bénéficiaires de la transaction, ou du moins décideront de l'affectation de l'argent. Seulement deux cas de cessions en faire-valoir indirect (FVI) ont été justifiés par un besoin pressant financier, l'enquêté se trouvant

---

sentimentale, elle obéit en fait à un ensemble de règles de vie où l'aide apportée appelle toujours une contrepartie » (Gannon et Sandron, 2006 : 10, citant Condaminas). Le *fihavana* est considéré par ces auteurs comme un échange contractuel et obligé.

[1] Fête nationale malgache.

[2] Les conditions des ventes et particulièrement des ventes de terres héritées sont détaillées dans la section 4.2.2.1.

dans l'obligation de céder en location (en numéraire)[1]. Dans la majorité des cas, les parents et les enfants n'envisagent pas de cession en FVI des parcelles déléguées. Certains parents justifient de plus l'interdiction de céder en FVI une terre de colline boisée *(tany hazo)* par le fait que l'exploitation des ressources ligneuses bénéficierait uniquement au tenancier qui pourrait les épuiser. Des parents justifient l'interdiction de la location payée en argent et l'autorisation du métayage[2] ou de la location avec paiement en paddy de la façon suivante : *« au moins ils auront de quoi manger et pas seulement de l'argent qu'ils pourraient utiliser pour autre chose »*.

b) Les procédures d'héritage

Nous considérons le couple comme principale unité de décision quant aux pratiques de certification. Pour aborder les procédures d'héritage il est cependant nécessaire de prendre en compte les arrangements issus de chaque famille du couple.

Le père et la mère ont des biens fonciers distincts, l'héritage reçu par chacun d'eux demeure leur patrimoine personnel. Par contre, tous les biens acquis pendant leur mariage constituent des biens communs. Les deux parents transmettent séparément des terres aux enfants et si l'un d'eux meurt, les terres héritées par le défunt pourront être transmises à ses descendants sous réserve que son conjoint ait suffisamment de terres propres pour vivre.

Selon la norme locale, chaque enfant reconnu (biologique ou adopté) est considéré comme ayant-droit légitime sur les terres de ses parents. A la mort de ces derniers, les terres sur lesquelles les enfants avaient des droits délégués deviennent généralement leurs terres héritées. Dans le cas où l'ensemble de la fratrie vit sur place, s'est marié et a reçu sa part de terre en délégation, si les parents étaient trop âgés pour exploiter leurs terres, la distribution entre héritiers reste souvent la même. Cependant, il est aussi possible que le groupe d'héritiers effectue une redistribution définitive des parcelles après la mort des parents. Ils procèdent alors à un nouveau partage des terres, et c'est à cette occasion que les enfants non-résidents peuvent avoir leur part. En effet, dans certaines familles, les enfants non-résidents[3] ne reçoivent pas de droits délégués, ou uniquement sur des rizières, alors qu'ils peuvent prétendre à une part d'héritage au décès de leurs parents (au même titre que leurs frères et sœurs résidents). De plus si l'un des parents continuait d'exploiter des terres, à sa mort, ces parcelles seront également distribuées[4] au sein du groupe d'héritiers.

Dans certaines familles, les femmes n'héritent pas, ou bien dans une proportion moindre que celle des hommes. Cependant, il semble que depuis deux générations, ces disparités tendent à disparaitre et que les femmes héritent au même titre et de manière équitable avec les hommes. Dans le contexte de saturation de l'espace cultivable, certains parents ne font hériter que les

---

[1] Les logiques de prises et de cessions en FVI sont présentées dans la section 4.2.3.2.

[2] Colin (2008) note les mêmes justifications à cette restriction à la cession en FVI en Côte d'Ivoire.

[3] Nous employons le terme de non-résidents pour un enfant qui ne réside pas dans son *fokontany* d'origine dans lequel se trouve son *tanindrazana*.

[4] Nous n'avons pas observé de rôle particulier de l'aîné, homme ou femme, dans la gestion de ce partage (contrairement à certains principes issus du droit *merina*).

enfants résidents (indépendamment du sexe), considérant que les terres du conjoint feront vivre ceux qui ont quitté la localité.

Les parcelles héritées concernent 37% des parcelles possédées par les ménages, et sont déclarées issues de la famille de la femme dans seulement 30% des cas. Dans la pratique, la femme suit plus souvent son mari sur son lieu d'origine. A titre illustratif, nos données indiquent que 75% des non originaires de la commune de Faratsiho sont des femmes (dans la majorité des cas, nous l'avons mentionné marié à un homme originaire du *fokontany* de résidence actuel du couple). Il est envisageable que les femmes ayant quitté leur commune d'origine n'héritent pas. Par ailleurs, on constate un possible artefact de l'enquête par questionnaires. Lorsque des hommes ont été enquêtés, ils ont déclaré en moyenne 20% de terres hérités par leur conjointe, alors que les femmes ont déclarées 38% d'héritages issues de leur famille. Il est envisageable que les hommes n'aient pas mentionné les terres héritées par leur conjointe quand elles sont situées dans une autre commune que celle de Faratsiho[1]. Ainsi, il est possible que ces héritages féminins soient faiblement sous-estimés.

Les rizières héritées sont gérées sans ambiguïté de façon individuelle ; le droit d'administration sur les rizières héritées revenant à chacun des héritiers, résidents ou non. Bien que le faisceau de droits sur les rizières héritées soit susceptible d'être soumis à des restrictions, principalement associées au droit de vente de ce type de terres (4.2.2.1), les droits d'exploitation sont individualisés, et les limites physiques sont clairement définies par les diguettes. Hormis deux cas rencontrés lors de nos entretiens et décrits ci-dessous (Encadré 4), l'exploitation des rizières est individualisée.

Encadré 4. Cas de rizières non individualisées

Il s'agit de deux cas d'exploitation non individualisés de rizière. Dans le *fokontany* de Fisoronana, trois frères exploitent en commun une rizière de leurs parents décédés. Cette rizière est trop petite[2] selon eux pour être partagée (le fait de mettre des diguettes diminuerait sa superficie et rendrait le travail plus difficile selon eux), ils exploitent ensemble cette parcelle, mettant en commun force de travail et dépenses. La récolte est ensuite partagée en 3 parts égales. Dans le *fokontany* de Marohanina, le partage de l'exploitation d'une rizière s'effectue dans le temps. L'héritage des parents étant constitué de plusieurs rizières dont l'une est bien plus grande et/ou fertile, les cohéritiers ont convenu d'exploiter chacun leur tour la rizière en question, la récolte revenant en totalité à l'exploitant.

Les procédures d'héritage sont apparues comme nettement moins homogènes (comparativement aux transactions foncières) et propres aux familles de l'homme et de la femme, pour les terres de colline. Elles peuvent dépendre des modalités d'installation des fondateurs des lignages présents aujourd'hui : leur mode d'accès à la terre, leur date d'arrivée

[1] Dans notre base de données, 42 parcelles héritées sont situées dans une autre commune.

[2] Une des raisons donnée par certains villageois ivoiriens quant à la non-individualisation des droits d'appropriation était également l'insuffisance de la terre au regard du nombre des ayants droit : *« Il n'y a pas de terre et nous sommes nombreux, si on doit partager on va avoir combien ? »* (Soro et Colin, 2008 : 164).

dans la localité, le nombre de descendants (résidents ou non), leur décision quant au partage ou non du patrimoine foncier initialement possédé… En effet, lors de nos enquêtes, les explications des enquêtés concernant les règles régissant l'attribution de droits sur les *tanety* sont, dans certaines familles, plus diverses. Par exemple, lorsque l'espace disponible le permet et si l'un des enfants a les moyens d'exploiter (semences, matériel, temps), il est possible qu'il ait accès à une parcelle d'une superficie relativement plus importante. Selon un enquêté : « *pour les tanety, c'est moins clair, chacun exploite ce qu'il peut* », alors que sur les rizières, la part de chaque rizière est bien déterminée et connue de tous.

Les deux études de cas sur deux groupes familiaux comme approfondissement des entretiens, nous permettent de distinguer deux types de gestion familiale des héritages. Dans certaines familles, les *tanety* sont gérées de la même façon que les rizières, chaque héritier connaissant la part qui lui revient de ses parents (exemple des familles résidentes dans le hameau d'Antaninandro) tandis que dans d'autres cas, une gestion plus collective se met en place (exemple des familles résidentes dans le hameau d'Ambohitrafaka). La principale différence tient dans la relative individualisation des droits d'usage et de gestion. Nous y reviendrons dans le chapitre 6 en analysant l'influence de la gestion différenciée des héritages sur les déterminants de la demande de certificat.

c) Les donations

Certains parents considèrent (particulièrement s'ils sont âgés) que la délégation de droits aux enfants a acquis un caractère définitif. Dans ce cas, ce transfert peut être considéré comme étant une donation (*tolotra*). Les procédures de donation, qui restent marginales comme mode de transfert dans la localité, peuvent intervenir dans un cadre familial plus large, des oncles/tantes aux neveux/nièces ou des grands-parents aux petits-enfants. Il s'agit alors de cas familiaux particuliers : la donation d'un oncle à un enfant orphelin, d'un grand parent à son petit-fils, d'un parent à un enfant au sein de la fratrie. Les donations restent marginales et ne concernent que 3,4% des parcelles en possession. Concernant les terrains constructibles, à partir du moment où les enfants se sont mariés et qu'ils ont eu l'autorisation de construire une maison sur une portion de *vohitra* des parents, il devient difficile de ne pas considérer la délégation comme définitive (donc comme une donation). Selon un enfant : « *comme j'ai construit ma maison, cette terre est à moi maintenant* ».

4.2.1.3. Les prêts

Plusieurs types de prêts peuvent être distingués.

- Le prêt sur terre de *tanety*

Les personnes qui résident trop loin des parcelles peuvent prêter les terres de cultures pluviales afin d'en assurer l'entretien (éviter les pousses de mimosa par exemple), mais aussi assurer une surveillance des limites avec les exploitants voisins.

- Le prêt de rizière en contre-saison

Une personne n'ayant pas assez de semences ou de temps pour effectuer la culture de la pomme de terre sur rizière va prêter sa terre en contre-saison : c'est avantageux pour le

propriétaire car la culture de pomme de terre exige l'utilisation de fumure organique (fumier) et chimique (NPK). Dans ces cas, le propriétaire demande à l'exploitant d'utiliser de l'engrais pour contribuer à la fertilité des rizières et cela constitue souvent l'unique obligation pour l'exploitant.

- Le prêt de rizière entre frères et sœurs

Ce type de prêt se pratique principalement lorsque l'un des héritiers vit en dehors du village et ne peut exploiter sa terre : c'est une sorte d'alternative à la vente de la terre ancestrale. Le non-résident peut également laisser l'exploitation et les produits à un frère qui aura alors comme obligation de le recevoir gratuitement lors de sa venue au village, et/ou de fournir sa participation en riz lors des réunions familiales. Dans ce cas, le frère ou la sœur vivant hors du village paiera uniquement sa contribution en argent, mais pas en riz, lors d'obligations familiales.

> Le fait d'avoir le droit d'exploiter la rizière avec comme seule obligation la participation en riz de l'individu non-résident peut devenir une réelle charge plus qu'une opportunité d'accéder à une rizière. Le cas d'un enquêté exprime cette crainte quant au flou concernant ces obligations : « *ça fait 12 ans que j'exploite cette parcelle et au début, quand il y a avait un mariage ou un enterrement, la famille de mon frère était réduite à 6 personnes mais avec le temps et les mariages de son côté, je dois recevoir maintenant plus de 15 personnes ! Si une année il y a trop de réunions familiales, je ne pourrais pas les nourrir. Je préfère lui rendre sa rizière… on va en discuter quand on se verra…* ».

4.2.2. Les marchés fonciers

Le terme de « marché foncier » est utilisé dans une acception large et renvoie ici aux achats-ventes définitifs et aux transferts temporaires via un contrat de location (en numéraire ou en nature) ou de métayage.

4.2.2.1. Les transferts définitifs : le marché de l'achat/vente

Environ 40% des parcelles possédées ont été achetées et presque 70% de ces transactions portent sur des rizières, du fait évidemment de l'importance de la riziculture. Cependant, en raison de la saturation des périmètres rizicoles ainsi que du partage progressif des héritages depuis plusieurs générations, les terres de colline (*tanety*) sont de plus en plus gérées de façon individuelle et mises sur le marché (Annexe 9).

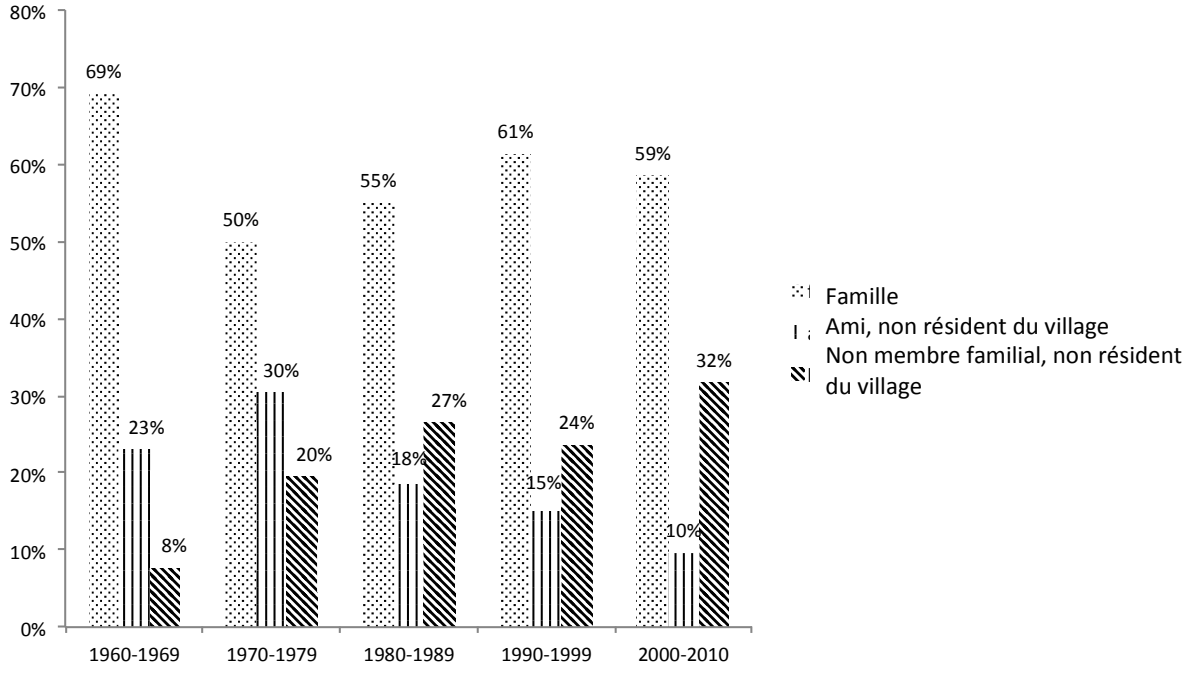
La superficie moyenne des rizières non acquises par achat est de 6,4 ares, alors qu'elle est de 7,4 ares pour les rizières achetées (la différence est significative à 1%). Bien que certains enquêtés évoquent des cas de vente partielle de parcelle, la majorité des transactions concernent des ventes totales, ils le justifiant par les superficies déjà réduites. Du point de vue de l'acheteur, une rizière d'une superficie réduite mise sur le marché peut toutefois constituer une opportunité. Comme nous l'a dit l'un d'entre eux : « *cette parcelle était petite quand je l'ai achetée mais comme elle était à côté d'une de mes rizières, ça me fait un seul lot et j'ai maintenant une seule rizière de plus de 3 vavy* [6 ares] ! ».

Les raisons motivant une vente font, dans la majorité des cas, référence à un besoin conséquent d'argent, souvent afin d'assumer ses obligations financières liées au culte des ancêtres (la construction d'un tombeau, la participation au *famadihanana*[1]), mais cela concerne aussi des cas considérés comme « extrêmes » comme des dépenses de santé mais pas par exemple pour le paiement des frais de scolarité.

> Deux cas évoqués lors des entretiens illustrent une autre logique à la vente de terres. Il s'agit de l'héritage d'un patrimoine réduit (une unique rizière à partager entre 4 enfants dans un cas et 2 rizières pour 6 enfants dans l'autre). Dans le premier cas, les enfants ont évité le morcellement de la parcelle en question (la part revenant à chacun étant trop petite) en prenant la décision de vendre la rizière à l'un des héritiers. Dans l'autre cas, les enfants n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur les conditions du partage et ont décidé de vendre à une autre personne, chacun récupérant une part égale de la vente.

Les achats déclarés plus anciens datent des années 1960. Sur l'ensemble des achats, plus de 70% concernent des individus liés par des relations familiales, amicales ou de voisinage. Le Graphique 2 indique l'évolution des relations inter-personnelles entre acheteur et vendeur[2].

Graphique 2. Type de relation inter-personnelle liant l'acheteur et le vendeur



Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

[1] Selon Delège (2008), le coût approximatif d'un *famadihanana* serait de 535.000 ariary, soit l'équivalent de presque 900 kg de paddy (achats de linceuls dont le nombre dépend de la taille de la famille, paiement des musiciens, achat de riz, de zébus et de boissons, auxquels il faut ajouter l'achat de nouveaux vêtements (Delège, 2008).

[2] La distinction entre autochtone et migrant ne fait pas sens dans la zone d'étude : tous les enquêtés sont *merina* et pour plus de 90%, sont originaires du *fokontany de résidence actuel*.

Les transactions concernant des individus n'ayant pas de relations particulières ont semble-t-il augmenté ces dernières années, représentant 32% des achats sur la période 2000-2010, contre seulement 8% sur la période 1960-1969. Néanmoins, le marché de l'achat vente apparaît comme largement développé dans le cadre familial : entre 1960 et 2010, plus de la moitié des transactions concernent des individus d'une même famille (entre 50 et 69% selon les périodes). Plus précisément, ces transactions s'inscrivent dans plus de 60% des cas dans le cadre familial proche (la famille proche faisant ici référence aux parents, aux enfants, aux frères et sœurs ou encore aux oncles et tantes du couple enquêté).

Environ 60% des transactions concernent des parcelles dont le vendeur avait lui-même hérité et ces dernières sont en générale soumises à des obligations familiales en cas de vente. Les frères et sœurs de même père et même mère (*iray tampo)* doivent être informés de la décision de vente et, si aucun membre de la famille n'a les moyens de l'acheter, la vente pourra alors être proposée dans un cadre social élargi (famille éloignée, relations amicales, autres villageois).

Ce droit de préemption souvent évoqué par les enquêtés renvoie au principe d'exo-inaliénation des patrimoines familiaux. Certaines personnes âgées enquêtées affirment en effet que les terres ancestrales ne peuvent se vendre en dehors du cadre familial. Néanmoins, aujourd'hui, il s'agit davantage d'une norme commune, d'une pratique considérée comme normale, plus qu'une réelle contrainte issue du droit coutumier *merina* telle qu'on la décrivait par le passé. Pour autant, garder les *tanindrazana* aux mains de membres de la famille reste important dans les esprits ; elles profiteront alors aux futurs descendants.

La vente d'une terre héritée, même hors cadre familial est « socialement tolérée », à condition que l'héritier respecte certaines règles, consistant parfois à (seulement) avertir la famille des décisions lors d'une réunion familiale, afin d'éviter de possibles contestations ou reproches qui nuiraient à la bonne entente. Par ailleurs, les membres de la famille constituent un pool d'acheteurs potentiels, facilement mobilisables.

Il existait auparavant des ventes à rémérées – i.e. : avec condition de retour –, nommées *varo miverina* (littéralement vente qui revient), qui ne se pratiquent plus depuis plus de 40 ans. Aucun cas de vente à réméré, ni de document mentionnant ce type de clause, n'a été évoqué au cours de nos enquêtes. Les ventes sont qualifiées de *varo maty* (littéralement vente morte) qu'il est possible de traduire par vente définitive. Les ventes de terres sont complètes dans le sens où l'acquéreur n'a pas d'obligations envers le vendeur une fois la transaction conclue. Néanmoins, le vendeur et l'acheteur peuvent considérer « normal » de proposer au cédant précédant s'il est en mesure de l'acheter. Dans cette perspective, un vendeur préfèrera vendre à une personne qu'il connaît ; les liens sociaux avec l'acheteur sont considérés comme augmentant la probabilité de se voir proposer la vente (le jour où le nouvel acquéreur décide de vendre la parcelle à son tour). Cet espoir de retour éventuel de la terre après transaction est susceptible d'être plus fort dans le cadre familial. Dans les termes d'un enquêté : *« je préfère que ça soit un membre de la famille qui achète, comme ça si un jour j'ai de l'argent, j'aurais peut-être la possibilité de la racheter. Par contre, si elle sort de la famille, elle est définitivement perdue, même en location, je ne pourrais pas la récupérer ».*

Le prix moyen de deux ares de rizière est de 400000 ariary[1]. Le prix de l'are diminue légèrement quand la superficie augmente ; à titre illustratif, le prix moyen d'une rizière d'une superficie de 6 ares est de 1000000 ariary[2] ou encore, de 2400000 ariary pour une rizière de 14 ares[3]. Une terre de colline de 2 ares couterait de l'ordre de 150000 ariary, selon les estimations de plusieurs chefs de *fokontany*. Les possibilités d'irrigation de cette dernière pouvant doubler son prix. De façon générale, les déterminants du prix d'une terre sont susceptibles de dépendre des principaux éléments suivants.

- Le type de production possible ; le riz ayant une place essentielle pour l'autoconsommation des ménages.
- La qualité du sol qui est qualifié soit de *manta* (littéralement cru) soit de *masaka* (littéralement cuit).
- La proximité d'une source d'eau.
- La possibilité de cultiver la pomme de terre en contre saison sur les rizières.
- L'accessibilité de la parcelle (par rapport au domicile, à une piste).
- La proximité du marché de Faratsiho[4] afin de faciliter la commercialisation, même de petites quantités.
- La proximité avec une parcelle déjà possédée ; un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle limitrophe à son patrimoine.
- Les relations inter-personnelles.
- Une valeur sentimentale accordée aux *tanindrazana*.

A titre illustratif, 10,3% des 97 parcelles achetées au père ou à la mère des enquêtés sont déclarées comme achetées « à un prix d'ami » (8,8% dans le cas de la fratrie), contre moins de 2% pour des transactions conclues hors du cadre familial (Tableau 11).

[1] Calcul effectué sur 20 rizières d'un are achetées entre 2008 et 2010 ; soit l'équivalent de 700 kg de paddy.

[2] Calcul effectué sur 11 rizières de 6 ares achetées entre 2008 et 2010 ; soit l'équivalent de 1600 kg de paddy.

[3] Calcul effectué sur 5 rizières de 14 ares achetées entre 2008 et 2010 ; soit l'équivalent de 4000 kg de paddy.

[4] Un terrain non agricole de la partie urbanisée ayant bien plus valeur qu'un domaine constructible dans un hameau plus rural.

Tableau 11. Perception de l'acheteur quant au prix de vente et relations inter-personnelles[1]

	Prix respectant le marché	Achat avantageux	Prix désavantageux	Total
Parents de l'homme ou de la femme	83 (85,6%)	**10 (10,3%)**	4 (4,1%)	97 (100%)
Oncle/tante de l'homme ou de la femme	118 (84,9%)	6 (4,3%)	15 (10,8%)	139 (100%)
Fratrie de l'homme ou de la femme	61 (76,2%)	7 (8,8%)	12 (15%)	80 (100%)
Famille éloignée du couple	149 (77,2%)	4 (2,1%)	**40 (20,7%)**	193 (100%)
Ami	32 (100%)	0	0	32 (100%)
Villageois	91 (93,8%)	2 (2,1%)	4 (4,1%)	97 (100%)
Hors famille, non villageois, non ami	198 (79,2%)	3 (1,2%)	49 (19,6%)	250 (100%)
Total	732 (82,4%)	32 (3,6%)	124 (14%)	888 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Cette proportion relativement plus forte de déclarations d'achats en dessous du prix du marché illustre des cas de ventes pouvant être qualifiées de symboliques. Il peut s'agir d'un dispositif de sécurisation des droits ; un achat de terre aux parents sera moins contestable de la part des autres héritiers qu'une donation. Des parents vendront ainsi une terre dont ils avaient délégué les droits d'usage à un enfant (tout particulièrement si celui-ci a investi sur la parcelle) afin d'éviter les contestations de la part de la fratrie. Toutefois, hormis ces cas particuliers, la grande majorité des transactions sont déclarées au prix du marché, y compris dans le cadre familial. Par ailleurs, plus de 20% des achats à un membre de la famille éloignée sont déclarés comme achetés à un prix désavantageux. Cela traduit les stratégies de récupération de *tanindrazana* (particulièrement si la terre a été originellement défrichée ou exploitée par un ascendant direct de l'acheteur), certains individus étant prêts à payer plus cher une telle parcelle. De plus, s'il s'agit d'un *tanindrazana*, la probabilité qu'elle se trouve non loin du domicile de l'acheteur est forte, et l'acheteur sera d'autant plus motivé pour la récupérer dans son patrimoine et la transmettre à son tour à ses descendants.

Les enquêtés semblent avoir déclaré plus d'achats que de ventes effectuées les 5 années précédant l'enquête (déclarations de ventes de terres un tiers inférieures aux achats[2]). Cela peut s'expliquer par plusieurs raisons. Les enquêtés sont susceptibles d'être réticents à faire cas de ventes de terre qu'ils ont effectuées puisqu'elles sont la preuve de difficultés du ménage. Outre le probable artefact de l'enquête, il s'agit d'une région d'émigration et un déménagement justifie la vente de patrimoine foncier. Plusieurs grands propriétaires (anciens notables) sont en effet partis vivre à Tananarive et ont vendu l'ensemble de leur patrimoine, non nécessairement à des personnes de leur famille. De plus, nous l'avons noté, plus de 60% des terres mises sur le marché sont des *tanindrazana*. Il est fort probable qu'il s'agisse de la part d'héritage d'un enfant qui, s'étant marié et installé dans un village trop distant pour

[1] Données non pondérées.

[2] 198 de l'échantillon représente 99 dans la population et les 26 représentent 35.

l'exploiter, a décidé de la vendre à un membre de la famille resté vivre dans le village d'origine.

4.2.2.2. Les transferts temporaires : le marché du faire-valoir indirect

Nous avons traité les délégations de droits d'usage entre parents et enfants. Ici, les délégations au sein d'un groupe d'héritiers (ou membre de la famille plus éloignée) sont assimilées soit à des contrats[1] de location soit à du métayage. Le marché du faire-valoir indirect (FVI) est peu développé : 10 % des parcelles exploitées mais non possédées sont prises sur le marché du FVI (les autres étant pour 88% des délégations intra-familiales de droit et pour 2% des prêts). Presque 80% des transferts temporaires déclarés sont des locations. Au sein des locations en numéraire (représentant 84% des contrats de location), plus de 40% interviennent dans le cadre familial proche. Le métayage et la location en nature se pratiquent quant à eux exclusivement entre membres d'une même famille.

a) La location avec paiement de la rente en argent

Dans la littérature, la location est souvent considérée comme un moyen d'accès à la terre pour les plus pauvres et/ou ceux qui ne possèdent pas de patrimoine foncier. Dans notre zone d'étude par contre, les difficultés financières constituent le moteur des cessions en location[2]. La décision de cession est principalement motivée par un besoin d'argent et le paiement de la rente s'effectue *ex ante*. Ottino notait déjà que « *ce sont surtout les gens aisés qui louent des terres et les exploitent à l'aide de salariés* » (Ottino, 1998 : 505). En effet, le paiement de la location s'effectuant en intégralité et en espèce avant la mise en culture, la location constitue une importante dépense financière. Seuls les exploitants les plus riches peuvent se le permettre. Les personnes qui cèdent des terres en location ont toujours besoin d'une somme d'argent conséquente pour assumer une participation financière au retournement des morts, à la construction d'un tombeau, à une cérémonie funéraire ou faire face à une maladie. Selon un enquêté : « *ceux qui cèdent en location, manquent de moyens pour cultiver, d'argent pour payer les semences, les salariés … mais surtout, ce sont ceux qui ont besoin d'argent rapide lors d'un décès par exemple* ». On retrouve ici le rôle central des cérémonies religieuses dans l'organisation sociale à travers les obligations familiales à assumer. En milieu rural malgache, nous l'avons mentionné, le fait de vendre sa force de travail sous forme de contrat journalier est un indicateur de précarité. Il arrive que lorsque le locataire recrute de la main-d'œuvre lors des gros travaux agricoles, le propriétaire fasse partie de cette main-d'œuvre agricole. Et si le cédant se trouve en sérieuses difficultés, et lorsque les relations sont amicales, le locataire peut réserver une portion de la surface de la rizière louée pour que le propriétaire puisse faire sa production personnelle de pomme de terre en contre-saison.

Les cessions en location sont parfois considérées comme une alternative aux ventes, qui dans beaucoup de cas, peuvent être assimilées à des ventes dites de détresse. Dans les termes d'un

[1] Le terme de contrat est utilisé au sens d'accord bilatéral, même non formalisé par l'écrit.

[2] Seulement 6% des ménages qui prennent en location en numéraire n'ont pas de terres en possession.

enquêté : « *comme j'ai trouvé un ami qui voulait bien louer, moi j'ai pu payer l'hôpital et, comme ça je vais récupérer ma parcelle* ».

b) La location avec paiement de la rente en nature : le *tsangambary*

La location en nature désigne un contrat où le fermier s'engage à verser au propriétaire une quantité déterminée des récoltes (nommé *tsangambary*). La quantité de paddy qui sera donnée au propriétaire est fixée avant exploitation indépendamment du rendement obtenu. Ce type de location se pratique uniquement sur les rizières, et le propriétaire ne fournit rien. Ce type d'arrangement se pratique exclusivement entre membres de la même famille. Quand les parents ne sont plus en mesure d'investir leur force de travail, les enfants exploitent les terres des parents et leur donne une part convenue de la production. Cet arrangement se pratique aussi entre enfants résidents et non-résidents et pour les parcelles héritées ou reçues en délégation des parents. Dans le cas où les non-résidents (habitant trop loin pour pouvoir exploiter la parcelle) ont eu des droits d'usage sur des parcelles de rizière ou ont hérité, ils peuvent autoriser un membre de la fratrie resté dans le village d'origine à exploiter la rizière et « à prendre une part de la récolte ». En général, les frères et sœurs, résidents et non-résidents, se mettent d'accord sur une quantité de paddy à laisser au non-résident chaque année.

c) Le métayage

Les deux types de métayage se distinguent selon le partage de la production, 1/3-2/3 en faveur du métayer (*mpamboly teloana*), ou 1/2-1/2 (*sasahana*). Ce dernier type de métayage semble pratiqué depuis quelques années seulement. Les cédants justifient cette évolution par l'augmentation de la productivité de certaines rizières et l'augmentation du prix du riz. Ils se considéraient lésés dans le cas d'un partage au tiers. Les contrats de métayage des enquêtés portaient majoritairement sur des arrangements relatifs à la culture de riz. Les enquêtés, exploitants ou propriétaires, considèrent les contrats de métayage comme des arrangements conclus entre membres d'une même famille et qui satisfont les deux parties, généralement frère et sœur[1]. En général, le propriétaire fournit les semences et assure le paiement des salariés lors des gros travaux. La parcelle est entretenue, régulièrement surveillée, et, surtout s'il s'agit d'un *tanindrazana*, elle n'a pas à être vendue si l'un des héritiers se trouve dans l'impossibilité d'exploiter.

Tous types de contrats temporaires confondus, plus de 70% s'effectuent dans le cadre familial. Selon des principes similaires à la mise en vente, lorsque la décision est prise de mettre en FVI, les membres de la famille qui constituent un *pool* de preneurs éventuels sont les premiers à qui la cession est proposée. Nos données comptent 16 cessions en FVI contre 73 prises. Cependant, étant le reflet de difficultés financières (particulièrement les locations), les enquêtés ont pu être réticents à déclarer leurs cessions et le nombre de cession peut être sous-estimé. Une cession temporaire peut également être un moyen de sauvegarder un patrimoine familial non exploitable. Les non-résidents (non enquêtés) sont alors susceptibles

[1] Le métayage concerne des membres de la famille proche dans 86% des cas.

de céder en FVI leur part d'héritage aux membres de la famille restés dans le village d'originaire. Dans ce sens, l'éventuelle non déclaration de certains héritages de la femme peut induire une sous-estimation des cessions en FVI.

4.3. Dispositifs de reconnaissance des droits

Les régulations issues du cadre légal renvoient à la procédure d'immatriculation et à celle de la certification foncière. Nous commençons par faire un état des lieux des pratiques de recours à l'immatriculation dans la commune, avant de présenter les conditions de mise en place du guichet foncier dans la commune. Une attention particulière sera accordée aux autorités locales intervenant dans la procédure de certification foncière.

4.3.1. L'immatriculation foncière à Faratsiho

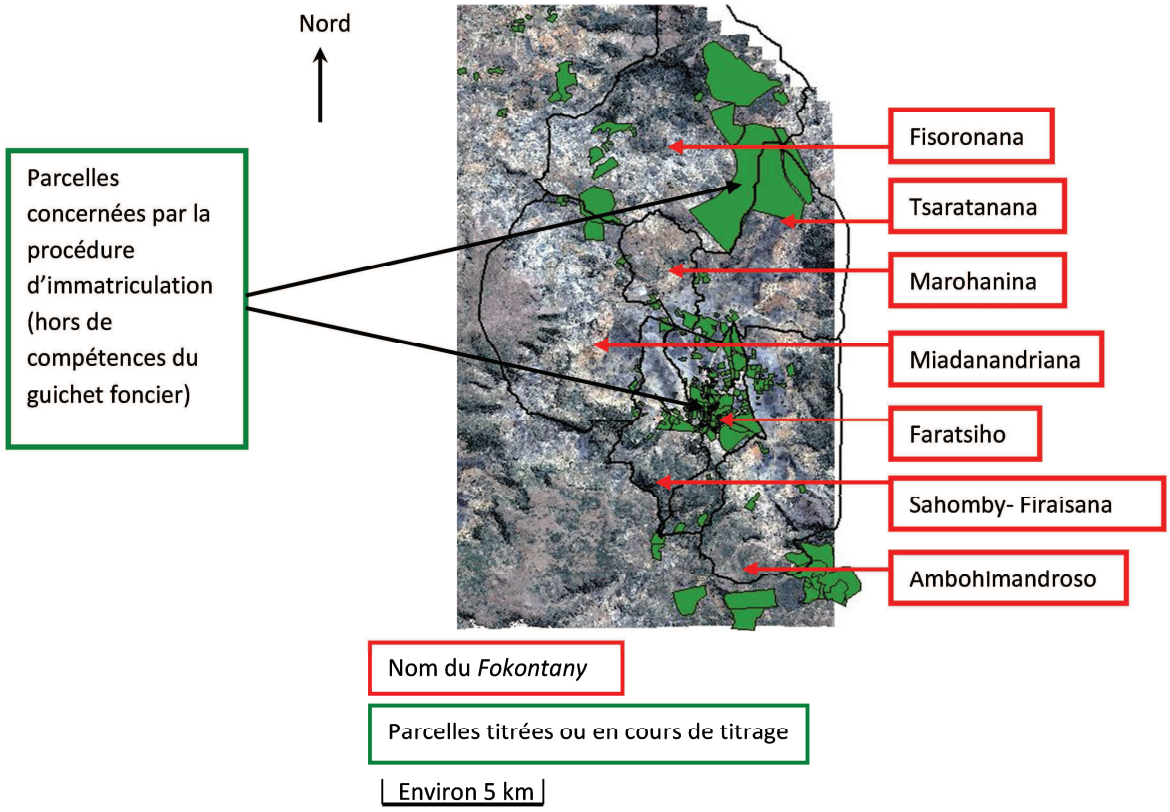
4.3.1.1. Des titres en désuétude et un manque certain d'information sur la procédure d'immatriculation

Les discussions avec les personnes âgées (*ray-amen-dreny*), les chefs de *fokontany*, d'anciens employés des services des domaines d'Antsirabe, les agents du guichet foncier et des exploitants de parcelles titrées, nous ont conduit au constat suivant : l'ensemble des acteurs manquent cruellement d'informations sur les procédures d'immatriculation effectuées dans la commune par le passé ou plus récemment, induisant de nombreuses confusions (et confirmant les défaillances de ce système évoquées supra).

L'installation du guichet foncier dans la commune en 2006 a permis d'accéder à des informations. L'article 4 de la loi 2006-031 du 24 novembre 2006 pose clairement le principe de la collaboration entre les services des domaines et le guichet foncier : « *la collectivité décentralisée de base, en collaboration avec les services domaniaux et topographiques déconcentrés territorialement compétents, met en place selon ses moyens, à l'échelle de son territoire, le plan local d'occupation foncière. (…) Toutes les opérations ainsi que les mises à jour obligatoires des informations effectuées sur le PLOF sont communiquées réciproquement entre le service décentralisé de la collectivité et le service déconcentré territorialement compétent* ». Les parcelles titrées ou en cours de titrage sont donc censées apparaître sur le Plan Local d'Occupation foncière (PLOF), après numérisation des archives et transmission des informations par les services des domaines. Au vu du mauvais état de leur conservation – à l'évidence sous-estimé par les porteurs de la réforme – l'actualisation des domaines de compétence du guichet foncier (PPNT) n'est pas assurée avec précision. Par exemple, les informations relatives aux parcelles titrées (identité du titulaire du titre, date du titre, etc.) ne sont pas disponibles car non numérisées. Dans le meilleur des cas, seuls les contours des parcelles titrées apparaissent. Jusqu'en 2011, l'échange d'informations entre les deux administrations était quasi inexistant par faute d'organisation. De plus, selon les agents du guichet foncier, les agents des services des domaines n'auraient pas été assez formés à la technique du PLOF et plus largement, à l'utilisation des SIG (Système d'Information Géographique).

La carte ci-dessous est issue du PLOF du guichet foncier de Faratsiho, d'après les données transmises par les services des domaines entre 2006 et 2008[1].

Figure 5. Les 7 *fokontany* étudiés et les terrains immatriculés ou en cours d'immatriculation



Source : Image issue du PLOF du guichet de Faratsiho (Juillet 2008)

Les terres concernées par la procédure d'immatriculation se trouvent principalement dans le *fokontany* centre de Faratsiho ; plusieurs grandes parcelles apparaissent également titrées au nord de la Commune, entre les *fokontany* de Tsaratanana et de Fisoronana.

Il semble que la majorité des titres du centre de la commune (*fokontany* de Faratsiho) ne soient pas établis aux noms de Français (durant la période coloniale) mais de Malgaches ayant bénéficié d'une position au sein de l'administration. Plus généralement, les terres ont majoritairement été titrées voilà plus de trois générations par des individus relativement aisés, et installés dans la partie la plus urbanisée de la zone. Aujourd'hui, il s'agit principalement de terrains construits, ne respectant pas les limites des titres.

Le titre foncier relativement grand au nord de la commune (*fokontany* de Tsaratanana et de Fisoronana) recouvre une superficie d'environ 300 hectares et serait établi au nom du Ministère de l'Agriculture. Dans cette localité (Ampahary), l'administration coloniale avait

[1] Elle date de 2008 et depuis, des données concernant d'autres parcelles titrées ont été actualisées : en 2010, les agents du guichet ont reçu une nouvelle version du PLOF. Lors de notre deuxième séjour dans la commune, les virus informatiques présents sur l'ordinateur ont rendu impossible la copie du nouveau PLOF.

mis en place une ferme d'État rattachée à la Province de Tananarive, que la République gardera plusieurs années. « *Suite à une campagne de sensibilisation, les paysans de la région ont signé avec un collecteur national un contrat de vente de produits de variétés [de pomme de terre] Spunta et Meva pour le compte d'un importateur mauricien en 2004/2005. L'opération a été suspendue sans que la quantité voulue ait été atteinte, car les exigences de qualité n'ont pas été respectées, les producteurs ayant trouvé les prescriptions de conditionnement non rentables* » (Bernard *et al*., 2009 : 125). Aujourd'hui les bâtiments sont inoccupés et délabrés et les habitants voisins exploitent certaines portions de terrain. L'histoire de cette ferme ne semble pas être connue, beaucoup d'agriculteurs ne savent pas que les 300 hectares sont titrés, et considèrent ces terres comme des « *tany solam pangady* », c'est-à-dire des terres libres qu'ils exploitent, se considérant ainsi propriétaires. Dans le *fokontany* de Tsaratanana, certains enquêtés disent qu'ils vont chercher du bois sur ces terres qui appartiennent « *aux gens du fokontany* ». Bien que nous ne soyons pas en mesure de retracer l'historique des procédures de titrage dans la commune, la situation illustre, une fois encore, les limites du système du livre foncier pour sécuriser les droits des acteurs ruraux aujourd'hui. Avec le PLOF, certains ménages ont appris que la terre qu'ils avaient achetée, reçue en héritage ou même défrichée, était titrée. Certains ménages n'ayant aucune information supplémentaire se sentent exclus d'une possible reconnaissance légale de leurs droits (ces parcelles étant hors de compétence du guichet foncier). C'est le cas d'une portion du *fokontany* de Sahomby Firaisana qui est concernée par une concession coloniale n'ayant jamais abouti. La majorité des parcelles concernées par l'immatriculation se trouve donc au niveau des deux *fokontany* centre et ne concernent pas les exploitants actuels. Les individus savent que leur terre est titrée (particulièrement si elle a été bornée) mais n'ont aucune idée de *qui* a titré et *quand*. De plus, il arrive qu'un individu dise que sa parcelle est titrée mais il ne sait pas où en sont les limites (il peut y avoir une seule borne par exemple).

De réelles confusions et un manque d'informations certain sur les procédures d'immatriculation ainsi que sur les différents services responsables de celles-ci ressortent systématiquement des entretiens.

4.3.1.2. Une très faible demande de titre

Dans notre échantillon, seules 8 demandes de titres ont été déposées[1], et seules 4 ont abouti à la délivrance du titre ; les autres sont en attente depuis plus de 20 ans.

Outre le manque d'information et de compréhension sur la procédure d'immatriculation, les raisons justifiant l'absence de volonté d'entreprendre une telle démarche évoquées par les enquêtés sont les suivantes.

- Les coûts liés aux déplacements

Les services fonciers se trouvent à Antsirabe, et se rendre dans cette capitale régionale nécessite de prendre le taxi-brousse (20000 ariary l'aller-retour[1]) car un nombre très limité de

[1] Il n'y aucune influence du fait de la surreprésentation des ménages détenant au moins un certificat.

personnes possède une voiture. Il faut également envisager de passer la nuit sur place, source également de dépenses si aucune relation n'est susceptible de fournir un hébergement.

- La durée de la procédure

La vingtaine d'étapes nécessaires à l'obtention du titre foncier et au bornage de la parcelle n'est à l'évidence pas connue des enquêtés. Cela dit, tous la considèrent comme bien trop longue : ils envisagent les différents déplacements à Antsirabe, la multitude de *taratasy* à faire passer d'un service à un autre. Ils émettent de forts doutes quant au bon fonctionnement « *des bureaux du fanjakana* [puissance publique] » et envisagent une procédure interminable. Les histoires entendues à la radio, les rumeurs transmises par les voisins alimentent également cette perception, particulièrement depuis la réforme foncière et les campagnes de sensibilisation (avec des chiffres clés quant aux statistiques de l'immatriculation).

- Les coûts de la procédure

Les ménages, sans avoir connaissance de la tarification exacte de la procédure, l'associent à des sommes exorbitantes. Les informations sont issues d'articles de presse, de rumeurs de communes voisines, et concernent en général de grandes superficies. Cela conforte les paysans dans leur perception d'une procédure considérée hors de portée. Sur un ton ironique, un enquêté nous a dit : « *le titre c'est pour les très riches, ceux qui ont des villas à l'européenne et des terres tellement grandes qu'ils ne marchent pas, ils conduisent des tracteurs !* ».

- Une mauvaise expérience avec les services des domaines

Certains enquêtés ont fait des demandes de titre il y a plus de vingt ans sans avoir aujourd'hui aucune information sur l'état d'avancement de la procédure. Selon un enquêté ayant déposé une demande de titre en 1996 et s'étant rendu à plusieurs reprises inutilement aux services des domaines à Antsirabe : « *ce n'est pas possible d'avoir des informations sur mon titre ; ils disent que je dois déposer une autre demande ! Ils n'ont rien retrouvé* ». Un autre enquêté, un ancien maire d'une commune voisine, raconte qu'il a dû se rendre plus de 10 fois aux services des domaines, avant de décider de soudoyer des employés pour faire aboutir sa demande. Dans ses termes : « *j'ai dû leur donner des cadeaux pour que mon dossier ne reste pas sur la table ! Ils inventaient toujours des excuses, le dossier n'avançait pas, alors j'ai décidé de leur proposer de l'argent pour les motiver et les aider à engager la procédure. Au final ça m'a coûté plus de 100000 ariary en plus ! »*. Les individus ayant eu une mauvaise expérience avec les services des domaines n'ont aucune envie de renouveler l'expérience.

L'immatriculation est clairement considérée comme inaccessible et les ménages n'envisagent pas d'être en mesure de le faire sauf exception. Ils citent cependant toujours le titre comme le document ayant le plus de valeur pour se protéger d'éventuelles contestations. Le caractère inattaquable du titre est bien présent dans l'esprit, quand bien même il serait désuet. Pour un enquêté : « *personne ne peut rien faire contre un titre ; on ne peut plus te prendre la parcelle* ». Cette idée de sécurisation ultime est exacerbée par l'étape consistant à déposer des bornes sur la parcelle en cours d'immatriculation.

---

[1] Soit l'équivalent de plus de 30 kg de paddy.

Depuis 2006, la commune de Faratsiho est équipée d'un guichet foncier responsable de la procédure de certification sur les terres relevant de la PPNT (Propriété Privée Non Titrée). Les parcelles titrées ou en cours de titrage sont hors de compétences du guichet foncier et ne sont pas légalement certifiables. Elles restent sous la responsabilité des domaines et non du guichet foncier.

4.3.2. La mise en place du guichet foncier de Faratsiho[1]

En septembre 2005, l'État malgache signe « *le compact MCA* » (Millenium Challenge Account[2]) et obtient 36 millions de dollars (USD) pour le foncier. A partir du début de l'année 2006, il devient urgent de mettre en place des guichets fonciers MCA. En effet, un an après la validation de la Lettre de Politique Foncière (LPF), il faut accélérer le processus de la réforme foncière et montrer des résultats – chiffrés – justifiant les fonds MCA intervenant dans 6 régions. Le guichet foncier de Faratsiho, qui pourrait servir de « vitrine » facile à « montrer », notamment aux personnes de passage dans la capitale, est mis en place en seulement 90 jours. Selon l'agent MCA de l'époque : « *on n'a pas fait de diagnostic, pas le temps pour ça, on a discuté avec le maire et il a été partant. Il nous a beaucoup aidé* ». En février 2006, un agent malgache employé par le MCA foncier est envoyé pour quatre mois à Faratsiho. Son contrat est clair : délivrer 200 certificats.

Le guichet foncier s'installe dans un bâtiment indépendant (réhabilité grâce au financement du MCA prévu dans le cadre d'une convention signée entre la commune et le MCA) dans la cour de la Mairie et abritant le bureau du délégué de l'arrondissement (Photographie 3). Il s'agit d'un guichet foncier « standard » doté de matériel informatique (ordinateurs et imprimantes).

> Le guichet foncier de Faratsiho abrite également un Centre de Ressources et d'Information Foncière (CRIF) depuis 2008. La création du CRIF est liée à l'existence d'un Organisme Publique de Coopération Inter-Communale (OPCI) fonctionnant pour 9 communes de l'arrondissement de Faratsiho. L'OPCI paye l'électricité du CRIF, ainsi que le salaire de l'agent CRIF, dans la mesure où chaque commune verse sa contribution à l'OPCI. Des guichets fonciers « papiers » ont été installés dans les autres communes rurales non électrifiées. Ils sont reliés au CRIF de la commune de Faratsiho pour la numérisation des données et l'édition des certificats fonciers. Le guichet papier reçoit les demandes de certificats, effectue l'affichage et la reconnaissance locale. Les agents de ces guichets papiers se rendent ensuite au CRIF pour effectuer la numérisation ainsi que l'édition du certificat qui sera alors remis au demandeur après signature du

[1] Ce paragraphe est principalement basé sur les informations issues de discussions avec A. Teyssier, E. Pelerin, R. Andrianantenaina ainsi qu'avec les agents du guichet foncier de Faratsiho.

[2] Pour rappel, le programme du MCC poursuivait comme objectif général l'augmentation de l'investissement dans le milieu rural à Madagascar, objectif considéré comme clé de la croissance économique et de la réduction de la pauvreté. Le volet foncier qui s'intégrait dans le PNF visait l'amélioration de la sécurisation foncière et de l'efficacité de l'administration foncière et domaniale dans les zones d'intervention du MCA.

maire de la commune concernée. En novembre 2011, l'ordinateur du CRIF était en panne (depuis août 2011) et le salaire de l'agent n'avait pas été versé depuis plusieurs mois (l'OPCI ne recevant que très peu de contributions des autres communes).

Photographie 3. Le guichet foncier de Faratsiho



L'agent MCA envoyé sur le terrain devient alors, selon ses dires, agent du guichet et formateur des futurs agents. Deux personnes originaires de la commune sont recrutées. Ils obtiennent en avril 2006 les images du PLOF pour 7 *fokontany*. Les agents du guichet, l'employé MCA, ainsi que les agents municipaux (maire, secrétaire municipal) ayant contribué au lancement du guichet foncier, ont dû s'adapter et travailler dans l'urgence et sous pression. Les agents ont rencontré des difficultés à mettre en place la procédure de certification proprement dite. Le guichet de Faratsiho est mis en place en février 2006 alors que le texte définissant les procédures de certification ne sortira qu'en novembre 2006 (2006-031). La loi de février 2005 (2005-015) fixant le régime juridique des terres constitue la base de leur travail mais ils rencontrent des problèmes à traduire ce texte en actions pratiques du fait du manque de précisions juridiques. Selon l'employé MCA de l'époque : « *concrètement, on s'est basé sur cette loi* [2005-015] *mais elle mentionnait uniquement des demandes*

collectives, il n'y avait rien de légal sur les demandes individuelles, ça se discutait encore à Tananarive ».

> Les agents ont élaboré une solution pour commencer à répondre aux demandes de certificat suite aux campagnes de sensibilisation : des associations, constituées d'environ 60 personnes demandant un certificat ont été créées (dans chacun des 7 *fokontany*). Une fois les associations en place, les agents ont constitué les dossiers de demande. Là encore, la procédure n'était pas précisément définie dans les textes, et les agents ne connaissaient pas certaines obligations légales à respecter, notamment le délai de publicité des demandes. « *Il fallait « créer » une procédure : au début il y a 15 jours d'affichage, la reconnaissance locale, 5 jours d'affichage puis on délivre le certificat. On n'avait pas le temps d'attendre les 15 jours d'affichage après la reconnaissance de maintenant et on ne savait pas que c'était la loi »* (entretien avec l'agent MCA, juin 2008).

Pendant les quatre mois de présence de l'agent MCA, les textes juridiques étaient en cours d'élaboration. « *On a travaillé ensemble, avec les agents du PNF. C'était une formation sur le tas ! Pendant les quatre mois, les textes étaient en cours d'élaboration à Tananarive, ils venaient ici pour la rédaction des textes, pour vérifier que ce qui était fait ici convienne à ce qui se faisait à Tananarive…qu'on ne soit pas des hors la loi !»* (Entretien avec l'agent MCA, juin 2008). Le premier certificat foncier est délivré en avril 2006, deux mois après l'ouverture du guichet foncier, et l'agent employé par le MCA quitte Faratsiho en mai 2006.

Le guichet foncier de Faratsiho a donc été créé dans l'urgence. Relativement au premier guichet foncier pilote de l'Ile (Amparafaravola dans la région du Lac Alaotra), les agents des guichets ont reçu moins d'appui ; les guichets fonciers mis en place ultérieurement en recevront encore moins (Encadré 5).

Encadré 5. Temps de formation des agents des guichets fonciers

Le guichet d'Amparafaravola a bénéficié d'un appui énorme : deux stagiaires pendant cinq mois au moment de sa mise en œuvre, deux agents du BVLAC[1] responsables du volet foncier au sein du projet, avec l'expérience des Zones de Gestions Concertées. BVLAC a non seulement assuré le financement et la formation des agents du guichet, mais aussi la formation des autres agents communaux : aide à la gestion budgétaire, achat de manuels de comptabilité. Pendant plus de deux ans, BVLAC a appuyé le guichet foncier de la commune d'Amparafaravola.

A Faratsiho, les agents du PNF ont uniquement fourni un appui technique à ce service foncier, avec seulement quatre mois d'appui permanent. Les agents des guichets mis en place par la suite ont reçu encore moins de formation, faute de temps pendant la phase d'extension de la réforme au niveau national (les guichets fonciers d'Amparafaravola et du Faratsiho étant des guichets « pilotes »). Par exemple, la cellule régionale du PNF était chargée de l'appui à la réforme foncière dans la région Vakinankaratra. En 2007, phase d'extension de la réforme au

[1] Il s'agit du projet Bassin Versant du Lac Alaotra crée en 2000.

niveau national, six agents du PNF ont comme objectifs la création de 18 guichets fonciers ainsi que le suivi de Faratsiho (« opération G19 ») en moins de six mois.

Le MCA a pris en charge 100% du financement du guichet de Faratsiho les six premiers mois, 75% les six mois suivants, 50% la seconde année de fonctionnement. A partir d'avril 2008, le MCA s'était engagé à financer le carburant, les fournitures et l'entretien du matériel informatique, les salaires étant à la charge de la mairie. Depuis le retrait des bailleurs en 2009, l'ensemble du budget de fonctionnement du guichet est géré par la mairie. Lors de notre terrain de 2011, les agents du guichet foncier ne travaillaient pas dans les meilleures conditions : manque de papier, d'encre, les deux vélos hors d'usage et panne d'une des deux imprimantes (de marque américaine donc difficile à réparer à Madagascar), difficultés à payer le carburant pour se rendre aux reconnaissances locales. La mairie verse les salaires des deux agents du guichet mais souvent avec plusieurs mois de retard.

Malgré les difficultés financières et techniques, le guichet foncier de Faratsiho a continué de fonctionner. En avril 2010, au moment de notre enquête par questionnaires, moins de 20% des ménages possédaient au moins un certificat, la moyenne étant alors de deux certificats pour ces ménages (Tableau 12).

Tableau 12. Statistiques relatives à la certification au niveau des 7 *fokontany* étudiés (2010)

Nom des *fokontany* (FKT)	Nombre de ménages	Nombre de ménages avec CF	Nombre total de CF dans le FKT	Nombre moyen de CF/ménage résident	Superficie totale du *fokontany* (ha)	Proportion superficie certifiée totale
Ambohimandroso	298	35 (11,7%)	114	1,7	905	2,6%
Faratsiho	749	112 (15%)	92	2,3	371	4,9%
Marohanina	333	52 (15,6%)	174	2,2	1061	4,3%
Fisoronana	247	53 (21,5%)	115	2,3	1471	2,7%
Tsaratanana	420	102 (24,3)	307	2,4	726	8,6%
Sahomby	145	41 (28,3%)	126	2,8	349	11,1%
Miadanandriana	111	37 (33,3%)	99	2	232	10,4%
Total 7 *fokontany*	2303	432 (18,8%)	1027	2,3	5115	4,9%

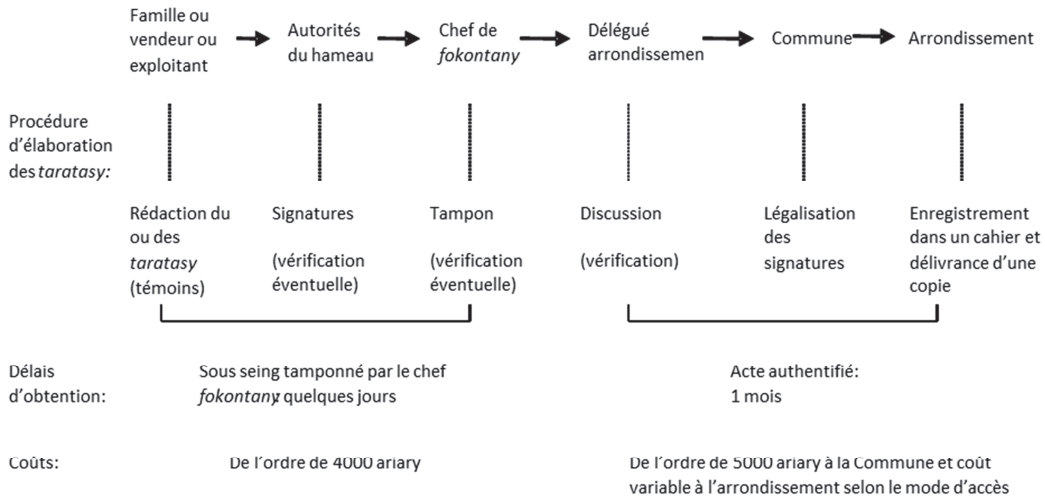
Source : nos calculs à partir des informations fournies par le guichet foncier de Faratsiho, avril 2010

Dans notre échantillon, pour les 203 ménages ayant au moins un certificat, la proportion moyenne de parcelles possédées certifiées par ménage est de 50% ; 47 ménages ont certifié toutes leurs parcelles en possession (18 ménages ne possèdent qu'une parcelle et l'ont certifié ; les autres en possèdent entre 2 et 15). En octobre 2011, 1751 certificats ont été délivrés aux usagers de la commune de Faratsiho. Selon un calcul effectué par les agents du guichet foncier sur 304 certificats en 2008, le délai moyen d'obtention était d'une centaine de jours (104).

4.3.3. Les procédures locales de formalisation

Nous l'avons noté (chapitre 2), les acteurs ont recours à l'écrit (*taratasy*) pour formaliser leurs droits et transferts. Les parcelles sans titre ni certificat au moment de nos enquêtes ne sont en effet pas exclues de toute reconnaissance écrite pour autant, avec dans certains cas, enregistrement des actes. Les procédures de recours à l'écrit dans la localité sont apparues comme fortement standardisées et connues de tous. Les acteurs élaborent différents types de sous-seing privés qu'ils font par la suite valider par différentes instances d'autorité. La Figure 6 résume les modalités d'obtention des documents (*taratasy* ; littéralement papier) dans la commune étudiée.

Figure 6. Modalités d'obtention des différents documents



Les sous-seing privés sont en priorité validés par les autorités élues au niveau du hameau (voir 4.1.1.), puis par le chef de *fokontany*, puis enregistrés au niveau de l'arrondissement après légalisation des signatures par la commune.

Au niveau de l'arrondissement, les actes de vente sont enregistrés dans un cahier, avant qu'une copie ne soit délivrée aux ménages. Pour ces derniers, cette procédure d'enregistrement et de conservation par le délégué est plus rassurante : en cas de perte, une copie de l'acte de vente peut toujours être obtenue, contrairement aux actes de ventes au niveau du *fokontany* qui sont seulement tamponnés mais non enregistrés par cette autorité.

Les informations fournies par l'arrondissement donnent une vision des enregistrements des actes effectués par le délégué d'arrondissement. Sur une durée de 11 ans, 2002 actes de ventes et 659 actes relatifs aux procédures d'héritage ont été enregistrés au niveau de l'arrondissement (Tableau 13).

Tableau 13. Actes authentifiés au niveau de l'arrondissement (2000 à 2011)

Année	Actes de vente[1]	Autres actes	Total
2000	140 (77,3%)	41 (22,7%)	181
2001	133 (81,1%)	31 (18,9%)	164
2002	126 (83,4%)	25 (16,6%)	151
2003	120 (74,5%)	41 (25,5%)	161
2004	164 (79,2%)	43 (20,8%)	207
2005	192 (79,7%)	49 (20,3%)	241
2006	142 (72,4%)	54 (27,6%)	196
2007	201 (70,5%)	84 (29,5%)	285
2008	190 (64,6%)	104 (35,4%)	294
2009	231 (76,0%)	73 (24,0%)	304
2010	165 (72,4%)	63 (27,6%)	228
2011	198 (79,5%)	51 (20,5%)	249
Total	2002 (75,2%)	659 (24,8%)	2661

Source : secrétaire de l'arrondissement, novembre 2011

Tous les actes ne sont pas équivalents. Une grande importance est accordée à l'instance validant l'acte, le délégué d'arrondissement (accessible) représentant le plus l'autorité du *fanjakana* (la puissance publique). Dans la perspective des enquêtés, les actes qu'il délivre et enregistre ont beaucoup plus de valeur légale, comme preuve de propriété en cas de contestations des droits, qu'un acte tamponné par le chef de *fokontany*. Nous reviendrons sur ces dispositifs de formalisation locale plus précisément dans le chapitre 6.

Il est intéressant de noter combien la procédure de certification foncière intègre réellement les « autorités locales » au sein du processus de reconnaissance des droits. Pour rappel (chapitre 2), la procédure de certification passe par une phase de « reconnaissance locale » des droits et des détenteurs de ces derniers, qui est effectuée par une commission de reconnaissance locale. Cette dernière est constituée du maire (ou de son représentant), des agents du guichet mais aussi des chefs de *fokontany* ainsi que 4 membres élus au niveau de chacun des hameaux. Il ne s'agit pas nécessairement des autorités élues à ce niveau (les hommes nommés quartier mobile et *andrimasopokonolona*) mais des personnes âgées et reconnues des hameaux (des *ray-amen-dreny*) qui, selon les villageois connaissent bien le patrimoine de chacun. Les populations et autorités locales impliquées dans la procédure de certification sont celles qui intervenaient déjà dans les régulations foncières écrites au niveau de la commune.

[1] L'ensemble des actes de vente porte sur des ventes définitives (*varo-maty*).

Conclusion Chapitre 4

L'étude de cas a été conduite dans une commune rurale des Hautes Terres ayant une forte densité de population, de faibles opportunités de diversification extra-agricole et où le marché formel du crédit est peu développé. La riziculture constitue sans conteste l'activité économique principale pour tous les ménages. L'exploitation rizicole des ménages nucléaires faiblement dotés en terre et en matériel agricole est essentiellement tournée vers l'autoconsommation. La possibilité de commercialiser la production, soit régulièrement sur les marchés proches de la commune, soit en période de soudure si le ménage a des possibilités de stockage, constitue une réelle opportunité d'accès à des ressources financières. Certains ménages peuvent diversifier leurs sources de revenu pour tenter d'élever leur niveau de vie et faire face à des coups durs *via* des activités hors riziculture, plus ou moins rémunératrices. Le *fokontany* de Faratsiho, et dans une moindre mesure, celui de Sahomby-Firaisana, se distinguent des cinq autres *fokontany* puisqu'ils concentrent les individus les plus aisés et les plus éduqués. Il s'agit de la partie la plus urbanisée de la commune.

Les ménages peuvent avoir accès à la terre à la suite d'un travail de défriche, *via* les marchés fonciers (transferts temporaires ou définitifs) ou *via* les relations intra-familiales (héritage, donation, délégation des droits d'usage). Les bas-fonds sont en totalité exploités, ce qui rend l'accès par une mise en valeur dorénavant impossible. Cette saturation des terrains à vocation rizicole induit une compétition pour l'accès des terres de collines. Le faire-valoir direct, avec emploi de salariés agricoles ou non, constitue le mode d'exploitation prédominant, les transferts marchands temporaires étant faiblement pratiqués dans notre terrain d'étude.

Nos résultats vont dans le sens des travaux menés dans la région des Hautes Terres indiquant une tendance à l'individualisation des droits d'usage et des droits de gestion, tout particulièrement sur les rizières (Bertrand *et al.,* 2005 ; Aubert *et al.,* 2008 ; Omrane, 2008 ; Droy *et al.,* 2010 notamment).

Les règles d'attribution des droits sur les terres héritées évoluent au cours du cycle de vie des individus : les jeunes ont des droits d'exploitation et à la mort des parents, les enfants se partagent les terres héritées. La donation entre vifs est relativement peu pratiquée. La dynamique d'individualisation s'observe dans les modes de gestion des héritages ; les *tanindrazanana* (littéralement : terres des ancêtres) tendent à être partagées, y compris les terres de colline, chaque héritier détenant alors le droit de gestion sur ces terres.

La vente de terres apparaît, de prime abord, contraire aux principes coutumiers de l'héritage. En effet, les terres héritées n'étaient pas considérées comme des biens économiques mais comme des biens « sacrés » (*tanindrazana*), et ne devaient donc pas être vendues. Ces ventes correspondent cependant à une adaptation des principes coutumiers pour maintenir le lien social, en ce sens qu'elles ne sont « jugées légitimes » qu'au sein du groupe local, voire familial. De plus, que ce soit une terre héritée ou achetée, la vente d'une rizière semble toujours répondre à une situation exceptionnelle. Les enquêtés, lorsqu'ils mentionnent une vente de terre, donnent systématiquement comme raison le besoin pressant d'argent associé à une obligation pour un *famadihana*, une construction de tombeau, une cérémonie funéraire à assumer, l'opportunité d'acheter une terre considérée comme meilleure (fertile et accessible

principalement). Ainsi, il ne s'agit pas tout à fait d'un marché foncier à l'achat-vente tel qu'évoqué par la littérature économique. Le marché de l'achat/vente est encore très développé dans le cadre intra-familial, principalement du fait des principes d'exo-inaliénation, mais aussi par la possibilité que cela laisse au vendeur d'un jour pouvoir la racheter. La dimension marchande des transactions n'est toutefois pas remise en question du fait de l'influence des relations inter-personnelles pouvant jouer sur les conditions de la transaction (*ex ante*, pendant la négociation et/ou *ex post*) (Chauveau et Colin, 2010). Nous considérons qu'il s'agit d'un marché foncier, même s'il existe des restrictions associées aux transactions qui correspondent au cadre normatif de régulation dans l'univers villageois.

L'étude de cas illustre une situation qui vérifie les postulats évolutionnistes (transition graduelle vers une individualisation de la tenure et une privatisation des droits) et qui conduit au développement d'un marché foncier d'abord restreint au cadre familial proche, puis graduellement élargi à une sphère sociale plus large. Un des objectifs des procédures *soft* de formalisation des droits consiste en l'enregistrement des droits locaux, et ces derniers sont envisagés comme pouvant être collectifs. Dans le cas d'étude, les demandes de certificat se font majoritairement au nom d'un individu, plus rarement d'un couple, et de façon anecdotique à plusieurs noms.

L'immatriculation foncière a été peu pratiquée dans la commune de Faratsiho, et le titre est considéré comme inaccessible (service trop éloigné, trop cher et peu fiable), bien que tous les ménages connaissent l'existence de cette procédure et particulièrement la dernière étape qui consiste à mettre des bornes pour délimiter la parcelle. Peu de terres sont titrées au nom des exploitants actuels et le nombre de ménages ayant déposé une demande de titre ces dernières décennies est dérisoire. Du fait des coûts de transaction bien trop élevés et de la méconnaissance des procédures d'immatriculation, y compris de la part d'exploitants de parcelles titrées par une autre personne, très peu de ménages envisagent une procédure de mutation ou de régularisation des titres aux services des domaines. Dans la zone étudiée, la réforme foncière n'a pas eu d'effet sur la demande de titres.

Dans le contexte malgache, les acteurs ont une longue pratique de sécurisation foncière à travers la « formalisation » de leurs droits par un « papier » (*taratasy*) (Rabearimanana *et al*., 1994 ; Teyssier *et al*., 2007 ; Omrane, 2008 ; PNF, 2008 ; Aubert *et al*., 2008 ; PECF, 2011). Ces documents peuvent formaliser les transferts marchands (achat) ou non marchands (héritage, donation) de droits sur la terre, ou attester de droits fondés sur la mise en valeur[1] et apparaissent comme fortement standardisés, impliquant différents types d'autorités dans les procédures d'élaboration.

La procédure de certification constitue un nouveau dispositif de reconnaissance des droits pour les ménages ruraux. Le chapitre 5 analyse les déterminants de la demande de certification.

[1] Nous préciserons ces pratiques locales de sécurisation dans le chapitre 6.

Chapitre 5. Les déterminants de l'entrée des ménages dans une procédure de certification foncière

La procédure de certification foncière est présentée par les porteurs de la réforme malgache comme plus simple, plus adaptée au contexte socio-économique des ménages ruraux et moins compliquée que la procédure d'immatriculation. Nous étudions dans ce chapitre les déterminants de l'entrée dans une démarche de certification. La théorie économique des droits de propriété appliquée au champ foncier explicite un certain nombre de comportements économiques induits par une formalisation légale des droits. Bien que ces attentes portées sur les bénéfices d'une telle formalisation aient été débattues dans la littérature (voir chapitre 1), nous les mobilisons comme des hypothèses justifiant la demande de certificats, tout en discutant d'autres possibles facteurs incitatifs.

Les logiques d'acteurs sont analysées sur la base (i) des informations issues des enquêtes par entretiens, (ii) des réponses qualitatives, des statistiques descriptives et d'un traitement économétrique des données issues des questionnaires[1].

Une première section analyse les principales motivations des ménages à entrer dans une démarche de certification. La seconde section, en contrepoint, explicite les contraintes de cette procédure et l'effet dissuasif qu'elles peuvent représenter pour les ménages. La dernière section traite des déterminants de la demande de certificat au niveau des parcelles possédées en prenant en compte les caractéristiques de ces dernières ainsi que celles des ménages, précisant ainsi les motivations des demandeurs de certificat.

5.1. Les motivations des ménages à entrer dans une démarche de certification foncière

La demande de certificat est susceptible d'être expliquée par les facteurs incitatifs suivants :

- avoir un projet économique ;
- rechercher une sécurisation foncière : *via* une reconnaissance au niveau local ou *via* une reconnaissance légale des droits.

5.1.1. Projets économiques et demande de certificats

La demande de certificat est-elle induite par un projet de participation aux marchés fonciers, au marché du crédit formel ou encore, par un projet d'investissement agricole sur la parcelle certifiée ?

5.1.1.1. Marchés fonciers et demande de certificat

Selon certains auteurs, la formalisation légale faciliterait les transactions foncières (achat-vente et faire valoir-indirect) en réduisant les coûts de transaction *ex ante* (coûts de recherche

[1] L'ensemble des données issues des questionnaires a été pondéré afin d'éviter les biais dus à la surreprésentation des ménages détenant au moins un certificat.

d'information sur le détenteur des droits) (Falloux, 1987 ; Bassett, 1993 ; Deininger et Binswinger, 2001)[1]. Concernant les transferts définitifs de droits (achat-vente), un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle sécurisée légalement, elle augmenterait la valeur de la terre sur le marché. La certification foncière pourrait alors être induite par un projet de mise sur le marché d'une parcelle certifiée, soit dans la perspective d'en tirer un meilleur prix, soit s'il s'agit d'une condition imposée par l'acquéreur. Concernant les transferts temporaires, la formalisation des droits du propriétaire limiterait les coûts de transaction *ex ante* en assurant l'exploitant des droits de propriété du cédant, et réduirait les risques de contestation des droits de ce dernier par le tenancier. La demande de certificat pourrait alors être envisagée comme induite par le souhait de céder en faire-valoir indirect (FVI).

a) Le marché de l'achat-vente

Aucun enquêté (par entretien ou par questionnaire) n'évoque comme raison de la certification le désir de mettre par la suite la terre certifiée sur les marchés fonciers.

Aucun comportement spéculatif n'a été évoqué par les enquêtés, et, nous l'avons mentionné dans le chapitre 4, les ventes de terre sont principalement envisagées en cas de migration, ou en cas de besoin financier conséquent. De plus, dans la majorité des cas, les têtes de bétail constituent la principale source d'épargne des ménages. En cas de besoin financier, la vente d'un zébu sera toujours préférée à celle d'une rizière[2]. Les enquêtés n'envisagent donc pas de vendre, et lorsqu'ils déclarent n'avoir jamais eu à le faire, ils précisent souvent, spontanément, espérer ne jamais en arriver là. Selon les dires de l'un d'entre eux : « *j'espère ne jamais devoir vendre ! J'aimerais avoir l'opportunité d'acheter plutôt* ; *ici, on manque de terres, il y a trop de monde* ». La possibilité d'acheter, dans un contexte de saturation foncière (pour les terres situées dans les bas-fonds), constitue une opportunité d'augmenter la production agricole. Les ménages qui envisagent une vente de terre du fait d'un projet d'investissement agricole ou extra-agricole constituent des cas rarissimes voire anecdotiques.

Les principaux déterminants des prix des parcelles sont leurs caractéristiques agronomiques ainsi que leur accessibilité. Les enquêtés ne pensent pas être en mesure de vendre à un meilleur prix une parcelle certifiée. Ils se déclarent par contre prêts à acheter une parcelle certifiée plus chère qu'une parcelle pour laquelle le vendeur n'a aucun document.

La mise sur le marché d'une parcelle n'est donc que très rarement envisagée et, le cas échéant, la décision ne dépend pas du mode de sécurisation de la parcelle. Dans la commune, le faible recours à la procédure d'immatriculation d'une part, le faible recul temporel vis-à-vis de la procédure de certification d'autre part (peu de parcelles certifiées ont déjà été transférées), conduisent à la permanence d'un marché foncier qui pourrait être désormais qualifié d'extra-légal (du fait des changements législatifs de la réforme). Les droits de propriété du vendeur sont rarement légalement enregistrés. Sur 907 parcelles achetées, seules

[1] Pour une revue récente, voir Colin *et al*. (2009).

[2] Les ménages sont parfois prêts à vendre l'une de leurs parcelles afin d'être en mesure d'en acheter une autre qui serait proche du domicile, fertile et, idéalement, limitrophe d'une rizière déjà possédée.

37 (4,2%) étaient documentées avant le transfert par un titre foncier (35) ou un certificat foncier (2) (Tableau 14).

Tableau 14. Les parcelles titrées ou certifiées avant la transaction

	Nombre de parcelles achetées	Nombre de parcelles achetées avec titre ou certificat
Rizières	657 (70%)	22 (3,5%)
Tanety	198 (22,2%)	5 (2,6%)
Tany vohitra	82 (8,3%)	10 (13,9%)[1]
Total	907 (100%)	**37 (4,2%)**

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Comparativement, les proportions des parcelles titrées ou certifiées acquises hors marché foncier sont les suivantes : 2,7% pour les héritages, 6,5% pour les défriches, et aucune donation n'est concernée. Les parcelles mises sur le marché ne sont donc pas plus concernées par les procédures d'immatriculation ou de certification que les autres. Aucun ménage n'évoque comme déterminant du choix de la parcelle à mettre en vente le fait qu'elle soit titrée ou certifiée. Au contraire, ces parcelles sont considérées comme sécurisées sur le long terme et l'objectif est de les transmettre aux descendants.

Selon les dires des acheteurs, sur les 37 parcelles légalement enregistrées avant le transfert, 35 étaient titrées et 2 certifiées.

Pour 23 des 35 parcelles titrées, le vendeur n'était pas le demandeur du titre et aucune information quant au détenteur de ce dernier ne serait disponible. Certains acheteurs ont appris l'existence d'un titre une fois la parcelle acquise, par l'intermédiaire du PLOF du guichet foncier. Aucun ménage n'a entrepris de démarche aux services des domaines depuis l'achat de ces parcelles. Sur les 12 parcelles pour lesquelles le vendeur était le détenteur du titre, aucune procédure de mutation aux services des domaines n'a été engagée. Ce sous-échantillon confirme la situation de désuétude des titres fonciers (chapitre 4).

En définitive, l'hypothèse selon laquelle la formalisation légale facilite les transactions foncières en réduisant les coûts de transaction *ex ante* et augmente la valeur de marché de la terre n'est pas vérifiée dans notre zone d'étude. Le marché de l'achat vente est développé (plus de la moitié des parcelles en possession de notre échantillon a été acquise par achat) bien que les droits de propriété des vendeurs ne soient pas enregistrés légalement (au guichet foncier ou aux domaines). L'enquête PECF (2011) indique des résultats convergents ; « *au moment de l'enquête, seules 1,6 % des parcelles achetées n'avaient aucune documentation prouvant la transaction ou les droits de propriété du nouvel acheteur ; la grande majorité (78,2%) était sécurisée par un petit papier; 8,2% étaient certifiées et 0,5% étaient immatriculées* » (PECF, 2011 : 94). Les vendeurs sont en effet en mesure de prouver leur propriété avec d'autres types de document : attestation d'exploitation, acte de vente, documents relatifs à l'héritage (voir chapitre 4). De plus, le recours à des témoins, susceptibles d'être sollicités en cas de contestation de la transaction, permet également de

[1] Il s'agit des terrains construits dans le *fokontany* de Faratsiho (voir chapitre 4).

rassurer l'acheteur, tout particulièrement si ces témoins sont de potentiels ayants droit sur la parcelle cédée. Dans le cas d'une vente de terre prélablement héritée, l'acquéreur est assuré du droit de vente si les témoins sont les co-héritiers du vendeur.

Nos travaux montreront que les liens entre demande de certificat et marché de l'achat/vente portent sur une recherche de sécurisation des transactions passées : le certificat permet de se protéger d'éventuels risques de remise en cause de la transaction. Nous reviendrons dans le chapitre 6 sur les pratiques de certification/sécurisation des transactions.

b) Le marché du faire-valoir indirect

Aucun enquêté n'évoque comme motivation de la demande de certificat, la sécurisation de ses droits de propriété sur la parcelle en vue de la céder en FVI. La cession, lorsqu'elle est envisagée, est motivée par un besoin financier[1]. Dans ces conditions, entrer dans une démarche de certification coûteuse ne fait pas sens pour les ménages déjà en difficulté financière. Les cessions en métayage interviennent principalement entre membres d'une fratrie afin d'éviter qu'une terre héritée ne reste en friche si l'un d'eux se trouve dans l'impossibilité d'exploiter. La cession en métayage de la part d'héritage d'un non-résident constitue de plus une alternative à la vente ; la cession faisant alors référence à des logiques de sauvegarde du *tanindrazana* (terre des ancêtres).

Aucun enquêté (par questionnaire ou entretien) n'évoque comme motivation de la demande de certificat, la sécurisation d'une actuelle cession en FVI. Sur les 13 cessions en FVI déclarées de notre échantillon, aucune n'est certifiée. Selon les dires des tenanciers enquêtés, 2 parcelles prises en FVI sur 79 sont certifiées au nom du cédant.

Au moment des enquêtes, les déterminants de la demande de certificat ne sont ainsi pas apparus en relation avec la sécurisation du marché du FVI. Dans la majorité des contrats de FVI, la relation est considérée comme basée sur la confiance par le propriétaire et le tenancier. Dans le cas de cession en FVI de *tanety* éloignées pour cause de difficultés à entretenir la parcelle, la cession peut même être perçue comme un dispositif de sécurisation. Elle permet une surveillance régulière de la parcelle afin d'éviter d'éventuels empiètements de la part des voisins (le cas extrême envisagé étant la mise en culture par un tiers si la parcelle est mal entretenue). Cependant, le principe de mise en valeur, selon lequel la terre appartient à celui qui la travaille, reste présent à l'esprit des ménages[2]. Particulièrement dans les cas de cessions en location en numéraire, le cédant, dans une situation précaire, n'est pas toujours en mesure de choisir un tenancier de confiance. Si le cédant craint une contestation de ses droits par le tenancier, d'autres dispositifs de sécurisation (hormis le certificat) sont mobilisés.

[1] Le paiement de la rente s'effectue *ex ante*.

[2] 10% des 405 enquêtés sont au courant d'un cas de litige entre un cédant et un tenancier.

- La fixation d'un terme au contrat[1] et la limitation de la durée de ce dernier

Pour 48 des 54 locations en numéraire (prises et cessions confondues), le cédant a décidé de fixer un terme au contrat. Les 6 autres cas concernent des locations effectuées entre frères et sœurs dont la durée n'est pas déterminée (le preneur paye alors le montant de la location avant chaque campagne agricole).

La location avec une rémunération du loyer en nature se pratique uniquement dans le cadre familial, et aucun des 9 contrats n'est défini dans la durée. Cela illustre l'importance des relations de confiance sur lesquelles sont basés ces arrangements, relativement aux locations en numéraire (voir chapitre 4).

Sur 23 contrats de métayage, le seul dont la durée soit fixée (à 5 ans) a été conclu avec un membre de la famille éloigné, les autres impliquant uniquement des membres de la famille proche. Les rares cas de métayage dont la durée est fixée sont justifiés par la crainte de revendications de la part de l'exploitant. Le cédant se laisse également la possibilité de trouver un autre exploitant si l'actuel ne respecte pas les termes du contrat. Les préoccupations du cédant sont alors les suivantes : le partage au moment de la récolte est-il effectué de façon juste ? Le travail fourni par l'exploitant est-il suffisant ? L'exploitant emploie-t-il l'engrais convenu ?

Pour 48 locations en numéraire, la durée moyenne du contrat est de 3 ans (de 2 à 5). Elle peut être déterminée selon la somme dont le cédant a besoin. Cependant, certains propriétaires évoquent une limitation de la durée afin d'éviter d'éventuelles contestations de la part du tenancier, qui pourrait alors se revendiquer comme propriétaire s'il exploite la parcelle durant un trop grand nombre de campagnes agricoles. L'impossibilité d'actualiser le montant du loyer peut également justifier la fixation d'un terme à l'arrangement. Il est possible qu'un propriétaire loue depuis plus de 20 ans à la même personne mais le contrat étant renouvelé régulièrement, le cédant se laisse la possibilité de trouver un autre exploitant.

- La formalisation du contrat par écrit

Si les relations de confiance ainsi que la limitation de la durée ne suffisent à assurer le cédant de l'absence de contestation de ses droits par le tenancier, un contrat écrit peut également être rédigé. Toutefois, seul un quart des 70 prises en FVI est fait sur un arrangement écrit (Tableau 15).

[1] Le terme de contrat est utilisé au sens d'accord bilatéral, même non formalisé par un écrit.

Tableau 15. Type de contrat écrit selon l'arrangement de FVI

	Location en numéraire	Location en nature	Métayage	Total
Pas de document	27 (60%)	9 (100%)	15 (93,7%)	51 (73%)
Sous-seing privé entre les parties	9 (20%)	0	1 (6,3%)	10 (13%)
Sous-seing privé validé par le chef de *fokontany*	9 (20%)	0	0	9 (14%)
Total	45 (100%)	9 (100%)	16 (100%)	70 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Selon les résultats de l'enquête PECF (2011), le recours à des contrats écrits reste limité sur les 9 communes : « *très peu de transactions* [temporaires] *sont formalisées par écrit (12,3% des transferts). Le recours à l'écrit est plus courant pour les locations (28% des contrats), le métayage (8% des cas) et de façon très ponctuelle pour les prêts et les délégations de droits (respectivement 2 et 3%)* » (PECF, 2011 : 91).

Les contrats écrits précisent l'identité des deux personnes impliquées, la durée du contrat, le niveau de la rente (prix, quantité de paddy) et, dans la majorité des cas, un croquis de la parcelle précisant les noms des exploitants voisins. L'unique prise en métayage ayant donné lieu à un contrat écrit concerne celle dont la durée est limitée.

Les chefs de *fokontany* sont éventuellement sollicités pour apporter leur tampon mais uniquement dans le cas des locations en numéraire.

Le délégué d'arrondissement est rarement consulté (aucun cas de contrat de FVI dans les questionnaires, un cas dans les entretiens). L'enquêté (entretien) ayant entrepris cette démarche a voulu investir une rentrée financière (suite à une victoire dans un concours agricole) dans la prise en location au total de 104 ares de rizière à 6 personnes différentes, non membres de sa famille.

En définitive, nous n'avons pas mis à jour de logiques de demandes de certificat en lien avec le marché du FVI, la sécurisation des arrangements faisant référence à d'autres dispositifs : la sélection du partenaire, les limitations des durées des contrats ainsi que le recours à l'écrit. La pratique du FVI n'est que faiblement développée dans la zone d'étude, mais à l'échelle des neuf communes de l'enquête PECF, il semble également que les ménages n'expriment pas de demande de sécurisation des transferts temporaires : « *les ¾ des enquêtés ont d'ailleurs précisé qu'ils ne jugeaient pas utile d'enregistrer la transaction au guichet foncier. Pour les transferts qui ne donnent pas lieu à la rédaction d'un petit papier, les enquêtés expliquent qu'ils font confiance au preneur/propriétaire (98% des réponses)* » (PECF, 2011 :91).

5.1.1.2. Marché du crédit et demande de certificat

Les ménages pourraient vouloir s'engager dans une procédure de certification en vue d'accéder à un crédit.

Il existe à Faratsiho deux institutions financières, une CECAM[1] (Caisse d'Épargne et de Crédit Agricole Mutualiste de Madagascar), et une OTIV (*Ombana Tahiry Ifampisambonara Vola*). Seule l'OTIV, créé le 1er Décembre 2006 accepte le certificat en garantie depuis l'installation du guichet foncier. Les responsables des CECAM, encore en 2011, doutaient encore de la valeur juridique du certificat foncier et n'avaient pas établi de procédure spécifique le concernant.

> Du point de vue des agents du guichet foncier, la procédure même de dépôt en garantie n'était pas stabilisée en 2011. Lors de notre présence dans le bureau du guichet foncier (octobre 2011), les agents apprennent qu'un détenteur d'un certificat a déposé un certificat en garantie à l'OTIV plusieurs mois auparavant en y laissant lui-même le certificat foncier original. Selon l'agent du guichet, qui a suivi une formation par le PNF en août 2011, le détenteur ne doit en aucun cas se séparer de son certificat foncier. Il doit venir au guichet pour que les agents remplissent le registre parcellaire précisant la mise en garantie, une attestation doit être fournie par le guichet foncier et une photocopie conforme doit être déposée à l'OTIV. Selon l'agent du guichet, « *l'OTIV ne devrait pas accepter les originaux, ils doivent venir nous voir ici ; on a besoin de savoir quelle terre est mise en garantie !* ».

L'OTIV accepte par ailleurs d'autres types de documents comme garantie foncière et pratique une politique de rationnement (limitation des montants prêtés) des crédits octroyés selon ces différents types de documents. Parmi les garanties foncières déposées à l'OTIV en 2010, sur les 290 crédits accordés depuis 2006, les sous-seing privés représentaient 20% des terrains hypothéqués, les actes authentifiés (enregistrement à l'arrondissement avec délivrance d'une copie de l'acte) 70%, et les certificats environ 10% (seulement 2 titres avaient été déposés en garantie). La politique du responsable de l'OTIV de Faratsiho était de limiter le niveau de crédit à 400.000 ariary pour les sous-seing privés, à 1,5 million d'ariary pour les actes authentifiés et seuls les terrains avec titre ou certificat permettaient l'octroi d'un crédit de plus de 1,5 million d'ariary (Tableau 16).

Tableau 16. Garanties foncières à l'OTIV de Farasiho

Garantie foncière	Nombre (%)	Montant du crédit
Certificat	30 (11,4%)	> 1,5 millions ariary
Titres	2 (0,8%)	
Actes authentifiés	203 (76,9%)	Limité à 1,5 millions ariary
Sous seing *fokontany*	29 (10, 9%)	Limité à 400.000 ariary
Total	264 (100%)	

Source : entretien avec le responsable de l'OTIV, avril 2010

[1] La CECAM, premier organisme de financement installé à Faratsiho, compte plus de membres que l'OTIV ; il pratique le GCV (Grenier Communautaire Villageoise) qui prend pour garantie les productions agricoles (principalement le riz).

Le responsable de l'OTIV de Faratsiho précisait qu'un individu avec un certificat avait plus de chance d'avoir le crédit demandé qu'un individu ayant uniquement un sous-seing privé. Dans ce dernier cas, et dans ses termes : « *cela dépend de la moralité du demandeur, de sa réputation dans le village* ». Lorsque les employés de l'OTIV avaient des doutes quant à la bonne foi du demandeur, ou lorsque l'acte authentifié ou le sous-seing privé datait de plusieurs années, ils se rendaient dans le *fokontany* de résidence du demandeur afin de faire valider une nouvelle fois l'acte par le chef de *fokontany*. Cela les assurait que la parcelle n'avait pas été déjà vendue.

Seulement 4%[1] des ménages sont client d'une banque formelle. L'accès au crédit formel peut être considéré comme un indicateur de richesse. Les enquêtés membres d'une institution financière ont des profils particuliers tels que : ancien employé d'une entreprise, de retour à la campagne ; héritier unique d'un patrimoine financier conséquent ; gros propriétaire rizicole possédant des hangars de stockage et étant collecteur de riz.

De façon générale, les enquêtés ne recherchent pas de crédit auprès des institutions financières[2], principalement par la crainte de ne pas être en mesure de le rembourser. Dans le cas où la garantie associée aurait été une parcelle de terre, l'idée de la perdre n'est pas envisageable pour les ménages. Du côté de la demande de crédit formel, les agriculteurs sont ainsi généralement réticents à s'engager dans une démarche de crédit, et tout particulièrement à déposer leurs terres agricoles comme garantie.

Quatre années après la mise en place du guichet foncier, la trentaine de certificats déposés en garantie (juin 2010) illustrent des cas de « *success stories* », dont ceux enquêtés de monsieur R. et de madame J. Monsieur R., un riziculteur possédant plus de 100 ares de rizières, avait déposé 13 certificats en garantie à l'OTIV. Madame J, de retour dans la commune à la suite d'un licenciement avantageux et ayant suivi une formation pour l'accès au crédit, a déposé 11 certificats. Elle considère que le certificat lui a facilité l'accès au crédit dont elle avait besoin, mais que les procédures au niveau de l'institution nécessitent un certain niveau d'éducation. Dans ses termes « *tous les dossiers à remplir, c'est long et compliqué ! Il faut que le demandeur fasse une liste des revenus et des dépenses du ménage pendant une année, et en plus il doit faire aussi une liste de tous ses patrimoines avec les valeurs respectives… mais reste à savoir si lui, il sait écrire ! Parce qu'il doit les remplir tout seul, sans aide des agents ! Moi je suis allée à l'école et je suis habituée à remplir des formulaires, ce n'est pas le cas de tout le monde ici* ».

Parmi les 405 ménages enquêtés, une seule demande de certificat était motivée par une perspective d'accès au crédit formel. Cet enquêté n'était pas membre d'une institution financière au moment de l'enquête. La majorité des enquêtés sait que le certificat peut servir de garantie à l'OTIV, et quand certains l'évoquent comme un avantage du certificat, il ne s'agit pas d'un projet réellement envisagé mais simplement d'une possibilité.

[1] L'enquête PECF fait état d'un taux moyen d'accès au crédit de 12% sur 9 communes, ce taux variant de 2% à 16%.

[2] Nous ne disposons pas d'information sur le crédit informel.

En définitive, peu de personnes recherchent du crédit formel et lorsque c'est le cas, elles n'en sont pas exclues du fait de l'absence de garanties légales (telles qu'un titre ou un certificat). Le recours à la certification ne peut pas être interprété, dans notre zone d'étude, comme visant à faciliter un accès au crédit formel. De manière plus large, sur les neuf communes concernées, l'enquête PECF confirme que « *le lien entre attestation légale et accès au crédit apparait encore très ténu à Madagascar. […] Les garanties foncières sont rarement utilisées (1% des crédits – et petit papier, certificat comme titre sont acceptés). D'une part, les institutions/individus qui octroient des crédits préfèrent utiliser des garanties physiques qui peuvent être aisément saisies et revendues (85% des cas ; vélos, bœufs, sacs de riz). D'autre part, les ménages redoutent de mettre leur terre en garantie* » (PECF, 2011 : 98).

5.1.1.3. Investissements agricoles et demande de certificat

D'après la théorie économique des droits de propriété, la formalisation légale, en sécurisant la tenure, stimulerait les investissements à court et long terme, les propriétaires détenant des droits légaux ayant une plus forte incitation à investir du fait de l'absence d'incertitude sur le retour sur investissement (Barrows et Roth, 1990 ; Migot-Adholla *et al*., 1991 ; Jacoby et Minten, 2007). Les projets d'investissements pourraient inciter les ménages à s'engager dans une procédure de certification.

Dans la perspective des enquêtés, les investissements agricoles font principalement référence à un travail du sol régulier, à l'entretien des canaux d'irrigation, à l'apport de fertilisants domestiques (fiente de volailles, cendres, fumier en cas de possession de zébus), au passage en système de riziculture intensive (SRI) ou encore, à l'établissement d'un étang (rizi-pisciculture). La majorité des agriculteurs produit sa propre semence et l'utilisation d'engrais chimiques se limite à des cas particuliers (agriculteurs membres d'association).

- Les terres situées dans les bas-fonds

Sur les terres situées dans les bas-fonds, le projet de vouloir entreprendre un investissement est déclaré pour 11% des rizières possédées, et dans 90% des cas, il s'agit d'une activité de rizi-pisciculture. Dans le cas de la mise en place d'un étang, le principal risque porte sur le vol d'alevins. Le certificat est dans ce cas considéré comme inutile, la meilleure solution étant de construire un bâtiment et de payer un gardien pour la surveillance. Comme nous les verrons dans la section 5.3, les rizières contribuant dans une large mesure à la sécurité alimentaire des ménages sont les parcelles les plus certifiées.

- Les terres situées sur les collines

Sur les terres situées sur les collines, les principaux investissements sont la plantation de cultures pérennes, la création d'un étang, la création de canaux d'irrigation, ou la construction d'un bâtiment[1]. Environ 15% des enquêtés ont un projet d'investissement, et cela concerne moins de 3% des terres de *tanety*.

[1] Pour les terrains situés en bas de pente, il peut s'agir d'une maison d'habitation (personnelle ou à mettre en location) ou d'un local permettant le stockage de matériel agricole.

La demande de certificat n'est jamais justifiée par un projet d'investissement sur un terrain agricole. Les résultats de l'enquête PECF mettent à jour la logique suivante : la certification est réalisée en vue de sécuriser les investissements passés et non dans la perspective d'un futur investissement (PECF, 2011).

D'après nos entretiens, la dimension temporelle de l'investissement en travail sur une parcelle peut justifier une demande de certificat. Dans les termes d'un enquêté : « *je veux un certificat parce que c'est moi ai défriché cette terre, je la travaille depuis plus de 20 ans ! Mon père me l'a donnée quand j'étais jeune, mais après toutes ces années, le sol est devenu fertile et je veux être sûr de la garder* ». Le certificat s'inscrit dans une logique de consolidation des droits acquis suite à un long investissement en travail (PECF, 2011). De façon générale, et comme nous le verrons (5.3.), que ce soit une rizière ou une terre de colline, les terrains agricoles certifiés sont ceux ayant le potentiel productif le plus important.

Il s'agit de cas anecdotiques, mais une parcelle dont l'usage est susceptible de changer peut faire l'objet d'une demande de certificat. Au cours de notre période de terrain, un projet de construction d'une seconde route reliant Faratsiho à la commune voisine de Miadanandriana (au nord de la commune) était source d'enjeux pour les riverains. Si ce projet aboutit (seuls les piquets des travaux étaient en place lors de notre dernière visite de terrain), les enquêtés y perçoivent une source possible de développement économique, notamment à travers l'installation de petits commerces jusqu'alors inexistants dans cette partie de la commune[1].

Nous avons considéré les comportements économiques attendus à la suite d'une formalisation léagle comme des hypothèses aux déterminants de la demande de certification. Nos résultats, ainsi que ceux de l'enquête PECF (2011), ne mettent pas en évidence de relation entre demande de certificat et projets économiques tels qu'ils sont attendus à la suite d'une politique de formalisation légale des droits. Les sections qui suivent s'intéressent à d'autres facteurs incitatifs quant à la demande de certificat.

5.1.2. Recherche de sécurisation foncière et demande de certificats

La principale motivation de la demande de certificat est la recherche d'une sécurisation des droits[2] (Randriamiaramanana, 2009 ; PECF, 2011). Nous commençons par décrire la procédure de gestion des conflits fonciers et la place de la certification dans ces processus. Ensuite, les différents types et sources d'insécurité foncière tels qu'exprimés par les enquêtés sont présentés. Du fait du faible nombre de conflits effectifs en cours au moment des enquêtes (10 enquêtés sur 405 déclarent au moins une parcelle sujette à litige), l'insécurité foncière fait principalement référence aux risques de contestations[3] des droits.

---

[1] Notons cependant que certains doutent quant à la valeur effective du certificat dans le cas où les travaux publics empièteraient sur une de leurs parcelles.

[2] Le chapitre 6 précisera les stratégies de sécurisation/certification au niveau des parcelles.

[3] L'insécurité foncière peut faire référence à deux dimensions : les risques de contestation et la garantie de ces droits. L'*enforcement* n'est pas analysé en tant que tel dans la thèse vu le faible nombre de cas de litiges en cours pendant notre terrain.

5.1.2.1. Conflits fonciers et certification foncière

a) Procédure de gestion des conflits

Nous présentons ici les grandes étapes suivies dans la résolution des litiges fonciers. Cela est basé sur deux cas de litiges étudiés, et les autorités mobilisées sont similaires à d'autres histoires (non personnelles) de conflits évoqués par plusieurs enquêtés[1]. En cas de différend non résolu entre protagonistes, ces derniers font appel au *fokonolona*. Une réunion villageoise est organisée pendant laquelle les personnes du village, particulièrement les personnes âgées, sont sollicitées pour témoigner. Cela aboutit à la rédaction d'un « procès-verbal » signé par un grand nombre de témoins. Si le désaccord n'est pas résolu, les autorités élues (les *andrimaso-pokonolona* et les quartiers mobiles) au niveau des hameaux sont contactées et seront signataires du procès-verbal. Si toutefois des contestations subsistent, les protagonistes se rendent chez le chef de *fokontany*, ensemble et/ou séparément. Une nouvelle réunion est alors organisée sur convocation du chef de *fokontany*. Une attestation tamponnée par ce dernier clôturera la nouvelle réunion villageoise. Si les revendications perdurent, le litige sera alors porté au niveau de la commune. Le conseil communal se réunira, fera venir les protagonistes ainsi que des témoins. Si le cas le nécessite, il est possible que les conseillers communaux se déplacent dans le *fokontany* où se déroule le litige afin de confirmer les limites de la parcelle ou discuter avec des personnes âgées du *fokontany*. S'il existe encore des contestations quant aux décisions prises par les autorités, les protagonistes peuvent décider de déposer le dosser au niveau des tribunaux.

Dans la commune étudiée et selon les enquêtés, le délégué de l'arrondissement ne joue aucun rôle dans le règlement des conflits. Ce dernier est présent uniquement deux jours par semaine dans la commune de Faratsiho et ne se considère pas légitime pour intervenir. Selon lui : « *moi je vis à Faravohitra* [une commune voisine de Faratsiho] *et je ne sais pas ce qui se passe dans les villages ici ; ce n'est pas mon travail d'intervenir en cas de problème…ce sont les chefs de fokontany et le maire qui gèrent les litiges fonciers, moi je m'occupe des actes relatifs aux animaux, à l'état civil, aux terres seulement* ».

b) Fréquence des conflits

Presque la moitié des enquêtés est au courant d'un litige foncier alors que seulement 16 parcelles sur l'ensemble de l'échantillon (sur 2497, soit 0,6 %) sont concernées. L'enquête PECF indique moins de 2% des parcelles faisant ou ayant fait l'objet de conflits ces 5 dernières années (PECF, 2011).

Les sept chefs de *fokontany* estiment à quatre par an et en moyenne le nombre de litiges pour lesquels ils sont sollicités. Les membres du conseil communal évoquent moins de trois sollicitations par an. Les différentes autorités susceptibles d'être mobilisées en cas de litige sont évidemment au courant des problèmes fonciers. Les ménages pour lesquels l'homme ou la femme a occupé une activité l'impliquant dans le règlement de litiges, auront tendance à

[1] Brochard (2007) indique le même ordre de sollicitation dans le règlement des litiges.

généraliser quelques cas de conflits passés à une situation générale d'insécurité. Jacoby et Minten (2007) dans la région du Lac Alaotra évoquent un fait similaire : une grande proportion d'enquêtés évoque des litiges fonciers, mais dans la plupart des cas, ils ne sont pas eux-mêmes concernés. Dans les neuf communes de l'enquête PECF, « *seulement 8,2% des ménages ont un sentiment concret et fort d'insécurité et celui-ci concerne 4,3% des parcelles (avec de fortes variations inter-communes)* » (PECF, 2011 : 58).

Par ailleurs, les conflits portés au tribunal ont fortement marqué les esprits. Par exemple, dans le *fokontany* d'Ambohimandroso, un grand nombre d'enquêtés évoquent « des conflits liés aux procédures d'héritage ». Les entretiens approfondis indiquent qu'il s'agit d'un unique conflit datant de plus de 15 ans relaté par plusieurs enquêtés[1]. Enfin, certaines contestations ne sont pas portées devant les autorités. Selon un chef de *fokontany* : « *les gens ne viennent pas systématiquement me demander mon aide, les conflits sont souvent résolus avec les personnes âgées du village* ».

Certains auteurs ont déjà souligné combien la distinction entre « conflit », « litige », « tensions », « risques de contestation » pouvait être ambiguë, et ce, d'autant plus lorsque les termes sous soumis à traduction. Dans notre zone d'étude, il existe peu de litiges (*adidy* ou *disa-disa*) aboutissant à la sollicitation d'une autorité. Toutefois, comme les ménages se trouvent dans des situations relativement précaires, avec de très faibles superficies agricoles en propriété, un certain nombre d'enquêtés exprime de fortes incertitudes quant à l'avenir. Cette perception de l'incertitude se traduit en craintes de contestations de leurs droits du fait d'éventuels comportements opportunistes de tiers (voir la section 5.1.2.2.).

c) Conflits et certification

Les certificats sont demandés après résolution du litige par les autorités autres que les agents du guichet foncier, ces derniers n'ayant aucun rôle en cas de contestation[2]. Les agents eux-mêmes s'autocensurent. Lors de nos enquêtes en effet, les agents du guichet foncier déclaraient n'avoir encore jamais reçu de formation quant à la résolution des litiges, et de plus, ne se considéraient pas comme légitimes pour intervenir. Dans les termes de l'un d'entre eux : « *moi je suis jeune, qu'est-ce que je pourrais bien dire face à un ray-amen-dreny qui connait bien mieux que moi la situation dans le village !* ».

Ainsi, dans notre enquête, sur les 16 parcelles pour lesquelles un litige est survenu, 10 ont été certifiées. Le déclenchement du litige sur ces 10 parcelles date d'une époque préalable à celle de l'installation du guichet foncier. Dans ces cas, le certificat est explicitement mobilisé non pas pour mettre fin au litige, mais pour avoir la certitude que les revendications ne surgiront

[1] Un héritier se serait chargé de faire élaborer les documents relatifs au transfert du patrimoine des parents, et, maitrisant bien les procédures, ce serait accaparé à lui seul l'ensemble de l'héritage. Selon les enquêtés, les cohéritiers restés au village auraient dépensé des sommes exorbitantes lors du procès mais auraient perdu l'ensemble de leur héritage.

[2] Un des messages de la part des agents du guichet foncier au moment des campagnes de sensibilisation était clair : ils ne s'occuperont pas des terres à problèmes. Il s'agissait, au moment de la mise en place du guichet, de gagner du temps et de délivrer le plus de certificats possibles. Les terres concernées par des « *disa-disa* » ou problèmes étant sujettes aux oppositions, les agents ont fait le choix de ne pas les considérer.

pas de nouveau. Notons que deux litiges ont été déclenchés suite à la demande de certificat en 2007. Ces deux certificats n'étaient pas encore délivrés au moment de l'enquête du fait du blocage de la procédure. Nous reviendrons dans le chapitre 6 sur la demande de certificat comme nouvelle source de litige.

5.1.2.2. Risques de contestation des droits et certification foncière

La question de l'insécurité foncière porte tout particulièrement sur les risques de contestation des droits. Les paragraphes suivants précisent les types et sources d'insécurité, dans la perspective des enquêtés.

a) Remise en cause d'une transaction passée

Dans l'optique des acheteurs, sécuriser un achat revient à se prémunir contre une remise en cause de la transaction par le cédant lui-même, par des héritiers de ce dernier ou encore, par des membres de la famille plus éloignés Le mode d'acquisition du propriétaire-vendeur influence fortement ces risques.

- Craintes de revendication de la transaction de la part du vendeur

Le nouvel acquéreur peut craindre que le vendeur puisse reprendre la parcelle une fois la transaction conclue et le versement effectué. Cette crainte, associée à un manque de confiance, est exacerbée lorsque le vendeur est considéré comme une personne influente («puissante» selon les enquêtés). Le nouvel acquéreur redoute que le vendeur mobilise son capital social, cognitif et financier pour nier la transaction et avoir gain de cause. Les doutes quant à ces possibles comportements opportunistes s'intensifient ainsi lorsque le vendeur est un des descendants de l'ancêtre fondateur du village, appartient à un grand lignage, et/ou est plus éduqué (obtention du BEPC) ou plus riche (notamment du fait d'une activité extra-agricole) que le nouvel acquéreur.

Les craintes du nouvel acquéreur sont renforcées par le fait que le cédant, ayant exploité un grand nombre d'années la parcelle mise sur le marché, soit toujours socialement reconnu comme le propriétaire. L'ensemble des villageois a vu le cédant travailler et investir régulièrement sur cette parcelle et le considère comme le propriétaire légitime. Les personnes âgées du village (les *ray-amen-dreny)* peuvent même témoigner de cette mise en valeur. Si de plus, cette terre a été héritée, les villageois, eux-mêmes potentiellement membres de la famille en question, sont également susceptibles de témoigner en faveur du vendeur en cas de contestation, qu'ils soient ou non au courant de la transaction.

Dans la perspective de l'acquéreur, les documents que détient le vendeur en son nom peuvent lui permettre de nier la vente plus facilement. Plus de 70% des transactions concernent des personnes liées par des relations familiales, amicales, ou de voisinage. Dans la majorité des cas, l'acheteur connaît l'historique de la parcelle mise sur le marché ; les justificatifs de propriété du vendeur sont davantage considérés comme un moyen de contester la vente, qu'un moyen d'assurer le nouvel acquéreur quant au droit du vendeur à céder (c'est le «vrai» propriétaire).

- Craintes de revendication de la transaction de la part des membres de la famille proche du vendeur

Dans le cas d'une terre héritée ou défrichée par le vendeur, ses héritiers auront encore plus de légitimité à se déclarer ayants-droit que dans celui d'une parcelle préalablement achetée. Après la mort du vendeur, le risque de revendication de la part de ses enfants augmente en fonction de leur nombre dans le village. Dans les termes d'un enquêté : « *en plus, il a beaucoup d'enfants qui vivent tous ici ! On ne sait jamais, l'un d'eux peut essayer de reprendre la parcelle* ».

Dans le cas d'une parcelle préalablement héritée par le cédant, l'acheteur peut également craindre des revendications de la part de la fratrie du vendeur, ces derniers se revendiquant comme ayants-droit sur cette terre. Les craintes de l'acquéreur peuvent porter également sur le droit de vente du cédant, et sur le respect de ses obligations familiales relativement à ce droit : s'il s'agit d'une terre héritée, les frères et sœurs du vendeur sont-ils au courant de la vente ? Y-a-t-il eu consensus ? La présence des héritiers lors de l'arrangement peut suffire à assurer l'acheteur de leur non contestation future, d'autant plus s'ils sont signataires d'un acte de vente en tant que témoins de la transaction.

Le cas suivant illustre un cas de contestation d'une transaction portant sur le droit de vente du vendeur de la part des membres de la famille proche du vendeur. Les revendications proviennent dans ce cas, non pas des frères et sœurs du vendeur, mais de la mère de celui-ci.

> Il s'agit de l'achat d'une rizière par l'enquêté à un membre de sa famille éloignée, en 2005. La mère du vendeur s'est opposée à la transaction dès qu'elle a été au courant de la décision de son fils de vendre, protestant qu'il n'en avait pas le droit. Selon le vendeur (ainsi que ses neuf frères et sœurs) cette terre est un héritage de leur défunt père et le partage est définitif[1]. Le vendeur a convoqué une réunion avec le groupe d'héritiers, les anciens du village et les autorités du hameau (mais sans le chef de *fokontany*). Les héritiers ont rédigé un document attestant à la fois du partage et faisant acte de « procès-verbal » validant la vente, lequel a été signé par l'ensemble des personnes présentes. L'enquêté, grâce à ce document a ensuite obtenu un acte de vente validé par le chef de *fokontany* en 2005. Il a demandé un certificat en 2007 « *pour être tranquille* ».

- Craintes de revendication de la transaction de la part de membres de la famille éloignée du vendeur

Lorsque la terre provient d'un patrimoine ancestral, les acheteurs peuvent craindre des revendications émanant de parents éloignés. Dans les localités où la pression familiale est forte (un hameau est généralement constitué de plusieurs lignages descendants d'un ancêtre commun), il est probable que les terres mises sur le marché fassent partie du *tanindrazana*, c'est-à-dire d'un patrimoine transmis par les ascendants du vendeur. Ici, les craintes de l'acquéreur ne sont pas directement influencées par le mode d'acquisition du cédant mais plus

[1] Généralement, le conjoint défunt transmet à ses descendants le patrimoine dont il a lui-même hérité, acheté et/ou défriché avant l'entrée en union. Cependant, si les enfants considèrent que le parent veuf a besoin de ces terres, ils peuvent juger normal de laisser les biens du défunt parent au veuf (ou à la veuve).

largement par l'historique de la parcelle (par exemple, une parcelle faisant partie d'un patrimoine familial avant d'avoir été mise sur le marché). Dans ces cas, les transactions entre membres éloignés d'une même famille sont sujettes à contestations, et le nombre de potentiels ayant-droits est susceptible d'être élargi (Encadré 6).

Encadré 6. Le cas de revendication émanant de parents éloignés

Il s'agit de la contestation d'une transaction dans le hameau d'Imanga (*fokontany* Fisoronana) constitué de plusieurs grands lignages. Un des premiers arrivants, Rainibodo, a défriché des terres de *tanety*. Il les a ensuite partagées en 3 parcelles et les a transmises à ses 3 fils : l'un d'une première union (Jaona), les 2 autres d'une seconde union (Alphonse et Maurice). Ce partage a été effectué oralement voilà plus de 30 ans sans que les 3 parcelles n'aient été physiquement délimitées.

L'ensemble des descendants de la seconde union du premier arrivant (descendants de Alphonse et Maurice et épouses) constitue aujourd'hui un lignage bien plus important que celui de la première union (descendants de Jaona et épouse, dont l'enquêté).

A la fin des années 1970, Jaona a vendu sa part de *tanety* héritée à Michel, son petit-fils. Cette vente a été formalisée par un sous seing, non validé par des autorités, mais devant des témoins membres de la famille. En 1998, l'enquêté a acheté « oralement » cette *tanety* à Michel, son père. En 2002, plusieurs descendants issus de la seconde union du premier arrivant se sont manifestés auprès de notre enquêté. Ils ont contesté les limites de cette *tanety* achetée et ont revendiqué des droits sur une partie de celle-ci. Cette parcelle, située à proximité d'un canal, est facilement aménageable en rizière irriguée.

Dans les termes de l'épouse de l'enquêté, présente lors de l'entretien : « *selon moi, leur stratégie, c'est de déclencher le conflit et de voir si ça aboutit ou non !... ils ont finalement eu raison d'essayer avec leur mauvais esprit…* ».

Malgré le témoignage de témoins de la vente effectuée voilà 20 ans, les descendants « de la grande famille » (dans les termes de l'enquêté) ont insisté plusieurs mois. Le *fokonolona*, constitué en bonne partie par des membres de cette famille, a été sollicité. La décision prise par les anciens a été de scinder la parcelle en 2, le couple enquêté pouvant garder 2,4 ares sur les 4,8 qu'il considère avoir achetés. Cette décision a donné lieu à une attestation, et pas à un acte de vente, incluant le croquis de la parcelle et les nouvelles mesures et portant le tampon du chef de *fokontany* - bien que ce dernier ne soit pas directement intervenu dans le règlement du différend. Aucun remboursement n'a été décidé. Le couple se sent lésé mais abandonne néanmoins. Afin de sécuriser la terre qu'il lui reste, l'arrière-grand-père a été sollicité (profitant qu'il soit encore vivant) afin de confirmer la vente du terrain. Sur les 2,4 ares ; en 2007, le couple a demandé et obtenu un certificat foncier sur cette (moitié de) parcelle. La décision a été prise de mettre le certificat au nom de l'épouse afin d'éviter toutes revendications de la part des membres de l'autre « grande famille », du côté de l'homme enquêté.

b) Risques de contestations induits par les transmissions intra-familiales

L'insécurité foncière peut être induite par les relations intra-familiales relativement aux procédures de transmission des droits : l'opportunisme de certains héritiers au moment ou après le partage de l'héritage, la contestation des délégations de droits intra-familiales, la perte de droits sur des terrains collectifs issus de la famille élargie. Dans les familles particulièrement nombreuses et, à plus forte raison, recomposées, ou avec enfants hors mariage, les risques de contestation intra-familiale sont potentiellement plus importants. Lorsque les enquêtés certifient leur part d'héritage, ils le justifient principalement par les craintes de revendication de la part de membre de la famille (fratrie ou membre de la famille éloignée).

- Risques de contestation de la part des frères et sœurs sur les parcelles héritées

De façon générale, les enquêtés justifient l'absence de crainte sur les terres reçues en héritage par la confiance intra-familiale, tout particulièrement lorsque le partage est clair pour tous les héritiers, que chacun est au courant du partage et a donné son accord lors d'une réunion familiale. Cependant, les morcellements successifs des patrimoines induisent une diminution des superficies héritées et donc une compétition accrue entre les héritiers. Certains paysans peuvent être méfiants vis-à-vis de leurs cohéritiers s'ils sont plus éduqués, ou en général, s'ils sont nombreux et résident dans la localité Selon les dires d'un enquêté, « *on a certifié cette parcelle parce qu'elle a été héritée par ma femme et tous ses frères et sœurs sont restés vivre ici et ils sont très nombreux ! L'un d'eux pourrait se manifester* ».

Certains ménages justifient la volonté d'entrer dans une démarche de certification afin de mettre fin aux ambiguïtés possibles quant au caractère définitif du partage d'un héritage. Le certificat est mobilisé afin de marquer l'individualisation des droits vis-à-vis de la fratrie (groupes d'héritiers). Dans ces cas, il est possible que la demande de certificat soit source de litige. Nous y reviendrons dans le chapitre 6.

- Risque de contestation à la suite d'une donation entre vifs

La donation peut favoriser un enfant parmi la fratrie, et ce dernier peut craindre des revendications de la part de ses frères et sœurs. Pour éviter ces risques de contestation par la fratrie, les enfants peuvent préférer à la donation l'achat des parcelles reçues en délégation, notamment s'ils y ont investi : l'achat (symbolique) étant moins contestable qu'une donation. Les risques sur les parcelles issues de donation d'oncle ou de tante (ou plus généralement de personnes autres que les parents biologiques) sont exacerbés, puisque si ces derniers ont des enfants, le risque de revendication de leurs héritiers directs est fort.

- Risques de spoliation sur bien commun

Dans plusieurs hameaux, les héritiers non-résidents sont susceptibles de craindre des spoliations de la part des résidents sur les terres de *tanety* non encore partagées. Absents, ils craignent que leurs droits ne soient pas pris en compte lors du futur partage et que les membres de la famille restés dans le village d'origine, sous prétexte qu'ils exploitent une partie de ces terres, se revendiquent propriétaires exclusifs. Cette situation peut se rencontrer également sur les terrains constructibles. Certains non-résidents souhaiteraient s'assurer

d'hériter d'une portion de domaine constructible afin d'y construire une habitation (et d'avoir en particulier un logement lors des réunions familiales, ceux existants étant souvent déjà occupés).

c) Risques de contestation des limites d'une parcelle

Les rizières situées dans les bas-fonds sont en général délimitées physiquement. Il peut exister des querelles relatives à l'entretien et au décalage opportuniste des diguettes permettant de gagner quelques centimètres non négligeables (non négligés en tous cas) et obligeant le voisin à la reformer sur sa rizière. Comme le note un chef de *fokontany* : « *si Rabé prend 20 centimètres chaque année sur la parcelle voisine, en 5 ans, il a gagné un mètre ! Il faut être vigilant avec le travail des diguettes* ». Pour limiter cela, des règles, énoncées par certains chefs de *fokontany,* interdisent[1] le désherbage des diguette à l'*angady* (bêche), recommandent l'utilisation de la faucille et précisent, pour des terrains en terrasses, que seul l'exploitant situé en amont a le droit de travailler la diguette.

Les *tanety* quant à elles ne sont pas délimitées, à l'exception de quelques repères naturels (arbres principalement). Les enquêtés peuvent craindre des phénomènes d'empiètement de la part des voisins, tout particulièrement si une surveillance régulière n'est pas possible du fait de l'éloignement de la parcelle. Les parents peuvent également craindre que leurs enfants, ne connaissant pas bien les limites, aient un jour des problèmes avec les exploitants voisins. Dans le contexte de saturation des bas-fonds et de faible superficie possédée par les ménages, les phénomènes d'empiétement ne sont pas négligeables. Comme le note une personne âgée enquêtée : « *quand j'étais jeune, si le voisin exploitait une portion de ma terre, je pouvais exploiter de l'autre côté ; maintenant, il n'y a plus de terrain inexploité ici, alors, je veux être sûre que personne ne puisse faire cela ! Pour éviter ces comportements, il faut se mettre d'accord sur les limites avec les voisins* ».

d) Incertitudes et compétition pour l'espace

Certains enquêtés évoquent des craintes de contestation sans pour autant être en mesure de les qualifier précisément. Ils évoquent les conditions précaires dans lesquelles ils vivent, leurs incertitudes quant à l'avenir notamment associées au manque de terrains cultivables. Les enquêtés ont de sérieuses inquiétudes, exacerbées par la situation de crise politique depuis 2009, quant aux possibilités de survie de leurs enfants dans la localité. Les parents veulent s'assurer de pouvoir transmettre un patrimoine foncier à leurs enfants et petits-enfants. Dans les termes d'une enquêtée : « *on ne sait jamais ce qui peut arriver dans l'avenir et je veux être sûre que personne ne puisse me prendre ces terres avant de leur avoir transmis* ».

---

[1] Il peut également exister des règles concernant le droit de pâture sur les rizières, ce dernier étant octroyé uniquement à partir du 15 mai, date à laquelle l'ensemble des rizières a été récolté. Un chef de *fokontany* précise que, pour s'assurer qu'aucun zébu ne détériore des terrains rizicoles avant cette date, les villageois ont décidé de déclarer cette pratique comme tabou. Dans ses termes : « *pour faire pression sur le respect de cette organisation, il est dit que c'est fady… pour être sûr que les gens le respectent et éviter les problèmes entre agriculteurs* ».

Les risques perçus de spoliation sont susceptibles d'être liés aux asymétries d'informations et aux inégalités financières et cognitives. Les ménages se considérant eux-mêmes comme pauvres et peu éduqués ont des craintes quant à d'éventuelles manœuvres opportunistes de la part de personnes plus riches, plus éduquées (avoir le BEPC par exemple), plus connectées au pouvoir politique (autorité locale ou famille de cette dernière), ou encore ayant plus de pouvoir du fait de leur appartenance au lignage le plus important du village.

L'Encadré 7 porte sur le cas d'une agricultrice faisant exception dans la localité du fait de ses caractéristiques socio-économiques et de ses pratiques intensives agricoles en capital. Ce cas illustre des stratégies de confrontation des arrangements familiaux et locaux mises en œuvre par des acteurs détenant un certain statut au sein de l'univers villageois.

Encadré 7. Cas de demande de certificat après contestations des droits

Madame J.R est née en 1955 dans le *fokontany* de Sahomby-Firaisana, a été scolarisée jusqu'à l'école primaire et a eu quatre enfants. Elle a travaillé à Antananarivo de 1979 à 1981 pour « Mad Import », une société de confection de tissus, ce qui lui a permis d'épargner. Depuis son retour au village, en 1983, elle a été présidente de la pharmacie de gestion communale (Phagecom) pour laquelle elle travaille quatre jours par mois. Par ailleurs, de 2002 à 2006, madame J.R a été membre d'une association paysanne (avec l'appui du Programme Soutien Développement Rural) et a pu à ce titre bénéficier de formation. Grâce à cette formation, elle a appris de nouvelles techniques sur la culture de pomme de terre, utilisé des engrais chimiques (mis à disposition de tous les participants), amélioré ses techniques de compost, et l'ensemble de ces facteurs lui a permis d'augmenter sa productivité rizicole. En 2004, elle a de plus participé au « concours national de production de riz ». Madame J.R est fortement insérée dans les projets de développement.

En 1984, lors de son mariage, madame J.R possédait une unique rizière achetée en 1983. En 1988, elle a hérité de sa mère, par arrangement oral, de trois rizières, deux parcelles de culture pluviale (*tanety*) et deux pépinières. En 1995, madame J.R a acheté une autre rizière, et la pépinière associée, à un oncle (avec établissement d'un acte de vente validé par le chef de *fokontany)*. En 2007, le père de l'époux de madame J.R a donné définitivement au couple deux parcelles de *tanety*, alors qu'ils ont par ailleurs un simple droit d'exploitation délégué sur une des rizières du père de madame J.R.

En 2010, conjointement avec son époux, madame J.R possède 11 parcelles certifiées : deux rizières achetées, deux pépinières achetées, un terrain à bâtir acheté, une parcelle de culture pluviale achetée et trois rizières héritées, ainsi que les deux *tanety* héritées.

Nous nous focalisons sur l'historique de la première parcelle de Madame JR sujette à litige. Après une démission financièrement avantageuse de Mad Import, madame J.R a quitté Antananarivo en 1983. Lors de son retour dans son village d'origine, elle a acheté une rizière de 21 ares à une parente qui possédait une parcelle dans le village mais qui vivait hors du *fokontany*. Les deux parties ont rédigé une attestation sous-seing privé dans le village où la vendeuse était installée, mais sans le signifier aux voisins de la parcelle. Le chef du *fokontany* en question, qui est aussi le fils de la vendeuse, l'a signé en tant que témoin, et non en tant que chef de *fokontany* : ce papier a été rédigé en deux exemplaires (un pour la vendeuse,

l'autre pour l'acheteuse). Madame J.R a voulu établir une attestation de transfert de droits auprès de la commune mais la cédante n'étant que très rarement dans le *fokontany* de résidence de madame J.R, celle-ci n'a pu obtenir ce document. Elle ne demande pas de titre car la valeur de cette parcelle, selon elle, est du même ordre que les frais de procédure et de transport à Antsirabe, capitale régionale.

Depuis l'achat de cette parcelle, il existe des tensions avec les propriétaires des parcelles voisines. En effet, certains membres de la famille de la vendeuse ainsi que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas été sollicités comme témoins lors de la transaction et n'ont donc pas corroboré la délimitation de la parcelle achetée. Dès la prise de possession de madame J.R., ils ont marqué leur désaccord au sujet de cette délimitation. Madame J.R a finalement mis en valeur seulement une partie de la parcelle, l'autre portion restant inexploitée (« *personne n'a osé cultiver la partie limitrophe* » selon ses termes). Elle a en revanche pris soin de matérialiser ses droits sur cette partie en litige, en y plantant chaque année quelques plants de légumes, mais pas de riz, dont l'importance symbolique aurait signifié une provocation à l'encontre des voisins. Cependant, dès l'ouverture du guichet foncier, madame J.R a entamé une démarche de certification ; l'ensemble des propriétaires voisins ont signé sans manifester cette fois leur opposition lors de la reconnaissance locale. Depuis l'obtention du certificat foncier sur cette rizière, madame J.R a exploité la totalité de la parcelle et n'a plus eu de problème avec les voisins.

Madame J.R a par ailleurs hérité de sa mère en 1988, au même titre que six autres frères et sœurs, de 34 ares de rizière. Elle a mis en valeur la partie qui lui correspondait jusqu'en 1998, date à laquelle un des cohéritiers a proposé un renouvellement du partage du patrimoine hérité entre les sept frères et sœurs. Selon madame J.R, cette demande était motivée par la jalousie que son frère ressentait vis-à-vis d'elle ; dans ses termes : « *à Madagascar, c'est mal vu que les femmes soient plus riches que les hommes et comme j'ai mieux réussi que lui, il a voulu se venger* ». Pour éviter de se faire soustraire cette rizière par consentement du père encore en vie, elle a décidé de la faire certifier. L'ensemble des héritiers a consenti à cette demande.

Grâce à son insertion dans les réseaux administratifs locaux, en particulier au sein de l'administration agricole, ainsi que par son éducation, madame J.R est capable de faire valoir ses droits au niveau administratif. Dans leurs rapports avec elle, les autres acteurs peuvent percevoir leur situation comme désavantageuse vis-à-vis des institutions administratives. Les revendications dans le cadre coutumier ont eu une certaine efficacité puisque elles ont empêché la mise en valeur d'une partie d'une rizière. Mais forte de son assise financière, madame J.R. a pu s'appuyer sur la certification pour valider ses droits, et imposer cette formalisation dans le contexte villageois.

Les réponses qualitatives des enquêtés (Annexe 10 et Annexe 11) illustrent la diversité des logiques de demande de certificat sur lesquelles nous reviendrons en détail par la suite ; entrer dans la légalité constitue également une motivation pour les ménages.

5.1.3. Rapport au cadre légal et demande de certificat

Les paragraphes suivants déclinent différents facteurs explicatifs de la demande de certificat selon le rapport qu'entretiennent les usagers avec l'offre de formalisation légale via le nouveau cadre légal.

- Influence des pratiques des agents du guichet foncier

Deux ans après le lancement de la réforme, les agents du PNF ont envisagé une procédure rapide de certification, dans le but d'augmenter les demandes de certificats. Il s'agissait des opérations nommées « *karatany malaka* » (littéralement : certification rapide) consistant à grouper les procédures. Dans la commune de Faratsiho, un *fokontany* a été tiré au sort[1] par les agents du guichet foncier en 2008 et pendant une durée de 3 mois, les agents se rendaient dans le *fokontany* pour faire du porte-à-porte afin de prendre l'ensemble des demandes sur place, évitant aux « demandeurs » de se rendre au guichet, et par la suite, groupaient également les reconnaissances locales ainsi que les délivrances de certificats. Il s'agissait d'une proposition à prix bradé ; le coût d'un certificat était seulement de 2000 ariary pour une parcelle de moins de 30 ares[2] alors qu'il était de 25000 ariary avant cette opération. Cette opération n'a pas été un succès à Faratsiho (en termes de certificats délivrés). Plus de 450 demandes ont été enregistrées mais, 3 années plus tard, plus de 100 certificats édités restaient en attente au niveau du guichet. De nombreux bénéficiaires n'ont jamais voulu payer la seconde partie des coûts de la certification à la réception du certificat. Cela est susceptible de traduire un sentiment d'obligation de la part des ménages, plus que de désir d'entrer dans une procédure de certification. Du côté du guichet foncier, le travail dans l'urgence a induit de sérieux problèmes de gestion des dossiers au niveau du guichet. En 2011, les agents tentaient encore de traiter plus de 100 demandes.

- Se protéger de l'État

La fréquence et l'ampleur des conflits présents ou passés nourrissent le sentiment d'insécurité des ménages/détenteurs de droits. Des histoires relatant des spoliations de terre à la suite d'une immatriculation (particulièrement pendant la colonisation, par des colons ou des Malgaches bien placés dans l'administration) sont présentes dans les esprits et entretiennent une crainte d'appropriation des terres par l'État. Cette crainte du *fanjakana* est particulièrement présente dans un *fokontany*, situé à proximité d'une parcelle de 300 hectares titrés à l'époque coloniale. Des personnes âgées se souviennent que certains de leurs parents ont perdu des terres du fait de cette titrisation et envisagent que les autorités communales (le *fankajana*) puissent utiliser la certification pour les déposséder de leurs terres.

Lors de nos enquêtes de 2008, des rumeurs circulaient dans certains *fokontany*. Certains enquêtés (dont un chef de *fokontany*) justifiaient leur volonté d'entreprendre une démarche de

[1] Ce *fokontany* ne fait pas partie de notre zone d'étude.

[2] Les frais de dossiers étaient de 2000 ariary (soit l'équivalent de 3 kg de paddy), le coût d'un certificat pour une parcelle de moins de 30 ares de 2000 ariary, pour une superficie comprise entre 30 et 50 ares de 4000 ariary, de 6000 ariary pour une superficie comprise entre 50 et 90 ares et de 2,5 ariary par mètre carré pour les parcelles d'une surface supérieure à 90 ares.

certification afin d'éviter des spoliations de la part de « l'État ». Selon un enquêté : « *il faut certifier, sinon, l'État pourrait repérer les parcelles non certifiées sur le PLOF et les prendre. Moi, je certifie que les rizières, les tanety ce n'est pas la peine, ça n'a pas assez de valeur, les gens de l'État n'y toucheront pas* ».

- Se protéger d'acteurs en mesure de mobiliser le cadre légal

Dans certains cas, les ménages souhaitent certifier les parcelles proches de parcelles déjà certifiées, craignant que les exploitants voisins puissent certifier leurs parcelles en empiétant sur les parcelles limitrophes. Dans les termes d'un enquêté : « *je veux certifier parce que tout le monde ici le fait, ma rizière est entourée de certificats ; on ne sait jamais, quelqu'un pourrait en profiter pour certifier aussi la mienne !* ». Cette crainte est d'autant plus forte lorsque les exploitants voisins – ou leurs proches parents – possèdent des parcelles d'une superficie importante et sont considérés comme riches, éduqués ou insérés dans des réseaux de pouvoir relevant de l'État (commune par exemple). Selon un enquêté : « *je certifie cette parcelle parce que le père du propriétaire de la parcelle voisine travaille à la commune ; il pourrait agir avec le maire pour certifier ma parcelle* ».

- Certification foncière faute d'accès à la procédure d'immatriculation

Certains enquêtés ne redoutent pas de voir leurs droits fonciers contestés mais justifient leur entrée dans une démarche de certification avec l'objectif de respecter la loi[1]. Dans la perspective d'un enquêté : « *moi je veux régulariser, c'est une loi de l'État malgache et tout le monde devrait la suivre ; je veux que mes terres soient légales* ». Les ménages qui ont certifié les premiers (dès les premiers mois de fonctionnement du guichet) et à opter pour ce nouveau dispositif, sont familiers des services administratifs et veulent avoir un document « légal ». Connaissant le cadre légal en vigueur et considérant la procédure d'immatriculation comme inaccessible, ces ménages jugent le certificat comme une opportunité d'entrer dans la légalité. Bien que cette perception concerne davantage les ménages résidant dans les *fokontany* proches du chef-lieu de la commune et familiers des services administratifs, des paysans résidant à distance des bureaux administratifs évoquent également le souhait d'entrer dans la légalité. La procédure de certification est alors mobilisée considérant qu'elle remplace la procédure de titrage. Un nombre limité de personnes justifie sa demande de certificat par la possibilité de demander par la suite un titre (en octobre 2011, aucune demande de ce genre n'avait cependant été effectuée).

5.2. Les capacités des ménages à entrer dans une démarche de certification

Les facteurs dissuasifs envisagés sont les suivants : les doutes quant au guichet foncier, les coûts de transaction associés à la procédure de certification (information et complexité), l'incomplétude du faisceau de droits et le coût de la certification.

[1] Les enquêtés justifient la demande de certificat par le souhait d'entrer dans la légalité, pour régulariser légalement leur possession pour 31 parcelles (6,8%).

5.2.1. Les doutes envers le guichet foncier

- Craintes d'une fiscalisation

Certains voient la procédure de certification comme un moyen détourné pour la commune de renforcer sa capacité à prélever l'impôt. Dès lors que les employés municipaux ont directement accès aux données du guichet foncier par l'intermédiaire du PLOF, certains enquêtés envisagent la mise en place de prélèvements fiscaux[1]. Dans les termes d'un enquêté, *« je n'aime pas cette tactique de l'État pour prélever des impôts ! On ne dit pas clairement que c'est pour les impôts ensuite…ils font pareil qu'avec la vaccination des bœufs, l'année d'après, tu payes 10000 par vaccination ! »*. Le recensement fiscal mené par les agents communaux en avril 2008 a créé une confusion certaine. Certains individus ne déclarent pas les parcelles pour lesquelles ils détiennent déjà un certificat de peur de payer un « double impôt » (le paiement d'impôt du fait de leur déclaration et un autre impôt du fait de la certification). Les doutes relatifs à un éventuel prélèvement d'impôt excessif ont été exacerbés par une rumeur venant d'une commune proche du *fokontany* d'Ambohimandroso. Selon cette dernière, un propriétaire aurait dû payer un montant exorbitant d'impôt sur ses parcelles certifiées. Les enquêtés d'Ambohimandroso ne connaissaient ni la superficie concernée, ni le montant de l'impôt, mais craignaient fortement de subir la même chose. Certains individus sont donc restés prudents quant à leur décision d'entrer dans la procédure de certification.

- Doutes quant à la pérennité du guichet

Une autre raison avancée pour expliquer l'absence de demande de certification tient aux doutes de certains enquêtés quant à la pérennité du guichet foncier. Dans les termes de l'un d'entre eux : « *moi, j'attends de voir si au futur changement de Président, le guichet reste… » ;* discours faisant alors référence au président Ravalomanana élu en 2005. Ces doutes ont été sans conteste exacerbés par la crise politique survenue de 2009. Certains ménages ne font pas confiance aux programmes de l'État et imaginent facilement que ces derniers puissent être stoppés à tout moment.

Les chefs de *fokontany* ont joué un rôle important pour rassurer la population quant à ce nouveau service communal. Les craintes envers l'autorité que représentent les agents du guichet, ainsi que celles associées à d'éventuelles manœuvres opportunistes de leur part (stratégie de collecte de l'impôt, risque de spoliation), se sont apaisées au cours des quatre premières années de fonctionnement du guichet.

5.2.2. Une exclusion du fait des coûts de transaction ?

Dans les sept *fokontany* étudiés, 16,6% des ménages ont fait au moins une demande de certificat. Un défaut d'information ne semble pas expliquer à lui seul ce faible taux, l'information sur l'existence du guichet ainsi que ses compétences ayant bien été diffusées. Quatre années après l'ouverture du guichet foncier (juin 2010), presque 80% des ménages n'ayant aucun certificat connaissaient le guichet foncier. Tous savaient où il se trouvait et ce

[1] 10 sur 55 enquêtés en 2008.

qu'il délivrait. Le guichet foncier a été mis en place au printemps 2006 et les quatre *fokontany* Sahomby, Ambohimandroso, Tsaratanana et Faratsiho ont bénéficié en priorité des campagnes d'informations. Plus de 60% des enquêtés qui résident dans le village centre de Faratsiho (qui héberge le guichet) sont entrés dans le programme de certification dès les premières années de fonctionnement du guichet (en 2006 ou 2007), comparativement à moins de 40% des résidents du *fokontany* d'Ambohimandroso (*fokontany* limitrophe de Faratsiho).

- Une relative bonne diffusion de l'information avec des spécificités relatives au *fokontany* centre de Faratsiho

Au moment de la création du guichet foncier au printemps 2006, les deux agents du guichet recrutés ainsi que l'agent MCA[1] ont travaillé en étroite collaboration avec les chefs de *fokontany* et les personnes âgées afin de délimiter les *fokontany* à partir des images imprimées issues du PLOF notamment. Avant même d'engager les campagnes d'information, ces échanges ont permis une première transmission de l'information quant à ce nouveau service foncier. Selon un agent du guichet, « *pour gagner la confiance des ménages, l'implication des chefs de fokontany est indispensable pour la sensibilisation ; les paysans demanderont l'avis des chefs de fokontany avant de venir au guichet* ». Le premier mois de fonctionnement du guichet, les trois agents étaient pratiquement chaque jour sur le terrain, accompagnés dans la plupart des cas par le secrétaire général de la commune (le maire ne venant pas systématiquement). Des réunions dans chaque *fokontany* ont été organisées pendant lesquelles les agents expliquaient les nouveaux textes de loi, informaient la population quant à la création du guichet foncier et discutaient de la valeur légale du certificat foncier. Plus de 60% des ménages ont pris connaissance pour la première fois de la mise en place du guichet lors de ces réunions d'information. Les autres vecteurs d'information sont : les messages diffusés à la radio (17% des ménages), les relations de voisinage, amicales ou familiales (15%), le chef de *fokontany* (5%). Selon les résultats de l'enquête PECF : « *des profils de ménages très variés se sont rendus au guichet. Néanmoins, la probabilité de fréquenter le guichet foncier augmente lorsque le chef de ménage a été plus longuement scolarisé ou est plus aisé. […]. Mais cette probabilité de se rendre au guichet ne diminue pas lorsque le chef est jeune, est une femme ou est non originaire du village. Les ménages les plus vulnérables ont aussi poussé la porte du guichet foncier : ils ne se sont pas auto exclus* » (PECF, 2011 : 30).

La distance entre le lieu de résidence et le guichet foncier ne semble pas influencer le degré de connaissance du guichet : sur les 42 enquêtés déclarant ne pas avoir connaissance du guichet, 9 résident dans le *fokontany* d'Ambohimandroso alors qu'il s'agit du *fokontany* voisin de celui hébergeant le guichet.

La proximité du service est appréciée des enquêtés. Pour les résidents les plus éloignés de la commune, l'aller/retour est possible en une journée à pied (contrairement aux services des domaines à Antsirabe). Cependant, les résidents du *fokontany* centre de Faratsiho, sont les mieux informés. Cela est dû aux particularités de ce *fokontany* qui abrite les personnes les plus éduquées et les plus familières des services administratifs. Les ménages résidents dans

[1] Il s'agit de l'agent employé par le bailleur de fonds du guichet de Faratsiho chargé de l'appui à l'ouverture du service en 2006 (voir chapitre 4).

les villages les plus éloignés du centre administratif de Faratsiho, sont en général plus réticents à entrer en relation avec les « services de l'État ». Selon un informateur privilégié travaillant comme gardien au guichet, « *c'est important de faire des efforts pour bien accueillir les paysans ; les paysans* (i.e. : ceux qui ne résident pas dans le village centre) *ont peur des choses nouvelles de l'État (fanjakana) et ne veulent même pas savoir parfois !* ». Certains acteurs n'ont tout simplement pas l'habitude de se rendre dans les bureaux administratifs de la commune, ou quand ils viennent, ils osent établir un échange uniquement avec les secrétaires de la commune (et non le maire), ou avec le gardien (et non les agents). Les ménages entrés les premiers dans une démarche de certification sont les résidents de Faratsiho, les ménages les plus aisés de la commune, les plus familiers des rapports avec l'administration et également, les moins réticents aux nouvelles lois mises en place par l'État. De façon générale, la méconnaissance de la procédure de certification déclarée lors du passage des questionnaires (40 ménages ne détenant aucun certificat) peut, dans certains cas, traduire une absence d'intérêt pour une formalisation légale des droits de la part de l'enquêté et une réticence à entrer en contact avec l'appareil administratif que constitue le guichet foncier.

Le taux de connaissance du guichet par les hommes enquêtés s'élève à 91%, alors que, pour les femmes, il n'atteint pas les 75% (différence significative à 1%). Les hommes maîtrisent en général mieux les informations relatives au guichet foncier et à l'ensemble des documents sur les parcelles (tout comme les prix et valeurs des terrains). Les enquêtés justifient la plus forte implication des hommes dans la gestion des terres par le fait qu'il s'agit d'une *fomba gasy* (une coutume malgache). Pour un agent du guichet foncier, ce sont généralement les hommes qui se rendent au guichet pour établir les dossiers de demande de certificat. Selon lui cependant, « *les femmes aussi viennent, elles passent, regardent l'affichage et si on commence à discuter, elles posent des questions* ». Par contre, les femmes seules (célibataire ou veuve) témoignent une certaine implication : les femmes seules connaissent la certification, dans des proportions similaires aux femmes en couple.

Les ménages qui ne sont jamais allés à l'école sont significativement plus nombreux à ne pas connaître la procédure de certification, et, logiquement, ceux ayant suivi une scolarité jusqu'au supérieur sont comparativement moins nombreux. Les différents niveaux de scolarité (primaire, secondaire) ne sont pas significatifs. Les ménages analphabètes sont ceux qui connaissent le moins le guichet foncier. Enfin, les ménages pour lesquels l'homme ou la femme fait partie d'une association, sont significativement plus au courant de la mise en place du guichet foncier (Annexe 12). En définitive, seuls les ménages les plus isolés sont susceptibles de manquer d'information[1].

[1] Selon l'enquête PECF en effet, « *l'information a bien été diffusée au niveau des différents villages. La preuve est que la distance entre le lieu de résidence du ménage et le chef-lieu de la commune ne joue pas sur la probabilité d'être informé. Par contre, l'information n'a pas atteint de façon égale la diversité des ménages. Les ménages les moins aisés ou ceux dont le chef est une femme, est plus jeune ou ayant eu un parcours scolaire limité sont les moins informés* » (PECF, 2011 : 25).

- La certification foncière : une procédure trop complexe ?

Le niveau d'éducation des acteurs et, plus particulièrement, une certaine aisance avec la lecture et l'écriture est susceptible d'influencer le recours à la procédure de certification. Dans notre étude cependant, aucune variable relative à l'éducation n'apparaît comme significative (Tableau 17).

Tableau 17. Niveaux d'éducation des ménages et certification foncière[1]

	Ménages avec au moins un certificat foncier		Ménages sans certificat foncier		Ménages avec terres en possession et connaissant le guichet		Test
	moy[2]	e-t	moy	e-t	moy	e-t	
Est allé à l'école	0,97	0,01	0,97	0,02	0,97	0,01	Non
Est allé au primaire	0,5	0,03	0,48	0,05	0,49	0,03	Non
Est allé au secondaire	0,3	0,03	0,32	0,04	0,32	0,03	Non
Est allé au supérieur	0,18	0,03	0,17	0,03	0,17	0,03	Non
Sait lire et écrire	0,88	0,02	0,89	0,03	0,89	0,02	Non
Est une élite (BEPC+)	0,18	0,03	0,13	0,03	0,15	0,02	Non
N'a aucun diplôme	0,41	0,04	0,04	0,05	0,4	0,03	Non
A eu le CEPE	0,41	0,03	0,46	0,05	0,45	0,03	Non
Nombre de ménages	203		113		316		

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Les niveaux d'instruction ne sont pas déterminants de l'entrée dans une démarche de certification. Les ménages pour lesquels ni la femme ni l'homme ne maitrise l'écriture et la lecture ne sont pas exclus de la procédure de certification. D'après les résultats de l'enquête sur les neuf communes : « *la certification foncière concerne 8% des ménages. Mais parmi ce groupe limité, les profils des ménages sont très variés en termes de richesse (1 ménage sur 10 du tercile le plus pauvre détient un certificat), d'éducation (16% des détenteurs de certificat n'ont jamais été scolarisés et 47% n'ont pas dépassé le primaire) et d'enclavement du village de résidence. Cette diversité prouve l'accessibilité de la procédure de certification et témoigne d'un effet inclusif des campagnes d'information et de promotion des certificats* » (PECF, 2011 : 6).

L'appréciation de la complexité de la procédure exprimée par les enquêtés n'apparait pas comme influencée par les niveaux d'éducation, aucune de nos variables n'étant significative. Par contre, il existe des phénomènes d'apprentissage quant à la procédure de certification. Les enquêtés disposant d'au moins un certificat jugent la procédure de certification pas ou peu

[1] Pour 316 ménages ayant au moins une terre en possession et déclarant connaître le guichet foncier ; les données sont pondérées.

[2] Pour l'ensemble des tableaux, « moy », correspond à la moyenne, « e-t » aux écart-types, le « test » étant un test de *student*.

compliquée, alors que ceux n'ayant aucun certificat la considèrent plus souvent comme compliquée ou très compliquée (Tableau 18).

Tableau 18. Complexité de la procédure de certification

Appréciation de la complexité de la procédure de certification	Ménages avec au moins un certificat foncier		Ménages sans certificat foncier		Ménages connaissant le guichet et ayant au moins une terre en possession		Test
	moy	e-t	moy	e-t	moy	e-t	
Procédure pas ou peu compliquée	0,61	0,03	0,15	0,03	0,28	0,03	***
Procédure moyennement compliquée	0,25	0,03	0,31	0,04	0,29	0,03	Non
Procédure compliquée ou très compliquée	0,14	0,02	0,27	0,04	0,23	0,03	***
Nombre de ménages	203		113		316		

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Pour les enquêtés n'ayant pas eu recours à la certification, l'appréciation de la complexité de la procédure traduit la perception d'une certaine lourdeur administrative dès lors qu'il y a interaction avec les services de l'État. Ainsi, les capacités cognitives n'apparaissent pas comme source d'exclusion mais contribuent à modeler la perception du cadre légal comme étant forcément compliqué.

5.2.3. Le droit à certifier : une limite de la demande de certificat ?

Nous envisageons l'incomplétude du faisceau de droits sur une parcelle donnée selon deux registres (ou en d'autres termes l'impossibilité de certifier), l'un faisant référence au cadre légal, l'autre aux principes établis au sein de la famille et du groupe d'héritiers.

5.2.3.1. Le droit à certifier selon les normes légales

Seulement 4,1% des parcelles non certifiées sont hors de compétence du guichet foncier (Tableau 21). Il s'agit des parcelles titrées ou en cours de titrage. L'immatriculation foncière a été peu pratiquée dans la commune de Faratsiho et touche quasi exclusivement des terrains construits des villages centres (chapitre 4). Bien qu'il s'agisse d'un nombre limité de cas (7% des ménages pour au moins l'une de leur parcelle possédée), cette impossibilité de recourir à la procédure de certification est perçue de manière différente.

- Certains ménages se considèrent exclus de tout dispositif de sécurisation légal. C'est particulièrement le cas dans le *fokontany* de Sahomby Firaisana, limitrophe de Faratsiho. Une fois les images du PLOF disponibles, ces ménages ont appris que certaines leurs parcelles faisaient partie d'une demande de concession coloniale non aboutie, ne sachant pas précisément de quel statut juridique il s'agit, et ne pouvant pas demander de certificat.

- Pour d'autres ménages, au contraire, le fait de savoir (et de découvrir sur le PLOF) que la parcelle est titrée est rassurant. Comme nous l'avons noté (chapitre 4), parfois, le simple fait qu'il y ait une borne dans un coin du terrain est considéré comme protégeant la parcelle de toute contestation.

Même si nous ne sommes pas en mesure de le quantifier, des parcelles concernées par des titres ont été certifiées. Dans la mesure où les agents du guichet sont certains de la désuétude des titres, ils engagent la procédure de certification.

5.2.3.2. Le droit à certifier selon des principes familiaux

Nous considérons la demande de certification comme une action socialement autorisée sur une parcelle. Dans ce sens, la possibilité d'exprimer une telle demande constitue l'une des fibres du faisceau de droits d'un individu détenu sur une parcelle donnée. La question des déterminants de la demande de certification doit être traitée relativement aux individus en mesure d'exprimer légitimement (dans le contexte de la société locale) cette dernière. Nous nous basons sur la description des systèmes fonciers locaux (chapitre 4) pour positionner le « droit à certifier » comme élément du faisceau de droits (Tableau 19).

Tableau 19. Le droit à certifier au sein du faisceau de droits

Mode d'acquisition des droits / types de droit	Achat *(novidiana)*	Défriche *(solam pangady)*	Donation entre vifs *(tolotra)*	Héritage des parents décédés *(lova)*		Délégation intra familiale	Prise en FVI
				Avant partage définitif	Après partage définitif		
Qualificatif général des parcelles	Terres en possession					Terres non possédées par l'usager	
Droit d'exploiter	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Droit de déléguer droits d'exploitation aux enfants	Oui	Oui	Oui	Oui (avec consensus familial)	Oui	Rare	Non
Droit de mettre en location	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Dépend des arrangements intra-familiaux	Non
Droit de mettre en métayage	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Non
Droit de vendre	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non
Restrictions sur le droit de vente	Non	Non	Non	Oui	Oui	X	X
Obligations envers le cédant	Non	X	Possible	X	X	Oui	Définies selon l'arrangement
Droit de certifier	**Oui**			**Non**	**Oui**	**Non**	**Non**

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des entretiens

L'incomplétude du faisceau de droits est évoqué par 19% des enquêtés sur au moins l'une de leurs parcelles possédées, au moment de l'enquête. Cela concerne 16,6% des parcelles possédées non certifiées (Tableau 21).

Cette incomplétude est observée selon plusieurs configurations.

La première est celle de la délégation de droits d'usage des parents aux enfants, débutée généralement dès l'entrée en union des enfants et pérennisée, c'est à dire non limitée à une campagne agricole. Les parents ne souhaitent pas que les enfants aient un certificat en leur nom, car ils craignent que ces derniers vendent alors la parcelle certifiée (et gardent les bénéfices de la vente pour eux), ou remettent en cause les obligations associées à cette délégation de droits (participation aux dépenses lors du *famadihana,* lors de cérémonies funéraires, pour la construction de tombeaux et éventuellement pour le paiement de l'impôt, bien que le reçu soit au nom des parents). De façon symétrique, toujours dans une situation de délégation de droits d'usage, les enfants considèrent que le droit à certifier est détenu par leurs parents.

Cette incomplétude est également présente pour des parcelles récemment héritées. Après la mort des parents, les parcelles sont considérées comme possédées. Néanmoins, tant que le transfert n'a pas pris un caractère définitif, avalisé par l'ensemble des héritiers, la demande de certificat foncier n'est socialement pas envisagée. Certains enfants sont pour cette raison dans l'attente d'une réunion familiale pour déterminer la part définitive de chaque héritier (parfois compliquée à organiser du fait de l'éloignement de certains membres de la famille). Dans l'attente de cette répartition, certains enfants jugent qu'ils ne pourront faire la demande de certificat qu'après avoir mis au courant les autres héritiers de cette intention. Ces réunions familiales constituent une opportunité pour un héritier souhaitant certifier sa part, de mettre au courant les autres membres de la famille et ses frères et sœurs tout particulièrement ; le droit de certifier étant parfois associé à l'obligation d'en tenir informés les autres héritiers. Dans la même logique qu'une vente de parcelle héritée, le simple fait d'avertir les membres familiaux réduit les risques de contestation lors de la procédure de certification. Le droit à certifier reste subjectif, soumis à l'appréciation de chaque héritier. Nous y reviendrons dans le chapitre 6.

5.2.4. Le coût de la certification : une limite de la demande de certificat ?

Un des objectifs de la réforme était de fournir aux populations locales la possibilité de formaliser leurs droits à « *des coûts adaptés au contexte socio-économique des acteurs* ». Sur la base des caractéristiques des ménages enquêtés et des conditions de fonctionnement du guichet foncier, nous discutons dans cette section des contraintes financières et de trésorerie des ménages comme déterminants de la demande de certificats.

5.2.4.1. Le coût de la certification

La mise en place du guichet foncier a impliqué le vote d'une délibération communale fixant le prix du certificat foncier en fonction d'un objectif double : atteindre rapidement un nombre conséquent de demandes en certificats fonciers et maintenir l'équilibre budgétaire du guichet foncier.

Selon l'agent MCA présent lors du lancement du guichet : « *pour atteindre les 200 certificats en 3 mois*[1]*, il ne fallait pas que ça soit cher, les agents communaux et le maire se sont adaptés. J'étais sous pression du MCA, et ici, il y avait le maire, les conseillers communaux…mais le maire était vraiment compréhensif, on discutait beaucoup le soir et c'est grâce à eux si on a réussi à monter le guichet, on a pu exiger un faible coût du certificat, on a bien expliqué le contexte avec le MCA. Ils ont sorti un arrêté communal fixant un coût du certificat raisonnable à cette époque* » (Entretien avec l'agent MCA, juin 2010).

Le coût de la certification varie selon la superficie de la parcelle, et ont évolué entre 2006 et 2011 (Tableau 20).

Tableau 20. Coûts des certificats au guichet foncier de Faratsiho (ariary)

	Coûts du certificat selon la superficie de la parcelle	2006	2007	2011	Promotion : 1 mois dans tous les *fokontany* en 2007, 2009 et en 2010
Parcelles non bâties dans le *fokontany* de Faratsiho	Frais fixes	3000	3000	3000	1500
	<30 ares	16000	25000	28000[2]	12500
	>30 ares et <50ares	26000	35000	38000	17500
	>50 ares et <90ares	38000	45000	48000	22500
	>90 ares	5 ar/m2	5 ar/m2	5 ar/m2	2,5 ar/m2

Source : informations fournies par les agents du guichet foncier de Faratsiho (en ariary)

Le demandeur doit s'acquitter de 50% du coût total au moment du dépôt de demande de certificat, le solde restant étant versé au moment de la délivrance du certificat. Les possibilités financières des ménages ont été prises en compte, selon les agents communaux, en distinguant les parcelles bâties du *fokontany* centre de Faratsiho des autres types de parcelles de la commune. Concernant ces parcelles bâties, les coûts s'élèvent à 50000 ariary[3] pour une parcelle de moins de 50 ares, à 80000 ariary pour une superficie comprise entre 50 ares et 1 hectare, et à 8 ariary par mètre carré pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1 hectare.

Les agents ont réalisé des périodes de promotion. Une réduction de 50% du prix d'une procédure de certification a ainsi été proposée pendant un mois dans tous les *fokontany*, en 2007, en 2009 et en 2011.

L'augmentation des coûts des certificats entre 2006 et 2011 témoigne des difficultés de fonctionnement du guichet. Après le retrait des bailleurs de fonds, les agents ne travaillent pas dans les meilleures conditions, leurs salaires sont versés avec plusieurs mois de retard, l'entretien des motos et du matériel informatique n'est pas assuré, les fournitures basiques manquent (papier, stylos, encre, carburant).

[1] Il s'agissait du « contrat » de l'agent MCA envoyé sur le terrain au moment de la mise en place du guichet foncier.

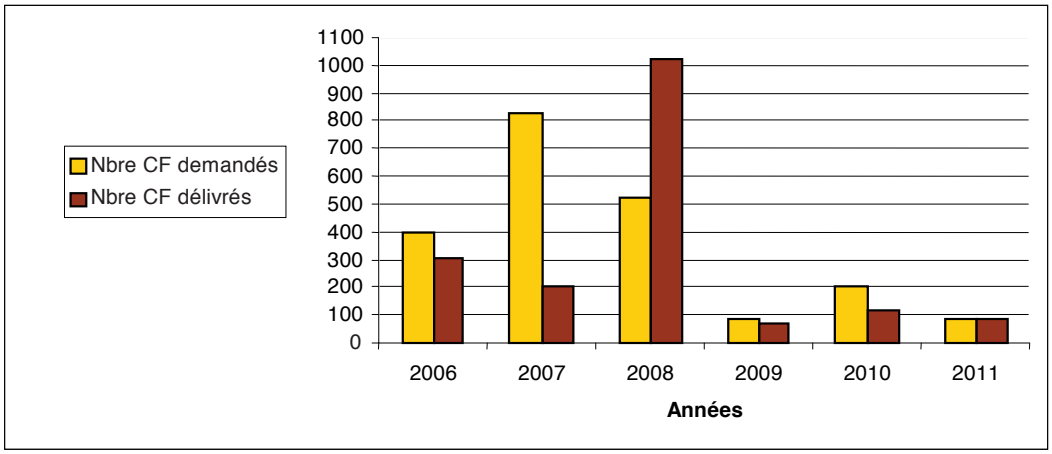
[2] Soit, l'équivalent de 50 kg de paddy.

[3] Soit, l'équivalent de 80 kg de paddy.

Par ailleurs, dès le début 2007, le conseil communal avait voté le versement d'indemnités aux membres des commissions de reconnaissance locale (quatre personnes élues par hameau participant à la validation des droits sur terrain), qui, jusqu'en octobre 2011, n'avait jamais été mis en œuvre. Pour certains membres de la commission de reconnaissance locale, l'absence d'indemnisation prévue par le service communal lors de leur élection commence à faire naître une certaine lassitude. Dans les termes de l'un d'entre eux : « *le jour de la reconnaissance, on perd au moins toute la matinée ! Moi je ne peux pas aller cultiver alors qu'en échange, la commune ne nous donne rien, alors qu'ils avaient dit qu'on serait payé pour ce travail ! Heureusement, les demandeurs sont compréhensifs et nous donnent souvent un petit quelque chose* ». Les demandeurs de certificats ont pris l'habitude de verser un dédommagement à l'ensemble des membres de la commission de reconnaissance locale, agents du guichet foncier compris : une somme variant de 500 à 1000 ariary (soit, environ 2 kilogrammes de paddy, ou parfois un peu de café, voire un repas lorsque plusieurs demandeurs de certificat mobilisant la commission le même jour se regroupent. Les difficultés de fonctionnement du guichet, combinées à l'absence de rémunération des membres de la commission de reconnaissance locale induisent des coûts supplémentaires pour les usagers.

En octobre 2011, malgré le manque de moyens du guichet, 2122 certificats avaient été demandés et 1751 délivrés aux usagers de la commune de Faratsiho (Figure 7).

Figure 7. Nombre de certificats demandés et délivrés par le guichet foncier de Faratsiho (avril 2006-octobre 2011)



Source : élaboré à partir de données fournies par le guichet foncier de Faratsiho et le PNF

Le pic de demandes observé en 2007 résulte d'une opération promotionnelle effectuée en fin d'année (novembre) et il est suivi en 2008 par un pic de délivrance de certificat en 2008. Les demandes effectuées en 2008 sont pour la plupart issue de l'opération de certification rapide. La différence entre le nombre de demandes et de délivrances de certificats (entre 2122 demandes et 1751 délivrances de certificats) est due, d'une part, au délai d'obtention de ce dernier (plus de 3 mois), mais surtout aux nombreux dossiers non aboutis à la suite de cette opération. La baisse des demandes de certificat est associée à la crise économique et politique de 2009 : les prix des denrées alimentaires de base ayant augmenté, le certificat foncier n'apparaissait plus comme une dépense aussi prioritaire. De plus, les agents du guichet foncier sont bien moins présents et communiquent moins que lors des premières années.

Le coût de la certification d'une telle parcelle revient à environ 13% de la production en riz de d'une parcelle de 8 ares de rendement de 3,2 tonnes de paddy par hectare (en considérant ici la superficie et le rendement moyens des rizières de l'échantillon). La certification constitue une dépense non négligeable pour l'ensemble des ménages. Pour cette raison, ils concentrent leurs demandes de certificat aux périodes des récoltes et des rentrées monétaires (aux alentours du mois du juin pour la récolte de riz ainsi qu'en novembre/décembre[1] pour celle de la pomme de terre). De même, les agents profitent de cette période de plus forte disponibilité en liquidités pour proposer des promotions.

5.2.4.2. La certification foncière : une exclusion du fait des coûts ?

Une contrainte majeure au recours à la certification est son coût ; 52,3% des parcelles ne sont pas certifiées pour des raisons financières (Tableau 21).

Tableau 21. Raisons justifiant l'absence de certificat

Raison justifiant l'absence de certificat	Nombre de parcelles
Manque d'argent	482 (52,3%)
Manque d'intérêt	152 (16,6%)
Manque de temps	144 (15,7%)
Pas le droit	85 (9,2%)
Parcelle hors de compétence du guichet	38 (4,1%)
Manque de confiance envers le guichet	16 (1,7%)
Total	1193 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Les ménages ayant demandé au moins un certificat sur l'une de leur parcelle apparaissent comme étant les plus aisés de la commune.

- Ils sont mieux dotés en équipement agricole : ils possèdent significativement plus de bétail et de matériel de traction (charrue, sarcleuse, charrette) que les ménages ne possédant aucun certificat.
- Ils pratiquent moins souvent le salariat agricole. Dans la localité, les ouvriers agricoles sont considérés comme étant dans des situations précaires, dans l'obligation d'accepter un travail journalier, très faiblement rémunéré.
- Ils pratiquent peu les petites activités de service (la différence avec les autres ménages est significative). Ces activités de service, faiblement rémunératrices, sont souvent considérées comme des moyens de survie et non comme une activité économique à part entière. Elles représentent pour cela un indicateur complémentaire du niveau de vie.
- Ils possèdent une plus grande superficie rizicole et un plus grand nombre de rizières.

[1] Les effets des promotions de novembre 2007 sont également visibles.

- Ils sont plus fréquemment membres d'une institution de micro-finance (bien qu'ils soient peu nombreux en chiffres absolus).
- Ils résident plus souvent dans des maisons dont le toit est en tôle. Le matériau utilisé pour construire la maison reflète le patrimoine financier du ménage.[1].
- Enfin, ils possèdent plus souvent au moins un téléphone, une radio, une télévision (Tableau 22).

Tableau 22. Caractéristiques des ménages et certification

Caractéristiques des ménages	Ménages avec au moins un certificat foncier		Ménages sans certificat foncier		Ménages de l'échantillon avec terres en possession		Test
	moy	e-t	moy	e-t	moy	e-t	
Possède au moins un vélo ou un téléphone ou une radio	0,57	0,03	0,35	0,04	0,41	0,03	***
Maison dont le toit est en chaume	0,63	0,03	0,83	0,03	0,78	0,02	***
Maison dont le sol est en terre	0,45	0,03	0,58	0,04	0,56	0,03	***
Possède au moins une sarcleuse	0,65	0,03	0,47	0,04	0,52	0,03	***
Possède au moins une charrette	0,46	0,03	0,37	0,04	0,39	0,03	*
Possède au moins une charrue	0,45	0,03	0,34	0,04	0,37	0,03	*
Possède au moins un zébu	0,71	0,03	0,06	0,04	0,62	0,03	**
Pratique régulièrement le salariat agricole	0,34	0,03	0,59	0,04	0,53	0,03	***
Pratique une activité peu rémunératrice	0,37	0,03	0,57	0,04	0,52	0,03	***
Pratique une activité fortement rémunératrice	0,13	0,02	0,08	0,02	0,09	0,02	non
Membre d'une institution financière	0,09	0,02	0,02	0,01	0,04	0,01	***
Superficie rizicole possédée (ares)	27,8	1,9	16	1,2	19,1	1,01	***
Nombre de rizières possédées	4	0,15	3,1	0,14	3,3	0,11	***
Nombre de ménages	203		139		342		

$^{*}\ p < 0.1,\ ^{**}\ p < 0.05,\ ^{***}\ p < 0.01$

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Dans le contexte local, ces indicateurs simples permettent de différencier les ménages qui, par ailleurs, pratiquent tous une agriculture de type familiale, principalement tournée vers l'autoconsommation.

Le niveau de richesse est déterminant du recours à la certification mais surtout du nombre de certificat possédé. Les ménages qui ont déposé plusieurs demandes sont en effet les plus aisés, disposant d'une entrée financière régulière (extra-agricole) (Annexe 13). Il est cependant

[1] Les maisons en dur dans *fokontany* les plus ruraux appartiennent à des militaires, dans anciens maires, des gros commerçants par exemple. Il s'agit des ménages les plus aisés.

important de noter que des ménages que nous considérons comme les plus pauvres (ne possédant ni têtes de bétail, ni matériel agricole, ne pratiquant aucune activité extra-agricole et exploitant moins de 10 ares de rizières) ont eu accès la certification ; 10 ménages sur 202 sont dans ce cas.

5.2.4.3. Le certificat : une dépense justifiée ?

Selon un agent du guichet foncier, ceux qui n'ont pas de certificat ne sont pas intéressés : « *ce sont des paysans qui n'ont pas de problème, leurs voisins non plus, et ils ne sont pas au courant de litiges fonciers autour d'eux. Ils ne craignent rien* ». Cette affirmation ne peut évidemment être généralisée, mais il existe des terrains pour lesquels les usagers jugent que la certification n'est pas nécessaire. D'autres considèrent que la dépense engendrée n'est pas une priorité.

Si certains ménages expriment directement leur manque d'intérêt pour la certification (sur 16,6% des parcelles[1]), d'autres sont plus réticents à l'exprimer en situation d'enquête (Tableau 21). Le coût de la certification, évoqué initialement comme une contrainte, apparait – sur la base des entretiens plus approfondis – n'être qu'une réponse polie, masquant en fait l'absence d'intérêt d'une telle démarche pour une parcelle donnée.

L'absence de certification justifiée par un manque financier n'apparaît pas comme significatif entre les ménages possédant au moins un certificat et ceux n'en ayant aucun. Par contre, ces derniers expriment significativement (au seuil de 5%) plus souvent un manque d'intérêt (pour au moins l'une de leur parcelle possédée) pour la procédure de certification que ceux étant entrés dans le programme (Annexe 14).

De nombreux enquêtés justifient l'absence de certification de certaines parcelles par l'assurance de la non contestation de leurs droits (ou de leur garantie le cas échéant). Cela illustre d'ores et déjà l'importance des dispositifs de sécurisation détenus, alors considérés comme suffisants.

Nous avons traité les motivations générales et les contraintes des ménages à entreprendre une démarche de certification. Près de 20% des ménages (de l'échantillon pondéré, représentatif des 7 *fokontany*) a eu recours à la certification. Ils ont entre 1 et 15 certificats – 2,5 en moyenne par ménage – et certifient en moyenne la moitié des parcelles de leur patrimoine (53%). Nous nous intéressons à présent aux déterminants du choix de certifier une parcelle en particulier, au sein d'un patrimoine foncier.

5.3. Les déterminants du choix de la parcelle à certifier

Cette section traite des déterminants du choix de la parcelle à certifier ; en d'autres termes, en considérant les parcelles que le ménage possédait en 2006, quelles parcelles ont été certifiées ?

[1] Un manque de temps est évoqué pour 15,7% des parcelles non certifiées, ce qui peut également traduire un manque d'intérêt de la part de l'enquêté.

L'installation du guichet foncier étant susceptible d'influencer le recours aux formalisations locales sur les parcelles récemment acquises, nous considérons dans cette section uniquement le sous-échantillon de parcelles éligibles à la certification que le ménage possédait déjà en 2006[1]. Il s'agit des parcelles (i) en possession et acquises avant 2006, (ii) situées dans la zone de compétence du guichet foncier, (iii) pour lesquelles l'incomplétude du faisceau de droits ne justifie par l'absence de certification. Nous considérons donc les parcelles pour lesquelles il s'agit d'un choix et non d'une exclusion du fait des normes légales ou locales.

5.3.1. Le modèle économétrique

Les stratégies de certification résultent de la combinaison d'attributs relatifs à la parcelle et au ménage qui la possède. Pour cette raison, et en complément de l'analyse qualitative, un traitement économétrique nous permet d'analyser les stratégies de certification au niveau des patrimoines fonciers.

Pour tester les relations de causalité entre nos variables d'intérêt et la décision de certifier, nous avons effectué une estimation de type *probit*. Nos variables explicatives concernent les caractéristiques des ménages et celles des parcelles : origine de l'acquisition, type de culture, durée d'exploitation, type de formalisation préalable à la certification. La variable endogène de l'équation d'intérêt est une variable dichotomique qui prend la valeur 1 si la parcelle est certifiée par le ménage, 0 sinon.

Le modèle est basé sur le principe que l'utilité du ménage de certifier l'une des parcelles de son patrimoine est supérieure à celle de ne pas la certifier, en fonction des caractéristiques de la parcelle (P), du ménage (M), et des contraintes auxquelles il fait face (C).

U certifiée (P ; M ; C) > U non certifiée (P ; M ; C)

Dans les données, on observe la décision effective de certification.

Probabilité (Parcelle certifiée=1)= f (a+bP+cM+dC) ; avec f la fonction de répartition de la loi normale.

Le Tableau 23 présente les résultats de la régression de l'équation d'intérêt ; il reporte les effets marginaux des variables exogènes. Les écarts-types des coefficients estimés sont corrigés pour l'existence d'une co-variation potentielle des résidus au niveau de l'exploitation[2], puisque celle-ci peut comporter plusieurs parcelles[3].

[1] Les stratégies de sécurisation/certification sur les parcelles acquises après 2006 sont traitées dans le chapitre 6. Nous analysons spécifiquement les pratiques de sécurisation selon l'origine de l'acquisition des droits et l'influence de l'introduction de la nouvelle option que constitue la procédure de certification sur ces pratiques dans le chapitre 6.

[2] Commande *cluster* de Stata niveau exploitation.

[3] Nos résultats restent robustes au retrait de certaines variables.

Tableau 23. Les déterminants de la certification

Définitions des variables	Coefficient
Parcelle_sans_tsy =1 si la terre n'est pas documentée au nom du couple enquêté	-0,07 ***
parcelle_tsy_fokontany =1 si la terre a un document visé au plus par le chef de *fokontany*	0,04 **
DEFRICHE=1 la parcelle a été défrichée (ou mise en valeur) par le ménage	0,04
HERITAGE=1 si la parcelle a été héritée	-0,07 **
DONATION=1 si la parcelle a été reçue en donation	0,13**
COLLINE=1 si la parcelle est une terre de colline	-0,4 ***
BAS DE COLLINE =1 si la terre est un domaine constructible	-0,03 **
COLLINE AMENAGEE EN RIZIERE= 1 si la terre de colline est une rizière irriguée	0,12 **
Rizière héritée=1 si la terre est une rizière héritée	0,05 *
DUREE=nombre d'année de détention	-0,001
IMPOT=1 si le ménage paye un impot sur la parcelle	0,001
LOCALIS=1 si la terre est accessible par les routes principales	0,05***
Age chef de ménage	-0,001*
menage_fkt1=1 si l'homme ou la femme est originaire du lieu de résidence	-0,01
Ménage en_couple=1 si le chef de ménage est en couple	-0,04
Enfants vivants=Nombre d'enfants du ménage	0,007 **
fr_soeurs_nb=nombre de frères et sœurs vivants du ménage	0,001
Edu2=1 si l'homme ou la femme sait lire et écrire	-0,03
Ménage_autorité=1 si l'enquêté est une autorité (du hameau, du village, de la commune)	-0,001
riz_expl_are= ares de rizière exploités par le ménage	0,001
ZEBUS=nombre total de bovins possédés par le ménage	0,008*
mat_agri=nombre de charrues, sarcleuses et charrettes possédées par le ménage	0,005
Petite-act=1 si l'homme ou la femme pratique une activité considérée comme peu rémunératrice	-0,02
Grosse-act=1 si l'homme ou la femme pratique une activité considérée comme rémunératrice	0,009
Salariat-agri=1 si l'homme ou la femme pratique le salariat journalier	-0,05 **
toit_chaume=1 si le toit de la maison est en chaume	-1,03 ***
CENTRE=le ménage reside dans les deux *fokontany* centres de la commune	0,04
Nombre d'observations	1369
Wald chi2(31)	143,06
Prob>chi2	0,00
Log pseudolikelihood	-374,06

* si p<0,1 ; **si p<0,05 et ***si p<0,01

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Les résultats sont commentés et analysés en mobilisant des informations provenant des entretiens ainsi que des statistiques descriptives des données recueillies par questionnaire.

5.3.2. Résultats économétriques et discussion

5.3.2.1. Une demande de certification portant sur les terres les plus valorisées ?

Nous avons distingué quatre types de terre selon leurs usages : les rizières situées dans les bas-fonds, les terre de colline (*tanety*), les rizières irriguées situées sur les collines, ainsi que les terrains situés en bas de colline, sur lesquels est généralement bâtie la maison de l'enquêté et où les jardins sont cultivés (même type de culture que sur les collines). Plus de 70% des parcelles certifiées sont des rizières de bas-fonds alors qu'elles représentent seulement 55% de l'échantillon (Annexe 15). D'après les résultats économétriques, relativement à une rizière de bas-fonds (notre variable de référence dans l'équation), les terres de colline ainsi que les terrains situés en bas de pente ont une probabilité plus faible d'être certifiés. Les propriétaires certifient principalement les terres ayant le plus de valeur ; cette *valeur* faisant principalement référence à son importance en terme de sécurité alimentaire pour les ménages agricoles, et non à une estimation d'un éventuel prix de vente, ni, intrinsèquement, à un investissement passé. Les *tanety* ont généralement une valeur (marchande et d'usage) nettement moindre que celle des rizières, sauf lorsqu'elles sont aménageables en rizière irriguée car situées à proximité d'une source d'eau. Dans de tels cas, la compétition pour l'accès – notamment du fait de la saturation des bas-fonds – justifie la demande de certificat. D'après les résultats de la régression, une terre de colline aménagée en rizière irriguée a même une plus forte probabilité d'être certifiée qu'une rizière située dans les bas-fonds. Les enquêtés certifient donc en priorité les parcelles ayant le potentiel productif le plus important, cette dernière renvoyant principalement à la sécurité alimentaire qu'apporte une production de riz suffisante. De plus, le capital productif rizicole constitue bien souvent la seule richesse qui profitera aux descendants.

La superficie moyenne[1] des rizières certifiées est de 8,2 ares, alors qu'elle est seulement de 6,6 ares pour celles non certifiées (différence significative à 1%). Les enquêtés sécurisent en priorité les plus grandes rizières, qui contribuent dans une plus large mesure à l'autoconsommation des ménages. De plus, la majorité des rizières ont une superficie inférieure à 30 ares. Or, ce seuil fixe la première tranche de tarification de la certification. Les rizières de plus grande superficie ont été certifiées en priorité dans la mesure où le coût reste constant. La plus faible certification des terrains bâtis est justifiée par la sécurisation apportée par la présence de la maison. Dans plus de 90% des cas, l'enquêté a construit la maison lui-même. Dans les termes de l'un d'entre eux : « *j'ai déjà construit ma maison, personne ne peut me prendre ma terre* ».

[1] Dans notre base de données, seules les superficies des rizières sont renseignées. Comme cela a été mentionnée dans le chapitre 3, les superficies des *tanety* étant jugées difficilement évaluables par les enquêtés, nous n'avons pas cette information dans le questionnaire.

En plus du type de production possible, le niveau d'accessibilité des terrains intervient dans l'évaluation de la valeur marchande[1]. Plus de 40% des parcelles certifiées contre 26% des parcelles non certifiées sont situées à proximité des axes routiers traversant la commune (différence significative à 1%, Annexe 15). D'après les résultats économétriques également, les terrains accessibles par la route ont une probabilité plus forte d'être certifiés que les autres[2] Les terrains situées dans la zone la plus urbanisée de la commune ont évidemment une valeur marchande plus importante, tout particulièrement puisque le marché de Faratsiho se trouve à proximité, facilitant la vente des produits agricoles. De façon plus générale, les terrains agricoles situés à proximité de la route secondaire sont facilement accessibles, facilitant également la commercialisation du riz auprès des collecteurs. Les résultats économétriques confirment que les parcelles situées à proximité des axes routiers ont une plus forte probabilité d'être certifiées.

5.3.2.2. Une demande de certification portant sur les terres les plus soumises aux risques de contestation par un tiers ?

a) Origine de l'acquisition des droits

Comme nous l'avons développé dans la section 5.1.2., les types et sources d'insécurité perçus par les enquêtés dépendent entre autres des modalités d'acquisition des droits sur une parcelle. D'après les statistiques descriptives, 62% des parcelles certifiées correspondent à des parcelles achetées (alors qu'elles ne représentent que 37% de l'échantillon), et 38,1% des achats sont certifiés (Annexe 15). La demande de certificat foncier est souvent induite par le souci de l'acquéreur de sécuriser la transaction[3]. Dans cette perspective, les achats intervenant dans le cadre familial sont moins souvent certifiés que lorsque le vendeur ne fait pas partie de la famille (différence significative à 1%). De plus, ils sont souvent considérés par les enquêtés comme un investissement à sécuriser du fait de la dépense financière engagée pour l'acquérir. Les rizières achetées sont significativement plus souvent certifiées que les autres types de terres achetées (différence significative à 1%), indiquant une fois encore l'importance de la production rizicole.

Seulement 22% des parcelles certifiées sont des héritages (alors qu'ils représentent 51% de l'échantillon) et 15,1% des héritages sont certifiés (Annexe 15). D'après les résultats économétriques, les parcelles héritées ont une probabilité plus faible d'être certifiés relativement aux achats (notre variable de référence). Cette plus faible certification des parcelles héritées – et le moindre recours à l'écrit en général pour ces parcelles – est justifiée par les enquêtés par les relations de confiance intra-familiale, limitant les risques de contestation des droits. Plus largement, si ces terres héritées font partie d'un patrimoine familial issu de plusieurs générations, l'héritier est assuré d'être reconnu comme propriétaire

[1] Nous avons évoqué dans le chapitre 4 les déterminants du prix d'une parcelle.

[2] Nous connaissons les hameaux (composant les villages) dans lesquels se trouvent les parcelles possédées ; nous avons alors recodé cette variable de localisation en fonction de la proximité du hameau relativement à la route. La variable prend la valeur 1 si elle est située à proximité d'une route.

[3] Nous préciserons les pratiques de sécurisation dans la section 6.2.

légitime (mais cela n'est pas systématique, cf infra). Les membres de la famille ainsi que les autres villageois peuvent témoigner en sa faveur en cas de contestation de la part d'un tiers. Selon les résultats économétriques (et les statistiques descriptives), les rizières héritées ont une probabilité plus forte d'être certifiées que les autres types de terres non acquises par héritage. Cela est susceptible de renvoyer à la valeur d'usage accordée aux terrains rizicoles, mais également, à l'individualisation plus marquée sur ces derniers (relativement à certaines terres de *tanety* moins clairement partagées dans certaines familles). Pour certains héritages non déclarés en indivision et pour lesquels les deux parents sont décédés, la décision collective (réduite le plus souvent à la fratrie) peut rendre difficile la certification ou retarder l'entrée dans la procédure, tout particulièrement quand certains héritiers résident loin. Cela renvoie à la dimension subjective et temporelle du droit à certifier. Nous y reviendrons dans le chapitre 6.

Toutefois, comme nous l'avons mentionné (chapitre 5), certains enquêtés peuvent craindre des revendications de la part des autres héritiers. Dans certaines familles, la confiance et la connaissance des parcelles respectives des héritiers ne sont plus perçues comme une source suffisante de sécurisation. Dans ces cas, la demande de certificat est justifiée par la protection de la part d'héritage vis-à-vis des frères et sœurs. Les craintes de revendications par des cohéritiers sont susceptibles d'être plus fortes lorsque le nombre de ces derniers augmente, et si de plus, ils résident tous dans la localité. Dans cette perspective, certains enquêtés expliquent également avoir certifié une parcelle héritée pour se garantir du risque qu'un autre héritier ne certifie plus que sa propre part – tout particulièrement lorsque ce dernier est considéré comme appartenant à « l'élite » et susceptible de mettre en œuvre une stratégie opportuniste.

Les statistiques descriptives indiquent que 6% des parcelles certifiées sont reçues en donation, contre seulement 2% de celles non certifiées (différence significative à 10%). Selon les résultats économétriques, une parcelle reçue en donation a même plus de probabilité d'être certifiée qu'un achat. Les parcelles reçues en donation sont certifiées dans l'objectif de se prémunir des risques de contestations (i) de la part des frères et sœurs dans le cas où le cédant est un parent, (ii) de la part des enfants biologiques dans le cas où la donation interviendrait dans un cadre familial plus large (voir section 5.1.2.).

Les terres acquises à la suite d'un travail de défriche/mise en valeur n'apparaissent pas comme significativement plus certifiées. Cela confirme que les motivations de la certification portent principalement sur le potentiel productif des terrains, et non sur la protection d'un investissement[1]. L'assurance de la reconnaissance de la propriété par les villageois témoins de cet investissement est en général suffisamment sécurisant pour les enquêtés. Cependant, et dans la mesure où la terre défrichée est située sur les collines, la demande de certificat peut être justifiée dans l'optique de délimiter clairement la parcelle afin d'éviter les empiètements de la part des voisins. La reconnaissance locale, étape de la certification qui consiste à

[1] D'après les statistiques descriptives, les terrains boisés ne sont pas significativement plus certifiés qu'une terre de colline. Cela va également dans le sens d'une sécurisation des parcelles à fort potentiel productif, et non de la sécurisation d'un travail.

préciser sur le terrain les limites de la parcelle concernée avec un grand nombre de témoins, est particulièrement rassurante pour les usagers.

b) Durée d'exploitation de la parcelle

La durée d'exploitation n'apparaît pas comme significative dans le choix de certifier d'après les résultats économétriques ; il est cependant intéressant de commenter cette variable. Selon les statistiques descriptives, les parcelles certifiées sont en moyenne exploitées[1] depuis 16 ans, alors que les autres le sont depuis presque 20 ans. Cela traduit la sécurité apportée par la reconnaissance d'une exploitation régulière et de longue date. Les personnes qui exploitent depuis un grand nombre d'années ont en général l'assurance d'être reconnues comme propriétaires légitimes. Les risques de contestation sont susceptibles d'être moins forts que dans le cas d'une parcelle nouvellement possédée. Cela est particulièrement vrai pour les terres acquises par achat. La durée de détention moyenne des parcelles achetées certifiées est de 12 ans alors qu'elle est de 15 années pour les parcelles non certifiées (différence significative à 5%).

c) Localisation de la parcelle

Différentes sources de risques de contestation des droits dépendent de la localisation de la parcelle :

- Éloignement du domicile[2]. Une parcelle pour laquelle une surveillance quotidienne n'est pas possible du fait de son éloignement peut augmenter les risques d'empiètement sur les limites ou de mise en culture par un tiers opportuniste ; cela est saillant pour les terres de *tanety* qui sont alors éventuellement moins bien entretenues. De plus, nous avons évoqué le caractère sécurisant d'une longue durée d'exploitation liée à la plus forte reconnaissance sociale dont bénéficie le cultivateur. Cette reconnaissance est d'autant plus forte que les parcelles sont proches du hameau de résidence de l'exploitant. Elle est sans cesse entretenue par les villageois, membres ou non de la famille, qui voient l'exploitant travailler, et en théorie, enclin à témoigner en sa faveur en cas de contestations. Par contre, cette reconnaissance sociale est plus faible pour les parcelles situées dans un hameau voisin du *fokontany* de résidence et ne constitue plus pour les enquêtés un dispositif de sécurisation suffisant.
- Relations avec les exploitants voisins. Dans le cas où les relations ne sont pas bonnes, la crainte porte principalement sur un empiètement des limites de la parcelle.
- Parcelle située dans une zone conflictuelle. Certains enquêtés justifient leur demande de certificat par le fait qu'il existe des litiges entre les exploitants voisins ; et, qu'ils craignent une extension de ces contestations (sans en préciser la nature) sur leur parcelle.

---

[1] En toute rigueur, nous utilisons ici la durée de détention de la parcelle. La pratique du FVI étant marginale dans la localité, nous faisons l'hypothèse que la durée de détention approxime la durée d'exploitation.

[2] Nous ne considérons pas cette variable dans la régression afin de garder dans l'analyse les parcelles relatives au domicile de l'enquêté.

- Parcelle située à proximité de parcelles certifiées. Certains exploitants craignent que leur parcelle puisse être certifiée de façon opportuniste par des voisins déjà détenteurs de certificat (voir 5.1.3.) ; cette crainte est particulièrement forte pour les parcelles d'une faible superficie mitoyennes de grandes parcelles certifiées.

Ces facteurs peuvent jouer dans différents sens et se compenser (par exemple une parcelle éloignée du domicile avec peu de possibilité de surveillance mais située dans une zone où les relations avec les exploitants voisins sont basés sur la confiance) mais ils illustrent aussi le caractère évolutif du sentiment d'insécurité. La mort d'un vendeur peut faire apparaitre des risques de contestations de la part des héritiers, et l'émergence d'un litige sur une parcelle voisine peut faire naître un sentiment d'insécurité.

5.3.2.3. Une demande de certificat sur les terres déjà documentées ?

a) Les dispositifs locaux de sécurisation

Afin d'explorer les relations entre la demande de certificat et les types de formalisation locale, nous distinguons les parcelles sans document des parcelles pour lesquelles les enquêtés ont obtenu des documents (qualifiées par la suite et par commodité de « parcelles avec document »). Nous distinguons les parcelles avec document selon l'identité des éventuels témoins ou des représentants d'institutions locales les ayant validés (en établissant la hiérarchisation suivante : sans témoins, avec témoins, avec validation du chef de *fokontany*, avec validation par des institutions administrativement supérieures au chef de *fokontany* telles que la mairie, l'arrondissement). Dans la régression économétrique, trois types de parcelles coexistent : celles sans document, celles avec un document validé au plus par le chef de *fokontany*, et celles avec un acte validé par une autorité supérieure au chef de *fokontany*[1].

D'après les statistiques descriptives, seulement 14% des parcelles sans document sont certifiées. Parmi les parcelles associées à un document validé par le délégué d'arrondissement, 37% sont certifiées, et parmi celles avec un document validé au mieux par le chef de *fokontany*, 48% sont certifiées, le plus fort taux observé (Annexe 15). Les résultats de la régression économétrique montrent que les différences sont significatives, mettant en évidence une relation causale et permettent d'aller plus loin dans l'analyse. Relativement à la variable de référence « parcelle avec acte délivré par le délégué d'arrondissement », (i) une parcelle sans document a une probabilité plus faible d'être certifiée ; (ii) une parcelle avec un document seulement validé par le chef de *fokontany* a une probabilité plus forte d'être certifiée.

Nous pouvons discuter ces résultats et les interpréter selon les données issues des entretiens (réalisés avant et après ce traitement économétrique).

[1] L'ensemble de ces documents a été effectué avant la certification. Nous voulons tester l'influence du type de document sur la parcelle sur la décision de la certifier.

- Sous certification des parcelles sans document

  Si la parcelle n'est pas documentée, le ménage n'exprime aucun intérêt à la certifier, comme il n'avait auparavant aucun intérêt à recourir à l'écrit pour la sécuriser.

Ce manque d'intérêt pour une sécurisation légale (la certification) concerne 151 parcelles dont 71 sont sans document. Il provient du sentiment de sécurité qu'ont les détenteurs de droits sur ces parcelles qui évoquent le caractère socialement incontestable de leur possession pour 45 de ces parcelles. Cela est lié au fait que les villageois, pour certains membres de la famille, connaissent leurs droits sur la terre, ne viendront pas contester et pourront au contraire réaffirmer leurs droits en cas de revendication de la part d'un tiers (dans la mesure où les relations sont bonnes). Pour 31 parcelles, l'origine de la parcelle explique cette perception, en l'occurrence, le fait qu'il s'agisse d'un *tanindrazana* (terre des ancêtres) sur lequel les héritiers légitimes, du fait de leur statut familial, ont l'assurance de voir leurs droits garantis (tout particulièrement s'ils sont descendants d'une famille installée dans la localité depuis plusieurs générations)[1].

L'interprétation selon laquelle les terres non documentées ne sont pas certifiées *uniquement* par manque d'intérêt est trop simple (sous estimant les questions d'endogénéité de cette variable dans la régression) et doit être ré-éclairée à la lumière de nos entretiens de terrain.

Règle légale soumise à l'interprétation des agents du guichet foncier

Aucun des ménages enquêtés n'a justifié l'absence de certification par manque ou absence de document pendant les entretiens. De ce fait, nous n'avons pas codé ce type de réponse dans l'enquête par questionnaire (i.e. : raison à l'absence de certification = absence de document). Or, cela aurait pu être une explication originale (d'autres ménages certifiant sans avoir de document) mais possible. En effet, les agents du guichet foncier de Faratsiho ont instauré leur propre règle selon laquelle « *pour obtenir un certificat il faut des documents* ». Le discours des agents, selon lequel il est préférable que le dossier comporte des documents prouvant la propriété du demandeur, illustre l'importance et la standardisation des procédures de formalisation locale au niveau des *fokontany*. Cependant, cela va à l'encontre des textes légaux. Comme le stipule la Lettre de Politique Foncière, un des objectifs de la réforme est de reconnaître légalement les pratiques existantes, que ces dernières soient formalisées par un document, ou non. La certification doit être basée sur la reconnaissance des droits à la suite d'un consensus social, assuré particulièrement à travers la « phase de reconnaissance locale »[2]. Le discours des agents semble venir de la pression exercée par les bailleurs de fonds au moment de l'installation du guichet. Pendant les premiers mois de fonctionnement du

[1] Les enquêtés justifient par ailleurs l'absence de certification de quelques parcelles achetées par la confiance existant envers le cédant. Il est possible que l'acheteur ne craigne pas de contestations de la transaction puisqu'il est lié par une relation de confiance avec le cédant, mais envisageant la disparition de celui-ci, le nouvel acquéreur peut craindre des revendications de ses enfants ou de tiers motivant alors la demande de certificat. Nous y reviendrons dans le chapitre 6, mais les relations de confiance comme dispositif de sécurisation des transactions restent marginales, notamment du fait du caractère dynamique de la question de l'insécurité.

[2] Pour rappel, après le dépôt d'un dossier de demande de certificat, et 15 jours d'affichage, les agents organisent cette phase de reconnaissance en se rendant sur le terrain avec le maire ou son adjoint, le chef de *fokontany*, le demandeur et toute personne souhaitant y assister. Le caractère public et contradictoire de cette phase a été élaboré pour assurer ce consensus social de reconnaissance des droits, et de son détenteur.

guichet, ils ne prêtaient pas attention aux documents que le demandeur possédait, ou pas. A la suite de plusieurs oppositions lors de la procédure de certification, et dans l'obligation de fournir aux bailleurs de fonds des résultats chiffrés indiquant le nombre de certificats délivrés, ils ont commencé à conseiller aux usagers d'apporter les documents qu'ils possédaient, ou d'en élaborer un s'ils n'en détenaient pas. Dans la perspective des agents du guichet, le processus d'élaboration des actes au niveau du *fokontany* est considéré comme une « pré-reconnaissance locale » permettant de régler les différends le cas échéant, et donc, de limiter les risques d'oppositions ensuite, au moment de la procédure de certification (influençant ainsi le nombre de certificat délivré). L'absence de certification des terres sans document serait alors le résultat d'une pratique d'auto exclusion des détenteurs de droits (« je ne peux pas certifier car j'ai entendu qu'il fallait des documents ») ou d'exclusion des agents (« vous ne pouvez pas certifier si vous n'avez pas de document »)

Dans le cas où des documents seraient exigés, les parcelles sans document seraient alors endogènes à la décision de ne pas certifier (je ne peux pas certifier parce que je n'ai pas de document). Le retour sur le terrain en 2011, pendant lequel nous avons tout particulièrement creusé cette question nous a apporté de nouveaux éléments quant à cette règle implicite des agents et permet de considérer la variable comme non endogène. C'est-à-dire, nous considérons les parcelles sans document comme éligible à la certification. Les raisons principales, difficilement prises en compte dans une régression économétrique, sont les suivantes.

Il existe des décalages entre les discours des agents sous pression des bailleurs de fonds et leurs pratiques effectives ; ces dernières sont flexibles (dans notre échantillon, 14% des parcelles sans document sont certifiées). Dans ce cas, on peut se demander s'il s'agit-il d'un conseil de leur part ou d'une règle imposée ? S'agit-il de pratiques conjoncturelles de leur part dues à la pression des bailleurs de fonds ? Discours ou règle, a-t-elle été intégrée par les enquêtés ou considèrent-ils eux-mêmes comme normal de passer au moins par le chef de *fokontany* avant d'élaborer tout autre document, notamment un certificat foncier ?

L'alourdissement de la procédure de certification qui devrait être simple afin de s'assurer de ne pas avoir de contestation semble n'avoir été que conjoncturelle. Depuis le retrait des bailleurs de fonds (2009), les agents se sentent beaucoup moins sous pression d'une part, et manquent de moyens financiers d'autre part. Les agents ne refusent pas les parcelles sans documents et selon l'un d'eux : « *nous, on le* [le demandeur] *conseille quand il vient ici, on pose des questions pour savoir s'il y a des problèmes sur cette parcelle. S'il ne veut pas régler ses problèmes en famille ou avec les gens du fokontany, on l'aura prévenu, et s'il y a des oppositions, il perdra le premier versement* [50% des coûts du certificat sont engagés au moment du dépôt de la demande, le solde étant versée au moment de la délivrance de ce dernier]. *C'est lui qui choisit* ». Comme nous le verrons dans le chapitre 6, selon les normes sociales villageoises, les procédures de validation par le chef de *fokontany* ou par les membres familiaux (dans le cas des héritages) font partie intégrante des processus d'accès et de transferts des droits.

Les coûts des formalisations locales des droits et des transferts

Les dispositifs locaux de sécurisation des droits ont des coûts, et nous pouvons envisager que certains ménages soient exclus de toute formalisation écrite (certification, et préalablement formalisation locale). Il s'agit alors de savoir à qui appartiennent ces parcelles sans document.

Le droit à certifier

Nous pouvons envisager que le droit à certifier tel que nous le considérons (une action socialement autorisée), reste nécessairement subjectif pour les acteurs. Ce droit est récent et n'est pas vraiment stabilisé, et donc peu ancré dans les pratiques. Il est envisageable que certaines parcelles héritées ou défrichées ne soient pas certifiées car le droit à certifier est soumis à condition : durée d'exploitation minimale pour les terres défrichées, partage clairement défini pour les terres héritées, mise au courant des autres membres familiaux (sans nécessairement demander un accord mais à titre informatif) également sur les terres héritées. La régression regroupe toutes les modalités d'acquisition alors que ces dernières influencent le contenu du faisceau de droits. Il est possible que nous n'ayons pas bien capté ce *droit* dans le questionnaire. De même, pour les parcelles pour lesquelles le ménage ne dispose pas du droit à « fixer » les droits par la certification, il est peut-être tout autant difficile de fixer les droits par l'élaboration d'un document dans des situations complexes de droits et d'obligations en intrafamilial.

Ces différents éléments sont alors susceptibles d'expliquer la sous certification des parcelles sans document.

- Certification des terres déjà documentées et importance du niveau de validation des documents

D'après les résultats économétriques, une parcelle avec un document validé par le chef de *fokontany* a une probabilité plus forte d'être certifiée qu'une parcelle pour laquelle le document a été validé par le délégué d'arrondissement. Si la parcelle était déjà documentée, le certificat est demandé « en plus », et ce, en priorité sur les parcelles pour lesquelles « la force » du document (le degré de formalisation correspond au type d'institutions l'ayant validé) n'est pas jugée suffisante pour contrer les éventuelles contestations.

Les enquêtés accordent une telle valeur aux formalisations locales – « *j'ai déjà les documents justifiant ma possession, mes papiers sont déjà en règle* », tout particulièrement lorsque l'autorité signataire relève du *fanjakana* (puissance publique), qu'ils jugent que cela est amplement suffisant pour sécuriser leurs droits. Pour les 57 cas de parcelles relevant de cette configuration, la majorité des documents sont des actes délivrés par l'arrondissement (45 cas), témoignant du respect et de l'importance accordée à la hiérarchie des administrations. Tous les actes doivent être validés par le chef de *fokontany* avant de solliciter une autre autorité. L'acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement est pour cette raison perçu comme le document ayant le plus de force en termes de sécurisation des droits (16% considèrent[1] même que l'acte authentifié délivré par l'arrondissement a plus de valeur qu'un certificat en cas de contestation de leurs droits). Cette procédure est connue de longue date et fait référence à un

[1] 55 enquêtés ont répondu à cette question en 2008.

cadre de validation et d'arbitrage considéré comme relevant du *fanjakana* (puissance publique).

En définitive, un bon nombre de parcelles n'est pas certifié si le dispositif local d'ores et déjà mobilisé avant l'installation est considéré comme suffisant. Ce « dispositif » peut faire référence à un document (délivré par le délégué d'arrondissement) mais également à des pratiques orales (relations de confiance intra-familiale et plus largement, à l'assurance d'être socialement reconnu comme le propriétaire).

b) Le reçu du paiement d'impôt

Le fait que la parcelle ait ou non une quittance d'impôt n'apparait pas comme un facteur explicatif du recours à la certification (cette variable n'est significative ni d'après les résultats économétriques ni d'après les statistiques descriptives). Le fait d'avoir une quittance d'impôt peut avoir un double effet quant à la démarche de certification.

Certains ménages craignent en effet de devoir payer un double impôt s'ils certifient une parcelle pour laquelle ils payent déjà un impôt (5.2.1). Ils envisagent que la parcelle puisse alors être soumise à une fiscalité supplémentaire une fois certifiée (un impôt classique et un impôt du fait de la certification). A l'inverse, d'autres ménages, considérant le reçu du paiement comme une preuve de propriété, s'interrogent alors sur l'utilité d'un certificat foncier sur une telle parcelle – la parcelle étant « *déjà enregistrée à la commune* ».

5.3.2.4. Caractéristiques des ménages et certification

Nous revenons ici sur les contraintes à la certification associées aux caractéristiques des ménages. L'analyse se base à présent sur le traitement économétrique, qui confirme les résultats de l'analyse qualitative.

La contrainte financière n'explique qu'en partie le faible taux de certification au niveau de la commune. Si les ménages les plus aisés ont plus accès à la certification que les autres, des ménages sans contrainte financière n'ont pas pour autant recours de façon systématique au certificat, ces derniers jugent que les gains de la certification ne justifient pas la dépense engendrée. Le fait de vivre dans une maison dont le toit est en chaume d'une part, et le fait de pratiquer le salariat agricole d'autre part diminuent la probabilité de certifier. Les ménages les plus aisés peuvent se permettre de certifier plusieurs parcelles, même si les risques de contestation sont faibles. Un ménage sous forte contrainte financière souhaitant certifier, opérera quant à lui un choix au niveau de son patrimoine pour certifier la parcelle qu'il juge la plus risquée (selon sa perception du risque de contestation au niveau de chacune des parcelles).

Le seul indicateur relatif au capital physique des ménages apparaissant comme significatif dans le choix ou non de certifier, est le nombre de têtes de zébus. Le nombre d'ares de rizières possédées et le matériel agricole qui permettent aussi de discriminer les ménages ne sont pas déterminants de la demande de certificat.

La taille de la famille est un facteur explicatif significatif selon les résultats économétriques. Plus le nombre d'enfants augmente, plus la probabilité de certifier est importante. Cela

renvoie aux logiques de sécurisation des parents, qui, dans un contexte de saturation des bas-fonds et d'accès très limité aux terres de collines, souhaitent protéger leur patrimoine afin d'assurer la transmission des terres à leurs enfants. De plus, les parents veulent éviter les conflits entre le groupe de cohéritiers et des personnes extérieures à la famille.

Enfin, les résultats économétriques indiquent l'influence du cycle de vie des individus sur la demande de certificat. Plus l'âge du chef de ménage augmente, plus la probabilité de certifier est faible. Certains ménages – assez âgés pour prévoir la transmission de leur patrimoine – évoquent non pas la complexité de la procédure en tant que telle, mais la complexité de transférer des parcelles certifiées. Ils refusent, pour cette raison, de s'engager dans la certification. Ils perçoivent la certification comme une contrainte, engendrant une perte de flexibilité lors la distribution de l'héritage, et préfèrent laisser les enfants s'engager eux-mêmes dans la procédure de certification, une fois le partage définitif.

Les contraintes et motivations à la certification sont principalement associées aux caractéristiques des parcelles. Les résultats de la régression économétrique confirment les analyses basées sur statistiques descriptives présentées plus haut. Au lieu de répéter les résultats sur les déterminants, il est plus aisé de prendre connaissance du cas de monsieur SR.

Ce cas illustre la combinaison des stratégies de sécurisation à l'échelle d'un patrimoine et la priorité donnée aux parcelles les plus soumises aux risques (perçus) de contestation des droits fonciers (Encadré 8).

Encadré 8. Illustration des stratégies de sécurisation au niveau d'un patrimoine à partir d'un cas de ménage

Monsieur S.R, né en 1948, est descendant d'un des fondateurs de son hameau. Son épouse et lui ont suivi une scolarité jusqu'au collège. Ils ont sept enfants dont : deux mariés qui vivent à Antananarivo, deux mariés qui résident dans le hameau et trois encore célibataires, qui restent à la charge du ménage.

Pendant la première République de Madagascar, trois oncles maternels de monsieur S.R. ont acheté un terrain à bâtir (*vohitra*) ensemble. Un des oncles, suite à son remariage, a quitté le village dans les années 1980 et sa part de *vohitra* a été achetée par le père de monsieur S.R. En 1998 monsieur S.R hérite à titre définitif de la part de *vohitra* achetée auprès de l'oncle. En plus de cette terre de *vohitra*, monsieur S.R. possède conjointement avec son épouse 6 rizières pour un total de 36 ares.

- Trois rizières d'une superficie totale de 10 ares, ont été achetées en 2003 à un homme du village voisin. Cette transaction a donné lieu à la rédaction d'un acte de vente enregistré par le délégué d'arrondissement. Monsieur S.R. justifie cette démarche par le fait « *qu'on ne sait jamais, le vendeur peut vouloir la reprendre* ». Les droits d'exploitations sur ces parcelles ont été délégués à ses deux fils mariés et restés au village. Lors du mariage des autres enfants, ces trois parcelles seront partagées avec eux également.

-Une rizière de 10 ares a été achetée au frère de son épouse en 1985. Cette transaction a donné lieu à la rédaction d'un acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement. Monsieur S.R. précise que, même s'il a une relation de parenté avec le vendeur, celui-ci « *peut vouloir reprendre sa parcelle* ».

-Une rizière de 12 ares a été achetée en 1979 à un homme de la famille de son épouse. Le vendeur ayant eu besoin d'argent pour faire face à des frais médicaux, a vendu une terre dont il avait héritée. Cette transaction a donné lieu à la rédaction d'un acte de vente sous-seing privé. En 2007, le couple a décidé de certifier cette rizière car l'obtention d'un acte de vente au niveau de l'arrondissement n'avait été possible ; le registre était indisponible au moment de la transaction. Le vendeur étant décédé par la suite, obtenir un acte de vente était difficile du fait de l'absence de membres de sa famille pouvant se porter témoins. De surcroît, cette terre relevant du *tanindrazana* de la famille du vendeur (terre héritée des ancêtres), monsieur S.R. craignait que les héritiers du vendeur se revendiquent comme propriétaires légitimes de cette rizière.

- Une autre rizière de 4 ares a été achetée en 1985 à un homme vivant dans un autre *fokontany* et n'appartenant pas à la famille. Cet achat a également donné lieu à l'élaboration d'un acte de vente enregistré au niveau du délégué d'arrondissement.

Monsieur S.R. possède également deux pépinières achetées à un oncle. L'acte de vente a été visé par le chef de *fokontany*. Monsieur S.R. se dit « *avoir l'esprit tranquille* » avec ce document.

Enfin, le couple possède deux parcelles de cultures pluviales (*tanety*) achetées en 1975 à un homme du *fokontany* voisin qui ne fait pas partie de la famille. Cette transaction a été formalisée par un acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement. Lorsqu'il en aura les moyens financiers, Monsieur S.R. « *compte l'aménager en rizière du fait de la présence d'une source d'eau* ». Il précise que, sans cette possibilité d'aménagement, il aurait limité la formalisation de l'acte de vente à la signature du chef de *fokontany*, sans recourir à l'administration communale (ce qui aurait exigé une moindre dépense).

Selon monsieur S.R., le certificat est une preuve de propriété qui évite les risques de revendications. Il souhaiterait certifier l'ensemble de ses parcelles achetées, mais, compte tenu de ses contraintes financières, il a certifié en priorité la parcelle pour laquelle il estimait que les preuves de ses droits étaient les plus fragiles. Monsieur S.R. considère que les documents délivrés par l'arrondissement permettent de se protéger de toutes contestations. Cependant, depuis la mise en place des guichets fonciers, cette attestation visée par la commune perd, selon lui de sa valeur. Enfin, le manque de preuves mobilisables dans le champ légal ne suffit pas à expliquer par lui-même le choix du dispositif de sécurisation : l'arbitrage est également basé sur le type de terre et sur les risques perçus de réclamation de la part de la famille du vendeur. Ces risques sont directement dépendants de l'origine des droits du vendeur sur la parcelle cédée. La certification est ici mobilisée en priorité pour sécuriser les droits sur les rizières et plus particulièrement les rizières qui relevaient du patrimoine ancestral (« la terre des ancêtres ») du vendeur, susceptibles d'être revendiquées comme inaliénables par ses héritiers ou d'autres membres de sa famille.

Monsieur S.R. oriente sa stratégie de sécurisation vers la certification des parcelles sur lesquelles il détient les documents ayant le moins de poids légal, mais il envisage à terme d'étendre cette démarche : il a l'intention de certifier ses rizières de 10 et 4 ares, car les propriétaires des parcelles voisines ont déjà certifié leurs terres.

Conclusion Chapitre 5

Quatre années après l'installation du guichet foncier, les informations quant à ce nouveau service ont bien été diffusées au sein des différents *fokontany* étudiés. Seuls les ménages les plus isolés et les moins éduqués manquent d'information ; ce qui peut également traduire un manque d'intérêt de la part de ces derniers, voire une crainte envers les programmes de l'État. Les disparités observées quant à l'accès différencié à l'information sur de petites distances (10 kilomètres pour les enquêtés les plus éloignés du guichet foncier) montrent l'importance de la proximité ainsi que de l'information en matière de gestion foncière.

Les niveaux d'éducation n'apparaissent pas comme déterminants de la demande de certificat, des ménages ne maitrisant ni la lecture ni l'écriture ont eu accès à des certificats fonciers. La procédure de certification, bien plus simple que celle de l'immatriculation est perçue comme telle. La décentralisation de la gestion foncière fournit un réel service de proximité. Selon les résultats de l'enquête PECF (2011), « *près de 20% des ménages, de profils très variés, se sont rendus au guichet foncier en l'espace de 3 ans. La plupart d'entre eux (4/5) n'avait jamais eu l'opportunité de se rendre auparavant auprès des services fonciers* » (PECF, 2011 : 5).

La procédure de certification étant payante et à la demande des usagers, il parait logique que les plus aisés y aient davantage accès, notamment en termes de nombre de certificats. Les ménages les plus aisés sont en effet en mesure de certifier plusieurs parcelles (même si les risques sont faibles) tandis que les plus démunis auront un choix sous contrainte à effectuer et ils prioriseront la parcelle à certifier. En définitive, bien que les plus aisés aient davantage accès à la procédure de certification, les plus isolés et les plus modestes ne sont pas exclus de la procédure (PECF, 2011). Deininger *et al*. (2008) indiquent également, pour la certification foncière participative en Éthiopie, *« des résultats positifs issus de ce processus et l'absence de biais en faveur des plus riches et de déficit d'accès à l'information des pauvres* » (Deininger *et al*., 2008 : 12).

Le principal déterminant de la décision de recourir à la certification porte sur la recherche d'une sécurisation des droits fonciers en soi, indépendamment d'éventuelles perspectives de mettre la terre sur le marché dans de meilleures conditions, d'accéder à un crédit formel, ou encore d'investir sur la parcelle une fois celle-ci sécurisée légalement.

- De nombreuses études empiriques menées dans d'autres contextes ont déjà montré l'absence de relation mécanique entre formalisation légale et développement des marchés fonciers (Platteau, 1996 ; Atwood, 1990 ; Place et Migot-Adholla, 1998). Dans notre zone d'étude, le marché de l'achat-vente apparait comme actif malgré le faible nombre de parcelles mises sur ce marché concernées par une formalisation légale. Les acheteurs n'imposent pas de sécurisation légale préalable, les coûts de recherche d'informations quant aux droits de propriété étant faibles compte tenu de l'importance des relations inter-personnelles et du marché fortement développé dans le cadre familial[1]. Les ménages du côté de l'offre ne sont pas contraints de formaliser

[1] A titre illustratif, pour seulement 11% des transactions déclarées, le nouvel acquéreur ne connait pas le mode d'acquisition antérieur du vendeur ni le document qu'il détenait.

leurs droits pour trouver un acquéreur. Des travaux issus de différents contextes indiquent également un développement d'un marché foncier à l'achat-vente sans formalisation légale des droits (Platteau, 1996 ; Colin et Ayouz, 2006 ; Colin *et al*., 2009 ; PECF, 2011).

- Contrairement aux travaux de Deininger *et al*. (2008) quant à la procédure de certification en Ethiopie, aucune relation entre le marché du FVI et la certification n'est vérifiée pour Faratsiho. Ce marché est peu développé dans la localité, et les propriétaires sont en mesure de mobiliser d'autres dispositifs de sécurisation que le recours à la certification (sélection du partenaire, limitation de la durée de la cession, recours à des contrats écrits). Cependant, dans le cas des locations en argent spécifiquement, il est envisageable que la détention d'un certificat puisse élargir la demande. Les principaux preneurs sont des ménages relativement aisés et résidants dans le *fokontany* de Faratsiho, et ces derniers étant en situation d'asymétrie d'information, pourraient être rassurés quant aux droits de propriété du cédant s'il détenait un certificat. Résidant dans la partie urbanisée de la commune, ils connaissent forcément moins les cédants (et l'historique de la parcelle cédée) que les villageois et autres membres de la famille. La détention d'un certificat par le cédant pourrait les assurer des droits de propriété de ce dernier. Toutefois, et comme le note également Bellemare (2012) qui s'intéresse aux pratiques de FVI dans la région du Lac Alaotra, la formalisation légale en vue de sécuriser les transferts temporaires ne peut être envisagée qu'une fois les perceptions des risques de contestations explicitées.
- Certains auteurs ont déjà noté que, selon les caractéristiques socio-économiques des acteurs, ces derniers (et particulièrement les petits exploitants) peuvent être réticents à utiliser la terre comme garantie par crainte d'une saisie de la part de l'institution financière en cas de non remboursement (Migot-Adholla et Bruce, 1994 ; Platteau, 1996). De façon générale, l'accès au crédit formel n'est pas envisagé par les ménages. Le marché du crédit est très faiblement développé dans la commune, seuls les ménages les plus aisés et ayant des activités extra-agricoles y ont accès. Par ailleurs, la détention de garanties foncières légales n'est pas déterminante dans l'accès au crédit, les institutions financières acceptant d'autres types de justificatifs de propriété. Cela est également confirmé par les travaux de Zombre (à paraître) dans la région du Lac Alaotra.
- Plusieurs études empiriques montrent qu'il n'existe pas de relation mécanique entre la détention d'un titre légal et les investissements productifs (Barrows et Roth, 1990 ; Migot-Adholla, 1991). A Madagascar, Jacoby et Minten (2007) ont étudié l'impact du titrage sur les comportements d'investissements et ont conclu par : « *the findings of this study are based on a very large sample of plots and support the notion that indigenous tenure provides adequate security for farmers to undertake the limited range of investment activities commensurate with the prevailing agricultural technology* » (Jacoby et Minten, 2007 : 23). D'après nos résultats, la demande de certification ne porte pas non plus sur des projets d'investissements d'agricoles. Lorsque les ménages ont pu investir, la certification intervient après l'investissement (PECF, 2011). L'analyse au niveau des déterminants de la parcelle indique cependant qu'il s'agit plus d'une stratégie de sécurisation des parcelles à fort potentiel productif,

que d'une protection des investissements en tant que tels. Dans certains contextes, l'investissement sur la terre (aménagement et plantation de culture pérenne) peut par ailleurs établir le droit, le renforcer ou le sécuriser (Besley, 1995 ; Sjaastad et Bromley, 1997 : 559 ; Colin *et al*., 2009). Dans notre cas d'étude, l'investissement régulier en travail, du fait de la reconnaissance sociale associée est en effet source de sécurisation foncière ; cela renvoie à l'importance du contrôle social au niveau villageois (Aubert *et al*., 2008) qui peut expliquer un manque d'intérêt pour une formalisation des droits.

De façon générale, le cas d'étude ne vérifie pas la situation d'insécurité foncière généralisée à travers un grand nombre de litiges fonciers qui justifierait la mise en place du guichet dans la commune. Plusieurs travaux évoquent le faible nombre de litiges fonciers, alors que les ménages les redoutent (Jacoby et Minten, 2007 ; Jenn-Treyer et Pouzoullic, 2008 ; PECF, 2011). Les justifications de la demande de certificat portent alors principalement sur la limitation des risques : (i) de remise en cause des transactions passées, (ii) induits par les transmissions intra-familiales, (iii) de contestation des limites d'une parcelle, (iv) liés aux incertitudes dans un contexte de saturation de l'espace.

L'étude de cas démontre combien les stratégies de sécurisation dépendent des caractéristiques des parcelles composant le patrimoine des ménages. Les déterminants de la demande de certificat, outre les caractéristiques socio-économiques des ménages, reposent en effet sur la combinaison de différents facteurs : la valeur, principalement d'usage, de la parcelle (la certification concerne donc logiquement majoritairement les rizières contribuant à la sécurité alimentaire des ménages), l'évaluation des risques de contestation, et le dispositif de sécurisation préalablement mobilisé (lui-même potentiellement dépendant des risques et de la valeur de la parcelle).

Certains ménages sont susceptibles de ne pas être intéressés par l'entrée dans une démarche de certification, considérant qu'ils ne se trouvent pas en situation d'insécurité foncière, ou s'ils jugent que la parcelle n'en vaut pas le coût. Les dispositifs de sécurisation préalablement existants (avant l'installation du guichet foncier) influencent fortement la demande de certificat. En amont des incidences attendues d'une formalisation légale des droits, le postulat selon lequel les acteurs sont en situation d'insécurité foncière s'ils ne détiennent pas de titre légal de propriété n'est pas généralisable dans la commune étudiée.

Pour traiter la question de l'influence de l'installation du guichet foncier sur les pratiques de sécurisation existantes, nous considérons qu'il est nécessaire d'analyser ces pratiques selon les modalités d'acquisition des parcelles ; les stratégies de sécurisation des transactions et celles des héritages étant susceptibles de différer fortement. Cela nous permet d'émettre une limite au traitement formel des données tel que nous l'avons envisagé. Il ne prend pas en compte le fait que sur les terres héritées, le ménage (l'homme et la femme) n'est pas l'unique niveau de décision ; les dispositifs de sécurisation écrits et oraux sur les parcelles héritées dépendent également des arrangements propres à chaque famille du couple. Nous considérons que le couple décidera de la certification, ou non, mais le dispositif de sécurisation préalable sur ces parcelles dépend également de nombreux autres éléments.

Le chapitre 6 décrit précisément les stratégies de recours aux dispositifs locaux de sécurisation, selon le mode d'acquisition de la parcelle, en discutant de l'effet de l'introduction de la procédure de certification (et des nouveaux acteurs que constituent les agents du guichet foncier) sur ce recours.

CHAPITRE 6. Les pratiques de sécurisation : entre cadre légal et pratiques locales

Étudier les déterminants de la demande de certificat nous a amené à étudier également les ceux de la demande de formalisation locale. Ces dispositifs locaux de sécurisation sont apparus d'une part très standardisés et, d'autre part, comme pouvant justifier l'absence de demande de certificat dans certains cas (chapitre 5). Ce chapitre traite des pratiques et logiques de recours aux formalisations locales, les décline selon le mode d'acquisition des droits et analyse l'influence de l'introduction de la nouvelle option que constitue la procédure de certification. Les trois premières sections traitent successivement des modalités de sécurisation des transactions foncières, des transmissions intra-familiales et des mises en valeur et/ou exploitations régulières. Une quatrième section évoque les possibles défaillances des dispositifs de formalisation locale. Une dernière section s'intéresse aux risques de désuétude du nouveau cadre légal et du système d'information associé aux nouveaux dispositifs de la réforme foncière.

L'objectif de ce chapitre est de caractériser les déterminants des pratiques de recours aux formalisations locales en analysant la place que prend la procédure de certification. Nous utilisons les données issues des entretiens ainsi que celles des questionnaires. Ces dernières ne sont pas pondérées et donc, surreprésentent les ménages détenant au moins un certificat. Nous faisons l'hypothèse générale suivante : les stratégies locales de sécurisation des droits et des transferts de droits sont relativement homogènes, elles suivent des logiques génériques mises à jour au cours des entretiens, datant d'avant la mise en place du guichet foncier. Tout particulièrement pour les transactions foncières, ne pas pondérer les données nous permet de garder un maximum d'observations. Toutefois, comparer parfois les deux échantillons (pondéré ou non) peut permettre de donner des informations supplémentaires quant aux profils et pratiques des ménages détenant au moins un certificat : les différences observées, le cas échéant, sont alors attribuées aux caractéristiques spécifiques des ménages étant entrés dans le programme de certification.

6.1. Les transactions foncières et la certification

Cette section s'intéresse aux pratiques de sécurisation des achats-ventes en explorant les procédures locales de formalisation des transactions et l'influence de la procédure de certification (2006) sur ces dernières.

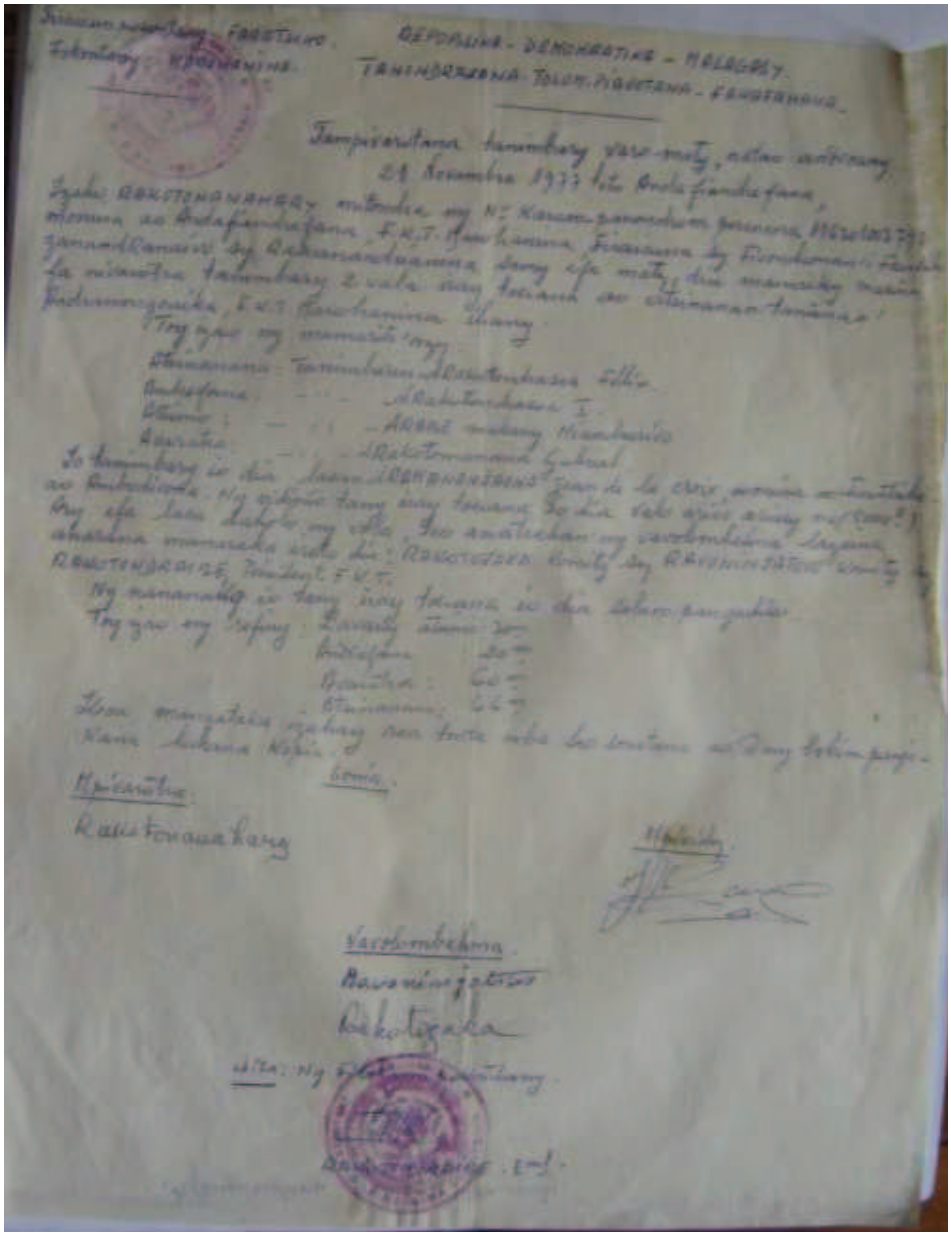
6.1.1. La validation des actes de vente par une autorité : une pratique généralisée et ancienne

Le recours à l'écrit pour formaliser les achats est une pratique généralisée. Sur l'ensemble de l'échantillon, 92,2% de ces transactions marchandes[1] sont formalisées par un acte de vente (*taratasy fifampivarotana)*.

[1] Dans l'échantillon pondéré, cette proportion est 91,6%, confirmant qu'il s'agit bien d'une pratique généralisée.

Les actes de vente sont rédigés à la seule initiative des parties prenantes, principalement à la demande de l'acquéreur. Ce dernier décide du niveau de validation de l'acte : il peut s'agir de sous-seing privés, généralement avec des témoins, tamponnés ou non par le chef de *fokontany* ou encore des actes authentifiés délivrés par l'arrondissement. Au niveau du *fokontany*, les coûts sont de l'ordre de 3000 ariary[1] (quelle que soit la superficie de la parcelle), payés en argent ou en nature (rhum, café, riz…). Selon un chef de *fokontany*, « *il n'existe pas de droits fixes au niveau des fokontany, chacun donne ce qu'il peut, aux autorités et aux témoins ; parfois on nous fait des cadeaux* » (Photographie 4).

Photographie 4. Un acte de vente tamponné par un chef de fokontany



L'acheteur peut ensuite, s'il le souhaite, se rendre dans le bureau du délégué de l'arrondissement avec cet acte de vente et l'attestation des voisins, le vendeur et les deux

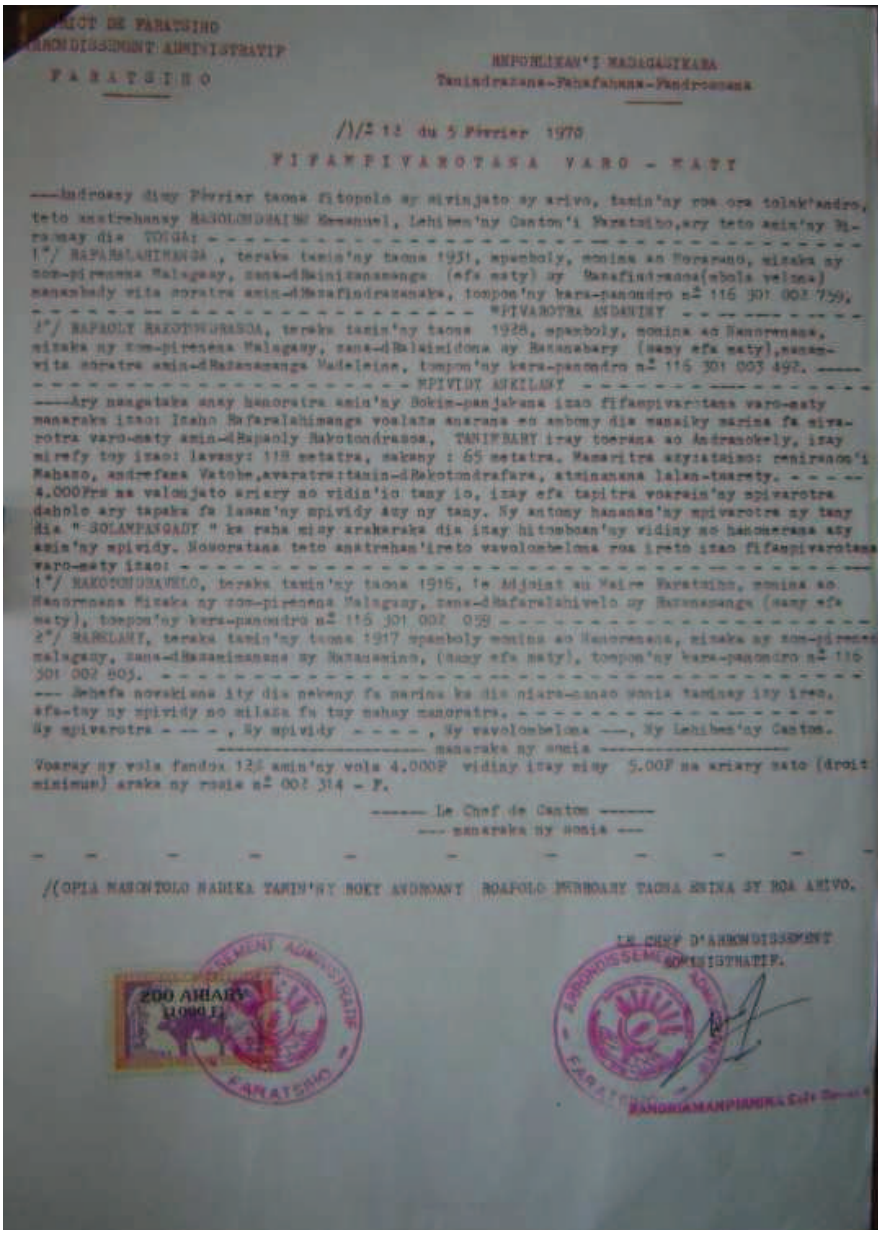
[1] Soit, l'équivalent de 5 kg de paddy.

témoins. Le délégué pose quelques questions pour s'assurer de la véracité de la transaction. S'il n'y a aucun problème particulier sur la parcelle, les signatures de l'acte de vente sont légalisées au niveau de la Mairie. La légalisation d'une signature coûte 200 ariary, auxquels il faut ajouter des frais de dossier d'environ 2 000 ariary (représentant environ 3 kg de paddy). Une fois les signatures légalisées par la mairie, l'acte est enregistré dans un cahier par le secrétaire de l'arrondissement et une copie (dactylographiée) est délivrée à l'acheteur après une durée d'environ 1 mois afin de laisser le temps à ceux qui le souhaitent de faire des oppositions[1]. Le coût de la délivrance de l'acte de vente par l'arrondissement s'élève à 8% du prix d'achat déclaré. Le coût de l'acte de vente varie donc selon le type de parcelle[2] (Photographie 5).

[1] Il n'y a pas d'affichage mais le délai d'un mois pour recevoir les oppositions est respecté. Le secrétaire de l'arrondissement occupe ce poste depuis 2000 mais n'a jamais entendu parler d'opposition.

[2] Nous revenons sur les coûts de ces procédures dans les paragraphes suivants.

Photographie 5. Un acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement



Sur 841 achats de notre échantillon, 6% seulement ont été formalisés par un sous-seing privé alors que 51,4% ont fait l'objet d'actes de vente enregistrés au niveau du délégué de l'arrondissement (Tableau 24).

Tableau 24. Types d'actes de vente détenus par les ménages au moment de l'enquête[1]

Types de terres	Achat avec acte de vente			
	Actes de vente avec témoins signataires	Acte de vente tamponné par le chef *fokontany*	Acte de vente enregistré à l'arrondissement	Total
Rizières	37 (6,3%)	243 (41,6%)	304 (52%)	584 (100%)
Tanety aménagée	8 (25,8%)	10 (32,3%)	13 (41,9%)	31 (100%)
Tanety	4 (2,6%)	80 (52,6%)	69 (45,4%)	152 (100%)
Tany vohitra	1 (1,4%)	26 (35,6%)	46 (63%)	73 (100%)
Total	50 (5,9%)[2]	359 (42,7%)	432 (51,4%)	841 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

La validation par une autorité (chef de *fokontany* ou délégué d'arrondissement) est une pratique générale qui s'observe sur tous les types de terrain achetés.

Les années[3] d'élaboration des actes de vente confirment l'ancienneté des pratiques de formalisation des transactions. Les acquéreurs semblent toutefois de moins en moins se tourner vers l'arrondissement. Le taux d'intervention du chef de *fokontany* a augmenté de 22,9% à 50,2% entre les années 1980 et 2000, alors que celui du délégué de l'arrondissement est passé de 65,2% à 44,6% pour les mêmes périodes (Tableau 25).

[1] Aucun enquêté n'a évoqué d'actes de vente notariés.

[2] Dans l'échantillon pondéré, les proportions sont de 8,3% pour les sous-seing privés, 43,9% pour les actes validés par le chef de *fokontany* et de 48% pour les actes délivrés par l'arrondissement. La sollicitation des autorités est donc bien une pratique généralisée, non spécifique aux ménages détenant au moins un certificat.

[3] L'ensemble des années d'acquisition de notre base de données est soumis à la mémoire des enquêtés ; le biais envisagé est le fait de donner une année arrondie à la dizaine la plus proche et c'est pour cela que nous les avons regroupées par série de 10 années.

Tableau 25. Niveaux de validation des actes de vente

Date d'élaboration des actes	Nombre d'actes de vente simple	Nombre d'actes de vente *fokontany*	Nombre d'actes de vente arrondissement	Total
1960-1969	2 (20%)	2[1] (20%)	6 (60%)	10 (100%)
1970-1979	4 (11,1%)	4 (11,1%)	28 (77,8%)	36 (100%)
1980-1989	14 (11,9%)	27 (22,9%)	77 (65,2%)	118 (100%)
1990-1999	7 (3,1%)	100 (44,6%)	117 (52,2%)	224 (100%)
2000-2010	23 (5,2%)	222 (50,2%)	197 (44,6%)	442 (100%)
Total	50 (6%)	355 (42,8%)	425 (51,2%)	830 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Le fait d'élaborer des actes de vente et de les faire valider par le chef de *fokontany* est clairement intégré dans les pratiques. Selon un enquêté : « *c'est obligatoire les papiers sur les parcelles achetées ; maintenant, plus personne n'achète une terre sans validation du chef de fokontany* ». L'apposition du tampon du chef de *fokontany* est considérée comme faisant partie intégrante de la procédure d'achat.

Depuis les années 1990, les procédures de formalisation des transactions se sont complexifiées et homogénéisées dans l'ensemble des 7 *fokontany* étudiés. Les acteurs, agriculteurs et autorités, justifient la multiplication de documents afin de limiter les cas de tricherie. Alors qu'un unique sous-seing privé était tamponné par le chef de *fokontany*, plusieurs autres attestations sont dorénavant exigées par cette autorité :

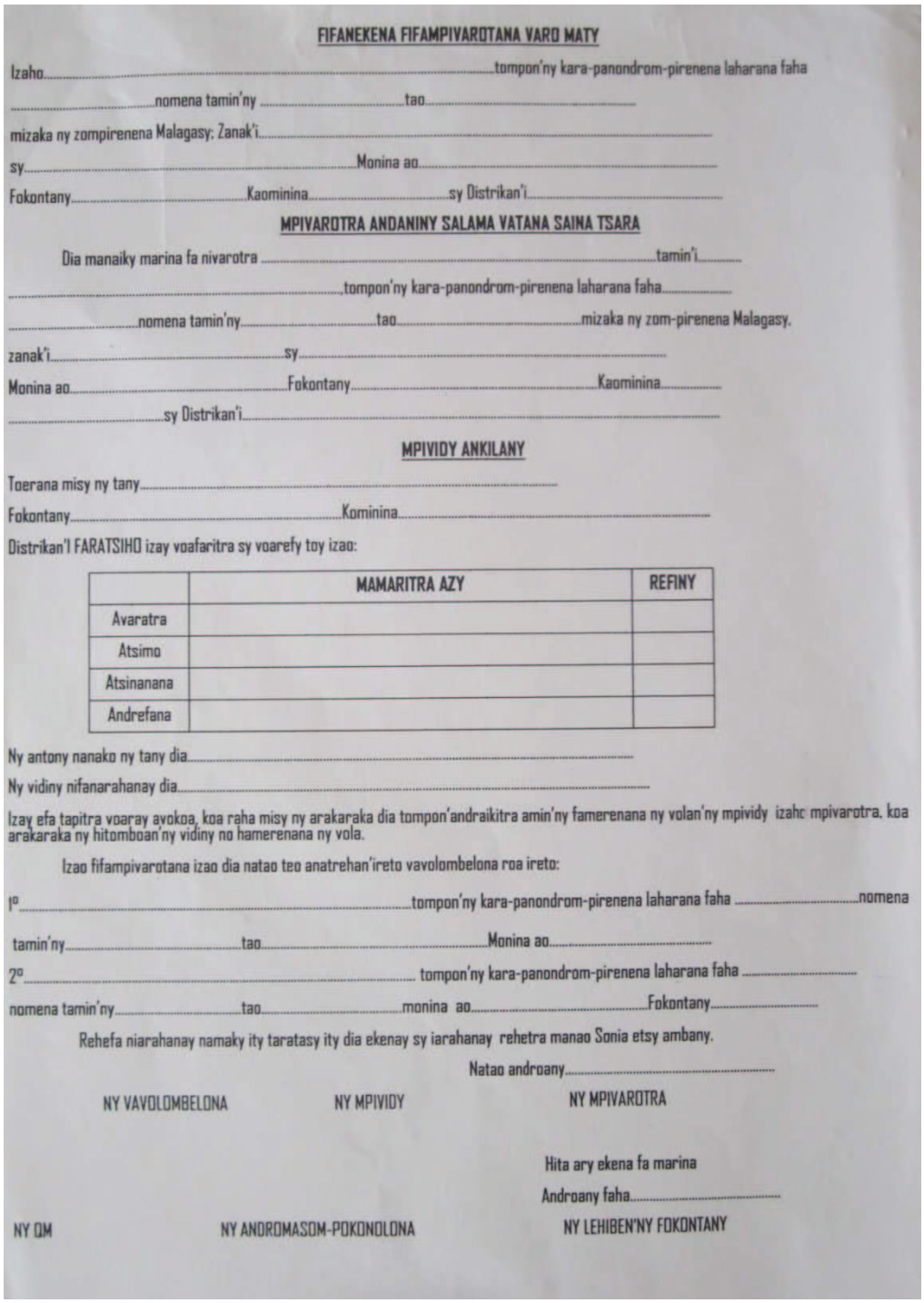
- attestation sur l'honneur du vendeur (*fanambanana tsy misy fitaka*) quant à la propriété du terrain. Ce document n'est pas signé par le chef *fokontany ;*
- document rédigé par les voisins de la parcelle (*fanambanana mpifanilatany*) attestant de la propriété du vendeur ; ces personnes ne reçoivent pas d'argent mais seulement une bouteille de rhum, du café ou le repas du midi leur est offert ;
- acte de vente rédigé en général par le vendeur (*taratasy fifampivorarotona*).

Ces deux derniers documents doivent être signés par les voisins de la parcelle, deux témoins, le quartier mobile ou *l'andrimaso-pokonolona*[2] pour que le chef *fokontany* accepte de les valider. En 2009, plusieurs chefs de *fokontany* ont proposé au délégué d'arrondissement d'élaborer un modèle d'acte de vente pré-rempli (Photographie 6).

[1] Les actes de vente se pratiquaient pendant la colonisation, voir même avant (chapitre 2) : certaines personnes âgées enquêtées déclarent que leurs grands-parents (dans les années 1900), ont achetés des terres en élaborant un acte de vente en arrivant dans la localité, signé par le chef de village ou le chef de canton, par exemple. Les *fokontany* ont été administrativement créés en 1973 ; avant cela, c'était le chef de village qui validait les actes de ventes, l'ancien « village » regroupant actuellement plusieurs *fokontany*.

[2] Il s'agit des autorités élues au niveau du hameau.

Photographie 6. Acte de vente pré-rempli pour les chefs de *fokontany*



FIFANEKENA FIFAMPIVAROTANA VARO MATY

Izaho.....tompon'ny kara-panondrom-pirenena laharana faha

.....nomena tamin'ny .....tao.....

mizaka ny zompirenena Malagasy; Zanak'i.....

sy.....Monina ao.....

Fokontany.....Kaominina.....sy Distrikan'i.....

MPIVAROTRA ANDANINY SALAMA VATANA SAINA TSARA

Dia manaiky marina fa nivarotra .....tamin'i.....

.....tompon'ny kara-panondrom-pirenena laharana faha.....

.....nomena tamin'ny.....tao.....mizaka ny zom-pirenena Malagasy,

zanak'i.....sy.....

Monina ao.....Fokontany.....Kaominina.....

.....sy Distrikan'i.....

MPIVIDY ANKILANY

Toerana misy ny tany.....

Fokontany.....Kominina.....

Distrikan'I FARATSIHO izay voafaritra sy voarefy toy izao:

	MAMARITRA AZY	REFINY
Avaratra		
Atsimo		
Atsinanana		
Andrefana		

Ny antony nanako ny tany dia.....

Ny vidiny nifanarahanay dia.....

Izay efa tapitra voaray avokoa, koa raha misy ny arakaraka dia tompon'andraikitra amin'ny famerenana ny volan'ny mpividy izahc mpivarotra, koa arakaraka ny hitomboan'ny vidiny no hamerenana ny vola.

Izao fifampivarotana izao dia natao teo anatrehan'ireto vavolombelona roa ireto:

1°.....tompon'ny kara-panondrom-pirenena laharana faha .....nomena

tamin'ny.....tao.....Monina ao.....

2°..... tompon'ny kara-panondrom-pirenena laharana faha .....

nomena tamin'ny.....tao.....monina ao.....Fokontany.....

Rehefa niarahanay namaky ity taratasy ity dia ekenay sy iarahanay rehetra manao Sonia etsy ambany.

Natao androany.....

NY VAVOLOMBELONA NY MPIVIDY NY MPIVAROTRA

Hita ary ekena fa marina

Androany faha.....

NY QM NY ANDROMASOM-POKONOLONA NY LEHIBEN'NY FOKONTANY

Les acheteurs peuvent désormais le faire imprimer au niveau du secrétaire de la commune pour 50 ariary (le prix d'un café). Dans le cas où ni l'acheteur ni le vendeur ne savent parfaitement écrire, les chefs de *fokontany* gagnent du temps en remplissant cet acte de vente préétabli. Aucun acteur n'évoque de relation avec l'installation du guichet foncier. Selon le délégué d'arrondissement, cela faisait plusieurs années que cette demande émanait de différents chefs de *fokontany*.

Les achats non documentés concernent un nombre limité de parcelles. Il est intéressant de noter les raisons évoquées par les enquêtés quant à l'absence de toute formalisation pour ce sous-échantillon de 59 achats. Pour 63% d'entre eux, la raison évoquée à l'absence de certification est la contrainte financière, alors que pour 70% de ces mêmes parcelles, l'enquêté justifie l'absence de formalisation locale de la transaction par la confiance accordée au vendeur. Cela illustre le fait que le coût de la certification comme contrainte à la demande peut être surestimé dans les enquêtes par questionnaires ; dans certains cas, il faut traduire cette réponse non pas par une contrainte financière excluant l'usager de la procédure de certification, mais par le fait que ce dernier considère la dépense comme non justifiée (voir chapitre 5).

Les coûts des différentes procédures locales de formalisation méritent d'être précisés. Les rizières achetées sont en moyenne de 7,4 ares. Pour une telle superficie, le coût d'achat est de l'ordre d'un million d'ariary (voir chapitre 4), et celui d'un acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement de 80000 ariary (8% du prix d'achat déclaré[1]). Comparativement, les coûts des documents validés par le chef de *fokontany* sont de l'ordre de 2000 ariary, et lorsque l'usager ne peut pas payer, un paiement en nature à la mesure des moyens des ménages est accepté par les chefs de *fokontany*. Certains ménages sont-ils alors exclus de la validation au niveau de l'arrondissement du fait de coûts trop importants ?

D'après les statistiques descriptives, le niveau d'aisance semble influencer sur le choix du niveau de validation des documents. Les acheteurs détenant des actes de vente délivrés par l'arrondissement apparaissent comme les plus aisés. Mais, nos données ne nous permettent pas de mettre en relation de façon robuste le niveau de vie du ménage et le degré de formalisation des transactions ; les caractéristiques des ménages ont été capturées en 2010 alors que les achats dataient de plusieurs années auparavant.

Un effet localité joue toutefois sur le recours aux actes validés par le délégué d'arrondissement – cela confirme et reprend l'analyse du chapitre 5 sur ce même effet localité sur le recours à la certification. Les ménages résidant dans les *fokontany* centres de Faratsiho et de Sahomby Firaisana – plus aisés, plus éduqués, plus proches et plus familiers des services administratifs – détiennent plus d'actes de vente délivrés par l'arrondissement. De façon générale, les ménages qui ont recours à la certification sont à la fois les ménages qui possèdent des terres achetées et qui sont déjà familiers d'une validation des actes par une autorité représentant le *fanjakana* (le délégué d'arrondissement dans leur perspective). Toutefois, le coût des actes de vente délivrés par l'arrondissement n'est pas systématiquement si élevé. Les usagers ont une longue pratique de recours à ces écrits et plusieurs éléments peuvent réduire leurs coûts. Tout d'abord, plus de 96% des actes de vente validés par l'arrondissement datent de la même année que celle de l'achat. Dans la majorité des cas, lorsqu'un individu est dans la capacité d'acheter une parcelle (une rizière tout particulièrement), c'est qu'il dispose d'une somme importante, au moins au moment de l'achat, lui permettant également de financer cet acte. De plus, le vendeur étant généralement

[1] Soit l'équivalent de 130 kg de paddy. Il y a une dizaine d'année, les coûts s'élevaient à 14% du prix d'achat déclaré.

dans une position défavorable (voir chapitre 4 les raisons motivant les ventes), le coût de l'acte de vente enregistré à l'arrondissement peut être intégré au prix de vente (décote du prix en faveur de l'acheteur). Enfin, il existe une pratique « quasi-généralisée » qui consiste à sous-déclarer les prix de vente pour diminuer le coût de l'acte de vente. Comme le note un enquêté : « *quand on diminue le prix d'achat il faut aussi diminuer la superficie sur l'acte sinon, ce ne sera plus crédible pour le délégué*[1] *!* ».

De manière générale, le coût n'est pas apparu comme le principal déterminant du niveau de validation des actes de vente : un ménage détenant plusieurs parcelles achetées détient généralement différents types d'actes de vente. Pour l'ensemble des ménages possédant au moins une terre achetée, la répartition moyenne des dispositifs de sécurisation au niveau d'un ménage est la suivante : 9,5% des achats sont sans actes de vente, 7,3% avec actes de vente simple, 41,2% avec de vente validés par le chef de *fokontany*, et 41,8% pour lesquels l'acte a été validé par le délégué d'arrondissement[2]. Plus parlant encore, sur l'ensemble des acheteurs, 14% ont établi un acte de vente validé par le délégué d'arrondissement sur l'ensemble de leurs achats, 5% ont réalisé uniquement des achats sans acte, 33,9%[3] ont uniquement des actes validés par le chef de *fokontany*. Les ménages combinent donc des documents aux niveaux de validation variés sur leurs parcelles achetées.

6.1.2. Les déterminants du recours aux actes de vente

Les pratiques de sécurisation de chaque transaction et, en particulier le choix de l'autorité signataire des actes de vente sont principalement influencées par le niveau de risques de contestation de la transaction ; ce dernier dépendant de la nature des relations inter-personnelles entre les acteurs de la transaction et du type de formalisation que détient le vendeur pour attester de ses droits fonciers.

6.1.2.1. Les relations inter-personnelles

La relation inter-personnelle liant l'acheteur et le vendeur influence le niveau de validation des actes :

- 15% des transactions intervenant dans le cadre de la famille proche ne sont pas sécurisées par l'écrit, contre moins de 4% dans les autres cas ;

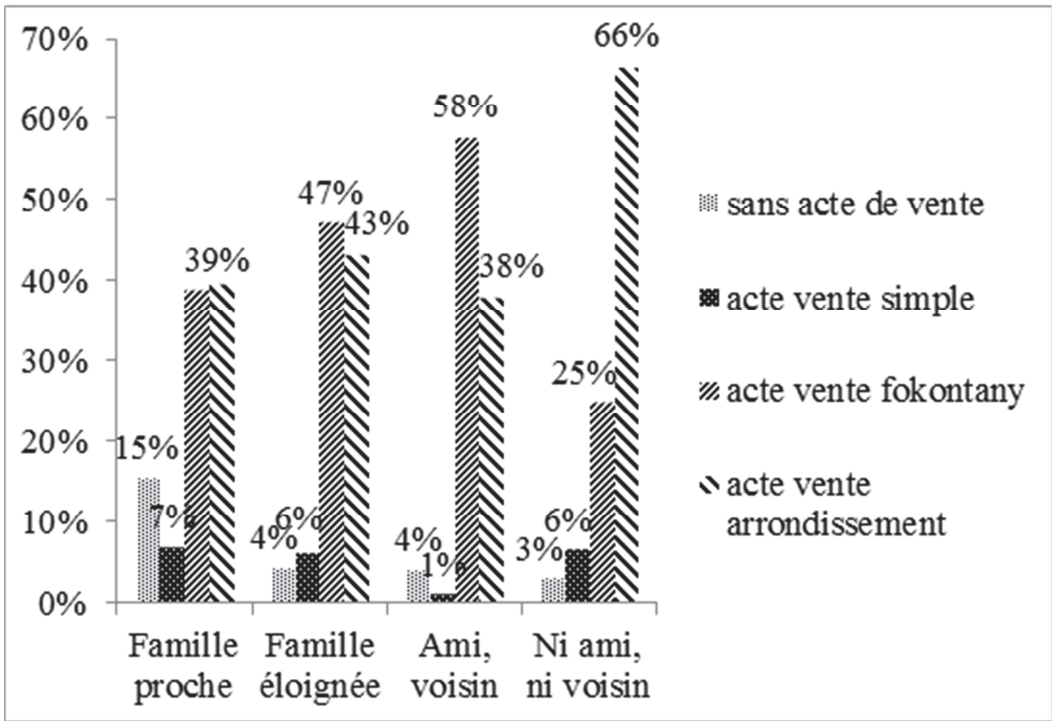
- 66% des achats effectués hors du cadre familial, amical ou de voisinage ont été validés par le délégué d'arrondissement contre 39% de ceux intervenus dans le cadre intra-familial proche (Graphique 3).

[1] Certains usagers vont également rédiger un acte de vente avec la somme versée exacte et le faire valider par le chef de *fokontany*.

[2] Ces proportions sont de 12,5%, 8,9%, 40,2% et 38,3% dans l'échantillon pondéré.

[3] Ces proportions sont de 12%, 8,4%, 33,8% dans l'échantillon pondéré.

Graphique 3. Relations inter-personnelles entre acheteur et vendeur et types d'acte de vente



Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Cela traduit l'importance des relations de confiance au moment de la transaction. Selon un enquêté : « *on n'a pas fait d'acte de vente, je lui fais confiance c'est ma propre mère ! Peut-être que j'en ferai un plus tard mais là ce n'est pas la peine, elle ne va pas revenir sur la vente, cette parcelle est à moi* ».

La confiance intra-familiale n'est cependant pas la règle générale ; 39% des transactions entre membres de la famille proche et 43% de celles avec des membres de la famille éloignée ont tout de même été enregistrées par le délégué d'arrondissement. Nous l'avons mentionné (5.1.2.), l'acquéreur est susceptible de craindre des revendications de la part du vendeur (selon son statut et/ou le document qu'il détient) ou d'ayants-droit potentiels sur la parcelle vendue.

Le choix du niveau de validation des actes de vente est influencé par le degré de risque de contestation de la transaction que le nouvel acquéreur envisage. Plus le risque de contestation de la transaction anticipé par l'acheteur est important, plus l'acte de vente sera validé par une autorité considérée comme relevant du *fanjakana*. *In fine*, pour analyser les déterminants des pratiques de recours aux procédures locales de formalisation, il est nécessaire de revenir à la perception des risques de contestation de la transaction.

6.1.2.2. Les caractéristiques institutionnelles de la parcelle avant le transfert[1]

Les parcelles achetées les plus certifiées sont celles qui avaient été défrichées par le vendeur (Tableau 26).

[1] Nous entendons par caractéristiques institutionnelles l'origine de l'acquisition ainsi que le type de document.

Tableau 26. Mode d'acquisition préalable par le vendeur et certification

Origine de l'acquisition de la parcelle par le vendeur	Nombre de parcelles	Proportion des parcelles certifiées
Achat	192 (100%)	80 (41,7%)
Défriche	76 (100%)	37 (48,7%)
Issue de transmission familiale	427 (100%)	152 (35,6%)
Total	695 (100%)	269 (38,7%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Nous avons évoqué dans le chapitre 5 que les risques de contestation des transactions associés à une terre préalablement défrichée par le vendeur incluent : les risques que les villageois confirment les droits du vendeur acquis par un travail de long terme en cas de problème, les risques de revendication des descendants du vendeur. Une terre défrichée sera toujours considérée comme possédée par la personne l'ayant mise en valeur et exploitée régulièrement par la suite.

Au-delà de l'origine de la parcelle, les risques de contestation des transactions dépendent, du point de vue des acheteurs, des documents dont dispose le vendeur pour prouver sa propriété. Les acquéreurs auront donc tendance à certifier les parcelles pour lesquelles le vendeur détient un justificatif. En effet, plus de 40% des parcelles documentées avant le transfert sont certifiées contre seulement 30% des parcelles sans document avant le transfert (Tableau 27).

Tableau 27. Document du vendeur et certification

	Nombre de parcelles	Proportion de parcelles certifiées
Le vendeur n'a pas de document justifiant sa propriété	212 (100%)	60 (28,3%)
Le vendeur détient un document justifiant sa propriété	483 (100%)	209 (43,3%)
Total	695 (100%)	269 (38,7%)

Source : traitement de l'auteur sur les données issues des questionnaires

L'importance de l'origine de la parcelle apparait à nouveau ici. En effet, le type de document dépend de l'origine de l'acquisition. Le Tableau 28 prend en compte d'une part le mode d'acquisition antérieur de la parcelle par le vendeur et le type de document qu'il est susceptible de mobiliser pour nier la transaction, et d'autre part, le niveau de validation de l'acte de vente élaboré pour la transaction considérée (choisi par l'acheteur). Nous pouvons alors préciser les logiques de formalisation des transactions.

Plus précisément donc :

- 62,5% des parcelles acquises par le vendeur par un travail de défriche, et, pour lesquelles ce dernier détient une attestation d'exploitation (voir 6.3.) sont certifiées, contre seulement 33,3% de celles défrichées pour lesquelles il n'en possédait pas.

- 40,3% des parcelles issues de transmissions familiales ont été certifiées par l'acheteur quand le vendeur détenait un document, contre seulement 27,3% des parcelles également

considérées comme le *tanindrazana* du vendeur, mais pour laquelle celui-ci n'avait pas de document.

- 48,8% de parcelles préalablement achetées par le vendeur et pour lesquelles le vendeur possédait un acte de vente tamponné au niveau du *fokontany* ont été certifiées, contre 27,3% pour les parcelles non documentées au nom du vendeur (Tableau 28).

Tableau 28. Relation entre le justificatif de propriété du vendeur (t-1) et le niveau de validation de l'acte de vente élaboré lors de la transaction (t)

Origine de l'acquisition de la parcelle par le vendeur et papier relatif à cette acquisition antérieure (t-1)		Formalisation écrite des transactions (t)					Certification (depuis 2006)
Origine de l'acqui-sition par le vendeur	Document au nom du vendeur	Pas d'acte de vente	Acte de vente simple	Acte de vente *fokontany*	Acte de vente Arrondisse ment	Total	Proportion de parcelles certifiées
Achat	Sans acte	**7 (31,8%)**	1 (4,5%)	**13 (59,1%)**	1 (4,5%)	22 (100%)	**6 (27,3%)**
	Acte de vente simple	4 (4,6%)	12 (13,9%)	**41 (47,7%)**	29 (33,7%)	86 (100%)	34 (39,5%)
	Acte de vente *fokontany*	0	0	**23 (56,1%)**	18 (43,9%)	41 (100%)	**20 (48,8%)**
	Acte de vente Arrondissement	3 (7%)	1 (2,4%)	9 (20,9%)	**30 (69,8%)**	43(100%)	20 (46,5%)
Défriche	Sans attestation d'exploitation	4 (11,1%)	3 (8,3%)	10 (27,8%)	19 (52,8%)	36 (100%)	12 (33,3%)
	Attestation d'exploitation	1 (2,5%)	0	13 (32,5%)	**26 (65%)**	40 (100%)	**25 (62,5%)**
Héritage ou donation	Sans document relatifs héritage	21 (13,6%)	2 (1,3%)	72 (46,7%)	59 (38,3%)	154 (100%)	42 (27,3%)
	Documents relatifs héritage	9 (3,3%)	16 (5,9%)	95 (34,8%)	**153 (56%)**	273 (100%)	**110 (40,3%)**
Total		49 (7 %)	35 (5%)	276 (39,7%)	335 (48,2%)	695[1] (100%)	269 (38,7%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Pour les parcelles préalablement achetées par le vendeur, nous disposons également des niveaux de validation des actes de vente détenus par le vendeur. Les acheteurs tendent à formaliser la transaction à un niveau de validation au moins équivalent à celui de l'acte

[1] Dans notre échantillon, les enquêtés connaissent le mode d'acquisition du vendeur ainsi que le document qu'il possédait pour plus de 85% des 907 achats ; pour les 150 achats non renseignées, il s'agissait dans 70% des cas de femmes enquêtées.

possédé par le vendeur, sinon à un niveau supérieur. Lorsque le vendeur détenait un acte de vente enregistré au niveau de l'arrondissement, dans 70% des cas, le nouvel acquéreur a également effectué un acte validé par cette autorité ; lorsque le vendeur détenait seulement un acte validé par le chef de *fokontany,* un tel acte de vente validé par le chef d'arrondissement n'a été réalisé que dans 43,9% des cas. Les parcelles achetées les plus certifiées sont celles pour lesquelles le vendeur possédait un acte de vente validé par une autorité.

En définitive, la volonté de valider l'acte à un niveau plus ou moins élevé dépend des caractéristiques institutionnelles de la parcelle cédée.

- De façon générale, lorsque le vendeur possédait un document[1] pouvant être mobilisé pour nier la vente, l'évaluation des risques, par le nouvel acheteur, de contestation de la transaction de la part du vendeur justifie la demande de certificat.
- Dans le cas où la parcelle a été préalablement achetée par le vendeur, les ménages pratiquent une actualisation des actes de vente en choisissant « au moins » le même degré de validation que l'acte possédé par le vendeur.
- Les parcelles préalablement acquises par défriche ou issues de transmissions familiales sont certifiées (par des tiers extérieurs à la famille) afin de se protéger d'éventuelles revendications du vendeur, mais également des ayant-droits héritiers du vendeur.

6.1.3. Evolution de la valeur accordée aux actes de vente depuis l'installation du guichet ?

- Les achats effectués avant 2006

Nos résultats du chapitre 5 indiquent que les parcelles déjà documentées, et ayant le plus faible degré de validation, sont certifiées en priorité. Nous pouvons ici préciser les éléments influençant l'arbitrage effectué par les acheteurs entre les différents types d'actes de vente et la certification.

La demande de certificat peut être induite par l'impossibilité, par le passé, d'avoir un acte de vente authentifié. Certains ménages détenaient (avant l'installation du guichet foncier) un acte de vente validé uniquement par le chef de *fokontany* du fait de l'impossibilité d'un enregistrement au niveau de l'arrondissement pour les raisons suivantes : le vendeur est décédé ou a déménagé, les témoins ne sont pas disponibles pour se déplacer à l'arrondissement, ou l'acte de vente tamponné par le chef de *fokontany* n'est plus valable. En effet, pour le délégué d'arrondissement, la durée de validité de l'acte de vente validé par le chef de *fokontany* est d'une année. Après ce délai, le délégué exige que le demandeur actualise son acte afin d'éviter les problèmes liés au caractère trop ancien de l'acte, au décès des personnes signataires au changement de chef de *fokontany*, voire à l'existence d'un nouvel acquéreur de la terre. Pour le délégué d'arrondissement, « *c'est le chef de fokontany*

[1] Pour seulement 11% des transactions déclarées, le nouvel acquéreur ne connait pas le mode d'acquisition du vendeur ni le document qu'il possède, et dans 70%, il s'agit de femmes enquêtées.

qui connait le mieux, nous, d'ici, on ne peut pas savoir ce qui se passe sur les terres. C'est pour cela que nous avons besoin d'un acte récent ».

A défaut d'acte de vente authentifié validé par une autorité hiérarchiquement supérieure au *fokontany*, les acheteurs se tournent vers la certification. Les agents du guichet foncier (qui ne devraient même pas en demander selon la législation) acceptent en effet tous les documents, quelles que soient leurs dates d'élaboration. Selon un enquêté : « *je voulais avoir un document légal mais c'est impossible avec l'arrondissement. Mais j'ai pu demander un certificat, c'est plus simple, le vendeur n'a pas à être là mais ses enfants étaient présents à la reconnaissance locale* ».

La décision de recourir à la certification n'est pas exclusivement le fait de particuliers qui n'arrivent pas à obtenir un acte validé par l'arrondissement. Certains ménages possédant d'ores et déjà ce type d'acte ont également certifié leur parcelle. L'avantage pour eux est d'enregistrer et de sécuriser la superficie réelle de leur parcelle. Pour obtenir l'acte de vente authentifié à moindre coût, ils ont sous-estimé le prix et la superficie de la parcelle. L'installation du guichet foncier, dans un contexte de saturation de l'espace, constitue alors une opportunité d'obtenir un document avec une superficie exacte accompagnée de sa cartographie.

Parallèlement, si certains ménages considèrent les actes authentifiés comme des documents suffisamment sécurisants et la certification comme inutile, d'autres préfèrent établir un nouveau document pour augmenter le degré de sécurisation d'une parcelle jugée particulièrement « à risque ». Il ne s'agit pas de sécuriser spécifiquement la transaction, mais de se protéger de tous types de contestations ultérieures.

De façon plus générale et récente, le choix de certifier tout en ayant déjà d'autres documents peut résulter d'une diminution de la valeur accordée aux actes de vente validés par le *fokontany* ou l'arrondissement. La campagne de sensibilisation réalisée lors de la mise en place du guichet foncier a en quelque sorte pu « dégradé la force » des dispositifs antérieurs pour certains. Selon certains enquêtés, bien que l'acte authentifié relève davantage du *fanjakana* (puissance publique) que les documents seulement validés par le chef de *fokontany*, il semble perdre de sa « valeur légale » face au certificat. Dans les termes d'un enquêté : « *même l'acte de vente délivré par l'arrondissement, c'est l'ancienne loi, maintenant, c'est le certificat qu'il faut faire, il y a une nouvelle loi du fanjakana. La copie* [de l'acte] *ne suffit plus pour dire que la terre est à toi* » ; sa conjointe ajoutant : « *avant il y avait le titre, puis la copie*[1]*, et maintenant c'est le certificat, les autres papiers ne valent plus rien* !».

Enfin, selon la règle implicite des agents du guichet foncier, monter un dossier de demande de certificat d'une parcelle achetée nécessite d'avoir un acte de vente, idéalement validé par le chef de *fokontany*. Mais cette règle est loin d'être systématique et ne semble même plus pratiquée. D'après nos données, depuis 2006, les ménages n'ont pas établi d'acte de vente dans le but d'obtenir un certificat. Plus de 90% des actes de vente ont été élaborés la même année que celle de l'achat ; les actes de vente élaborés plusieurs années après la transaction et

[1] Acte de vente enregistré à l'arrondissement, une copie étant délivrée.

après l'arrivée du guichet foncier ne concernent que 8 parcelles et aucune d'entre elles n'a été certifiée (Tableau 29).

Tableau 29. Délai entre la transaction et l'élaboration des différents actes de vente, pour les achats effectués avant 2006

	Total	Nombre d'actes de vente élaborés l'année de la transaction	Nombre d'actes de vente élaborés plus d'un an après l'achat	Nombre actes de vente élaboré après 2006 et plus d'un an après l'achat
Acte de vente simple	38 (100%)	36 (94,7%)	2 (de 4 à 23 ans)	0
Acte de vente *fokontany*	322 (100%)	284 (88,2%)	38 (de 1 à 32 ans)	5 (13,2%)
Acte de vente arrondissement	383 (100%)	369 (96,3%)	14 (de 2 à 30 ans)	3 (21,4%)
Total	743 (100%)	689 (92,7%)	54 (de 1 à 32 ans)	8 (14,8%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Les relations de confiance justifient les délais entre la transaction et la rédaction d'un acte de vente. Un sous-seing privé peut alors être suffisant pour formaliser le transfert, tout particulièrement si les témoins de la vente sont des contestataires potentiels (les héritiers du vendeur principalement). Le nouvel acquéreur ne considère pas urgente la validation de l'acte par une autorité.

- Les achats effectués après 2006

La proportion des actes de vente validés par le chef de *fokontany* apparaît en légère augmentation pour les transactions datant d'après 2006, celle des actes délivrés par l'arrondissement quant à elle diminuant de 44% à 30% (Tableau 30).

Tableau 30. Niveaux de validation des actes de vente depuis 2006

	Achat avant 2006		Achat après 2006	
	Nombre de parcelles	Proportion certifiée	Nombre de parcelles	Proportion certifiée
Pas d'acte de vente	39 (5,5%)	6 (15,4%)	27 (13,7%)	2 (7,4%)
Acte de vente *fokontany*	298 (42%)	133 (44,6%)	110 (55,8%)	40 (34,4%)
Acte de vente arrondissement	373 (52,5%)	133 (35,7%)	60 (30,4%)	31 (51,7%)
Total	710 (100%)	272 (100%)	197 (100%)	73 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

La plus forte proportion de transactions sans recours à l'écrit (13,7% contre 5,5%) est justifiée par les relations de confiance et surtout par le fait qu'il s'agit d'achats récents (effectués l'année 2010 – année des enquêtes – pour 23 d'entre eux). Le guichet foncier (ainsi que la règle implicite des agents du guichet foncier) n'a pas incité les acheteurs a établir plus d'actes

de vente (ils le faisaient depuis des années), et n'a pas remplacé les procédures de formalisations locales, les individus continuant de solliciter les chefs de *fokontany* ainsi que le délégué d'arrondissement.

Les ménages considèrent l'étape de validation par le chef de *fokontany* comme partie intégrante de la procédure d'achat. Dans la perspective des enquêtés, ne pas valider un acte par le chef de *fokontany* avant toute autre autorité est considéré comme un comportement opportuniste, ne respectant pas les normes villageoises établies depuis plusieurs décennies. Selon nos entretiens, cette perception a été renforcée par le discours des agents. Du point de vue des autorités impliquées dans les procédures locales de formalisation des transactions (les élus au niveau du hameau et du *fokontany*), il est indispensable d'effectuer les actes de vente. Pour le délégué de l'arrondissement ainsi que pour le maire, indépendamment de la demande de certificat, élaborer des actes de vente qui seront enregistrés au niveau de l'arrondissement est obligatoire ; évidemment, la suppression de cette étape générait pour leurs institutions une perte de recettes.

Depuis 2006, les acheteurs effectuent de nouveaux arbitrages entre les dispostifs de sécurisation des transactions. L'implication du chef de *fokontany* est quasi systématique et le choix de la poursuite de la formalisation à un niveau supérieur s'opère alors entre le certificat et l'acte de vente délivré par l'arrondissement. Certains acheteurs, relativement aisés et éduqués souhaitent détenir un acte authentifié ainsi qu'un certificat. Sur 60 achats (*post* 2006) documentés par un acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement, 55,8% ont été certifiés. Il s'agit principalement de parcelles achetées par des résidents des *fokontany* centres de la commune. Sur 110 achats pour lesquels le nouvel acquéreur a effectué un acte de vente validé par le chef de *fokontany*, 30,4% ont été certifiés. Certains ménages, conscients des coûts d'élaboration de l'acte de vente au niveau de l'arrondissement, demandent seulement un certificat. Dans les termes de l'un d'entre eux : « *maintenant que je sais qu'on n'est pas obligé de passer à l'arrondissement, je vais demander un certificat directement ; en plus les copies ont moins de valeur qu'avant* ».

6.2. Les transmissions intra-familiales et la certification

Cette section traite des procédures d'héritage. Nous décrivons les pratiques de recours aux formalisations locales sur la base des entretiens et des statistiques descriptives issues des questionnaires. Pour analyser les pratiques de certification des héritages, nous mobilisons également les informations issues des études de cas, afin de prendre en considération les arrangements au sein des familles respectives du couple enquêté.

6.2.1. Formalisations écrites des transmissions intra-familiales : vers une individualisation des droits ?

La procédure de délégation intra-familiale ne s'accompagne jamais de document explicitant le transfert des droits d'usage des parents aux enfants. Le discours communément évoqué est le suivant : « *on se fait confiance dans la famille* », « *on ne fait pas de* taratasy *dans la famille pour ça ; personne ne fait ça ici* ».

Par contre, les terres héritées peuvent être documentées par les documents suivants.

- Estimation de bien[1] (*taratasy tombana panana*) : acte énumérant les richesses agricoles et non agricoles du donateur, généralement réalisé par les parents de leur vivant (les héritiers pouvant également demander une estimation de richesse des parents décédés).
- Acte de notoriété (*taratasy fanamarinam-pandovana)* : acte mentionnant les héritiers ainsi que le patrimoine total des parents sans spécification de la part de chacun ; ce type d'acte peut être élaboré sur les patrimoines familiaux partagés ou encore en indivision.
- Acte de partage (*taratasy fizarana fananana*) : acte nommant les héritiers en précisant explicitement leur part respective, dont l'attribution des différentes parcelles de terre. Pour pouvoir obtenir un acte de partage, il est nécessaire d'élaborer au préalable un acte de notoriété.

Comme dans le cas d'un achat, les individus peuvent décider ou non de faire des documents et de les faire valider à différent niveaux : la sphère familiale, le chef de *fokontany* qui appose son tampon, le délégué de l'arrondissement qui enregistre une copie. Un nombre très limité d'individus se rend chez un notaire pour établir un acte notarié (6 parcelles sur 658 de notre échantillon sont concernées).

Que ce soit pour un acte de notoriété ou un acte de partage, les chefs de *fokontany* exigent qu'ils soient signés par quatre témoins : deux membres de la famille et deux membres du *fokonolona*. Ces deux témoins doivent être des *RaiamendReny* (des personnes âgées) « *qui connaissent bien les terres de chaque famille* ». Il n'y a pas de débours monétaires pour ces documents, mais des paiements en nature (café, rhum).

Pour valider l'acte de notoriété ou l'acte de partage, le délégué de l'arrondissement demande l'acte tamponné par le chef de *fokontany*, l'acte de décès des parents et l'acte de naissance de chacun des héritiers. De même que pour les actes de vente, la légalisation d'une signature coûte 200 ariary, auxquels il faut ajouter des frais de dossier d'environ 2000 ariary (l'équivalent de 3 kilogrammes de paddy).

Moins de 40% des héritages sont formalisés par un écrit, alors que plus de 90% des achats sont concernés par un acte de vente.

D'après les données issues des questionnaires, sur l'ensemble des héritages non formalisés (60% des héritages), les raisons sont les suivantes.

- Dans 60% des cas, l'absence de formalisation est justifiée par la confiance intra-familiale. Selon un enquêté : « *ce n'est pas la peine de faire des documents, je n'en ai pas besoin puisqu'il n'y a aucun problème dans la famille, et tout le monde sait ici que c'est ma part d'héritage* ». La confiance intra-familiale est évoquée dans les cas où les conditions du partage sont clairement déterminées. C'est généralement le cas des *fokontany* similaires à

[1] Les estimations de biens concernent uniquement 18 parcelles de notre échantillon, dont 11 appartenant à des résidents de Faratsiho. Nous avons préféré focaliser notre analyse sur les actes de notoriété ainsi que les actes de partage qui reflètent les stratégies de sécurisation des transmissions intra-familiales. Nous manquons d'informations sur l'élaboration des estimations de biens, pratique restant très marginale dans la zone d'étude.

celui d'Ambohimandroso : les fondateurs du village ont principalement acheté leurs terres, il n'existe pas de patrimoines familiaux, toutes les terres sont systématiquement partagées depuis plusieurs générations.

- Dans 16% des cas, les enquêtés évoquent l'absence d'un pratique de formalisation des transmissions dans la famille *(« les membres de la famille n'ont jamais fait de document formalisant le partage* »).

- Enfin, dans 24% des cas, les enquêtés sont dans l'attente de l'officialisation et de la confirmation du partage pour effectuer des documents.

Pour étudier les déterminants des pratiques de formalisation des héritages – contrairement à l'analyse faite pour celle des achats/ventes –, nous ne considérons pas ici le type de document ni son niveau de validation détenu par le cédant avant transmission. Dans le cas des terres héritées, les risques de contestation des transactions sont différents de ceux de l'achat/vente : ils viennent non pas du cédant (souvent décédé), mais des autres héritiers (famille proche ou éloignée) susceptibles de remettre en cause le partage (5.1.2.). C'est d'ailleurs majoritairement pour se protéger des autres héritiers que les enquêtés justifient leur recours à la formalisation écrite des héritages. Ils considèrent qu'un acte de partage rend définitive la procédure de distribution des terres des parents décédés. Plus spécifiquement, pour se protéger d'éventuelles contestations de la part des frères et sœurs, un acte de partage sera considéré comme plus rassurant qu'un acte de notoriété, indépendamment de son niveau de validation.

A l'instar d'une pratique majoritaire de validation par une autorité des actes de vente (94% des cas), 80% des actes de notoriété et des actes de partage sont validés en dehors du cadre familial.

Sur l'ensemble des parcelles héritées, formalisées ou non, 111 (16,9%) sont inscrites sur un acte de notoriété (mais pas sur un acte de partage) et tous les types de terrain sont concernés. Plus de 50% de ces actes ont été délivrés par le délégué d'arrondissement (Tableau 31).

Tableau 31. Types d'acte de notoriété sur les terres héritées

	Acte de notoriété familial	Acte de notoriété tamponné par chef *fokontany*	Acte de notoriété arrondissement	Acte de notoriété notarié	Total
Rizières	13 (24,5%)	16 (30,2%)	23 (43,4%)	1 (1,9%)	53 (100%)
Tanety	4 (11,1%)	6 (16,7%)	26 (72,2%)	0	36 (100%)
Tany vohitra	6 (27,3%)	7 (31,8%)	9 (40,9%)	0	22 (100%)
Total	23 (20,7%)	29 (26,1%)	58 (52,2%)	1 (0,9%)	111 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Pour les 122 parcelles déclarées avec un acte de partage, 35,2% sont effectués uniquement dans le cadre familial, 26,2% sont visées par le chef de *fokontany* et 33,6% sont enregistrés au

niveau de l'arrondissement. Seulement 6 actes de partage ont été délivrés par un notaire à Antsirabe[1] (Tableau 32).

Tableau 32. Types d'acte de partage sur les terres héritées

	Avec acte de partage				
	Acte de partage familial	Acte de partage tamponné par chef de *fokontany*	Acte de partage arrondissement	Acte de partage notaire	Total
Rizières	22 (31%)	21 (29,6%)	25 (35,2%)	3 (4,2%)	71 (100%)
Tanety	1 (33,3%)	0	2 (66,7%)	0	3 (100%)
Tanety	16 (44,4%)	8 (23,5%)	9 (26,5%)	2 (5,9%)	35 (100%)
Tany vohitra	5 (35,7%)	3 (21,4%)	5 (35,7%)	1 (7,1%)	14 (100%)
Total	43 (35,2%)	32 (26,2%)	41 (33,6%)	6 (4,9%)	122 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Comme déjà mentionné, le recours à l'écrit pour les héritages est une pratique moins fréquente que pour les achats mais qui tend à se renforcer. Plus de 40% des héritages sont formalisés par un écrit et dans plus de 50% des cas, les autorités représentant l'administration sont mobilisées (actes de partage et actes de notoriété). Selon une personne âgée, « *depuis une trentaine d'années, les problèmes se développent et même au sein des familles tout le monde s'est mis à faire des* taratasy *! Tout le monde manque de terres ici, et il n'y a plus de* fihavana[2]». Cette tendance au recours aux écrits est justifiée par la saturation des bas-fonds, la multiplication des descendants et la faiblesse des superficies héritées susceptibles d'induire une recherche de clarification du partage des héritages.

Cette individualisation croissante des droits depuis trois générations, évoquée par les personnes âgées est illustrée par le recours aux écrits et notamment au document mentionnant explicitement la part d'héritage revenant à chaque ayant-droit. En effet, plus de 60% des actes effectués depuis les années 2000 sont des actes de partage (Tableau 33).

[1] Pour les documents relatifs à l'héritage, il est possible, après le passage chez le délégué, de se rendre à Antsirabe pour avoir un acte notarié. Très peu de personnes enquêtées l'ont fait et il n'a pas été possible de déterminer le coût de ces actes délivrés par le notaire.

[2] Ce terme *fihavana* fait référence à une amitié et entraide entre individus, même au-delà du cercle familial.

Tableau 33. Types de document formalisant le transfert intra-familial et années d'élaboration

Date de l'acte	Nombre de parcelles mentionnées uniquement sur un acte de notoriété	Nombre de parcelles mentionnées sur un acte de partage	Total
1960-1979	10 (50%)	10 (50%)	20 (100%)
1980-1989	24 (57,1%)	18 (42,9%)	42 (100%)
1990-1999	34 (61,8%)	21 (38,2%)	55 (100%)
2000-2010	42 (38,5%)	67 (61,5%)	109 (100%)
Total[1]	110 (100%)	116 (100%)	226 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

La certification concerne plus de 40% des héritages avec acte de partage, contre seulement moins de 20% des héritages avec acte de notoriété (Tableau 34).

Tableau 34. Types de document formalisant le transfert intra-familial et certification

	Sans actes	Avec acte de notoriété seulement	Avec acte de partage
Parcelles non certifiées	399 (94,1%)	90 (81,1%)	69 (56,6%)
Parcelles certifiées	25 (5,9%)	21 (18,9%)	53 (43,4%)
Total	424 (100%)	111 (100%)	122 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Ces proportions traduisent deux types de logiques. D'une part, certains héritiers demandent un certificat « en plus » de l'acte de partage pour mettre définitivement fin aux risques éventuels de revendication des frères et sœurs. D'autre part, ce tableau traduit les ambiguïtés possibles quant au droit à certifier une part d'héritage. Nous l'avons mentionné (chapitre 5), le droit à certifier est soumis à la subjectivité des héritiers et il est susceptible d'évoluer. L'ambiguïté quant au droit à certifier, est susceptible d'être plus forte quand les membres de la famille ont élaboré uniquement un acte de notoriété (mais pas d'acte de partage). Dans ces cas, bien que le partage ne soit pas susceptible d'être modifié, les héritiers attendent une occasion pour le rendre clair et connu de tous. Il s'agit d'obtenir, devant des témoins, le consentement définitif des frères et sœurs quant au partage. L'élaboration de l'acte de partage peut prendre quelques années, tout particulièrement dans les cas où certains héritiers résident loin de la commune. Dans cette attente, les ménages déclarent avoir le droit de certifier mais seulement une fois le partage officialisé en présence de l'ensemble des héritiers. De plus, certains enquêtés attendent cette réunion afin de mettre au courant les autres héritiers quant à leur décision de demander un certificat ; nous l'avons noté, une des obligations associée à l'exercice de ce droit est d'en informer les autres héritiers.

[1] Nombre de parcelles pour lesquelles l'enquêté est en mesure de donner une date d'élaboration.

Un « effet de localité » est observé quant aux pratiques de formalisation des héritages, renvoyant, nous le verrons, aux différents degrés d'individualisation de la gestion des patrimoines autrefois familiaux. Seulement 17,6% des ménages ayant des terres héritées détiennent au moins un acte de partage. Les deux *fokontany* centres de la commune se distinguent à cet égard. Environ 40% des ménages y résidant en détiennent au moins un, alors que cette proportion est de l'ordre de 10% pour les ménages résidants dans les 5 autres *fokontany* (Tableau 35).

Tableau 35. Ménages détenant au moins un acte de partage et *fokontany* de résidence

Fokontany de résidence du ménage	Ménages ne détenant aucun acte de partage	Ménages détenant au moins un acte de partage
Ambohimandroso	27 (90%)	3 (10%)
Faratsiho	14 (58%)	10 (42%)
Fisoronana	36 (90%)	4 (10%)
Marohanina	23 (92%)	2 (8%)
Miadanandriana	24 (83%)	5 (17%)
Sahomby-Fairaisana	14 (60,9%)	9 (39,1%)
Tsaratanana	31 (91,2%)	3 (8,8%)
Total	169 (82,4%)	36[1] (17,6%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

De façon générale, moins de 8% des résidents de Faratsiho et de Sahomby-Firaisana n'ont aucun document sur leurs terres héritées, alors que cette proportion est d'environ 15% pour les autres *fokontany*. On retrouve donc le fait que les ménages résidant dans la partie la plus urbanisée de la localité, les plus proches des services administratifs, les plus éduqués et les plus aisés ont davantage recours aux formalisations locales pour les héritages et aux écrits, en général.

Pour analyser les pratiques de certification des héritages, il est nécessaire de mobiliser également les informations issues des études de cas. Notre base de données prend en compte les héritages de l'homme et de la femme, dont la gestion est fortement susceptible de dépendre des arrangements au sein des deux familles respectives.

6.2.2. Mobilisation des études de cas : modalités d'héritage et certification

Nous l'avons précisé (voir chapitre 3, méthodologie), les deux *fokontany* de Tsaratanana et d'Ambohimandroso se différencient d'un point de vue de la densité de certification dès les deux premières années de fonctionnement du guichet foncier. Des études de deux cas familiaux dans chacun des *fokontany* nous permettent d'émettre des éléments d'explication quant à ce recours différentiel à la certification.

[1] Les proportions de l'échantillon pondéré sont de 10%, 42%, 10%, 8%, 17%, 39%, 8,8%. Notre surreprésentation des ménages détenant au moins un certificat ne modifie pas sensiblement la tendance observée.

Ces deux cas sont mobilisés dans le but d'illustrer la diversité des facteurs pouvant influencer la demande de certificat ainsi que l'existence d'un effet « localité », principalement dû aux conditions d'installation des fondateurs des hameaux. Les deux études de cas, menées sur deux groupes familiaux, et présentées ci-dessous, conjointement aux données issues des entretiens, nous permettent de distinguer deux types de gestion familiale des héritages. Dans certaines familles, les *tanety* sont gérées de la même façon que les rizières ; chaque héritier connaissant la part qui lui revient de ses parents (exemple des familles résidant dans le hameau d'Antaninandro) tandis que dans d'autres cas, certaines terres sont gérées de façon plus collective (exemple des familles résidentes dans le hameau d'Ambohitrafaka).

- Gestion individualisée de l'héritage : le hameau d'Antaninandro, *fokontany* d'Ambohimandroso

Ce hameau se présente comme 5 groupes de résidence (espacés de plusieurs dizaines de mètres), chacun étant constitué d'individus d'origines distinctes. Il s'agit de plusieurs familles arrivées au cours du XXe siècle et ayant principalement acheté des rizières à des individus sans lien de parenté. Ils ont souvent construit leur maison et mis en valeur des terres de colline (alors considérées comme *solam pangady*[1]).

Dans un des groupes familiaux, le premier arrivant travaillait comme métayer sur des terres appartenant à des personnes relativement aisées. Le métayer aurait eu l'opportunité d'acheter les terres lorsque ces personnes aisées seraient retournées dans la région d'Antananarivo (A1). Cet homme a eu deux fils dont un seul est resté dans le village (B1). Ce dernier a eu deux autres fils restés dans le village (C1 et C2). A sa mort (dans les années 1950), le partage de l'ensemble de son patrimoine foncier a été fait en deux parts égales, oralement. Un des fils a eu une fille unique (D1) ainsi que deux petits-fils (E1 et E2, âgé de 25 ans pour le plus jeune). Le second fils (C2) a eu deux enfants et quatre petits fils, tous restés au village. Au sein de cette famille, aucun document n'a été réalisé mais les conditions du partage sont sans ambiguïté, chacun connaissant parfaitement sa part. À la mort des parents, les enfants héritiers, homme comme femme, se partagent à part égale rizières et *tanety*. L'exploitation et la gestion sur les terres héritées sont individuelles ; les différents descendants s'entraident seulement lors des travaux agricoles. Les descendants justifient l'absence de formalisation écrite par les relations de confiance et par le fait que cela ne pratique pas dans la famille. Ils n'envisagent pas de certifier non plus, ne redoutant aucun risque de contestation de la part des membres familiaux. Ce groupe familial réside dans le *fokontany* pour lequel il existait des doutes quant aux liens entre certification et imposition foncière (chapitre 5) et de ce fait, des réticences à demander des certificats. En définitive, l'absence de demande de certificat de la part de ce groupe familial ne renvoie pas une incomplétude du faisceau de leurs droits, mais à une absence d'intérêt, voire une crainte de voir la commune lever un impôt. Ces deux éléments expliquent dans une large mesure le faible recours à la certification dans ce groupe familial.

[1] Terres considérées en possession à la suite du travail de mise en valeur poursuivi par une exploitation régulière.

- Gestion collective de l'héritage : le hameau d'Ambohitrafaka, *fokontany* de Tsaratanana

Le cas de ce second groupe familial illustre une gestion plus collective, gestion qui tend toutefois à disparaître du fait des processus de partage sur les terres de colline restées en indivision depuis l'arrivée de certains fondateurs de hameaux[1].

Vers la fin du XIXe siècle, et selon les dires des anciens, les ancêtres étaient des éleveurs de zébus venant de l'Imerina à la recherche de pâtures. Les bêtes dégradant fortement les sols, les accidents (d'hommes et de bêtes) sont devenus tellement fréquents qu'ils causèrent des conflits avec les villageois. Ils décidèrent alors de se déplacer plus au nord, au niveau de l'actuel hameau d'Ambohitrafaka[2]. Les terres étaient des marécages (comme l'ensemble de la plaine avant la construction du grand canal) et plusieurs hommes, dont les grands-pères des deux personnes âgées enquêtées (représentant les deux familles), se sont installés en se répartissant les terres jusqu'alors inoccupées. A cette époque, ils délimitent l'espace Est/Ouest et marquent la séparation entre ces deux principaux domaines familiaux du hameau par une route à charrette. Ces premiers arrivants sont considérés comme les ancêtres fondateurs du village : ils ont mis en valeur les bas-fonds (drainage pour conversion en rizières) et les terres de collines, ils ont construit des tombeaux familiaux et des maisons sur les *tany vohitra* respectifs de chaque famille. Schématiquement aujourd'hui, deux grands lignages formés des descendants des ancêtres fondateurs du village et représentant environ 70 ménages, occupent et se partagent l'espace. Les groupes de maisons se répartissent, comme à l'origine, de part et d'autre de la route à charrette qui sépare les deux groupes familiaux. Aucun nouvel arrivant ne se serait installé depuis.

Nous nous focalisons sur une partie d'un lignage pour illustrer une gestion foncière intra-familiale encore collective (mais en cours de partage inter-générationnel).

Rainiketsa (A1), le fondateur du hameau côté ouest de la route à charrette, a eu 7 enfants (nommons les B1 à B7). Son héritage (uniquement des terres défrichées et mises en valeur par aménagement des marécages) a été partagé en trois parts. En effet, un des enfants étant décédé avant le partage et les trois filles ayant suivi leur mari dans un autre village (B1, B5 et B7), seuls les trois hommes restés dans le hameau d'Ambohitrafaka (dont B2) ont reçu des terres en héritage. B2 a eu 6 enfants, 5 hommes et 1 femme (C1 à C6).

Nous allons nous focaliser sur les descendants de B2, et tout particulièrement, sur les descendants de C4, un des fils resté sur place dans le hameau et ayant reçu une grosse partie du patrimoine ancestral en héritage. Nous avons eu l'opportunité de discuter avec cette personne (née dans les années 1915) lors de nos enquêtes en 2008, et d'effectuer des entretiens avec une vingtaine de ses descendants, résidant dans le hameau. C4 était le seul survivant de sa génération, les autres Cx étant tous décédés au moment de l'enquête. Dès les premiers entretiens dans ce hameau, cette personne est apparue comme un élément clé au sein

[1] Des cas comparables à ce groupe familial du hameau d'Ambohitrafaka se retrouvent dans des *fokontany* de Fisoronana, Marohanina et Miadanandriana principalement.

[2] Le terme Ambohitrafaka peut être traduit par « libéré de toutes mésentente ».

de la famille illustrative d'une gestion intrafamiliale et inter-générationnelle collective. Le caractère plus ou moins collectif dépend des caractéristiques des parcelles (types de cultures) mais aussi, dans le cas des terres de collines, du mode d'acquisition antérieur de la parcelle (située sur le patrimoine familial et/ou exploitée pour la première fois).

- Rizières

Comme dans la plupart des cas, l'héritage des rizières est bien défini et équitable. Du vivant de C4, les parts de rizières sont déjà bien déterminées (*zara maty ;* littéralement : partage mort) pour chaque membre de la famille. Les bénéficiaires des rizières héritées ont des droits complets et décident seuls du devenir de la parcelle. Dans les termes d'un enquêté : « *lorsqu'un héritier a décidé de vendre par exemple, des réunions avec les différents membres familiaux ont été organisées, mais ce n'était pas pour avoir leur accord mais pour les mettre au courant et demander quel membre de la famille pouvait acheter avant de trouver des acquéreurs en dehors de la famille* ». Les surfaces des rizières sont clairement connues de tous les descendants (entre les Cx puis les Bx). Comme les rizières sont déjà toutes partagées et attribuées, au décès du propriétaire, ce sont les enfants qui héritent directement.

- Terres de colline (*tanety*)

Les terrains délégués ne deviennent pas forcément des héritages pour les enfants à la mort de leurs parents, la terre revenant aux frères et sœurs des défunts (les oncles et tantes de l'individu ayant reçu des droits délégués). Les parcelles défrichées ou mises en valeur pour la première fois par un individu pourront être héritées par ses enfants biologiques ou adoptés (Encadré 9), contrairement aux défriches des premiers arrivants qui sont considérées comme sous la responsabilité des descendants les plus directs, c'est-à-dire les oncles et tantes. Par exemple, les terres que C4 a lui-même défrichées ont été héritées par ses enfants, alors que les *tanety* défrichées par A1 restent sous le contrôle de la génération des représentants les plus âgés de la famille. Selon un enquêté : « *quelques exploitants* [descendants de B7] *ont déjà eu l'intention de vendre ces terres, mais comme il n'y a pas encore eu de réunion de famille, la décision n'a pas été prise jusqu'à maintenant. Si la réunion a lieu, il y aura estimation de leur part, et une fois définie, s'ils décident de la vendre, ils ne seront plus parmi les héritiers concernant les tanety* [défrichées par les ascendants]».

Encadré 9. Cas d'une adoption officieuse et procédures d'héritage

C4 a eu 2 fils biologiques (D1 et D2) et a élevé, mais pas adopté, un autre enfant (D3, le petit frère de sa femme). C4, de son vivant, a donné symboliquement une portion de terre à D3, geste contesté par ses deux fils (D1 et D2). D3 se considère comme son fils et donc comme légitime ayant-droit, alors que D1 et D2 ne veulent pas qu'il ait une part lors du partage de l'héritage. Contre l'avis de ses enfants D1 et D2, C4 a tout de même insisté pour que D3 exploite les terres qu'il lui avait destinées. Les deux enfants légitimes ont réitéré leurs contestations soulignant que D3 a seulement été élevé et non adopté par C4. Les différents représentants des familles ont finalement été sollicités pour trancher l'affaire et ont pris la décision finale suivante. D3 n'aura pas le droit d'exploiter les biens de C4. Lors de la réunion, les représentants de la famille (autre que D1 et D2) ont proposés que D3 puisse exploiter seulement les terres des non-résidents (terres des femmes qui ont suivi leurs maris : les terres

de B5 et B7). Ces personnes, absentes du lieu, ont validé cette proposition, finalement acceptée également par D1 et D2, D3 ayant l'appui de C4. Toutes ces décisions ont été prises du vivant de C4. Selon un enquêté : « *la terre n'appartient pas à D3, il exploite simplement, la récolte est tout à lui, sans location ni contrepartie. Les participations aux charges sociales reviennent aux propriétaires et lui (D3) n'est pas obligé à prendre en charges ses dépenses. C'est selon sa volonté. Par contre, si les propriétaires, un jour, veulent reprendre leurs terres, D3 ne doit pas s'opposer et seulement quitter. D3 a eu connaissance qu'à la fin, il n'aura rien* ». De son vivant, C4 aurait financé (discrètement mais créant des jalousies) la construction d'un tombeau pour D3 qui ne pourra pas être enterré avec le reste de la « famille » de C4.

Toutes les *tanety* qui n'ont pas encore été exploitées sont considérées comme faisant partie du patrimoine familial en indivision : selon un enquêté, « *ces terres, c'est encore collectif, elles appartiennent à tous les descendants de A3* ». Du vivant de C4 et après avoir reçu son autorisation, si un individu exploite pour la première fois une portion de *tanety*, elle pourra être considérée comme *solam pangady* et dans ce cas, il sera considéré comme l'unique propriétaire (« Il pourra décider de vendre, même sans attendre l'accord du reste de la famille »). Un des descendants a évalué à environ 1 hectare la superficie de *tanety* encore non exploité.

Traditionnellement, le *tanindrazana* est un patrimoine collectif qui, après exploitation par le fondateur, devenait patrimoine indivis. Aujourd'hui, un individu qui défriche ou met en valeur pour la première fois une portion de *tanety* délimitée par le fondateur, mais non exploitée, aura des droits complets individuels sur cette parcelle, et ses enfants pourront la recevoir en héritage (la terre ne sera pas rétrocédée aux oncles et tantes). Cela illustre la tendance certaine vers une individualisation des droits, dans les micro-localités où il reste encore des terres en gestion familiale. Cela montre également combien il faut être prudent en cherchant à catégoriser les droits ; la *tanety* héritée sur laquelle les droits de gestion sont détenus par les oncles et tantes, et la *tanety* qu'un individu aura défrichée lui-même ne font pas l'objet d'un même faisceau de droits. Le contenu du faisceau de droits diffère, et pourtant, les deux parcelles seront qualifiées de *tanindrazana*, l'une acquise par héritage, l'autre acquise suite à un travail de mise en valeur puis d'exploitation régulière. Cependant, même si l'individu a des droits complets et individuels, la terre est susceptible de garder sa valeur symbolique (symbole d'appartenance à la famille). Cet attachement à la terre des ancêtres se matérialise principalement par la participation en riz et en argent lors des cérémonies familiales (*famadihana*) mais également par les pratiques effectives de vente de telle parcelle, puisque les membres de la famille seront systématiquement consultés.

- Non résident

Les non-résidents (habitants hors du hameau ancestral) ont hérité de leur rizière. Il est clair pour les résidents que ces personnes doivent avoir leur part de *tanety* (les rizières sont déjà toutes affectées) s'ils décident de revenir au village ou, à l'occasion des partages définitifs de *tanety*, envisagés à court terme dans cette famille. Les non-résidents insistent fortement pour fixer le partage de peur de ne pas être pris en compte. Dans le cas d'une demande de certificat

qui serait jugée opportuniste, le caractère public de la phase de reconnaissance locale constitue une étape primordiale laissant la possibilité à d'autres résidents de s'opposer.

Encadré 10. Tentative de spoliation du fait d'une demande de certificat

Dans le hameau d'Ambohitrafaka, l'aîné du grand lignage (C4) a fait une demande de certificat sur une rizière qui appartenait à ses neveux, non-résidents (descendants de A3). C4 exploitait ces terres depuis plusieurs années. Les frères et sœurs résidents ainsi que les autres membres de la famille se sont opposés au moment de la reconnaissance locale ; aucun document n'a été mobilisé mais certains membres de la famille ont témoigné et ont signé le procès-verbal. Le guichet a suspendu la procédure de certification. Cependant, quelques semaines plus tard, le secrétaire général de la commune aurait donné son autorisation à la poursuite de la procédure, et le demandeur a reçu son certificat. Le *fokonolona* a fait une lettre d'opposition envoyée en double exemplaire, l'un aux agents du guichet et l'autre au maire. Au moment de nos enquêtes, la situation n'avait pas évolué.

- Le domaine constructible

Cet espace, délimité au temps de A3 avec l'autre lignage, est considéré comme étant resté en indivision dans le sens où personne n'a le droit de vendre, et certainement pas à des étrangers. Selon d'un enquêté : « *pour les* vohitra [terrain constructible], *on n'a pas le droit de vendre à des étrangers mais personne ne veut faire ça, il manque déjà de la place pour nos propres enfants !* ». Les aînés décident de l'emplacement où la maison du jeune sera construite, souvent après consultation d'un « sorcier ».

Avec l'installation du guichet foncier, les deux représentants des deux lignages (dont C4) ont tout de suite certifié en leur nom l'ensemble de leur patrimoine ; il s'agit de grands propriétaires détenant plus de 100 ares de rizières chacun et plusieurs hectares de terres de colline (des droits d'usage étant délégués sur ces parcelles, ces personnes étant très âgées lors de nos enquêtés). Dans ce hameau, il existe une forte pression foncière familiale induisant de forts doutes quant aux comportements opportunistes des membres de la famille proche et éloignée. Les descendants ont également demandé des certificats sur les rizières comme sur les *tanety*, dans le but de marquer l'individualisation de leurs droits afin d'éviter toutes revendication de la part de leurs frères et sœurs, ainsi que de leurs cousins et cousines plus ou moins éloignés.

L'étude de ce groupe familial fait apparaître une autre logique à la demande de certificat : la protection du patrimoine familial de revendications de la part de l'autre famille du hameau. Nous l'avons noté, les deux fondateurs du hameau se sont partagé l'espace oralement voilà plus d'un siècle (la route à charrette délimitant l'espace). Il y a eu par le passé plusieurs litiges opposant les deux groupes familiaux, et plus précisément, les deux personnes âgées représentantes des fondateurs du hameau. Les délimitations orales des terrains à bâtir faites par le passé commencent à poser des litiges de limites entre les deux familles.

Après le décès de C4 (2010), ses enfants sont allés se renseigner au niveau du guichet foncier afin de connaître la procédure à suivre quant aux terres certifiées de leur père. En 2011, aucun certificat n'avait été actualisé. Une réunion familiale rassemblant tous les héritiers allait être programmée afin de faire le partage des *tanety* et de clarifier l'ensemble des héritages.

Ce hameau est particulier du fait de la mésentente entre les deux groupes familiaux et au sein du groupe de descendants de C4. Dans d'autres hameaux où des gestions de ce type ont également été rencontrées, contrairement au hameau d'Ambohitrafaka, les représentants les plus âgés des fondateurs du hameau n'ont pas certifié leur patrimoine. Ils justifiaient principalement l'absence de demande de certificat par la crainte de perdre de la flexibilité dans le partage futur.

6.3. Le principe de mise en valeur et la certification

Après avoir exploré les pratiques de sécurisation des transactions et des transferts intra-familiaux, nous traitons de la mise en valeur comme mode d'accès au foncier dans cette section.

Pour les parcelles acquises à la suite d'un travail de mise en valeur/ défriche suivi d'une exploitation régulière, il est possible d'effectuer une attestation d'exploitation (*fanamarinana maho solam pangady*). Cette dernière est uniquement validée par le chef *fokontany*[1]. Les coûts d'une telle attestation sont de l'ordre de 2000 ariary auxquels il faut ajouter environ 1000 ariary pour les différents témoins signataires. Pour que le chef de *fokontany* appose son tampon, le document doit être signé par la personne qui a mis en valeur, *l'Andrimaso-pokonolona* et le quartier mobile (ces deux autorités étant élues au niveau de chacun des hameaux), deux témoins, des *RayamendReny* (personnes âgées). Selon les chefs de *fokontany*, les *Andrimaso-pokonolona* (élus du hameau) ont la responsabilité des « enquêtes » auprès des *RayamendReny* (car ils connaissent bien les patrimoines fonciers de chacun), ainsi qu'auprès des voisins de la parcelle en question, ces derniers confirmant ou non, que la terre a bien été mise en valeur par la personne en question. Lors de l'établissement de l'attestation d'exploitation, un croquis de la parcelle est effectué sur lequel figurent les noms des exploitants des parcelles voisines, confirmés par les personnes âgées. Lors de la procédure d'élaboration des attestations, cette durée d'exploitation est confirmée par les dires des anciens. Environ 35% des parcelles acquises à la suite d'un travail de mise en valeur sont documentées par une attestation d'exploitation (Tableau 36).

[1] Dans leur zone d'étude, Aubert *et al*. (2008) ont remarqué que *« dans les zones non cadastrées, le chef de fokontany se rend sur le terrain avec la personne qui le revendique et les occupants de terrains voisins qui témoignent que le demandeur met en valeur depuis plusieurs années. Cet acte de constat est transmis à la Commune, puis à la sous-préfecture »* (Aubert *et al*., 2008 : 202). Aucune attestation d'exploitation n'est validée par la commune ou l'arrondissement dans notre terrain d'étude. Les autorités disent que cela ne se fait pas, nous ne sommes pas en mesure d'en donner les raisons.

Tableau 36. Types de terrains avec ou sans attestation d'exploitation (*solam pangady*)

	Sans attestation	Avec attestation d'exploitation	Total
Rizière bas-fonds	12 (37,5%)	20 (62,5%)	32 (100%)
Rizière *an-tanety*	6 (54,5%)	5 (45,4%)	11 (100%)
Tanety	62 (75,6%)	21 (24,4%)	83 (100%)
Vohitra	9 (75%)	3 (25%)	12 (100%)
Total	89 (64,5%)	49 (35,5%)	138 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Plus de la moitié des rizières (situées dans les bas-fonds ou sur les collines) a fait l'objet d'une attestation écrite ; les autres types de terrains (colline et bas de colline) n'ont quant à eux été déclarés au chef de *fokontany* que dans environ 25% des cas. La perception d'être reconnu comme propriétaire par tous les villageois justifie dans une large mesure l'absence de recours à l'écrit.

L'élaboration de document attestant de l'exploitation, particulièrement sur les terres de valeur, est une pratique ancienne pour les agriculteurs de la localité. Les attestations déclarées datent de 1962 pour les plus anciennes. Cependant, presque la moitié des attestations d'exploitation a été établie depuis les années 2000 (Tableau 37).

Tableau 37. Périodes de défriche et périodes d'élaboration des attestations

Date de la défriche (en ligne) / Date de l'attestation (en colonne)	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010	Total
1960-1969	4 (25%)	1 (6,25%)	0	1 (6,25%)	10 (62,5%)	16 (100%)
1970-1979	-	5 (27,8%)	3 (16,7%)	7 (38,9%)	3 (16,7%)	18 (100%)
1980-1989	-	-	2 (40%)	1 (20%)	2 (40%)	5 (100%)
1990-1999	-	-	-	1 (11,1%)	8 (88,9%)	9 (100%)
2000-2010	-	-	-	-	1 (100%)	1 (100%)
Total	4 (8,2%)	6 (12,2%)	5 (10,2%)	10 (20,4%)	24 (49%)	49 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Les 24 attestations d'exploitation effectuées depuis 2000 ont toutes été élaborées après 2006, et 22 d'entre elles concernent des parcelles qui ont aussi été certifiées. L'introduction de la procédure de certification a fortement influencé les pratiques de recours aux formalisations locales pour les terres défrichées. Les agents ont explicitement conseillé aux personnes d'élaborer de tels documents afin d'éviter les risques de contestation lors de la procédure de

certification. Toutefois, tout comme pour les procédures de formalisation des transactions, les usagers considèrent comme 'normal' de passer par le chef de *fokontany* avant toute autre validation. La phase de reconnaissance locale lors de la procédure de certification apparaît alors comme venant se juxtaposer à la reconnaissance effectuée pour l'élaboration de l'attestation.

Sur les parcelles défrichées, pour lesquelles les individus ne peuvent avoir qu'une attestation validée par le *fokontany* (l'arrondissement ne délivrant pas de document relatif à l'appropriation), la procédure de certification est perçue comme la seule possibilité d'avoir un document légal.

Depuis la mise en place du guichet, et suite aux campagnes de sensibilisation, nous avons noté que l'arrivée du certificat avait dégradé la force des dispositifs antérieurs. Comme certains ménages doutent de la valeur de leur document depuis l'arrivée du guichet foncier, certains doutent également du principe de mise en valeur leur garantissant leurs droits. Dans les termes d'un enquêté : « *avant, si tu exploitais pendant plus de 10 ans, la terre était à toi, mais maintenant la loi a changé, on n'est plus sûr d'être vraiment le propriétaire* ». Nous l'avons noté, il s'agit ici de l'interprétation de la « *loi de 1960*[1] ». Suite aux campagnes de sensibilisation, certains enquêtés ont associé la fin du principe de domanialité – et donc la création du domaine de compétence du guichet foncier – à l'abrogation de cette « loi de 1960 ».

Par ailleurs, la demande de certificat est motivée par le souhait de délimiter les parcelles. D'une part, la reconnaissance locale permet de se mettre d'accord avec les voisins quand il n'existe pas de repères naturels fixant les limites (pour les parcelles de colline particulièrement). D'autre part, la cartographie de la parcelle visible sur le certificat est intéressante pour les enquêtés quand les mesures figurant sur l'attestation sont imprécises (les instruments de mesure se limitant souvent à l'équivalent du nombre de pas, à l'utilisation d'un bout de bois).

Selon les règles locales explicitées par les agriculteurs, par les *quartiers mobiles* et *andrimaso-pokonolona* (les deux élus de chacun des hameaux), ainsi que par les chefs de *fokontany*, un exploitant est censé mettre en valeur pendant une période d'au moins 10 ans pour pouvoir faire élaborer une attestation *solam pangady*. Dans la pratique cependant, les enquêtés ne respectent pas toujours le délai de 10 ans : 9 attestations dans notre base de données sont déclarées effectuées la même année que celle du début de l'exploitation et 6 avec un délai inférieur à 10 ans[2]. Selon certains enquêtés, des individus se mettraient à exploiter des portions de *tanety* le temps d'une seule campagne agricole. Ils demanderaient alors une attestation puis un certificat. Nous le rappelons, nous considérons le fait de demander un certificat sur une parcelle comme une action socialement autorisée. Ce droit à

[1] La procédure de « prescription acquisitive » à Madagascar, repose sur la constatation de la mise en valeur effective du terrain par le requérant sur une durée supérieure ou égale à 10 ans et aboutit à la délivrance d'un titre foncier. Cette loi est très souvent énoncée lors des entretiens (qualifiée de « loi de 1960 »). La question du titre ou de la procédure n'est jamais connue par les enquêtés, mais elle est systématiquement traduite par « *si tu exploites pendant 10 ans, la terre est à toi* » (chapitre 4).

[2] Le délai moyen (sur les 49 parcelles concernées) est de 19 ans, et varie de 0 à 53 années.

certifier est soumis à la condition d'une durée d'exploitation minimum pour les terres défrichées, tout comme l'est la demande d'une attestation d'exploitation.

6.4. Quelle valeur légale pour les dispositifs locaux ?

Pendant nos entretiens, les enquêtés évoquent des manipulations et des comportements dérogeant aux règles. Il s'agit par exemple : deux actes de vente délivrés par l'arrondissement sur une même parcelle dont l'une détenue par une personne travaillant à la commune ; un individu a réussi à avoir un acte de vente au niveau de l'arrondissement alors qu'il n'avait pas fait d'acte au niveau du *fokontany* ; un acte de vente aurait été fait signer chez un voisin souffrant ne comprenant pas qu'il s'agissait d'un acte de vente ; un litige tranché en faveur d'un frère d'un chef de *fokontany*, selon un ancien conseiller communal : « *quand il y a un litige et que nous sommes sollicités* [les conseillers communaux] *certains individus viennent directement nous apporter de l'argent pour que l'affaire tourne à leur avantage ; même parfois, des gens sont prêts à payer d'autres personnes pour faire des faux témoignages* ! », etc… Ces histoires datent souvent de plusieurs années, et il semble qu'il y ait de moins en moins de cas jugés opportunistes. Il semble que pour les actes de vente, la complexification des procédures (notamment les différents papiers qu'il faut apporter aux chefs de *fokontany*) limite fortement ces comportements opportunistes. Bien que nos enquêtes indiquent un certain sérieux de la part des différentes autorités locales, il serait naïf d'imaginer qu'il n'existe pas de jeux de pouvoirs locaux, favorisant ceux qui ont les capacités financières, cognitives et sociales. Toutefois, nos observations indiquent qu'il s'agit principalement d'histoires passées. Les récentes procédures de formalisation locale considérées comme illégitimes ont été assez peu évoquées pendant les entretiens. Quelques cas montrent cependant des pratiques flexibles. Par exemple, il est possible qu'un individu fasse élaborer une attestation d'exploitation (*solam pangady*) s'il a exploité sa part d'héritage pendant plusieurs années. Ainsi, une terre héritée aura alors « un label » de terre acquise suite à une mise en valeur.

Nous ne sommes pas en mesure d'analyser la valeur des différents actes de vente dans les processus de règlements des conflits, du fait du faible nombre de ces derniers. Cependant, l'Encadré 11 illustre un cas de litige ayant abouti, au moment de nos enquêtes, à l'annulation d'un acte de vente délivré par le délégué d'arrondissement à la suite d'un jugement du tribunal de première instance d'Antsirabe.

Encadré 11. Cas de litige en cours avec annulation des actes de vente délivrés par le délégué d'arrondissement

Le litige concerne l'achat d'une rizière située dans le *fokontany* de Marohanina, hameau d'Ankeniheny.

Un homme (R1), décédé au moment de nos enquêtes, possédait par héritage une rizière de plus de 50 ares. Ne résidant pas dans le hameau où se trouve la rizière, il avait passé un arrangement avec T1, un homme ne faisant pas partie de sa famille. T1 avait le droit d'exploiter la rizière de R1 et, en contrepartie, il devait fournir la participation en riz de R1 lors des *famadihana* (retournement des morts) de la famille de R1. L'autorisation d'exploiter était orale, basée sur la confiance (« *ataovy izay mahasoa ilay tany* » : littéralement : fait ce qui est bien pour ces terres). Avant sa mort, R1 a partagé le terrain en deux parts égales entre

son fils (S1) et sa fille (S2). S1 et S2 n'habitant pas sur place non plus, ils ont prolongé l'arrangement avec T1. Lors d'un *famadihana* dans les années 1990, T1 n'a pas assumé ses obligations, refusant de fournir la part de riz de S1 et de S2 sous prétexte qu'il y avait beaucoup trop d'invités du côté de leur famille.

Nous nous focalisons sur la part d'héritage de S2. Cette dernière, à la suite de ce *famadihana*, décide de vendre sa rizière héritée. Elle aurait proposé à T1 de l'acheter (considérant la confiance que son père lui accordait) mais ce dernier aurait refusé par manque de ressources financières. Notre enquêté (X) qui n'a aucun lien de parenté ni avec T1, ni avec S2, a pu acheter cette parcelle en 1991. Cette transaction a donné lieu à un acte de vente validé par le chef de *fokontany*, ainsi qu'un acte de vente délivré par le délégué de l'arrondissement. X exploité cette rizière sans trouble pendant plusieurs années.

En 2005, le fils de T1 (nommé T1F) ainsi que le gendre de T1 (T1G) sont entrés de force sur le terrain. Profitant du retard de X quant au repiquage de riz, T1F et T1G ont labouré la parcelle et semé le riz.

Devant cette situation, X a réuni le *fokonolona* en présence de S2 (et avec les attestations écrites de la main de S2 confirmant la vente au niveau de la commune), des autorités élues au niveau du hameau (*andrimaso-pokonolona* et quartier mobile). Il a demandé à T1F la raison de cette entrée de force. Selon T1F, le terrain lui appartient puisque c'est le *solam pangady* de ses ancêtres, que ce sont eux qui ont exploité depuis plus de trente ans, qu'il y a des témoins et qu'il possède le justificatif du paiement d'impôt attestant que la terre est au nom de T1[1]. Les autorités locales ont conseillé à X de ne plus toucher au terrain puisqu'il y avait déjà des plants de riz, mais de déposer une plainte à la commune. Les acheteurs ont tout de suite déposé cette plainte pour « *heriny* » (entrée de force) dont le coût s'élève à 50000 ariary[2]. L'affaire est allée au tribunal de première instance à Antsirabe. Le jugement s'est appuyé sur l'acte de vente que possédait X ainsi que sur les témoignages de la vendeuse (S2) et du *fokonolona*. Les opposants étant considérés comme manquant de preuves, X a pu récupérer la rizière. X a repris l'exploitation de la rizière et T1F a dû lui verser un dédommagement de 600.000Ar.

T1F ne s'est pas résigné pour autant et a porté l'affaire à la cour d'appel en décembre 2009.

Au moment de nos enquêtes en 2011, X avait reçu le jugement du tribunal de grande instance. Ce document de plus de 20 pages écrit en français juridique était difficilement compréhensible, bien qu'un collégien les ait aidés pour la traduction. Le jugement se conclut par l'annulation de l'acte de vente datant de 1991. D'une part, TIF a exploité le terrain pendant plus de 20 ans (avant l'achat par X) et d'autre part, la transaction (achat de 1991) est considérée comme douteuse. Ces doutes sont expliqués dans le jugement et confirmés par les enquêtés X et sa famille. En effet, au moment de l'héritage de cette rizière, S1 et S2 sont encore jeunes et ils n'effectuent aucun acte qui formalise le transfert (pas d'acte de notoriété). En 1991, lors de la vente de la rizière à X, S2 et X ont déclaré cette parcelle comme étant la

[1] R5 a appris l'existence de ce paiement d'impôt lors de cette réunion.

[2] Soit l'équivalent de 80 kg de paddy.

« *solam pangady* » de S2 (une terre acquise à la suite d'un travail de défriche), devant des témoins de la famille de S2. Pour être en mesure d'élaborer un acte de vente avec X, S2 a dû effectuer un document attestant de ses droits ; ne disposant pas d'acte de notoriété, elle a décidé de déclarer cette terre acquise à la suite d'un travail de défriche. Lorsque des personnes âgées ont témoigné au moment de l'audience, ils ont déclaré cette rizière comme acquise par héritage de S2. Le tribunal a annulé la transaction du fait de l'origine de l'acquisition considérée comme douteuse, parfois déclarée acquise par héritage, parfois par mise en valeur.

En 2011, X comptait faire appel au niveau de la cour suprême.

Par ailleurs, il est intéressant de souligner qu'en 1997, X avait fait une demande de titre à la suite de laquelle un géomètre était venu faire l'inspection. X et sa famille n'ont ensuite plus eu de nouvelles et ne sont jamais allé à Antsirabe (mais ils détiennent un document attestant de la demande de titre). Pendant le litige, sous le conseil de leur avocat, X s'est rendu aux services des domaines d'Antsirabe (2006). Le rapport de l'inspection n'a jamais été retrouvé, ni aux domaines, ni à la commune. La demande de titre de 1997 n'a pas été prise en compte, les juges au niveau du tribunal de première instance leur ayant conseillé de refaire une demande. X ne l'a pas fait considérant les dépenses trop importantes et l'aboutissement incertain.

Ce cas montre l'importance des documents élaborés localement dans la résolution des litiges et prouve leur prise en compte par la justice. Ces documents n'ont pas de valeur légale stricte mais ils agissent comme une première preuve de propriété en cas de conflits[1] (PECF, 2011, se basant sur Rochegude, 2001 et 2010 ; Aubert *et al*., 2008,).

6.5. Les risques d'obsolescence du cadre légal ?

Moins de 10 ans après le lancement de la réforme foncière, les questions relatives aux risques de désuétude des informations foncières, si souvent soulevées lors des critiques associées au système de l'immatriculation, méritent d'être posées quant au nouveau cadre légal.

6.5.1. Les mutations de parcelles certifiées

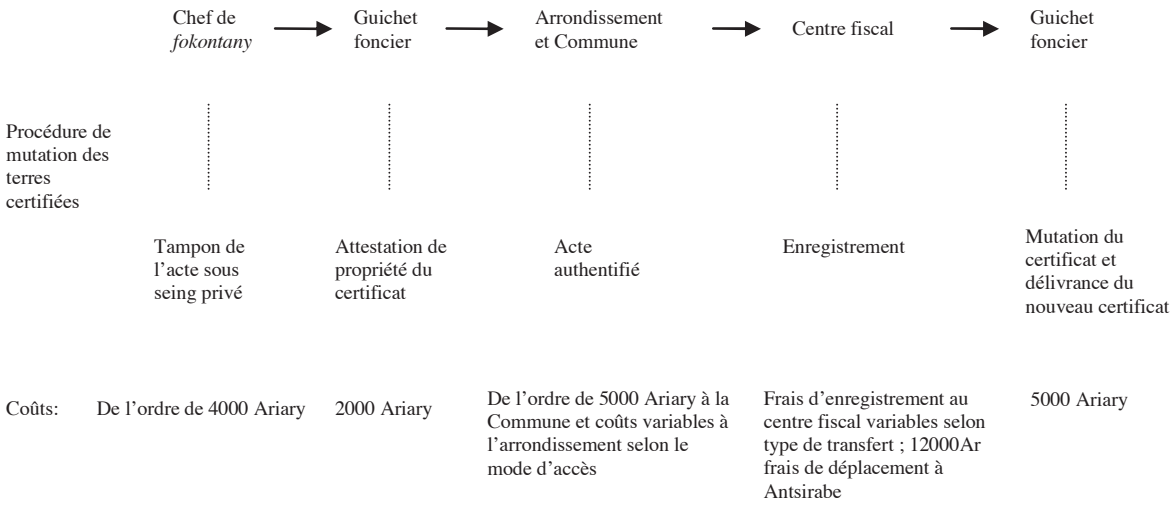
Concernant les mutations de certificats fonciers, la réforme foncière est encore récente et les transferts de terres certifiées peu nombreux (le guichet foncier n'étant fonctionnel que depuis 2006). Sur les deux parcelles pour lesquelles le vendeur possédait un certificat en son nom, une mutation été effectuée au moment de l'enquête[2].

[1] Aubert *et al*. (2008) soulignent que : « e*n dehors d'une procédure d'immatriculation, les actes sous seing privé peuvent également constituer des preuves si un litige oppose deux particuliers revendiquant chacun des droits sur un immeuble non inscrit à la conservation foncière. Le juge statuera alors dans le cadre général du droit des contrats : selon l'article 259s de la Loi n° 66-003 du 2 juillet 1966 relative à la Théorie Générale des Obligations, la preuve en droit malgache se fait par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu et par serment* […]. *L'acte sous seing privé a une force probante en cas de conflits relatifs à des immeubles non immatriculés* » (Aubert *et al*., 2008 : 8-9).

[2] Sur 26 ventes déclarées les 5 années précédant l'enquête, 3 parcelles étaient certifiées et 2 certificats avaient été actualisés au moment de l'enquête.

Les agents du guichet foncier de Faratsiho ont reçu leur formation sur « les opérations subséquentes » (mutations des certificats, dépose en garantie des certificats) en août 2011, au cours de laquelle ils ont pris connaissance d'une nouvelle étape concernant la procédure de mutation des certificats. Ils possèdent dorénavant un nouveau registre parcellaire sur lequel ils doivent reporter le numéro d'enregistrement de la parcelle fournie par le centre fiscal à Antsirabe. Les étapes à suivre pour transférer une terre certifiée sont décrites dans la Figure 8.

Figure 8. Modalités de mutation des parcelles certifiées



Pour faire une mutation (vente ou héritage) de terre certifiée, les agents du guichet foncier exigent un acte authentifié formalisant le transfert (un acte sous-seing tamponné par le chef *fokontany* ne suffit pas selon les agents du guichet). L'attestation de propriété du certificat (Photographie 7) peut alors être délivrée par le guichet foncier, et constitue une pièce justificative au niveau de l'arrondissement. Il coûte 2000 ariary. S'il s'agit d'une vente totale (i.e. : de la totalité de la parcelle), l'ancien certificat est gardé dans le registre parcellaire et le nouveau certificat foncier délivré à l'acheteur porte le même numéro, les informations du détenteur sont modifiées. S'il s'agit d'une vente partielle ou d'un partage d'un héritage, les nouveaux certificats édités portent de nouveaux numéros. Les nouveaux bénéficiaires payent 5000 ariary pour recevoir leur nouveau certificat (soit, l'équivalent de 8 kilogrammes de paddy).

Photographie 7. Une attestation de propriété certifiée

REPOBLIKAN' I MADAGASIKARA

Tanindrazana - Fahafahana - Fandrosoana

BIRAO IFOTON' NY FANANAN-TANY

FARITRA VAKINANKARATRA

DISTRIKA FARATSIHO

KAOMININA FARATSIHO

TARATASY FANAMARINANA TANY NAHAZO KARA-TANY

Attestation de propriété certifiée

Ny manao sonia eto ambany RANIRISON Valoherimampionona lefitry ny ,Ben'ny Tanàna

Le soussigné *Maire de*

Kaominina… ……FARATSIHO……

la Commune de

dia manamarina fa, araka ny Rejisitra sy ny taratasy tahiry eo am-pelatanan'ny Birao Ifoton'ny Fananan-tany, ny tany mitondra

certifie que, d'après les documents et registres parcellaires du Guichet Foncier, la parcelle objet du certificat foncier

ny Kara-tany laharana faha ……**11605 – KT - 392**…….nomena tamin'ny…….....…

N° *délivré le*

izay ao amin'ny Kaominina FARATSIHO Fokontany **Tsaratanàna**

sise dans la Commune de *Fokontany de*

Vohitra **Andrefan-tanànan' Anjanakantitra** zana-bohitra **Anjanakantitra**

Village de *Hameau*

izay manana velarana:……913**.571 m²**.……..……

d'une superficie de

dia voasoratra amin'ny anaran'i **RADIMILAHY Joseph** _ amin'ny maha tompony azy.

appartient à *en qualité de propriétaire*

Kara-panondrom-pirenena lah **116 011 005 054** nomena ny **24/06/1994** tao **Faratsiho**

(CIN N°) *du à*

…….

Manamarina ihany koa fa, hatramin'ny andro anio, io tany io dia tsy manana vesatra na andraikitra ankoatry ny voalaza eto ambany.

Il certifie en outre que jusqu'à ce jour, la parcelle n'est grevée d'aucune charge ni d'aucun droit réel immobilier autre que.

……..

Natao teto FARATSIHO androany 12 /10/2011

Fait à *le*

Ny Ben'ny Tanàna *Le Maire*

Ny Mpiandraikitra ny BIF *Le (la) responsable du Guichet*

En octobre 2011, 32 mutations de certificats suite à une vente avaient été enregistrées au niveau du guichet foncier (aucune mutation liée à un héritage d'une parcelle certifiée n'avait eu lieu). Les deux ventes de parcelles certifiées ayant donné lieu à une actualisation, et effectuées après août 2011 n'ont pas été enregistrées au centre fiscal. Cette procédure est considérée comme démesurément coûteuse par les usagers. Selon l'un des agents du guichet foncier : « *on ne peut pas forcer les gens à aller à Antsirabe…on leur a dit, et si un jour ils ont de l'argent pour le faire, ils le feront* ! ».

> Lors de notre présence dans le guichet foncier en octobre 2011, un homme envisageant de vendre sa parcelle certifiée vient s'informer quant à la procédure à suivre. L'homme est surpris et presque furieux d'apprendre toutes les étapes et leurs coûts. Dans ses termes « *alors j'ai déjà payé pour avoir un certificat, et maintenant que je veux la vendre, je vais devoir perdre encore de l'argent !* ». Cet homme a déjà trouvé un acheteur avec qui il s'est mis d'accord pour partager les frais de mutation en les intégrant au prix de vente de la parcelle. L'homme est parti en affirmant que ni lui, ni l'acheteur ne se rendrait à Antsirabe.

6.5.2. L'utilisation du certificat comme garantie foncière

Nous n'avons pas mis en évidence de relation entre la demande de certificat et la demande de crédit. Cependant, conscients du peu de recul dont nous disposions au moment des enquêtes, et dans le cas où la dynamique d'accès au crédit (par dépôt du certificat en garantie) se développerait dans les années à venir, il s'agira de rester vigilant quant aux transferts de parcelles certifiées lorsque le certificat est déposé en garantie. En juin 2010, selon le responsable de l'OTIV de Faratsiho, l'institution financière avait enregistré un cas frauduleux de transfert de parcelle certifiée.

> Un homme de mauvaise réputation détenant un bon nombre de dettes par ailleurs était poursuivi par les agents de l'OTIV (appuyés par des membres de sa famille à qui il devait également de l'argent). Cet homme a obtenu un crédit en déposant un certificat en garantie, et a par la suite vendu cette parcelle. Le nouvel acquéreur a appris l'hypothèque lorsqu'il s'est rendu au guichet pour effectuer la mutation du certificat, doté de son acte de vente. Cet acte avait été validé par le chef de *fokontany* qui n'avait pas été mis au courant du dépôt en garantie du certificat.

Conclusion Chapitre 6

La formalisation locale des droits et des transferts de droits est fortement standardisée et hiérarchisée à différents niveaux de validation, avec l'implication d'autorités pouvant représenter l'administration ou non : les personnes âgées, les autorités élues du hameau, le chef de *fokontany*, le maire, le délégué d'arrondissement. Les ménages combinent (et combinaient avant 2006) différents niveaux de validation des formalisations locales à l'échelle de leur patrimoine, les stratégies de sécurisation étant élaborées au niveau de chacune des parcelles. Ils ne considèrent pas les documents de façon homogène, et accordent une grande importance au niveau de validation de ces derniers, et dans certains cas, considèrent le document validé par une autorité représentante de l'administration comme suffisant (le délégué d'arrondissement notamment). Ces dispositifs écrits de sécurisation sont bien plus « institutionnalisés » que dans les contextes d'Afrique de l'Ouest par exemple (Lavigne Delville, 2002 ; Edja et Le Meur, 2009). Bien que les procédures d'élaboration des différents actes ne semblent pas identiques dans les Hautes Terres malgaches, de fortes similitudes se retrouvent, tant du point de vue de la forme des documents que des autorités mobilisées (Aubert *et al*., 2008 ; Omrane, 2008 ; PECF, 2011).

L'absence de sécurisation écrite des transactions reste marginale et, le cas échéant, est justifiée par les relations de confiance entre acheteur et vendeur. Les procédures d'élaboration des actes de vente sont bien connues de tous et fortement mobilisées. Les ménages accordent une importance au niveau de validation de l'acte : plus il est validé par une autorité au delà du chef de *fokontany*, plus il est considéré comme ayant davantage de « force » pour garantir les droits. Le niveau de validation des actes de vente est principalement influencé par les caractéristiques institutionnelles de la parcelle cédée ; ces dernières renvoient à la perception des risques de contestation de la transaction. Le passage par la validation du chef de *fokontany* avant toute autre autorité fait partie des normes villageoises. La procédure de certification ne remplace pas l'élaboration des actes de vente au niveau du *fokontany*, le choix d'une validation à un niveau hiérarchique supérieur se posant alors entre le certificat et l'acte de vente délivré par le délégué de l'arrondissement. L'arbitrage portera alors sur les coûts des deux procédures (un acte de vente étant plus onéreux qu'un certificat) et la valeur qu'accorde l'acheteur aux formalisations locales (et donc sur les risques de contestation de la transaction). Du point de vue du délégué d'arrondissement, le certificat ne se substitue pas aux actes de vente délivrés par son institution. Selon cette autorité, la procédure « légale » concernant les transactions foncières consiste en l'établissement d'un acte authentifié ; ensuite, l'acheteur peut décider ou non de demander un certificat. Dans le cas où le certificat est envisagé comme se substituant aux actes authentifiés, il viendrait alors concurrencer les pratiques rémunératrices de la mairie (coûts de la légalisation des signatures) et surtout de l'arrondissement (coûts de la délivrance des actes authentifiés).

Les procédures locales de formalisation des héritages sont également standardisées. Plus de 40% des héritages sont documentés ; il s'agit principalement d'actes de notoriété et d'actes de partage. Ils peuvent être validés par : la famille proche ou éloignée, les personnes âgées du hameau, les autorités élus du hameau, le chef de *fokontany*, le maire, le délégué de l'arrondissement, un notaire. Le fait de formaliser les héritages par un écrit est une pratique

plus récente que la formalisation des transactions et concerne principalement les ménages résidants des *fokontany* centres. Les procédures d'héritage sont apparues comme nettement moins homogènes (comparativement aux transactions foncières), dépendant des modalités d'installation des fondateurs des lignages présents aujourd'hui : leur mode d'accès à la terre, leur date d'arrivée dans la localité, le nombre de descendants (résidents ou non), leur décision quant au partage ou non du patrimoine foncier initialement possédé. De façon générale, la tendance observée va vers une individualisation de plus en plus forte, les derniers cas de patrimoines familiaux (terres de colline) étant en cours de partage. Les éléments issus des études de cas mettent à jour des logiques de sécurisation intra et extra-familiales qui renvoient aux conditions de peuplement et de délimitation de l'espace entre fondateurs du villages par le passé, et aux types de relations (conflictuelles ou non) qu'entretiennent les villageois entre eux. La certification constitue une opportunité pour marquer un peu plus l'individualisation des droits sur la parcelle. En la certifiant en son nom, un héritier s'assure aussi de la transmission future à ses descendants en limitant le risque de revendication d'oncles et tantes. La demande de certificat porte sur les héritages clairement partagés et est justifiée seulement dans le cas de relations intra-familiales douteuses. Certaines parcelles sont toutefois difficilement certifiables lorsque les héritiers sont dans l'attente d'une réunion fixant définitivement le partage.

Pour les parcelles mises en valeur ou défrichées, une attestation d'exploitation peut être validée par les voisins, les personnes âgées et le chef de *fokontany*. Les relations sociales au sein du *fokontany* et du hameau, et plus précisément la confiance (et la force) que les ménages accordent aux témoignages du *fokonolona* en cas de contestation (selon le principe de mise en valeur) justifient la non documentation de ce type de parcelle. Toutefois, la formalisation locale ainsi que la certification permettent une sécurisation des limites des parcelles, particulièrement des terres situées sur les collines. Le certificat offre aux ménages une possibilité de légaliser leur possession.

De façon générale, dans la commune étudiée, moins de 20% des ménages sont entrés dans une démarche de certification et ils ont certifié en moyenne la moitié des parcelles de leur patrimoine foncier. L'absence d'intérêt de certains ménages pour la procédure de certification est en partie expliquée par le caractère sécurisant des dispositifs locaux qui sont bien connus de tous les acteurs, suivant des règles établies de longue date et pouvant être mobilisés en justice. Le cas d'étude met ainsi en évidence l'importance de la prise en compte des dispositifs locaux de sécurisation existants avant la mise en place du guichet foncier dans la commune, dans l'étude des déterminants de la demande de certificat, et à terme, dans les études d'impact de la réforme foncière. Les ménages sont susceptibles de manquer d'incitations pour une procédure de formalisation « *soft* » si des dispositifs considérés comme tels font déjà partie des stratégies de sécurisation.

L'ajout d'un nouveau dispositif de sécurisation (et les campagnes d'information associées) semble diminuer « la force » des dispositifs existants : certains ménages doutent à présent que les documents qu'ils possèdent soient suffisants en cas de contestation de leurs droits. Dans ce sens, les parcelles certifiées en priorité sont celles ayant un document validé à un degré de validation moindre, document pour lesquels ces doutes sont les plus forts. Paradoxalement à ce risque de déstabilisation des pratiques locales de sécurisation existantes, l'installation du

guichet foncier a renforcé le recours aux dispositifs locaux. La validation de documents au niveau du chef de *fokontany* est considérée, par les usagers ainsi que par les autorités, comme une « pré reconnaissance locale » limitant les risques de contestation pendant la certification.

L'innovation majeure à Madagascar réside dans la phase de reconnaissance locale des droits et des détenteurs de ces derniers[1]. Comme le stipule la Lettre de Politique Foncière, un des objectifs de la réforme est de reconnaître légalement les pratiques existantes, que ces dernières soient formalisées par un document, ou non (MAEP, 2005). La certification doit être basée sur la reconnaissance des droits à la suite d'un consensus social assuré par la phase de reconnaissance locale. Le texte légal a été soumis aux réalités du terrain induisant des adaptations de la part des agents du guichet foncier ; ces derniers conseillant aux demandeurs de certificat de joindre à leur dossier tout document prouvant leur propriété. L'alourdissement de la procédure de certification qui devrait être simple afin d'être sûr de ne pas avoir de contestation semble n'avoir été que conjoncturelle, et induite par la pression exercée par les bailleurs de fonds au moment de l'installation du guichet. Les premiers mois de fonctionnement du guichet foncier, les agents étaient dans l'obligation de fournir des résultats chiffrés en termes de nombre de certificats délivrés. A la suite de plusieurs oppositions lors de la procédure de certification, ils ont commencé à conseiller aux usagers d'apporter les documents qu'ils possédaient, ou d'en élaborer un s'ils n'en détenaient pas. Dans la perspective des agents du guichet, les processus d'élaboration des actes au niveau du *fokontany* limitent les risques d'oppositions ensuite, au moment de la procédure certification.

La phase de reconnaissance locale de la procédure de certification n'élimine pas les dispositifs écrits existants, les usagers considèrent comme légitime de passer par le chef de *fokontany* avant toute autre sollicitation hiérarchique supérieure. Dans la perspective des acteurs, la validation par le délégué d'arrondissement sans celle du chef de *fokontany* est considérée comme un comportement opportuniste, et la demande de certificat sans validation préalable du chef de *fokontany* peut également être jugée comme dérogeant aux normes villageoises bien établies (bien que ce dernier fasse partie de la Commission de Reconnaissance Locale lors de la procédure de certification). Le discours des agents a renforcé cette perception. De façon générale, le niveau *fokontany* tend à prendre une place de plus en plus centrale dans les pratiques de sécurisation des droits depuis les années 1980. Le changement des autorités locales peut donc jouer un rôle primordial dans la sécurisation et également dans l'arbitrage des conflits. Le renouvellement d'un chef de *fokontany*, acteur clé de la régulation locale des litiges, peut engendrer une perte de sécurité relative quand celui-ci était considéré comme une source de protection, et un recours devant les instances considérées comme plus officielles.

La persistance des dispositifs locaux de sécurisation, y compris dans les communes où les agents des guichets fonciers n'ont pas établi de règles implicites concernant la procédure de certification (PECF, 2011), confirme l'importance de ces pratiques de sécurisation établies au niveau local. De façon plus générale, l'étude de cas souligne une fois encore que les

[1] Pour rappel, après le dépôt d'un dossier de demande de certificat, et 15 jours d'affichage, les agents organisent cette phase de reconnaissance en se rendant sur le terrain avec le maire ou son adjoint, le chef de *fokontany*, le demandeur et toute personne souhaitant y assister. Le caractère public et contradictoire de cette phase a été élaboré pour assurer ce consensus social de reconnaissance des droits, et de son détenteur.

programmes de formalisation des droits, même *soft*, ne peuvent être considérés comme une ingénierie institutionnelle selon laquelle on jouerait sur les règles afin d'obtenir un comportement de la part de ceux soumis à cette règle légale ; les acteurs à leur tour influencent et façonnent les institutions dans leur mise en œuvre (Bouquet, 2009b ; Léonard, 2009). Un des décalages entre cadre légal et pratiques locales souvent évoqué dans la littérature renvoie aux conditions d'actualisation des parcelles enregistrées. Les procédures de dépôt des certificats en garantie au niveau des institutions financières et les procédures de mutation des certificats semblent se compliquer au fur et à mesure de l'évolution et de la précision de textes des lois, augmentant les risques de d'obsolescence de l'information foncière.

CONCLUSION GENERALE

Cette thèse avait comme objectif l'analyse des pratiques de sécurisation des droits fonciers dans le contexte de changement institutionnel induit par la réforme foncière malgache de 2005, illustrative de la mise en œuvre d'une procédure souple de formalisation des droits. La démarche méthodologique retenue se démarque d'une approche « standard » de la discipline économique. La question de recherche a été traitée à travers l'étude d'un cas – une commune abritant un guichet foncier – où différents outils de recueil et de traitement de données ont été combinés. Les résultats permettent de discuter plusieurs questions relatives au processus de changement institutionnel induit par la réforme foncière, et aux possibles évolutions de cette dernière, comme autant d'implications pour les autorités publiques.

Rappel des principaux résultats, discussion et apports de la thèse

Analyse de la mise en œuvre du cadre légal de 2005

De façon générale, alors que certains pays montrent un piétinement certain dans la mise en application des législations foncières, l'expérience malgache indique un relatif succès ; le cadre légal a été mis en application et 7 ans après le lancement de la réforme, plus de 480 communes (sur 1557) sont équipées d'un guichet foncier et plus de 95.000 certificats ont été délivrés. A titre de comparaison, aucun certificat n'a été délivré en Ouganda près de 10 ans après le lancement de la réforme (Joireman, 2007), la loi de 1998 n'a pas été mise en application en Côte d'Ivoire (Chauveau, 2009), les textes de loi au Zimbabwe sont restés bloqués pendant 20 ans jusqu'au régime controversé de Mugabe (Cling, 2004), les législations foncières ont été peu adaptées et non clarifiées au Burkina Faso entre 1980 et 2009 (Tallet, 2009).

Les porteurs de la réforme malgache attendaient « *un progrès dans la mise en œuvre de la réforme foncière par rapport au dispositif existant, axé sur le régime de l'immatriculation foncière* » (Teyssier *et al.,* 2009 : 295). Notre recherche a montré que la procédure de certification, conçue en intégrant réellement les différentes autorités locales (certains membres de la commission de la reconnaissance locale étant élus dans chacun des hameaux constituant un *fokontany*), illustre un cas de réussite de décentralisation de la gestion foncière à un niveau local. Nos résultats confirment ceux de Teyssier *et al*. (2009) qui notaient déjà des avancées positives du processus de décentralisation de la gestion foncière, notamment en termes de relative autonomisation de certaines communes dotées d'un guichet foncier malgré le retrait des bailleurs de fonds.

Ensuite, nos enquêtes empiriques ont permis d'illustrer les biais de sélection pouvant exister en faveur des ménages les plus riches. Dans la commune de Faratsiho, en mobilisant des indicateurs socio-économiques simples adaptés au contexte local, indique un biais de sélection limité en faveur des ménages les plus riches et les plus éduqués, conforté par les résultats de l'étude PECF (2011) dans neuf autres communes. Ce biais de sélection souvent mentionné dans la littérature quant aux procédures de formalisation à la demande (et non systématique) se traduit toutefois par le fait que les profils des ménages détenant au moins un certificat sont des personnes possédant des terres achetées et qui avaient déjà mobilisés des dispositifs locaux de sécurisation (faisant intervenir des représentants de l'administration).

Ces résultats rejoignent ceux de Deininger et *al*. (2008) pour la certification en Éthiopie et montrent qu'il est possible d'adapter des procédures de formalisation des droits au contexte socio-économique des usagers.

Notre analyse empirique a également montré que la procédure de certification fournit un service de proximité délivrant des documents ayant une valeur légale et, pour la majorité des acteurs ruraux, elle se substitue à la procédure d'immatriculation. Les textes de loi prévoient des ponts entre ces deux procédures de formalisation légale en vigueur à Madagascar, la transformation du certificat en titre étant possible. Dans la commune rurale étudiée, un très faible nombre de détenteurs de droits l'envisage. Si cette question fait sens en milieu urbain ou dans les zones d'agriculture commerciale, il s'agira de favoriser (i) les échanges entre les deux administrations notamment par des outils simples tels que des circulaires (Conseil Supérieur du Notariat, 2011), ainsi que (ii) le transfert d'information aux populations quant aux procédures à suivre.

Par ailleurs, les parcelles concernées par l'immatriculation, que la procédure ait abouti par la délivrance d'un titre foncier ou non, ne sont pas dans le domaine de compétence du guichet foncier selon les textes légaux (elles ne sont pas certifiables). Dans la commune étudiée, la majorité des détenteurs de ces titres n'est pas les exploitants actuels, ces derniers se trouvent exclus de toute formalisation légale (demande de certificat interdite, régulation du titre impossible ou trop complexe et onéreuse). Ce résultat confirme la nécessaire évolution du statut juridique de ces terres à statuts obsolètes (Teyssier *et al*., 2009).

Notre analyse de l'évolution de la gestion foncière en milieu rural atteste que les améliorations relatives à la procédure d'immatriculation ne font aucun doute. Toutefois, les communes ont des difficultés budgétaires qui questionnent la pérennisation de certains guichets, les actualisations de certificat suite aux transferts ne sont pas systématiques[1], et les demandes de certificat sont en diminution (PECF, 2011 ; Rochegude, 2010). Les défis portent sur le suivi de la réforme foncière et ses capacités d'adaptation et d'innovation afin de limiter les décalages entre cadre légal et pratiques locales si souvent empiriquement renseignés dans la littérature (voir Colin *et al*., 2009). Madagascar, notamment à travers le suivi effectué par l'Observatoire du Foncier, semble se donner les moyens d'adapter la réforme. Les opportunités d'adaptation du cadre légal aux pratiques locales renvoient à l'intérêt de la connaissance du contexte avant de débuter une étude d'impact d'une politique ; comme le rappellent Droy *et al*. (2010) « […] *les questions méthodologiques sont très complexes et certains aspects qualitatifs ne sont pas mesurables directement et néanmoins déterminants* » (Droy *et al*., 2010 : 15). Dès 2008, Jenn-Treyer et Pouzoullic soulignaient l'importance d'une évaluation économique complète de la réforme foncière malgache y compris dans ses effets de second rang (notamment la restauration du lien social et la contribution au renforcement de l'autonomie des communes) (Jenn-Treyer et Pouzoullic, 2008).

[1] Selon Rochegude (2010) notamment, « *l'informatique ne saurait régler les problèmes de gestion et de conservation des archives foncières (électricité souvent peu ou pas disponible, matériels et logiciels informatiques fragiles et difficiles à maintenir dans des contextes de pauvreté extrême)* » (Rochegude, 2010 : 15).

Sur le plan méthodologique, une combinaison de techniques qualitatives et quantitatives a constitué le pilier du protocole de recherche dans cette thèse. L'analyse s'appuie sur différents types de données de première main : (i) des entretiens approfondis (116) conduits auprès d'individus, de ménages et d'autorités locales, (ii) une enquête par questionnaire auprès de 405 ménages, (iii) des études de cas portant sur des groupes familiaux (2) et des litiges (2). Les apports des informations issues des entretiens apparaissent comme primordiaux pour l'étude des logiques d'acteurs, et pour un passage à un traitement plus formel sur de plus amples échantillons. Caractériser les contextes locaux permet d'adapter au mieux les questionnaires et conforter les analyses. A l'échelle de cette étude de cas, une analyse uniquement quantitative n'aurait pas forcément permis de mettre à jour l'influence des autorités sur les comportements des usagers, la diversité des modalités locales de sécurisation, ainsi que les ambiguïtés portant sur le droit à formaliser selon les normes locales ; ces deux derniers éléments expliquant en partie la relativement faible demande de certificat (moins de 20% des ménages de la commune détiennent au moins un certificat). L'enquête PECR (2011), effectuée dans neuf autres communes en partenariat CIRAD/IRD/Observatoire du Foncier malgache, regroupant des chercheurs issus de différentes sensibilités méthodologiques et inspirée notre étude de cas à Faratsiho, constitue un exemple intéressant d'application de combinaison de méthodes qualitatives et quantitatives à plus grande échelle, nécessaire au suivi de la réforme. Il semble pertinent de valoriser et de promouvoir l'articulation entre enquêtes à grande échelle et études plus locales (en amont et en aval des études d'impact) afin d'adapter la mise en œuvre de la réforme, en saisissant les enjeux locaux parfois spécifiques.

Sécurisation foncière, formalisation foncière et comportements économiques

La réforme malgache est encore récente pour observer des dynamiques liant certification et comportements économiques. Au moment de nos enquêtes, les projets économiques ne sont pas apparus comme déterminants de la demande de certificat. Nos résultats, confirmés par l'enquête PECF (2011), illustrent les attentes excessives d'une formalisation légale quant au développement des marchés fonciers, du crédit formel et à l'augmentation des investissements productifs, sous estimant les autres facteurs de blocage.

L'hypothèse selon laquelle la formalisation légale facilite les transactions foncières en réduisant les coûts de transaction *ex ante* et augmente la valeur de marché de la terre n'est pas vérifiée dans notre zone d'étude. Il s'agit là d'un résultat important et original de la thèse. Le marché de l'achat-vente est actif bien que les droits de propriété des vendeurs ne soient pas enregistrés légalement (par le guichet foncier ou par les services des domaines). En Côte d'Ivoire, Colin et Ayouz (2006) notamment notent le développement d'un marché foncier efficient en l'absence de formalisation légale des droits. Concernant le marché du faire-valoir indirect (peu développé dans notre zone d'étude), aucune relation avec la certification n'a été mise à jour, les pratiques de transferts temporaires étant considérées comme généralement sécurisées en l'absence de formalisation légale. Le recours à la certification ne peut pas être interprété, dans la commune de Faratsiho, comme visant à faciliter un accès au crédit formel. Ce dernier n'est que très faiblement développé et la détention de garanties foncières légales n'est pas déterminante de l'accès au crédit. Nos résultats confirment ceux obtenus dans d'autres régions et contextes sur la question du lien entre formalisation légale et accès au crédit. Pour la région du Lac Alaotra, Zombre (à paraître) montre que la possession foncière

favorise la participation des ménages au marché du crédit, mais que la détention d'un titre ou d'un certificat n'augmente pas plus les possibilités d'accès au crédit formel que les dispositifs locaux de sécurisation. Par ailleurs, certaines institutions financières ne considèrent pas le certificat comme collatéral. Au Mexique, et selon Bouquet et Colin (2009) notamment, « *la réforme* [de 1992] *n'a pas non plus permis de débloquer l'accès au crédit, d'une part en raison des restrictions sur les capacités de mise en gage des parcelles, d'autre part – et surtout – en raison de la faiblesse de l'offre de crédit agricole […]. En retour, cette déficience de l'offre peut contribuer à expliquer le peu d'intérêt pour la procédure de privatisation formelle des parcelles* » (Bouquet et Colin, 2009 : 329). Enfin, dans la commune étudiée, lorsque les ménages ont pu investir, la certification intervient après l'investissement ; elle tend à être mobilisée sur les parcelles à fort potentiel productif, même indépendamment de tout investissement. D'après une étude dans la région du Lac Alaotra également, « […] *la certification ne se traduit pas en investissements pérennes (par exemple plantations fruitières, intrants)* » (Rochegude, 2010).

Sur le plan institutionnel, les porteurs de la réforme attendaient « *un impact sur les différents secteurs de la vie économique et sociale de Madagascar en réexaminant les hypothèses fondatrices : développement économiques des ménages et des collectivités, notamment par un recours au crédit bancaire facilité par des garanties sur la terre, environnement favorable à la mise en place d'un cadre stratégique d'accueil d'investissements fonciers, apaisement du climat social par une baisse du nombre de conflits portant sur la terre, atténuation de la pression excercée sur les ressources naturelles* » (Teyssier *et al*., 2009 : 295). Dans notre cas, il semble que le levier d'action prioritaire pour favoriser les comportements économiques liés aux marchés fonciers, aux marchés du crédit et au développement des investissements productifs ne soit pas l'enregistrement formel des droits de propriété pour la commune étudiée. Comme le souligne Rochegude (2010), « *le marché foncier ne doit pas être une obsession dans un contexte où il importe d'abord de permettre aux intéressés de sécuriser leurs conditions de vie (sinon de survie) »* (Rochegude, 2010 : 15). En termes de politiques publiques, ce résultat est essentiel.

Plusieurs études empiriques explicitent les effets pervers d'une intervention publique sur la sécurité foncière, à travers des procédures de titrage (Plan Swynnerton au Kenya par exemple) comme des procédures plus souples de validation (Plans Fonciers Ruraux en Afrique de l'Ouest par exemple), évoquant une augmentation de la confusion plutôt qu'une clarification de la gestion foncière – quand le cadre légal ne reste pas totalement ignoré. Dans la commune de Faratsiho, très peu de litiges ont été déclenchés du fait de la certification et le certificat a participé au sentiment de sécurité foncière. Une distinction entre une insécurité concrète et plus diffuse (Burnod *et al*., 2012) permet de préciser la perception d'insécurité foncière. La majorité des acteurs n'est pas impliquée dans des litiges fonciers, ils ne craignent pas forcément de remise en question de leurs droits à court terme, ils ne sont pas en mesure de caractériser les types de contestation possibles. Pour autant, ils ont besoin d'être assurés d'une garantie de leurs droits sur le long terme, tout particulièrement dans un contexte de saturation de l'espace agricole au niveau local, afin d'être en mesure de transmettre leur patrimoine foncier aux générations futures. Le certificat foncier apporte à leur détenteur cette assurance de la non contestation de leurs droits sur le court et le long terme (Burnod *et al*., 2012). En

Ethiopie, les travaux de Deininger *et al*. (2009) indiquent également un effet positif de la certification sur la réduction de l'insécurité foncière et notamment une amélioration de la gestion des conflits de limites de parcelles. Malgré ces premiers résultats encourageants, des études plus précises quant à l'éventuelle « décentralisation de la corruption » (Droy *et al*., 2010 : 15) faisant référence aux limites émises quant au nouveau référentiel guidant les réformes foncières « *soft* », sont nécessaires pour évaluer l'effet de la mise en place des guichets fonciers sur le sentiment de sécurité ainsi que sur les possibles comportements opportunistes induits aux niveaux locaux. Cela constitue une perspective de recherche déterminante dans la compréhension des articulations entre les interventions publiques et les réactions des acteurs.

Nos résultats suggèrent également un approfondissement théorique intéressant, mais exigeant une certaine contextualisation empirique. Relativement aux comportements économiques attendus d'une formalisation légale rarement constatés, il paraît important de « re » discuter, en amont, de l'équivalence communément établie entre formalisation légale et sécurisation foncière (renvoyant aux questions méthodologiques quant à la difficile définition, et par suite, mesure de la sécurité foncière ; Arnot *et al*., 2011). D'après nos travaux, l'absence de titre légal ne peut pas être assimilée à une situation d'insécurité (Barrows et Roth, 1990 ; Sjaastad et Bromley, 1997 ; Broegaard, 2005 ; Van den Brink *et al*., 2006 ; Zasu, 2007 ; Colin *et al*., 2009). En effet, dans la commune étudiée, un bon nombre de ménages n'exprime aucun intérêt pour la procédure de certification dans la mesure où ils considèrent les dispositifs locaux de sécurisation comme suffisants. D'après les résultats de l'enquête PECF (2011) également, les formalisations locales réduisent le sentiment d'insécurité foncière à court terme. Il existerait ainsi des arbitrages entre les procédures, souvent aux dépends de la certification.

Sur le plan méthodologique, il s'agit donc de rester vigilant quant aux *proxy* choisis pour mesurer l'insécurité foncière dans les études d'impact, et de repenser l'hypothèse implicite selon laquelle l'absence de formalisation légale des droits fonciers serait équivalente à une situation d'insécurité foncière.

> *Sécurisation foncière : par la formalisation des droits ou par le renforcement des pratiques locales existantes ?*

Une des critiques des politiques d'enregistrement des droits porte sur la transcription des droits et devoirs effectifs susceptible de les modifier et d'induire des spoliations. Notre investigation a montré que la commune de Faratsiho, en l'absence de superposition de droits d'usage sur une même ressource et dans laquelle peu de conflits fonciers sont déclarés, constitue une zone a priori propice à la mise en place d'un système de formalisation des droits. Pour Droy *et al*., (2010) notamment, « *le type de sécurisation mis en place dans le cadre du PNF est bien adapté aux droits personnalisés qui prévalent dans certaines régions de Madagascar ou sur un certain mode d'exploitation, comme la riziculture* » (Droy *et al*., 2010 : 10). Le cas d'étude propice à une formalisation des droits illustre toutefois cette difficulté d'enregistrer les droits fonciers qui restent nécessairement dynamiques.

Nos résultats permettent d'approfondir les analyses de la notion de droits et de faisceaux de droits. En effet, envisager la demande d'un certificat comme une action socialement autorisée

sur une parcelle donnée, constituant alors l'une des fibres du faisceau de droits, permet de nuancer la relative individualisation des droits. Ce « droit de certifier » est en effet soumis à conditions : partage clairement défini et information des autres membres de la famille (voire accord) sur les terres héritées. Ce droit à certifier a été adapté aux pratiques foncières locales. Pour les terres héritées, bien que les individus détiennent dans la majorité des cas des droits individuels et complets, le droit de certifier, tout comme le droit de vente, reste soumis à des obligations.

Ainsi, certaines parcelles apparaissent comme « bloquées dans une trappe institutionnelle »[1], le ménage ne pouvant pas formaliser ses droits par un document, local ou légal ; la principale contrainte ne portant pas sur les capacités financières des acteurs (bien que ces dernières puissent influencer le niveau de validation des documents), mais sur les restrictions et les obligations associées aux droits.

Le droit à certifier est récent, pas vraiment stabilisé ; il reste nécessairement subjectif pour les acteurs et susceptible d'évoluer au cours du cycle de vie des individus. Le caractère dynamique des droits, combiné au flou pouvant porter sur ce droit à certifier (du fait d'interprétations différentielles ou de comportements jugés opportunistes), illustre la difficulté d'enregistrer les droits et devoirs effectifs. Nos résultats confirment certaines observations révélées par d'autres recherches empiriques. En Éthiopie, Deininger *et al*. (2009) soulèvent d'ailleurs les échecs de l'enregistrement des ressources en propriété commune (Deininger *et al*., 2009 : 268). Même dans une zone où les droits sont individuels et complets, notre étude du cas de Faratsiho montre la complexité et la dynamique des régulations foncières et souligne la difficulté de concevoir un système d'enregistrement des droits adapté aux héritages, qui accompagnerait les processus d'individualisation des droits sans les forcer ni créer de nouvelles sources potentielles de spoliation du fait des différences de statut intra-familial. En termes de mise en oeuvre des politiques publiques, ce résultat est essentiel et permet de relativiser le rôle des procédures basées exclusivement sur le caractère légal et technique des formalisations des droits fonciers. Rochegude (2010) note d'ailleurs que le recours à la technologie n'est pas suffisant : « *les instruments d'identification des surfaces, les GPS par exemple, ne peuvent régler tous les problèmes de levés parcellaires (parcelles souvent trop petites, enchevêtrement de droits complexes et légitimes portant sur tout ou partie des mêmes terrains)* » (Rochegude, 2010 : 15).

De façon générale, l'immense littérature portant sur l'insécurité foncière dans différents contextes indique une telle diversité de types et de sources de risques de contestation ou de cas de spoliation, dépendante des contextes locaux, évolutive dans le temps, multiforme (voir Maldidier, 1999 pour Madagascar), qu'il parait indispensable de spécifier les outils pour la réduire. Dans les termes d'Arruñada (2003), « *policy decisions should therefore consider the specifics of each case instead of applying a universal recipe* » (Arruñada, 2003 : 438). Concernant le Burkina Faso, Tallet (2009) propose d'explorer de nouvelles perspectives de sécurisation foncière ; selon cet auteur, « *n'est-il pas illusoire de vouloir figer sur un plan cadastral (approche PFR) ou dans un texte (rédaction de code) une situation en pleine*

[1] Je reprends ici l'expression soufflée par E. Bouquet, reprenant l'expression classique de « trappe à pauvreté ».

évolution ? N'est-il pas plutôt souhaitable de chercher à accompagner les adaptations que de les figer ? » (Tallet, 2009 : 160).

Implications institutionnelles et mise en œuvre

Compte tenu des coûts de mise en œuvre de la réforme et des doutes quant à la pérennisation de certains guichets, des risques d'obsolescence du cadre légal (problématique de l'actualisation de l'information foncière) et de l'inadaptation de la procédure pour certaines parcelles, il semble que l'effort d'adaptation et d'innovation quant aux suites à donner à la réforme doive être placé dans la compréhension et le renforcement des pratiques de sécurisation existantes (les dispositifs de reconnaissance des droits et les dispositifs de garantie de ces droits effectivement mobilisés par les acteurs).

Nos résultats soulignent également l'extrême standardisation des dispositifs existants dans la commune de Faratsiho, tout particulièrement pour les procédures d'élaboration des actes de vente. Cela renvoie à la question du type de formalisation envisagée lors de la conception d'une réforme foncière. A Madagascar, l'accent a été mis sur la formalisation des droits de propriété à travers le certificat foncier, et non sur la formalisation des transferts. La procédure de certification n'élimine pas les pratiques locales de formalisation. Certains auteurs envisagent la formalisation légale des transferts comme un préalable à l'enregistrement des droits, voire comme une alternative (Mathieu, 2001 ; Arruñada, 2003 ; Fitzpatrick, 2005 ; Kanji *et al.,* 2005 ; Comby, 2007 et 2012 ; Colin, 2012). Nos résultats vont dans ce sens. L'insécurité foncière sur les terres achetées provenant principalement des risques de contestation des transactions, formaliser les transactions plutôt que les droits paraît une option pertinente dans les localités où le marché foncier est actif. Ensuite, on peut s'interroger sur le rôle des guichets fonciers, s'il existe déjà des dispositifs standardisés et mobilisés par les acteurs. Au lieu de fournir des procédures susceptibles de s'ajouter aux formalisations existantes, et de potentiellement les déstabiliser ou entrer en concurrence avec elles, pourquoi ne pas travailler à renforcer ces pratiques en étroite collaboration avec les autorités déjà impliquées ? Certains actes authentifiés étant déjà considérés comme des preuves opposables à tiers (Rochegude, 2010 ; Aubert *et al.,* 2008), renforcer ces pratiques semble pertinent et réalisable à moindres coûts (sans occulter la complexité de la législation foncière).

En considérant la procédure de certification comme un « outil de sécurisation » ayant montré ses atouts en termes de gestion ultra-locale (à travers l'innovante phase de reconnaissance locale des droits et des détenteurs de ceux-ci notamment), ce dernier ne pourrait être mobilisé à court terme uniquement dans les localités le nécessitant et dans lesquelles les besoins de sécurisation légale des droits sont démontrés.

Avant la mise en place de nouveaux guichets fonciers, prendre le temps de réaliser des diagnostics parait souhaitable, notamment afin d'analyser le type de besoin de sécurisation des acteurs (nécessairement différent en milieu rural et urbain) dans le but d'adapter au mieux l'outil permettant d'y répondre, selon les problématiques locales. Comme le souligne Tallet (2009), « […] *faut-il une loi unique, uniformisatrice, ou un cadre global contenant des orientations générales et permettant des marges d'adaptation en fonction des contextes régionaux* ?» (Tallet, 2009 : 159). Nos résultats suggèrent d'opter pour davantage de flexibilité institutionnelle. Dans ce sens, réfléchir aux compétences que les agents des guichets pourraient

avoir, apparait pertinent pour promouvoir les dispositifs existants. Avant d'être des agents exécutifs de la procédure de certification, ils pourraient être sources de connaissances sur les problématiques foncières locales, informations à faire remonter aux instances de décision et de suivi de la réforme foncière (suivi régional et national). Ils pourraient jouer un rôle dans le renforcement des capacités de régulation des autorités existantes (les chefs de *fokontany* particulièrement), dans le transfert d'information entre les différents acteurs déjà impliqués (agriculteurs, chefs de *fokontany*, délégué d'arrondissement, maire, notaire). Ils pourraient jouer le rôle de conseillers dans les zones de conflits fonciers. Certains experts envisagent par ailleurs la fiscalité comme un moyen de répondre à la demande de sécurisation foncière, évacuant les risques de désuétude du cadre légal (Comby, 2007 et 2012) et les débats au sein du PNF portent sur le couplage certification foncière et imposition. Si la réforme prend cette voie, les agents des guichets fonciers pourraient également avoir un rôle d'appui à la gestion communale. Quelles que soient les évolutions de la réforme foncière malgache, il semble indispensable de remettre en avant un des objectifs de cette dernière, à savoir, la formation aux métiers du foncier (médiation, gestion des conflits, connaissance du cadre légal, compétences SIG pour maintenir les bases de données en cohérence avec les plans de repérage établis par les services des domaines), en favorisant le transfert de connaissances entre les différents acteurs, afin d'assurer dans le temps une réelle appropriation des différents outils de sécurisation foncière (Teyssier *et al*., 2009 ; Rochegude, 2010).

Limites et perspectives de la recherche

La méthode

L'immersion forte dans le contexte local constitue un apport indéniable dans la compréhension des logiques d'acteurs dans le champ foncier, et les entretiens semi-directs restent selon nous un outil indispensable à la production de connaissances sur ces logiques. Les entretiens au niveau des ménages dans les différents *fokontany* ainsi que les études de cas (à travers des entretiens également) ont permis d'explorer différents niveaux d'analyse, à savoir le ménage et le groupe familial, et d'approfondir l'analyse des déterminants de la certification.

Cependant, nous n'ignorons pas qu'il existe des limites à l'immersion prolongée du doctorant sur le terrain. L'unité ménage a été choisie pour l'administration des questionnaires, considérant le couple comme l'unité de décision principale quant à la certification. Au moment des enquêtes de terrain, les enjeux principaux de la sécurisation foncière sont apparus comme relevant de la sphère du couple, en quête d'assurance de transmettre un patrimoine foncier aux générations futures. Nous avons de fait négligé les questions de genre. Un questionnaire spécifique aux hommes et aux femmes aurait été pertinent pour analyser plus précisément les éventuels processus d'exclusion des femmes (souvent traités dans la littérature) quant à la procédure de certification. De plus, nous avons opté pour des indicateurs socio-économiques simples pour caractériser les ménages, adaptés selon nous au contexte local et suffisants pour permettre de discriminer les différents riziculteurs enquêtés. Nous avons choisi de mettre l'accent sur les informations concernant les caractéristiques des patrimoines fonciers. Des variables plus précises quant au niveau de vie des ménages (revenus issus de la migration des enfants notamment) et à l'organisation de l'exploitation agricole (main-d'œuvre salariée, main-d'œuvre

familiale notamment) auraient aussi été utiles pour un traitement formel des déterminants de la certification au niveau ménage.

L'originalité de la méthodologie de cette thèse repose sur la combinaison de techniques de recueil et de traitements des données qualitatifs et quantitatifs qui, selon nous, est indispensable à l'analyse des pratiques de sécurisation des droits fonciers. Toutefois, le traitement formel des données de cette thèse reste limité, l'analyse s'appuyant principalement sur une démarche qualitative. En effet, articuler des approches qualitative et quantitative demande la maîtrise d'un ensemble d'outils (de recueil et de traitements des données), qui, à défaut d'une multi compétence du jeune chercheur, nécessite la collaboration de spécialistes, parfois difficilement mise en pratique du fait des distances techniques, sémantiques et conceptuelles qui les séparent.

Les résultats

Les résultats présentés dans ce document concernent uniquement la commune de Faratsiho. Il paraît donc important de rester prudents quant aux prescriptions en termes de politiques publiques du fait de la forte contextualisation de l'analyse, et de promouvoir l'articulation entre études de cas et enquêtes plus larges standardisées en mettant l'accent sur une démarche itérative. A la suite des premières évaluations de la réforme foncière malgache (qualitatives ou quantitatives), et toujours dans la perspective de l'adapter au mieux, envisager des typologies de communes selon par exemple : l'activité du marché à l'achat-vente (problématique de la formalisation des droits ou des transferts), les types de conflits fonciers (actions de médiation préalables), le type de migration (question de la formalisation des transferts de droits entre autochtones/migrants ou entre pasteurs/agriculteurs), le type d'agriculture et la proximité aux marchés (types d'acteurs et enjeux de sécurisation), le type de rapports qu'entretiennent les agriculteurs avec les services de l'administration (familiarité avec ces services, valorisation des autorités existantes et perception du « légal »), paraît pertinent pour la définition de nouveaux « outils de sécurisation foncière ».

Indépendamment des orientations politiques gouvernementales malgaches, la question de la sécurisation des droits reste un objet de recherche inépuisable, source de nombreux débats entre économistes, juristes, anthropologues, agronomes, géographes et d'autres, pour réfléchir ensemble à des outils permettant de contribuer à la sécurisation foncière. Un des enjeux reste alors de composer avec les difficultés de communication interdisciplinaire, notamment du fait de positions épistémologiques non aisément compatibles.

BIBLIOGRAPHIE

Alchian, A. et H. Demsetz (1973). "The property right paradigm". Journal of Economic History 33 (1): 16-27.

Aldashev, G., I. Chaara, J. P. Platteau et Z. Wahhaj (2007). An Economic Analysis of Legal Pluralism. University of Namur (CRED).

Andrianirina Ratsialonana R., L. Ramarojohn, P. Burnod et A. Teyssier (2011). After Daewoo? Current status and perspectives of large-scale land acquisition in Madagascar. Rome : ILC 61 p.

Angué, K. (2009). "Rôle et place de l'abduction dans la création de connaissances et dans la méthode scientifique peircienne". Revues Qualitatives 28(2) 65-94.

Arnot, C., M. Luckert et P. Boxall (2011). "What Is Tenure Security? Conceptual Implications for Empirical Analysis". Land Economics 87(2): 297-311.

Arruñada, B. (2003). "Property Enforcement as Organized Consent". Journal of Law, Economics, and Organization 19(2): 401-444.

Atwood, D. (1990). "Land Registration in Africa: The Impact on Agricultural Production". World Development 18(5): 659-671.

Aubert, S., P. Karpe, S. Razafiarison, K. Ralambomanana, A.T. Ranaivoson, C. Delcourt, T. Rakotonandrasana, C. Fabre et A. Bertrand. (2008) 'Pluralisme juridique et sécurisation foncière dans une commune cadastrée : le cas de Miadanadriana', dans Sandron F. (ed) *Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar*. Antananarivo-Paris. Karthala : 195-209.

Barrows, R. et M. Roth (1990). "Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence". Journal of Modern African Studies in Comparative International Development 28 (2): 265-297.

Bassett, T. J. (1993). 'Introduction: The land question and agricultural transformation in Sub-Saharan Africa', dans Bassette T. J. et Crummey D. E. (eds) *Land in African agrarian systems*. University of Wisconsin Press: 3-31.

Bellemare, M. F. (2012). "Insecure Land Rights and Share Tenancy: Evidence from Madagascar". Land Economics 88(1): 155-180.

Benjaminsen, A. et C. Lund (2003). *Securing land rights in Africa*. London: Frank Cass.

Benjaminsen, A., S. Holden, C. Lund et E. Sjaastad (2009). "Formalisation of land rights: some empirical evidence from Mali, Niger and South Africa". Land use policy 26: 28-35.

Bernstein, L. (1992). "Private commercial la in the cotton industry: creating cooperative through rules, norms, and institutions". The law school the university of Chicago WP n°133.

Berry, S. (1993). *No condition is permanent. The social dynamics in agrarian change in Sub-Saharian Africa*. Madison, the university of Wisconsin press.

Bertrand, A., Karpe P. et S. Aubert (2008). 'Le statut juridique des terres à Madagascar : perspectives historiques et sociales', dans Sandron F. (ed) *Population rurale et enjeux*

fonciers à Madagascar, Paris, CITE/Karthala, 35-58.

Bertrand, A., S. Aubert et A. Teyssier (2005). 'Les enjeux du Programme National Foncier de Madagascar', dans Eberhard C. *et al*. (eds) *La quête anthropologique du droit. Autour de la démarche d'Etienne Le Roy*. Paris : Karthala : 193-237

Bertrand, N. et P. Moquay, (2004). "La gouvernance locale, un retour à la proximité". Economie rurale 280(1) : 77-95.

Besley, T. (1995). "Property rights and Investment incentives: theory and evidence from Ghana". Journal of Political Economy 103(5): 903-936.

Blanc-Pamard, C. et H. R. Ramiarantsoa (2000). *Le terroir et son double. Tsarahonenana 1966-1992, Madagascar*. IRD éditions.

Boserup, E. (1970). *Evolution agraire et pression démographique*. Flamarion.

Bouquet, E. (2009a). "State-Led Land Reform and Local Institutional Change: Land Titles, Land Markets and Tenure Security in Mexican Communities". World Development 37(8): 1390–1399.

Bouquet, E. (2009b). 'Changement légal et sécurisation des transactions foncières au Mexique', dans Colin J. P *et al*. (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales*. Paris : Karthala : 333-364.

Bouquet, E. et J. P. Colin (1996). 'From legal norms to local land regulation. A case study from Mexico', dans Spiertzer J. et Wiber M. (eds) *The role of law in natural resource management*. Vuga, la Hague.

Bouquet, E. et J. P. Colin. (2009). 'L'Etat, l'ejido et les droits fonciers : ruptures et continuités du cadre institutionnel formel au Mexique', dans Colin J. P. *et al* (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales*. Paris Karthala : 299-332

Brochard, S. (2007). L'appréciation de la pertinence d'une réforme foncière ou l'enjeu de concevoir une réforme foncière comme une politique publique. Le cas de Madagascar et de la réforme foncière lancée en 2005. Rapport de stage. Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne, 102 p.

Broegaard, R. J. (2005). "Land tenure insecurity and inequality in Nicaragua". Development and Change 36(5): 845-864.

Brokensha, D. et J. Glazier (1973). "Land Reform Among the Mbeere of Central Kenya". Africa 43: 182-206.

Bromley, D. W. (2001). Explanation in economics: sufficient reason or efficient cause? International network for Economic Method (INEM) at the ASSA meeting, New Orleans, LA.

Bruce, J. (1993). "Do indigenous tenure systems constrain agricultural development?". Land in Africa agrarian systems. T. D. C. Bassett, Madison, The University of Wisconsin Press: 35-56.

Bruce, J. S. et S. E. Migot-Adholla (1994). *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall, Hunt Publishing Company 282 p.

Bruce, J., S. Migot-Adholla et J. Atherton (1994). 'The Findings and their Policy Implications: Institutional Adaptation or Replacement? ', dans Bruce J. S. et S. E. Migot-Adholla (eds) *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall, Hunt Publishing Company: 251-265.

Burawoy, M. (1998). "The extended case method". Sociological theory 16(1): 4-33.

Burnod, P., N. Andrianirina, C. Boué, F. Gubert, N. Rakoto-Tiana, J. Vaillant, R. Rabeantoandro et R. Ratovoarinony (2012). Land reform and certification in Madagascar: does perception of tenure security matter and change? Annual World Bank Conference on Land and Poverty, Washington, USA, 23-26 April, 2012.

Burnod, P. (2007). L'enchâssement social et institutionnel des modes d'accès à la terre et au travail dans un contexte de migration : le cas du secteur agricole à Mayotte. Doctorat – Economie et Gestion du Développement Agricole. SupAgro, Université Montpellier 1.

Burnod, P. (2011). "Régulations des investissements agricoles à grande échelle". Afrique contemporaine 1: 111-129.

Burnod, P. et J. P. Colin (2006). Polanyi et Granovetter sur une île. L'enchâssement social de l'accès à la terre et au travail dans le secteur rural à Mayotte. Colloque international les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues. Montpellier.

Casson, M. C., M. DellaGiusta et U.S. Kambhampati (2010). "Formal and informal institutions and development". World Development 38(2) : 137-141.

Chauveau, J. P. (1998). 'La logique des systèmes coutumiers', dans Lavigne Delville P. (ed) *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques légitimités et légalités*. Coopération Française : 66-75

Chauveau, J. P. (2009). 'La loi de 1998 sur le domaine rural dans l'histoire des politiques foncières en Côte d'Ivoire. La politique des transferts de droits entre « autochtones » et « étrangers » en zone forestière', dans Colin J. P. *et al* (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales*. Paris. Karthala : 141-165

Chauveau, J. P. et P. Mathieu (1998). 'Dynamiques et enjeux des conflits fonciers', dans Lavigne Delville P. (ed) *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques légitimités et légalités*. Coopération Française : 243-258.

Chauveau, J. P. et J. P. Colin (2010). "Customary Transfers and Land Sales in Côte d'Ivoire: Revisiting the Embeddedness Issue". Africa 80(Special Issue 01): 81-103.

Chauveau, J. P., M. Le Pape et J. P. Olivier de Sardan (2001). 'La pluralité des normes et leurs dynamiques en Afrique. Implications pour les politiques publiques' dans IRD (ed) *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs*. Paris : Karthala : 145-162

Cleaver, F. (2003).'Reinventing institutions : Bricolage and the social embeddedness of natural resource management', dans Benjaminsen A. et Lund C. (eds.) *Securing land rights in Africa*. London: Frank Cass.

Cling, J. P. (2004). Réforme agraire et démagogie électorale au Zimbabwe. DIAL, document de travail DT/2001/2004, 16 p.

Coase, R. H. (1960). "The Problem of Social Cost". Journal of Law and Economics 3: 1-44.

Colin, J. P. (2000). Synthèse des travaux et de l'animation des recherches. Université de Montpellier I, Unité de formation et de recherche, Faculté des Sciences Economiques. Habilitation à Diriger des Recherches 88 p.

Colin, J. P. (2002). Eléments de méthode pour une recherche empirique compréhensive sur les contrats agraires. IRD REFO : Régulations foncières Politiques Publiques Logiques d'acteurs : 1-19.

Colin, J. P. (2004). Transactions et marchés fonciers en Afrique de l'Ouest. Cours d'enseignement par visioconférence Politiques foncières et réduction de la pauvreté en Afrique de l'Ouest. Montpellier, World Bank institute : 1-11.

Colin, J. P. (2008). "Disentangling intra-kinship property rights in land: a contribution of economic ethnography to land economics in Africa". Journal of Institutional Economics 4(2): 231-254.

Colin, J. P. (2012). "Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective". Land use policy http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.08.006.

Colin, J. P. et M. Ayouz (2006). "The development of a land market? Insights from Côte d'Ivoire". Land economics 82 (3): 404-423.

Colin, J. P., P. Y. Le Meur et E. Leonard (2009). *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris. Karthala 534 p.

Comby, J. (2007). "Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière moderne". Études foncières 128 : 38 – 44.

Comby, J. (2012). "Les limites du modèle malgache". Études foncières 158.

Comité Technique Foncier et Développement (2009). Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, Livre blanc des acteurs français de la coopération.

Commons, J. R. (1931). "Institutional Economics". American Economic Review 21.

Condominas, G. (1961). *Fokon'olona et collectivités rurales en Imerina*. Orstom editions.

Conseil Supérieur du Notariat, (2011). Evaluation de la réforme foncière à Madagascar, rapport de mission du conseil supérieur du notariat, Mai 2011.

de Soto, H. (2000). *The mistery of capital*. Flammation.

de Villers, G (1996). *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique* (No. 19-20). L'Harmattan.

Deininger, K. et G. Feder (2001). 'Land Institutions and Land Markets', dans Gardner G. (ed) *Handbook of Agricultural Economics*. Agricultural Production, North Holland: 288-324.

Deininger, K. et G. Feder (2009). "Land Registration, Governance, and Development:

Evidence and Implications for Policy ". World Bank Research Observer 24: 233-266.

Deininger, K. et H. Binswanger (2001). "The evolution of the World Bank's land policy. Access to land, rural poverty, and public action." Oxford university press: 406-440.

Deininger, K., D. A. Ali, S. Holden et J. Zevenbergen (2008). "Rural land certification in Ethiopia: process, initial impact, and implications for others African countries". World Development 36(10): 1786-1812.

Deininger, K., D. A. Ali, S. Holden et J. Zevenbergen (2009) 'Certification foncière en Ethiopie : processus et impact initial', dans Colin J. P. *et al* (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers: du cadre légal aux pratiques locales*. Paris: Karthala: 237-272.

Delège, A. (2008). "La place de l'économie de marché dans une société rurale malgache : l'actualité des travaux de Polanyi". Revue Interventions économiques mis en ligne le 01 décembre 2008, consulté le 25 août 2013 http://interventionseconoiques.revues.org/326.

Demsetz, H. (1967). "Toward a theory of property rignts" American Economic Review: 347-359.

Droy, I., J. E. Bidou et P. Rasolofo (2010). "Pauvreté et sécurisation foncière: les atouts et incertitudes d'une gestion décentralisée à Madagascar". Taloha 19.

Edja, H. et P. Y. Le Meur (2009). 'Le plan foncier rural au Bénin. Production de savoir, gouvernance et participation', dans Colin J. P *et al*. (eds). *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris Karthala: 195-236.

Ellickson, R. C. (1991). *Order without law. How neighbors settle disputes*. London et Cambridge. Harvard university press.

Falloux, F. (1987). "Land management, titling and tenancy". Sustainability Issues in Agricultural Development. T. I. Davis, Washington, DC, The World Bank: 190-208.

Fauroux, E. (2002). "Les sociétés rurales de l'Ouest malgache: des transformations profondes et complexes". Afrique contemporaine 202-203: 111-132.

Feder, G. et T. Onchan (1987). "Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand". American Journal of Agricultural Economics 69(2): 311-320.

Feder, G. et A. Nishio (1998). "The benefits of land registration and titling : economic and social perspectives". Land use policy 15(1): 25-43.

Fitzpatrick, D. (2005). "Best Practice Options for the Legal Recognition of Customary Tenure." Development and Change 36(3): 449-475.

Gannon, F. et F. Sandron (2006). "Echange, réciprocité et innovation dans une communauté paysanne. Une lecture conventionnaliste". Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires, (292) : 50-67.

Gastaldi, J. (1998). 'Les plans fonciers ruraux en Cote d'Ivoire, au Bénin et en Guinée', dans Lavigne Delville P. (ed) *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier*

pratiques légitimités et légalités. Paris: Karthala, Coopération Française : 461-474.

Glaser, B. et B. Strauss (1967). *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*. London: Wiedenfeld and Nicholson.

Gouldner, A. (1960). "The Norm of Reciprocity: A Preliminary Statement". American Sociological Review 25: 161–178.

Granovetter, M. (2008). *Sociologie économique*. Économie humaine.

Griffiths, J. (1986). "What Is Legal Pluralism?". Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law 24: 1-55.

Haugerud, A. (1983). "The Consequences of Land Tenure Reform Among Smallholders in the Kenya Highland". Rural Africana 15-16: 65-89.

Hermann, R. (2004). Contribution à l'étude de faisabilité pour la mise en place de deux guichets fonciers intercommunaux, Stage de fin de formation DESS développement, Coopération Internationale et Action humanitaire, département de Sciences Politiques, Université Paris 1, Panthéon Sorbonne.

Hesseling, G. et P. Mathieu (1986). 'Stratégies de l'Etat et des populations par rapport à l'espace', dans Bernard V. *et al*. (eds*) Espaces disputés en Afrique noire: pratiques foncières locales*. Karthala : 309-325.

Hodgson, G. M. (2006). "What are institutions?". Journal of Economic issues 10(1):1-25

Holden, S., K. Deininger et H.H. Ghebru (2007). "Impact of Land Certification on Land Rental Market Participation in Tigray Region, Northern Ethiopia." Norwegian University of Life Sciences MPRA Paper.

Jacob, J. P. (2002). La tradition du pluralisme institutionnel dans les conflits fonciers entre autochtones. Le cas du Gwendégué (Centre Ouest Burkina Faso). IRD, Réfo: Régulations foncières, politiques publiques, logique des acteurs.

Jacob, J. P. (2007). *Terres privées, terres communes: gouvernement de la nature et des hommes en pays winye (Burkina Faso)*. IRD éditions.

Jacoby, H. et B. Minten (2007). "Is land titling in sub-saharan Africa cost-effective? Evidence from Madagascar". The World Bank Economic Review 25.

Jansen, K. et E. Roquas (1998). "Modernizing insecurity: the land titling project in Honduras". Development and Change 29(1): 81-106.

Jenn-Treyer, O. et J. Pouzoullic (2008). 'Organisations paysannes et sécurisation foncière, quelle rationalité?', dans Sandron F. (ed.) *Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar*. Antananarivo-Paris : Karthala : 59-77.

Johnson, E. G. (1972). "Economic analysis, legal framework and land tenure systems". Journal of Law and Economics 15(1): 259-276.

Joireman, S. F. (2007). "Enforcing new property rights in Sub-Saharan Africa: the Uganda Constitution and the 1998 Land Act". Comparative Politics 39: 251-283.

Kanji, N., L. Cotula, T. Hilhorst, C. Toulmin et W.Witten (2005). Can Land Registration Serve Poor and Marginalised Groups? International Institute for Environment and Development, Research Report 1., London, 30 p.

Karsenty, A. et E. Le Roy (1996). Revue des fermages des terres et du métayage et de leur implication légale et de leur enregistrement. MEADR-DD. Madagascar, CIRAD-GREEN: 1-15.

Kennedy, P. L. et E. J. Luzar (1999). "Toward methodological inclusivism: the case for case studies". Review of Agricultural Economics 21(2): 579-591.

Lavigne Delville, P. (1998a). *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris: Karthala, Coopération Française 744 p.

Lavigne Delville, P. (1998b). 'La sécurisation de l'accès aux ressources: par le titre ou l'inscription dans la communauté?' dans Lavigne Delville P. (ed) *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques légitimités et légalités*. Paris: Karthala, Coopération Française : 76-86

Lavigne Delville, P. (2002). Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale, Éclairages sur les dynamiques d'innovation institutionnelle. IRD, Réfo: Régulations foncières, politiques publiques, logique des acteurs.

Lavigne Delville, P. (2005). "Quelques mystères de l'approche de Hernando de Soto." L'Économie politique 4(28): 92-106.

Lavigne Delville, P. (2006). "Sécurité, insécurités, et sécurisations foncières: un cadre conceptuel". Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles: 24-32.

Lavigne Delville, P. et A. Karsenty. (1998). 'Des dynamiques plurielles', dans Lavigne Delville P. (ed) *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques légitimités et légalités*. Paris: Karthala, Coopération Française : 215-242.

Le Meur, P. Y. et P. Hochet (2010). "Property Relations by other Means: Conflict over Dryland Resources in Benin and Mali". European Journal of Development Research 22: 643–59.

Le Roy, E. (1997). 'La face cachée du complexe normatif en Afrique Noire Francophone', dans Robert P.H. et van de Kerchove M. (eds) *Normes, normes juridiques, normes pénales. Pour une sociologie des frontières*. L'Harmattan: 123-138.

Le Roy, E., A. Karsenty et A. Bertrand (1996). *La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris Karthala.

Léonard, E. (2009). 'L'économie très politique d'un programme de titularisation foncière. Trajectoires locales d'endogénéisation du changement légal en milieu rural mexicain', dans Colin J. P. *et al* (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers: du cadre légal aux pratiques locales*. Paris: Karthala: 365-403.

Libecap, G. D. (1989). *Contracting for property rights, Political Economy of Institutions and Decisions*. Cambridge University Press.

MAEP (2005). Lettre de Politique Foncière, Direction des Domaines et des services fonciers, 11 p.

Maine, S. H. (1861). *Ancient Law*. London John Murray.

Maldidier C. (1999). Les causes de l'insécurité foncière à Madagascar dans Communications présentées à l'atelier sur le foncier à Madagascar du 8 et 9 avril Ambohimanambola Tananarive, volume 3: 10-30

Mantzavinos, C. (2001). *Individuals, institutions, and market*. Cambridge and New York. Cambridge University Press.

Mathieu, P. (1996). 'Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique', dans deVilliers G. (ed) *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique*, Cahiers Africains, CEDAF. L'Harmattan: 64-87.

Mathieu, P. (2001). 'Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique', dans Benjaminsen, T. et Lund, C. (eds.) *Politics, Property and Production: Understanding Natural Resource Management in the West African Sahel*. Nordic African Institute, Uppsala, 22–39.

Mc Millan, J. et C. Woodruff (1999). "Interfirm relationships and informal credit in Vietnam". The quarterly journal of economics: 1285–1320.

Mc Millan, J. et C. Woodruff (2000). "Private order under dysfonctional public order". Michigan low revue : 2421-2458.

MCA Millenium Challenge Account (2006). Expertise en appui à la conception de dispositions administratives et financières de la gestion foncière décentralisée, rapport final.

Merlet, M. (2009). "Les phénomènes d'appropriation à grande échelle des terres agricoles dans les pays du Sud et de l'Est". Études foncières (142).

Migot-Adholla, S., P. Hazelle, B. Blarel et F. Place (1991). "Indigenous Land Rights Systems in Sub-Saharan Africa: a Constraint on Productivity?". World Bank Economic Review 5(1): 155-175.

Moore, S. F. (1973). "Law and Social Change: The Semi-Autonomous Social Field as an Appropriate Subject of Study". Law and Society Review 7(4): 719-746.

Moore, S. F. (1978). *Law as process*: *an anthropological approach*. Oxford University Press.

Mucchielli, A. (2005). "Le développement des méthodes qualitatives et l'approche constructiviste des phénomènes humains". Recherches qualitatives: 7-40.

Nabli, M. et J. Nugent (1989). "The New Institutional Economics and Its Applicability to Development". World Development 17(9): 1333-1347.

Noronha, R. (1985). A review of the literature on land tenure systems in Sub-Saharan Africa. Agriculture and Rural Development Department, World Bank.

North, D. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge university press.

Nuijten, M. (2003). "Family Property and the Limits of Intervention: The Article 27 Reforms and the PROCEDE Programme in Mexico". Development and Change 34(3): 475–497.

Observatoire du Foncier, (2012). www.observatoire-foncier.mg, consulté en janvier 2013.

Olivier de Sardan, J. P. (1995). "La politique du terrain". Enquête (1):71-112.

Olivier de Sardan, J. P. (2007). La politique du terrain. Sur la production des données en anthropologie. Les Journées de Tam Dao. Nouvelles approches méthodologiques appliquées au développement.

Omrane, M. (2008). *Accès à la terre, dynamique démographique et ancestralité à Madagascar*, Collection population. L'Harmattan.

Ottino, P. (1998). *Les champs de l'ancestralité. Parenté, alliance et patrimoine*. Karthala - Orstom.

Pavageau, J. (1981). *Jeunes paysans sans terres. L'exemple malgache*. Paris. L'Harmattan.

Peirce, C. S. (1974). *Collected papers of Charles Sanders Peirce* (Vol. 3). Harvard University Press.

Pèlerin, E. (2005). Décentralisation de la gestion foncière et procédures de sécurisation foncière à Madagascar. De l'expérience du guichet Foncier pilote d'Amparafaravola, Région Alaotra-Mangoro – Madagascar. Montpellier, Centre National d'Étude Agronomique des Régions Chaudes, mémoire en vue du diplôme d'ingénieur spécialisé en Agronomie Tropicale.

PECF, Perception et Effets de la Certification Foncière au niveau des ménages ruraux à Madagascar (2011). Les premiers résultats. CIRAD, IRD, Observatoire du Foncier.

Pettigrew, A. M. (1997). "What is a processual analysis?". Scandinavian journal of management, 13(4): 337-348.

Pierre Bernard P., R. Ramboarison, L. Randrianarison et L. Rondro-Harisoa (2009). Dimensions structuelles de la libéralisation pour l'agriculture et le développement rural. Programme RuralStruc. http://www.worldbank.org/afr/ruralstruc

Place, F. et S. E. Migot-Adholla (1998). "The economic effect of land registration on smallholder farms in Kenya: Evidence from Nyeri and Kakamega districts". Land economics 74(3): 360-373.

Place, F., M. Roth et P.Hazell (1994). 'Land Tenure Security and Agricultural Performance in Africa: Overview of Research Methodology', dans Bruce J. *et al*. (eds) *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall, Hunt Publishing Company: 15-39

Platteau, J. P. (1992). "Land Reform and Structural Adjustment in Sub-Saharan Africa: Controversies and Guidelines." Rome : FAO Economic and Social Development Paper 107.

Platteau, J. P. (1994). "Behind the market stage where real societies exit-Part I : The role of public and private order institutions". The journal of development studies 30(3): 533-577.

Platteau, J. P. (1996). "The evolutionary theory of land rights as applied to Sub-Saharan Africa: a critical assessment." Development and change 27 (1): 29-86.

Platteau, J. P. (2000). *Institutions, Social Norms, and Economic Development*. Harvard Academic Publishers.

PNF (2007). Guide pratique de la Gestion Foncière Décentralisée. MAEP (Ministère de l'Agriculture de l'Elevage et de la Pêche), Secrétaire Général, Madagascar.

PNF (2008). Décentralisation de la gestion foncière : un premier bilan synthétique, MAEP (Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche), Secrétaire Général, Madagascar.

Quesnay, F. (1969). *Tableau économique des physiocrates* (Vol. 1). Calmann-Lévy.

Rabearimanana, G., J. Ramamonjisoa, H. R. Ramiarantsoa et J. P Raison (1994). *Paysanneries malgaches dans la crise*. Paris Karthala.

Raharison, L. (2006). "Dualité entre héritage et vente de terres dans l'accès à la terre. Le cas de l'Imerina (Hautes terres centrales de Madagascar)". Colloque international Les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues, Montpellier.

Raison, J. P. (1984). *Les hautes terres de Madagascar et leurs confins occidentaux. Enracinement et mobilité des sociétés rurales*. Orstom-Karthala.

Rakoto, I. (2009). *Recueil des jugements et arrêts rendus par les tribunaux à Madagascar (1841-1896)*. L'Harmattan.

Ramiarantsoa, H. R. (1992). Occupation du sol et mutation juridique des terres : une évolution en phase ? Les formations d'eucalyptus comme éléments d'une analyse spatiale de cette relation. Tananarive, département recherche-développement, Fofifa-Cirad, 36p.

Ramiarantsoa, H. R. (1995). *Chair de la terre, oeil de l'eau... Paysanneries et recompositions de campagnes en Imerina (Madagascar)*. Orstom.

Rarijaona, R. (1967). *Le concept de propriété en droit foncier malgache de Madagascar (Étude de sociologie juridique)*. Editions Cujas.

Richman, B. D. (2004). "Firms, courts, and reputation mechanisms: toward a positive theory of private ordering". Columbia law review 104(8)

Rochegude, A. (2001). "Foncier et décentralisation". Bulletin du LAJP 26: 13-33.

Rochegude, A. (2005). La mise en place de guichets fonciers à Madagascar, contribution à la décentralisation de la gestion foncière (rapport institutionnel et juridique), MAEP-AFD-CIRAD, 47 p.

Rochegude, A. (2010). La nouvelle politique foncière de Madagascar : l'invention de la propriété gasy. LAJP Université Paris 1. 16 p.

Roth, M., R. Barrows, M. Carter et D. Kanel (1989). "Land Ownership Security and Farm Investment: Comment". American Journal of Agricultural Economics 71(1): 211-214.

Sandron, F. (2011). "Transmission intergénérationnelle des normes et des valeurs : le famadihana dans les Hautes Terres malgaches". Recherches familiales 8 : 31-47.

Schlager, E. et E. Ostrom (1992). "Property rights regimes and natural resources: a conceptual analysis". Land economics 68 (3): 249-262.

Schmid, A. (1987). *Neo-institutional economic theories*. Parsons Lecture. University of Wisconsin.

Simon, H. A. (1986). "Rationality in psychology and economics". Journal of Business S209-S224.

Sjaastad, E. et D. W. Bromley (1997). "Indigenous land rights in sub-saharan Africa: appropriation, security and investment demand". World Development 25(4): 549-562.

Soro, D. M. et J. P. Colin (2008). "Marchandisation, individualisation et gestion intra-familiale des droits sur la terre en basse Côte d'Ivoire". Économie rurale 303-304-305: 154-168.

Steer, L. et K. Sen (2010). "Formal and informal institutions in a transition economy: the case of Vietnam". World Development 38(11): 1603-1615.

Strauss, A. et J. Corbin (1994). Grounded theory methodology. Handbook of qualitative research: 273-285.

Tallet, B. (2009). 'La réorganisation Agraire et Foncière au Burkina-Faso (1984-2004) : vingt ans de décalage entre cadre légal et pratiques locales', dans Colin J. P. *et al* (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers: du cadre légal aux pratiques locales*. Paris: Karthala: 141-165.

Tashakkori, A. et C. Teddlie (2003). *Handbook of mixed methods in social and behavioral research*. Sage.

Teyssier, A., H. Raharison et Z. Ravelomanantsoa (2007). "La réforme foncière de Madagascar ou le pari de la compétence locale". Reforma Agraria, Colonizacion y Cooperativas.

Teyssier, A., R. A. Ratsialonana, R. Razafindralambo et Y. Razafindrakoto (2009). 'Décentralisation de la gestion foncière à Madagascar : processus, enjeux et perspectives d'une nouvelle politique foncière', dans Colin *et al*. (eds) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris: Karthala : 273-297.

Teyssier, A., L. Ramarojohn et R. A. Ratsialonana (2010). "Des terres pour l'agro-industrie internationale? Un dilemme pour la politique foncière malgache". EchoGéo 11.

Toulmin, C. (2008). "Securing land and property rights in Sub-Saharan Africa: the role of local institutions". Land use policy 26: 10-19.

Van den Brink, R., G. Thomas, H. Binswanger, J. Bruce et F. Byamugisha (2006). Consensus, Confusion, and Controversy. Selected Land Reform Issues in Sub-Saharan 1164 Africa. World Bank Working Paper 71. The World Bank, Washington, DC.

Voigt, S. (2004). 'On the coexistence of different property right systems and its consequences for economic growth and development', dans Colombatto E. (ed) *Companion on property rights*. Cheltenham.

Von Benda-Beckmann, K. (1981). "Forum shopping and shopping forums: Dispute processing in a Minangkabau village in West Sumatra". Journal of. Legal Pluralism

(19):117-159

Wilber, C. K. et R. S. Harrison (1978). "The Methodological Basis of Institutional Economics: Pattern Model, Storytelling, and Holism". Journal of Economic Issues 12(1): 61-89.

Williamson, O. E. (1985). *The Economie Institutions of Capitalism*. New York. The Free Press.

Williamson, O. E. (1996). *The mechanisms of governance*. New York - Oxford. Oxford University Press.

Winter, G. (1984). "Deux méthodes d'investigation irréductibles mais complémentaires". Cahiers de l'ORSTOM (Organisme de Recherche Scientifique et Technique d'Outre Mer), Série Sciences Humaines, Institut de Recherche pour le Développement (IRD) Paris 20(1) 17-24.

World Bank (2003). Land Policies for Growth and Poverty Reduction. Rapport sur les politiques de développement. A World Bank Policy Research Report. Oxford: Oxford University Press.

Yin, R. K (2003). *Case study research: Design and methods*. Sage

Zasu, Y. (2007). "Sanctions by social norms and the law: substitutes or complements?". Journal of legal studies 36(2) : 379-396

Zombre, U. (à paraître). Les marchés du crédit et de la terre au lac Alaotra (Madagascar) : interactions et déterminants de la participation des ménages. Doctorat – Économie et Gestion du Développement Agricole. CIRAD, Université Montpellier 1.

Zongo, M. (2009). "Terre d'état, loi des ancêtres ? Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'Ouest du Burkina Faso". Cahiers du CERLESHS Tome XXIV, (33): 11-143.

ANNEXES

Annexe 1. Résumé de la législation foncière pré-coloniale, coloniale[1] et des républiques indépendantes

1. L'époque monarchique

- **18 et 19ième siècle** : un régime foncier où les terres du royaume sont réputées propriété du roi (droit éminent du roi); on peut distinguer deux grands types des terrains : i) les terres domaniales (grandes forêts, terres en friches (*tampontanety malalaka*)), ii) les terres non domaniales, attribuées soit à des nobles de classes supérieures *(menakely),* soit à des soldats vaillants (*tany trafonkena*) ou soldats colons (*tanim-boanjo*); l'accès aux droits fonciers est lié à la reconnaissance de l'autorité royale et du titulaire du fief (*vodivona)* ; la terre ne se vend pas ; l'appropriation collective ou individuelle de la terre exige en contrepartie l'accomplissement du *fanompoana* (corvée royale) ; apparition d'un code écrit sur le régime des terres mais toujours complémentaire des règles orales (kabary royaux, ..).
- **« Le code des 305 articles »** (loi du 29 mars 1881) : pose le principe de domanialité, droit de propriété éminent du souverain sur le sol (« *Les grandes forêts et toutes les terres libres appartiennent à l'État* »), mais sans exclusion des populations ; est affirmé le non accès à la terre des étrangers : « *les terres malgaches ne peuvent être vendues ni données en échange d'une valeur quelconque aux étrangers* ».
- **Loi du 9 mars 1896** : promulguée par l'ancien souverain Merina mais inspirée par l'État Protecteur et visée par le Résident général de France, repose sur le principe de domanialité et institue la propriété privée (immatriculation individuelle directe), mais confirmant les droits de jouissance des malgaches. « *Les habitants continueront de jouir des parcelles sur lesquelles ils ont bâti et de celles qu'ils ont l'habitude de cultiver jusqu'à ce jour* ».

2. La période coloniale

- **Définition du domaine public**. Défini par le décret portant règlement sur la propriété foncière à Madagascar du 16 juillet 1897. Equivaut à une sorte d'expropriation pour cause d'utilité publique visant à favoriser le colonat et à protéger les intérêts des colons.
- **Décret du 4 février 1911** : Modification du décret du 16 Juillet 1897 : consacre le régime de l'immatriculation foncière sur les bases du système de l'Act Torrens et institue les titres de propriété enregistrés dans des livres fonciers.
- **Décret du 28 septembre 1926 réglementant le domaine à Madagascar** (et arrêts d'application du 12 août 1927) : confirmation de la présomption de domanialité « *toutes les terres vacantes et sans maître sont propriété de l'État* » et la division en domaine public et domaine privé de l'ensemble des biens meubles et immeubles de Madagascar ; garantit la « *reconnaissance absolue du droit de propriété par la mise en valeur et l'appropriation effective du sol* » ; mais rend plus strictes les conditions de l'octroi d'un titre de propriété pour les malgaches : plus d'immatriculation sur la base

[1] Sources : LOTA A., 1953, *La propriété foncière à Madagascar et dépendances*. Jouve Éditeur. Paris.

de simples témoignages oraux ; possibilité de création de zones territoriales urbaines et rurales réservées aux indigènes.

- **Le « cadastre indigène »**: Définie par le Décret du 25 août 1929 relatif à la constatation et à la constitution de la propriété indigène à Madagascar ; procédure réservée exclusivement aux « indigènes », à l'initiative de l'Administration, donnant la possibilité à chaque membre de la communauté villageoise d'obtenir une propriété individuelle sur les terres collectives en usant de la procédure d'immatriculation ; « inventaire foncier des droitsd'occupations des terrains, ne conférant pas un droit de propriété mais un droit d'usage, non limité dans le temps » ;
- **Décret du 28 février 1956** : les propriétaires coutumiers retrouvent la possibilité d'établir leurs droits sur la terre en faisant preuve « *d'une occupation de bonne foi, paisible et continue, ainsi que d'une mise en valeur rationnelle et permanente de plus de 30 ans* »

3. L'Etat indépendant

Le monopole de l'Etat

- **Le domaine privé national** Définie par la Loi n°64-004 du 15 février 1960 relative au domaine privé national modifiée par l'Ordonnance n°62-047 du 20/09/1962 et la Loi n°64-026 du 11/12/1964. La présomption de domanialité est reconduite : les terres vacantes et sans maître continuent d'appartenir au domaine privé.
- **Le domaine public de l'Etat**. Définie par l'Ordonnance n°60-099 du 21/09/1960 réglementant le domaine public modifiée par l'Ordonnance n°62-035 du 19/09/1962.

La création de la propriété privée

- **Immatriculation individuelle**. Définie par la loi n°60-004 du 15 février 1960 (Ordonnance n°60-146 du 3 Octobre 1960 et décret d'application n°60-529: suppression de l'immatriculation directe des terres. La constatation d'une mise en valeur « *emprise personnelle, réelle, évidente et permanente* » durant au moins dix ans permet d'accéder à un titre domanial puis à l'immatriculation.
- **L'immatriculation collective ou cadastre**. Définie par l'Ordonnance n°67-029 du 18 décembre 1967 et par le décret d'application n°68-213 du 21/05/1968 fixant la proc édure des opérations de délimitation d'ensemble puis complétée par l'Ordonnance n°74-034 du 10 déc. 1974: l'immatriculation collective remplace le cadastre, inventaire exhaustif et descriptif de la propriété foncière, recours à des techniques plus modernes ; dans la phase administrative, la parcelle, objet de l'opération cadastrale, fait l'objet d'une immatriculation immédiate. Depuis 1974 ainsi, le titre cadastral peut être transformé directement en titre foncier.
- **Devenir des anciennes réserves indigènes**. décret n°64-205 du 21 mai 1964 prévoit la transformation du droit de jouissance sur une parcelle des anciennes réserves indigènes en droit de propriété.
- **Assouplissement du droit de propriété**. Ordonnance n° 62-110 du 01/10/1962 sanctionnant l'abus de droit de propriété et prononçant le transfert à l'Etat des propriétés non exploitées, modifiée par la Loi n° 62 -035.
- **« Nationalisation » et « sanction de l'abus de droit de propriété »**. Définie par l'Ordonnance n°74-021 du 20 Juin 1974 portant refonte de l'ordonnance n°62-110: instrument légal de la décolonisation en matière foncière. Les propriétés rurales de

plus de 5 hectares non mises en valeur durant 5 ans au moins peuvent être transférées à l'État.

Expropriation des terrains de plus de 100 hectares non mis en valeur.

- **Fonction sociale de la propriété** Définie par l'Ordonnance n°83.030 du 27/12/1983 tendant à renforcer la protection, la sauvegarde et la conservation du domaine privé national et du domaine public.

Autres

- **Aires de Mise en Valeur Rurale (AMVR)** : définies par l'Ordonnance n°62-042 du 19 septembre 1962, qui remplacent les « périmètres de colonisation ». ; Zones soustraites au droit foncier commun pour la réalisation d'aménagements modernes. Peuvent faire l'objet d'une immatriculation au nom de l'État ou au nom d'un privé ayant remplir les cahiers des charges de l'exploitation.
- **Zone d'Aménagement Foncier (ZAF**). Définie par décret ministériel, fermées à l'immatriculation et au cadastre et distribuées aux paysans après aménagement par l'État (Maldidier, 1999: 10).

Annexe 2. Diversité des définitions et des mesures de la sécurité foncière

Authors	Definition of Tenure Security	Measures Used in Analysis
Benin et al. 2005	No definition provided	Perception of tenure security(a)
Besley 1995	Probability of expropriation	Transfer deed, previous litigation, method of acquisition, and duration of ownership
Bohn and Deacon 2000	Probability of expropriation	Political factors related to expropriation risk
Brasselle, Gaspart, and Platteau 2002	Long-term, continuous rights free from imposition or interference from outside, along with ability to reap benefits of labor and investment either in use or upon transfer to others	Categories based on use and transfer rights
Carter and Olinto 2003	Perceived change in likelihood of losing land	Tenure type
Cattaneo 2001	Expected time of residence before eviction	Expected time of residence before eviction
Costello and Kaffine 2008	No definition provided	Probability of renewal
Deacon 1994	No definition provided	Political stability
Deacon 1999	No definition provided	Political stability
Feder and Onchan 1987	Legal title to land	Legal title to land
Feder, Onchan, and Chalamwong 1992	Uncertainty over changes in government policy	Perceived likelihood of contract disruption and of retaining same plot
Gavian and Fafchamps 1996	Uncertainty over a user's claim to land and ability to sell or transfer land and duration of possession	Type of tenure
Godoy et al. 1998	No definition provided	Conflict with abutters
Godoy, Kirby, and Wilkie 2001	No definition provided	Conflict with abutters and duration of residence
Hayes, Roth, and Zepeda 1997	Probability of eviction	Transferability of rights
Holden and Yohannes 2002	Perceived probability of losing ownership of a part or the whole of one's land	Same as definition (binary variable for secure/insecure)
Jacoby, Li, and Rozelle 2002	Risk of expropriation	Estimated risk of expropriation
Kabubo-Mariara 2007	No definition provided	Bequeath rights and individual or group ownership versus tenancy
Kabubo-Mariara et al. 2006	No definition provided	Ownership versus rental of land, and right to bequeath, sell, or rent land

Kaufmann, Kraay, and Mastruzzi 2003	No definition provided	Governance indicators derived from several hundred variables based on perceptions
Li, Rozelle, and Brandt 1998	Uncertainty in land tenure	Duration and expectation that plot will be lost at end of crop year
Luckert 1991	Expected impacts of changes in various aspects of forest tenures	Expected impacts of changes in various aspects of forest tenures
Mendelsohn 1994	No definition provided	Probability of eviction
Nautiyal and Rawat 1986	Level of uncertainty or likelihood of extension	Probability of extension
Otsuka et al. 2001	Probability of retaining rights	Tenure type
Owubah et al. 2001	Confidence in rights	Capability to legally register land
Place and Hazell 1993	No definition provided	Transferability of rights
Place and Otsuka 2000	Probability of losing land rights	Proportion of land under different ownership types
Place and Otsuka 2001	Probability of losing land rights	Method of acquiring land
Place and Otsuka 2002	Probability of losing land rights	Tenure type
Robinson 2005	Uncertainty of land rights	Probability of eviction
Sjaastad and Bromley 1997	Perception of likelihood of losing a specific right	Probability of eviction
Sjaastad and Bromley 2000	Risk of losing rights and perception of that risk	N/A (b)
Smith 2004	Assurance of rights	Legal title
Southgate, Sierra, and Brown 1991	No definition provided	Ratio of adjudicated agricultural land relative to entire study area
Zhang 1996	Deletion conditions, area versus volume-based tenures and “general security”	Tenure type
Zhang and Pearse 1996	Renewability, comprehensiveness, obligation to share returns with government, and scope of regulatory intervention	Tenure type
Zhang and Pearse 1997	Renewability, comprehensiveness, obligation to share returns with government, and scope of regulatory intervention	Tenure type

Source : tableau reproduit à partir de Arnot *et al*., 2011 : 302

Annexe 3. Entretiens agents du guichet foncier (2008)

Depuis combien de temps travaillez-vous dans ce guichet ?

Quelles ont été les conditions de mise en œuvre du guichet foncier?

Quel est le fonctionnement de ce guichet ? notamment mode de financement et autonomie ? *(leur vision de leurs conditions de travail ?)*

Quelles sont les limites en termes de compétences des communes à assurer la gestion foncière ? La mairie est-elle impliquée dans la pérennisation du guichet ? La certification est-elle un moyen de prélever l'impôt ? Est-ce que la fiscalité foncière représente un handicap pour inciter à la formalisation ?

Existe-il des problèmes de coordination entre les guichets fonciers et les services des domaines ? notamment pour l'actualisation du PLOF ?

Quelle est la procédure complète (durée de chaque phase, coût, documents nécessaires) pour obtenir un certificat ? La procédure a-t-elle évolué depuis l'ouverture du guichet ? comment et pourquoi ? Selon votre initiative ou PNF à Tana ? des agents du PNF viennent-ils vous rendre visite ? quelle fréquence ?

Comment des droits sur une parcelle certifiée peuvent être remis question ? Quelle est la procédure à suivre en cas de revendications ? sur une parcelle certifiée ? sur une parcelle non certifiée ?

Connaissez vous la procédure pour passer du certificat au titre ? (pont entre la certification et l'immatriculation) Avez-vous des demandes de ce type ?

Connaissez-vous la procédure pour un transfert de terre certifiée ? combien ça coûte ? Avez-vous déjà eu des cas de formalisation des transferts ? (transferts parcelle certifiée)

Connaissez-vous des exemples concrets de blocage dans une procédure de certification ? (titre en suspens, litige) quel est l'arbitrage ? en avez-vous résolus ? comment ? exemples à aller enquêter ?

Si village à forte densité de certification versus pas de demandes : comment différencieriez vous ces 2 villages (origine des ethnies, taille de la communauté, relation familiale, lignage, diversification des activité, 'éducation et business')? (PLOF)

Annexe 4. Entretiens historiques (2008) auprès des personnes âgées

Depuis quand êtes vous installé dans ce village ? Si pas né ici, pourquoi être venu ici ?

Pouvez-vous me raconter l'histoire de votre famille (généalogie si possible) ? de votre village ? Comment ces personnes ont eu accès à la terre ?

Connaissez-vous les conditions de mise en place des différents hameaux constituant le village? ordre de formation ? (aider en donnant des repères historiques notamment les présidents, ou par rapport à la famille de l'enquêté comme mariage de ses enfants, époque de son grand père…)

L'ordre d'arrivée des groupes familiaux a –t-il un lien avec la quantité ou la qualité de terre qu'ils possèdent ? Pourquoi ?

Existe-il des relations de parenté au sein des hameaux ? ont-ils tous le même ancêtre commun ? le même tombeau ? (Essayer de situer avec sa propre famille)

Des migrants s'installent –ils dans ce village ? si oui, d'où viennent –ils ? pourquoi ?

Le fait que des migrants s'installent dans le village pose-t-il problème ? pourquoi ?

Comment font-ils pour pouvoir exploiter une terre ? y a-t-il des différences entre migrants et descendants des familles installées ?

Pouvez vous estimer (avec des cailloux ?) la proportion de merina (originaires des hautes terres) dans le village ? Les 'autres' viennent d'où ? *(quelle ethnie, quelle caste ?)*

Selon vous, le village peut-il accueillir encore des personnes ? y a-t-il un manque de place ? pour les terres cultivées (rizières, *tanety*, pépinières…) pour les zones résidentielles ?

Si oui, quelles sont les possibles solutions ? Les paysans se disputent-ils une zone particulière du village ? pourquoi ?

Connaissez-vous la procédure d'immatriculation ? c'est comment, ça coûte combien ? Savez-vous si des terres sont titrées dans le village ? anciennes concessions ? réserve indigène ? A quel nom ? Datent de quelle époque ?

Connaissez-vous la procédure de certification ? c'est comment, ça coûte combien ? Savez-vous si des terres sont certifiées dans le village ? pourquoi ? qui ? et vous ?

Annexe 5. Entretiens auprès des exploitants (2008)

Nom, age, sexe, année d'arrivée, raison, composition du ménage (qui vit dans votre maison et ils font quoi ?), type d'activité extra agricole ?

Comment se passe la culture du riz ? Elle se fait uniquement dans les bas-fonds ? Pourquoi ? Est-il possible dans le village d'aménager une terre en rizière ? (présence eau, terre dispo ?) Dans quelles zones du village ? *(tanety d'intérêt ?)*

Quelles sont les autres cultures pratiquées ? et par qui ?

→ calendrier cultural ; et vous cultivez quoi ? Quelle superficie ? Vous possédez quoi comme type de matériel agricole ? Quelle est leur valeur ?

Quelles sont les modalités pratiquées pour accéder à la terre ? Selon les types de terres : rizière, tanety, vohitra (zone résidence), pépinières (achat, héritage, FVI…). Vous possédez quels types de terre ? (mode d'acquisition)

Comment se font les achats/ventes? Qui est-ce qui garantie la transaction ?

Est-ce différent pour les autochtones/migrants ? Pour les différentes familles ? Pourquoi ?

Y a-t-il des restrictions dans l'accès à la terre ? dans l'usage de la terre ? Selon le type de terre ou le type d'individu (ethnie, caste, age, célibat..) ? vis-à-vis de qui ?

Les individus ont-ils recours aux « petits papiers » dans votre village ? Que sont ces « petits papiers » ? Qui les délivrent ? sur quelles parcelles ? à quel moment (vente uniquement ?) spécificité par village ? Qui les vise ? Ils coutent combien ? Quels droits procurent ces « petits papiers » ? Qui les conservent ? Ou ? Comment cela se passe lors des transferts ? lors d'une seconde vente d'une même parcelle, quelle est l'actualisation ? Que deviennent les petits papiers précédents ?

Quelle importance ont ces documents selon vous ? Ils servent à quoi ? Combien coûte l'élaboration du document ? pour tout le monde pareil ?

Comment se passe l'héritage ? (mariage, ayants droit, type de terre…) quelles différences peut-il exister entre les différentes familles ? Y a-t-il des différences entre filles et garçons ? entre résidents au village et non résidents ? *(→ litiges ?)*

Y a-t-il des individus sans terre ? comment font-ils pour pouvoir exploiter ? (salariat, prêt, FVI…) selon les types de terre. Et vous avez des terres en FVI ? Vous laissez des terres en FVI ? Pourquoi ?

Quels sont les types de contrats agraires au sein de votre village ? (FVD, FVI métayage,… : différencier selon les types de terres)

L'utilisation des *tanety* a-t-elle évolué ? de nouvelles cultures sont mises en place sur tanety ? La valeur des *tanety* s'est-elle modifiée ? Pourquoi ?

Existe-il des terres qui sont exploitées par plusieurs personnes ? Existe-il des terres qui appartiennent à plusieurs personnes ? Existe-il des terres appartenant à un groupe familial ? (indivision des tanety et zone résidentielle ?)

Quels types d'élevage se pratiquent ? Et vous, que possédez vous ? Quelle est leur valeur ?

Si la situation s'y prête : avez-vous entendu parler de litiges fonciers ? Sur quoi portait la contestation ? Qui est intervenu ? Vous pouvez nous raconter ? Et vous, avez-vous déjà été en litige à propos d'une parcelle ?

Connaissez-vous les guichets fonciers ? les certificats fonciers ? Quelles informations avez-vous reçu ? A quelles occasions ? Qui vous a informé ?

Connaissez-vous la procédure pour avoir un certificat ? Pouvez-vous me l'expliquer ? comment se déroule la phase de reconnaissance locale ? *(mise à jour de litige ?)* Les villageois connaissent-ils le guichet ? la procédure de certification ? Pourquoi ?

Selon vous, combien de temps cela prend ? Combien ça coûte ?

Que pensez-vous des titres (relativement aux certificats) ? Des titres sont demandés dans le village ? Pourquoi ?

Selon vous, qui demande des certificats ? des titres ? Pour quelles raisons ? Pour quelles parcelles ?

Quelle différence pour vous y a t-il entre un *taratasy* (et lequel) et un certificat ? Et un titre ?

Qu'est ce qui a changé dans le village depuis la mise en place du guichet? Constatez-vous des changements, conséquences, retombées sur votre village (migration, dynamisme, investissement, nouvelles cultures, dynamisme du marché de la terre, marché de crédit, moins / plus de litiges)?

Pourquoi tout le monde n'a pas de certificat ? *(Qui peut certifier ?)*

Vous avez déjà demandé un certificat ? Pourquoi ? Pourquoi sur cette parcelle en priorité ? Quelle culture était en place avant certification ? Vous envisagez des changements, aménagements, sur cette parcelle ? Pensez-vous à certifier une autre parcelle ? Laquelle ? Pourquoi ? Pour y faire quoi ?

Combien de temps a pris la procédure ? Quelles ont été les différentes étapes ? Combien ça vous a coûté ? Comment vous l'avez financé ?

Êtes-vous satisfait de la procédure de certification ? Pourquoi ?

Annexe 6. Entretiens ménages (2009)

A lire aux enquêtés : étudiante, étude scientifique, confidentiel, on veut comprendre ce que vous faites, aucune rémunération

Questionnaire N°

Date : Enquêteur :
Lieu de l'enquête
Commune : FKT : Hameau : Domicile/champ/autre :
Caractéristique de la maison toit en , mur en , étages

1. INFORMATIONS SUR LE MENAGE

	1. Nom	2. Age	3. Lieu de naissance (tanindrazana) et km	4. Année mariage	5. Parents vivants?	6. Nombre d'enfants total **vivants** / et **vivants** dans fkt	7. Nombre F&S **vivants** / et **vivants** dans fkt	8. distance domicile/ tombeau km	9. Fonction dans le fokontany
Homme					P : M :	Tot : F et G Fkt : F et G	Tot : F et G Fkt : F et G		
Femme					P : M :				

……

Pratiquez vous ou avez-vous pratiqué :

	10. Le salariat agricole **barrer :**	11. Autres activités que l'agriculture (par ordre d'importance) **préciser lieux de vente, fréquence, date de fonction, durée**	12. Faites vous partie **d'un groupe**, d'une organisation, d'un réseau ? ou en avez-vous fait partie ? préciser ou et quand et quelle fonction (membre ou responsable)	12.bis : N°scolarité
Homme / Femme	Journalier Contractuel Manœuvre tps complet Bouvier Autres :	H : F :	H : F :	
Les dépendants familaux participent-ils aux dépenses ? et les enfants non résidents ? (noter derrière)				

1.bis INFORMATIONS SUR LE MENAGE

Que possédez-vous comme matériels agricoles ?

	13. Charrue	14. Charrette	15. Herse	16. Sarcleuse	17. remarques
Nombre possédé					
Prêté à ? Loué à ? Echangé avec ?					
Si n'en possède pas, comment il y a accès ?					

Avez-vous des activités d'élevage aujourd'hui ? autoconsommation ou vente ? vendez vous des cultures (riz ou tubercules, bredes …)

	18. Zébus	19. Porcs	20. Volailles (préciser)	21. Ventes de riz	22. Vente de cultures pluviales	23. autres sources de revenu monétaire
Nombre possédé actuellement	M : F :					
Quantités **produites**						
Quantités **vendues**	Vif : / an Lait : L/jour	Vif : /an	Vif : /an Œufs : /semaine			
Lieu de vente / Km						

2.1. PARCELLES cultivées POSSEDEES par le ménage (Homme et Femme)

	1. **Type de terre** + acquise par **achat**, **transmis par** P ou GP de qui (f ou h), **solam pangady**, prog de **reboisement**	2. Caractéristiques parcelle	3. **Qui** exploite et **comment** ? (paddy 2010) Sous quelles conditions pouvez vous vendre ? pouvez-vous demander une preuve de propriété **à votre nom** ? pourquoi ?	4. Qui contribue au paiement de l'impôt **(ANNEE)** ? a quel nom est le reçu ?
N°	Rizière, tanimboly, tanety aménagée, terrain boisé	Ou : Min /km : Sup : Fertilité :	FVD/ FVD avec salariés/FVD avec membre de la famille (préciser) / des membres de la famille (préciser) laissé en FVI (préciser) / autre :	
N°	Rizière, tanimboly, tanety aménagée, terrain boisé	Ou : Min /km : Sup : Fertilité :	FVD/ FVD avec salariés/FVD avec membre de la famille (préciser) / des membres de la famille (préciser) laissé en FVI (préciser) / autre :	
N°	Rizière, tanimboly, tanety aménagée, terrain boisé	Ou : Min /km : Sup : Fertilité :	FVD/ FVD avec salariés/FVD avec membre de la famille (préciser) / des membres de la famille (préciser) laissé en FVI (préciser) / autre :	

N°	Rizière, tanimboly, tanety aménagée, terrain boisé	Ou : Min /km : Sup : Fertilité :	FVD/ FVD avec salariés/FVD avec membre de la famille (préciser) / des membres de la famille (préciser) laissé en FVI (préciser) / autre :	

Remarques : terrain de foot, terrains de stockage….

.....

6. Pratiquez-vous le prêt de rizière en contre saison ? avec qui ? quel est l'arrangement ?

7. Avez-vous déjà eu des problèmes sur une de vos parcelles ? N° :

2.2 Domaine(s) d'habitation du ménage

1. Comment avez-vous eu accès à ce terrain ? (savoir d'où vient le domaine si appartient à la famille)

2. Qui paie l'impôt et à quel nom est le reçu ?

3. Le terrain est-il délimité ? Si oui, par quoi ?

4. Y a t-il des jardins, des petites parcelles cultivées proche de la maison ?

5. Qui exploite ?

6. Qui peut ou pourrait les exploiter ? (lien de famille à préciser)

7. L'exploitation de ces parcelles pose-elle des problèmes ? de quels genres ? entre qui ?

8. Qui peut construire une maison ici ?

9. Existe-il des conditions pour pouvoir construire ? existe-il des conditions pour choisir l'endroit de la maison ?

10. A qui faut-il demander ? Pourquoi ?

11. Vos F&S ont pu construire ou pourront-ils construire une maison ici ? pourquoi ?

12. Vos enfants ont-ils pu ou pourront-ils construire leur maison ici ? pourquoi ?

3. POUR TOUTES LES PARCELLES ACHETEES PAR LE MENAGE

Rappel numéro parcelle :	**N°**	**N°**	**N°**
1. **Année** d'acquisition			
2. Identité du vendeur	Vivant / mort	Vivant / mort	Vivant / mort
3. Lien avec l'enquêté (noter *akaika* et *lavitra* si mentionné)	Lien de famille à préciser, même hameau, même fkt, hors fkt, même paroisse, autre relation :	Lien de famille à préciser, même hameau, même fkt, hors fkt, même paroisse, autre relation :	Lien de famille à préciser, même hameau, même fkt, hors fkt, même paroisse, autre relation :
4. Nombre total enfants **vivants** du vendeur / enfants dans le fkt	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas
5. Nombre total F&S du vendeur / F&S dans le fkt	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas
6. Mode d'acquisition **par le vendeur**	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser
7. Docs de détenus par **le vendeur en son nom** lors de l'achat ? autre doc de propriété sur la parcelle (autre nom que le cédant)	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :
8. **Documents** élaborés **au moment** de l'achat ? Si **Oui**, lesquels et **niveau de validation** ? **Quels couts** ?	Oui/non	Oui/non	Oui/non
9. Si **Oui pourquoi** ? Si **Non**, **pourquoi** pas ?			
10. Qui exploitait avant l'achat ?	Préciser relation et MFV : Ne sait pas	Préciser relation et MFV : Ne sait pas	Préciser relation et MFV : Ne sait pas
11. Prix de l'achat ? Ariary			
12. Pourquoi le vendeur a voulu vendre ?			
13. Le vendeur peut reprendre cette terre? Sous quelles conditions?			
14. Des documents ont été effectués **depuis l'acquisition**? Si **Oui**, lesquels et **niveau de validation** ? En quelle **année** ? **Quels couts** ?	Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non
15. Si Oui **pourquoi** avoir fait ces documents ? Si **Non**, **pourquoi** ne pas avoir demandé des docs en son nom depuis l'acquisition ?			

4. POUR TOUTES LES PARCELLES transmises au ménage par leurs parents

Rappel numéro parcelle :	N°	N°	N°
1. Année début exploitation			
2. Identité du cédant	Vivant / mort	Vivant / mort	Vivant / mort
3. Lien avec l'enquêté (noter akaika et lavitra si mentionné)	Lien de famille à préciser	Lien de famille à préciser	Lien de famille à préciser
3. Mode d'acquisition **par le cédant**	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser
4. **Le cédant** détient un document **en son nom** sur cette parcelle? autre doc de propriété sur la parcelle (autre nom que le cédant)	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :
5. Nombre de cohéritiers total / nombre **vivant** dans le fkt	Total : fkt :	Total : fkt :	Total : fkt :
6. Le partage a-t-il été effectué ? si **Oui**, en quelle **année** ?	Oui / non	Oui / non	Oui / non
7. **Si oui**, Le partage est-il définitif ?	Oui / non	Oui / non	Oui / non
8. **Si non**, comment se passe l'exploitation ? convention ou arrangements familiaux ? (cf 2.3)			
9. Si **non**, le partage est-il envisagé ? Qui décide ?	Oui / non	Oui / non	Oui / non
10. C'est une répartition des terres faite oralement uniquement ? Si **Oui**, quels témoins lors partage ?	Oui / non	Oui / non	Oui / non
11. **Si non**, quels documents ont été effectués **lors du transfert** ? au nom de l'enquêté ? **Quels couts** ?			
12. Des documents ont été effectués **depuis** l'acquisition? Si **Oui**, lesquels et niveau de validation ? En quelle **année** ? **Quels couts** ?	Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non
13. Si **Oui** pourquoi avoir fait ces documents ? Si **Non**, pourquoi ne pas avoir demandé des docs en son nom depuis l'acquisition ?			

5. POUR TOUTES LES PARCELLES considérées comme SOLAM PANGADY a priori ici les autorisations de reboisement

Rappel numéro parcelle	**N°**	**N°**	**N°**
1. Depuis quelle année exploitez-vous cette parcelle ?			
2. Avez-vous profité d'un programme de reboisement ? *rque : cas particulier ampahary à préciser*	Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non
3. Si **Oui**, en quelle **année** ?			
4. Si **Oui**, avez-vous eu une autorisation écrite ? de qui ? **Quels couts** ?			
5. Si tanety : cultivé ou boisé cette année ?			
6. Si rizière : en quelle année avez-vous effectués les aménagements ?			
7. Avez-vous construit un bâtiment ? en quelle année ?			
8. La parcelle est-elle bien délimitée ? Par quoi ?			
9. Des documents ont été effectués **depuis l'acquisition**? Si **Oui**, lesquels et **niveau de validation** ? En quelle **année** ? **Quels couts** ?	Oui/Non	Oui/Non	Oui/Non
10. Si **Oui**, **pourquoi** avoir fait ces documents ? Si **Non**, **pourquoi** ne pas avoir demandé des docs en son nom depuis l'acquisition ?			

Reste-il des terres vacantes aménageables ? dans la localité, dans votre fokontany ? des différences sur certains domaines familiaux ?

6. POUR TOUTES LES PARCELLES RECUES EN ECHANGE par le ménage

Rappel numéro parcelle :	**N°**	**N°**
1. **Année** d'échange du terrain ?		
2. Identité du cédant	Vivant / mort	Vivant / mort
3. Lien avec l'enquêté (noter *akaika* et *lavitra* si mentionné)	Lien de famille à préciser, même hameau, même fkt, hors fkt, même paroisse, autre relation :	Lien de famille à préciser, même hameau, même fkt, hors fkt, même paroisse, autre relation :
4. Mode d'acquisition par le cédant ?	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser	Part d'héritage, solam pangady, achat, ne sait pas, autres : préciser
5. Docs de détenus par **le vendeur en son nom** lors de l'achat ? autre doc de propriété sur la parcelle (autre nom que le cédant)	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :	Acte de vente sous seing privé, Acte de vente fkt, copie, acte de notoriété acte de partage, CF, titre, ne sait pas, autre à préciser :
6. **Documents** élaborés **au moment** de l'échange ? lesquels et **niveau de validation** ? **Quels couts** ?	Oui / non	Oui / non
7. Si Oui **pourquoi** ? Si non, **pourquoi** pas ?		
8. Cette terre a été échangée contre quoi ?	rizière, tanety boisé, tanimboly, tanyvohitra autre :	rizière, tanety boisé, tanimboly, tanyvohitra autre :
9. mode acquisition par l'enquêté	Achat, héritage, reçue en don, solam pangady autres	Achat, héritage, reçue en don, solam pangady autres
10. Pourquoi l'avoir échangé ?		
11. Des documents ont été effectués **depuis l'acquisition**? Si **Oui**, lesquels et **niveau de validation** ? En quelle **année** ? **Quels couts** ?	Oui/Non	Oui/Non
12. Si Oui **pourquoi** avoir fait ces documents ? Si **Non**, **pourquoi** ne pas avoir demandé des docs en son nom depuis l'acquisition ?		

6. bis. POUR TOUTES LES PARCELLES RECUES EN ECHANGE

Rappel n°parcelle :	N°	N°
13. Avez-vous informé votre famille de votre intention d'échanger cette parcelle? Qui et pourquoi ?		
14. Avez-vous demandé l'accord à certaines personnes ? Qui et pourquoi ?		
15. Avez-vous proposez l'échange à des membres de votre famille en 1er ? à qui et pourquoi ?		
16. Si vous ne l'aviez pas fait, quelles auraient été les conséquences ?		

Remarques

……

7. POUR TOUTES LES PARCELLES POSSEDEES ou les droits d'exploitation sont laissés aux enfants ou aux membres de la famille proche

Numéros parcelle	N°	N°	N°
1. Année de cession des droits d'exploitation			
2. Le preneur peut-il : Mettre en location, mettre en métayage, en tsangambary, prêter, planter ce qu'il veut, échanger, vendre			
3. Le preneur doit-il : Payer l'impot, donner une part de récolte, prendre en charge un ses parents, des frères et sœurs hors village quand ils viennent, participation au famadihana, aux enterrements			
4. Qui exploite ? Enfant célibataire, fils marié, fille mariée, plusieurs enfants, des frères ?			
5. jusqu'à quand peut-il exploiter ? et qui prend les décisions ?			
6. Avez-vous fait un document attestant de la délégation de droits ?	Oui / Non	Oui / Non	Oui / Non
7. **Si non**, pourquoi ? témoins ?			
8. Comptez vous en faire un ?			
9. **Si oui**, contenu du papier et niveau de validation ? **Quels couts** ?			
10. Pourquoi ?			
11. Pourquoi avoir délégué des droits sur cette parcelle ?			
12. Pouvez vous re-exploiter cette parcelle si vous en avez envie ?			

Remarques : ……

8. POUR TOUTES LES PARCELLES possédées non exploitées directement par l'enquêté, laissées en FVI

Rappel numéro parcelle	N°	N°	N°
1. Quel type d'arrangement pratiquez-vous ?			
2. Durée de l'arrangement ?			
3. Identité du preneur			
4. lien avec l'enquêté (noter *akaika* et *lavitra* en plus si mentionné par l'enquêté)			
5. nombre enfants du preneur / dans le fkt	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas
6. nombre F&S du preneur / dans le fkt	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas	Total : fkt : Ne sait pas
7. Avez-vous fait un document attestant du contrat ?	Oui / Non	Oui / Non	Oui / Non
8. **Si non**, pourquoi ?			
9. **Si oui**, contenu du papier et niveau de validation ? **Quels couts** ?	Identité des parties, durée, montant, caractéristiques parcelles…	Identité des parties, durée, montant, caractéristiques parcelles…	Identité des parties, durée, montant, caractéristiques parcelles…
10. Pourquoi avoir fait ce contrat ?			
11. Pourquoi avoir délégué des droits ?			
12. Pourquoi avoir délégué des droits sur cette parcelle ?			

8. bis. Si l'enquêté ne cède aucune terre en FVI, l'a-t-il déjà fait ?

1. Quel type d'arrangement avez-vous pratiqué ?			
2. Durée de l'arrangement ? et date			
3. identité du preneur			
4. lien avec l'enquêté (noter *akaika* et *lavitra* en plus si mentionné par l'enquêté)			
5. Mode d'acquisition par l'enquêté ?			
6. l'enquêté possédait un doc de propriété en son nom ?			
7. Aviez-vous fait un document attestant du contrat ?	Oui / Non	Oui / Non	Oui / Non
8. **Si non**, pourquoi ?			
9. **Si oui**, contenu du papier et niveau de validation ? **Quels couts** ?			
10. Pourquoi ce doc ?			
11. Pourquoi avoir délégué des droits sur cette parcelle ?			
12. Pourquoi ne pratiquez vous plus le FVI ?			
13. Avez-vous déjà eu un problème avec l'exploitant ?			

10. POUR TOUTES LES PARCELLES DEJA VENDUES PAR L'ENQUETE

1. Type terre	rizière, tanety boisé, tanimboly, tanyvohitra	rizière, tanety boisé, tanimboly, tanyvohitra
2. Mode acquisition par l'enquêté Achat, héritage, reçue en don, solam pangady autres		
3. Superficie (vavy ou ha ou m2)		
4. Fertilité (très bonne, bonne, mauvaise)		
5. localisation (infos canal, route, lieu dit..) et distance village en min de marche ou km		
6. Année de vente du terrain ?		
7. pourquoi avoir vendu ?		
8. Pourquoi avoir vendu cette terre ?		
9. Prix de vente ?		
10. Identité du preneur et lien de parenté à préciser		
11. Docs (preuve de possession) détenus par l'enquêté au moment de la vente		
12. **Documents** élaborés **au moment** de la vente ? Si **Oui**, lesquels et **niveau de validation** ? **Quels couts** ?	Oui/non	Oui/non
13. Si Oui **pourquoi** ? Si **Non**, **pourquoi** pas ?		
14. Si CF, mutation formalisée ? **Quels couts** ?	Oui/Non	Oui/Non

10.bis. POUR TOUTES LES PARCELLES DEJA VENDUES PAR L'ENQUETE

15. Avez-vous informé votre famille de votre intention de vendre ? Qui et pourquoi ?		
16. Avez-vous demandé l'accord à certaines personnes ? Qui et pourquoi ?		
17. Avez-vous proposez le terrain à des membres de votre famille en 1er ? à qui et pourquoi ?		
18. Auriez-vous vendu le même prix si le preneur n'était pas de la famille ?		
19. Si vous ne l'aviez pas fait, quelles auraient été les conséquences ?		
20. Pouvez-vous racheter cette terre si vous en avez les moyens ? était ce mentionné dans le document de vente ?		

Remarques

……

11. POUR TOUTES LES PARCELLES DONNEES PAR L'ENQUETE

1. Type terre	rizière, tanety boisé, tanimboly, tanyvohitra	rizière, tanety boisé, tanimboly, tanyvohitra
2. Mode acquisition par l'enquêté Achat, héritage, reçue en don, solam pangady autres		
3. Superficie (vavy ou ha ou m2)		
4. Fertilité (très bonne, bonne, mauvaise)		
5. localisation (infos canal, route, lieu dit..) et distance village en min de marche ou km		
6. Année de donation du terrain ?		
7. Lien précis avec le bénéficiaire ?		
8. Pourquoi avoir donné cette terre de votre vivant ?		
9. Un versement d'argent, même symbolique a-t-il eu lieu ?		
10. Docs (preuve de possession) détenus par l'enquêté au moment du transfert ?		
11. Documents élaborés au moment de la donation ? Si **Oui**, lesquels et niveau de validation ? **Quels couts** ?	Oui/non	Oui/non
12. Si **Oui** pourquoi ? Si **Non**, pourquoi pas ?		

12. POUR TOUTES LES PARCELLES TITREES

Rappel N° parcelle titrée :
Avez vous fait la demande ? quand ?
Savez-vous à quel nom est le titre ?

Cette personne fait-elle partie de votre famille ? Préciser lien de parenté :

Savez de quand date ce titre ?

Pourquoi ne pas avoir actualisé ce titre ? quelle est la procédure

Avez-vous craintes particulières sur cette terre ?

13. POUR TOUTES LES PARCELLES POUR LESQUELLES UN LITIGE A ETE MENTIONNE (ou si pas concerné mais qu'il est au courant d'un litige…)

Vous nous avez mentionné un cas de litige sur cette parcelle, **rappel N°** parcelle possédée :
Avoir un maximum d'informations :

1. Avec qui ? quel lien de parenté ? cette personne est tjs présente dans le fkt ? quelle est son occupation principale ?

2. En quelle année ? Sur quoi portaient les contestations : chronologiquement, quels ont été les événements ?

3. Qu'avez-vous fait ? A qui avez-vous demander d'intervenir ? (famille, voisins, RAD, aut locales GM andriomaso, chef fkt, commune, tribunal) Combien cela a couté ? Quels docs avez-vous mobilisés ? Quels docs avait l'autre partie ?

4. La parcelle est-elle située dans une zone particulièrement intéressante ? (eau, route, fertilité..)

5. Est-ce résolu ?

6. Qui exploite la parcelle ? quel type d'exploitation ?

7. Si c'est l'enquêté qui exploite, Comptez vous demander un doc ? pourquoi ?

Annexe 7. Guide d'entretien retour terrain 2011

Agents du guichet foncier (Jaona, Naimibina) ; Agent CRIF (Fidéline) ; Et Rodolph le jardiner (+ aide aux agents).

Commencer par construire une frise chronologique avec eux : recrutement (quelle formation ?), temps de formation (ou ? par qui ?), début des activités au guichet, visites du PNF (et/ou cellule régionale d'Antsirabe à l'époque), du MCA, ou formations complémentaires, 1er certificat délivré, réception des images PLOF selon les fokontany, changement de Maire (quelles relations avec lui ?), promotions des certificats (idem dans tous les fokontany ?), opération KTM (choix du/des fokontany ?), échanges avec les services des domaines (ou en est actualisation du PLOF ?), recrutement agent CRIF, formation ?, début activités du CRIF ? (et fin ?)

A. Informations, sensibilisation et guichet foncier

A.1. Comment les habitants des différents fokontany ont-ils été mis au courant de la mise en place du guichet foncier ? des différences selon les fokontany ? pourquoi ? et depuis, il y a des campagnes d'informations ? Si oui, comment cela se passe ? quelles informations sont données (si kabary, qui parle) ? qu'est ce qui a changé depuis 2006 ?

→ *fréquence des opérations d'informations depuis 2006 sur frise*

A.2. Les habitants viennent ici demander des informations ? sur quoi ? (titre ? vente ? crédit ? FVI ?), les chefs fokontany se déplacent ? (différences selon les fokontany?), des femmes viennent aussi ? mêmes les résidents des fokontany les plus éloignés ? vous pensez que parfois des gens ne comprennent pas ce que vous expliquez relativement au certificat (évolution de la façon dont les gens considèrent le certificat et/ou le guichet selon vous ?)

A.3. Les gens vous disent-ils pourquoi ils veulent des certificats ? (projets d'investissement limités à succes stories ou de plus en plus ? c'est hors agriculture ? des exemples ?).

A.4. Selon vous, quelle est la différence entre le guichet foncier et les services des domaines ? les gens comprennent-ils la différence ? vous considérez vous représentant le fanjakana ? Selon vous, la population vous considère comme étant du fanjakana ? pourquoi ?

→ *fréquence des échanges avec les services des domaines depuis 2006 sur frise*

Si on regarde le PLOF ensemble : selon vous, pourquoi il y a des zones avec beaucoup de certificats et d'autres moins ? il existe des problèmes avec les terres titrées ? (qui apparaissent ou non sur le PLOF)

A.5. Avez-vous des demandes de certificat qui n'ont pas abouties ? pour quelles raisons ? (demande suffit ? paiement 2ème tranche ? opposition ? saisonnalité des demandes ?)

→ *variation du nombre de demandes de certificat sur frise*

B. Fonctionnement du guichet foncier et évolutions des pratiques des agents ?

B.1. Pouvez-vous m'expliquer la procédure complète d'obtention d'un certificat foncier ? (taratasy)

B.2. Toutes ces étapes et modalités d'obtention « standard » d'un certificat ont-elles changé depuis que vous avez commencé à travailler ? lesquelles et pourquoi (reconnaissance locale !!) ? Sous l'initiative de qui ? Pouvez vous m'expliquer en quoi a consisté l'opération KTM (karatany malaka = CF rapide) ? l'ensemble des opérations a abouti à la délivrance de certificats ? pourquoi ?

→ *promotions des CF, opération KTM sur frise*

B.3. Quelle est la procédure pour un transfert de terre certifiée ? il existe des demandes pour cela ? (cas du décès de Ratsarehefatra) les gens le font selon vous ? lors de ventes ? d'héritage ?

→ *1er CF muté sur frise ?*

B.4. Avez-vous des problèmes techniques, financiers ? Particulièrement suite au départ MCA, qu'est ce qui a changé ? Autres problèmes, difficultés ?

→ *paiement des salaires sur frise ? entretiens du matériel / visites MCA/PNF…*

C. Guichet foncier et CRIF au sein de la Commune

C.1. Pouvez vous m'expliquer ce qu'est le CRIF ? A quoi ça sert ? quelles Communes paient ?

→ *les Communes qui participent (évolutions) sur la frise*

C.2. A part le fait de partager les locaux, quels sont les liens entre le CRIF et le GF ? comment sont organisés les budgets ?

C.3. Selon vous, le Maire est impliqué dans la pérennisation du guichet ? du CRIF ? Pourquoi ?

C.4. Pouvez vous me dire ou en sont les prélèvements fiscaux dans la Commune ? Selon vous, quels sont les liens entre fiscalité et certification ? Vous pensez que les gens sont désireux d'avoir le rôle ? évolution depuis 2006 ? pourquoi ?

→ *recensement de la population, recensement des parcelles, distribution des rôles sur la frise*

D. Liens entre demande de taratasy et demande de certificat

D.1. Pouvez vous me redire l'ensemble des taratasy qu'il est possible d'élaborer ?

- acte de vente
- héritage
- donation
- défriche/mise en valeur
- (FVI ?)

Pour chacun des taratasy : niveaux de légalisation possibles ? coûts ? croquis de la parcelle ? mesures ? témoins ($) ? diversités des documents ? Pourquoi les gens élaborent ces documents ?

D.2. Quelles sont les procédures d'obtention de chacun des taratasy ? que savez vous des procédures d'élaboration, notamment des enquêtes effectuées par les QM et AP au niveau des hameaux ? le passage au niveau du fokontany est systématique pour légalisation des signatures à la Commune ? pourquoi ? Selon vous, depuis ces 5 dernières années, les gens font de plus en plus de taratasy ou de moins en moins ? pourquoi selon vous ?

Quels taratasy vous n'acceptez PAS dans la constitution du dossier ? (dont attestation eau & forets ou reçu d'impôt…) Et si le demandeur a plusieurs taratasy ?

D.3. Au moment de la constitution du dossier de demande de certificat, si le demandeur n'a pas de taratasy (preuve que la terre est à lui), vous demandez/imposez/conseillez de faire un/des taratasy ? pourquoi ? lequel taratasy ? (dont attestation pourquoi ? pour quels types de terres ? les gens le font d'eux même ? pourquoi ? selon le conseil de qui ?

D.4. Cela vous est-il arrivé de travailler directement avec l'arrondissement ou la Commune relativement à l'élaboration des taratasy ? Sous quelles conditions ? Pourquoi ?

D.5. Sous quelles conditions vous avez refusé ou pourriez refuser de lancer un dossier ? un exemple concret à me raconter ? sous quelles conditions le Maire a-t-il refusé de signer un certificat ? pourquoi ? vous pouvez me raconter l'histoire ?

D.6. Je crois qu'il n'existe pas d'écrits quant aux oppositions lors de la demande de certificat, mais pourrions nous ensemble, faire l'inventaire ? qui ? ou ? pourquoi ? quand ? résolution ? Quel rôle avez vous eu ?

D.7. Si quelqu'un veut me prendre ma terre certifiée (contestation après délivrance du certificat), qu'est ce que je peux/dois faire ?

Pouvez me raconter l'histoire si cela est arrivé ?

Annexe 8. Questionnaire

A redire par l'enquêteur à l'enquêté :

Etudiante Céline, Anonyme, étude scientifique, résultats de l'étude confidentiels (propriété de l'étudiante)

Nom de l'enquêteur :……	Date de l'enquête : .. / .. / ….
Lieu de l'enquête : Fokontany : …… ; Hameau : ……	
Ménage déjà enquêté en Ql par Céline (**à remplir par Céline**) : Oui/Non	

Information sur le ménage			
M1. Nom de l'enquêté : ……			
M2. Lieu de résidence : Fokontany: …… **Hameau:** ……			
M3. Sexe de l'enquêté : I____I 0=homme 1=femme		**M4. Situation matrimoniale de l'enquêté :** I_____I 0=célibataire 1=marié 2=divorcé 3=veuf	
M5. Si marié, nom du conjoint : ……		**M6. Année de mariage** : I__I__I__I__I	
M7. Nombre total d'enfants vivants du couple : I__I__I		**M8. Nombre d'enfants du couple avec dotation foncière :** I__I__I	
M9. Age des enfants (noter les âges les uns après les autres) : ……			
Origine du ménage, taille de la famille, cycle de vie ::		**HOMME**	**FEMME**
M10. Age des individus ?		I__I__I	I__I__I
M11. Ethnie ? 1=merina 2=autre ?		I_____I	I_____I .....
M12. Lieu du tanindrazana ?	**Commune (km si hors de celle de Faratsiho)**		
	Fokontany		
	Hameau		
M13. Si tanindrazana différent du domicile, date d'arrivée ici ?		I__I__I__I__I	I__I__I__I__I
M14. Nombre de frères et sœurs total vivants ?		I__I__I	I__I__I
M15. Les parents du ménage sont-ils vivants ? 0=non 1=Oui		Père : I_____I Mère : I_____I	Père : I_____I Mère : I_____I
M16. Nombre d'enfants vivants de chacun des individus du couple (hors couple actuel) 0=pas d'enfants hors couple		I__I__I	I__I__I
M17. Nombre d'enfants vivants de chacun des individus du couple (hors couple actuel) ayant reçu une dotation foncière du ménage enquêté 0=pas d'enfants hors couple		I__I__I	I__I__I

Elevage:	
E1. Combien de zébu male possédez-vous actuellement ? I__I__I **Si E1≠0, remplir E2** **E2. Acquis en quelle année ?** I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I	**E3. Combien de zébu femelle posséez-vous actuellement ?** I__I__I **Si E3≠0, remplir E4** **E4. Acquis en quelle année ?** I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I

Concernant le matériel agricole, combien possédez-vous :		
MA1. Charrues ? I__I__I **Si MA1≠0, remplir MA2** **MA2. Acquis en quelle année ?** I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I	**MA3. Charrettes?** I__I__I **Si MA3≠0, remplir MA4** **MA4. Acquis en quelle année ?** I__I__I__I__I ;I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I	**MA5. Sarcleuses ?** I__I__I **SiMA5≠0, remplir MA6** **MA6. Acquis en quelle année ?** I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I ; I__I__I__I__I

Concernant la culture de riz :	
R1. Superficie totale en rizière EXPLOITEE ? en vavy I__I__I	
R2. Quel type de culture de riz pratiquez-vous principalement ? I___I 1=en ligne 2=en foule 3=sans repiquage	**SiR2=1, remplir R3** **R3. Depuis quand ? (année)** I__I__I__I__I

Pratique du salariat agricole :		
SA1. Pratiquez-vous (l'enquêté OU sa conjointe) le salariat agricole ? |___| 0=jamais 1=oui en cas de besoin argent uniquement 2=oui régulièrement		
Indicateurs de confort :		
C1. Nature du sol intérieur de la maison ? 1=en terre 2=en ciment 3=en parquet |_____|		
C2. Caractéristiques du toit de la maison ? 1=en chaume 2=en tôle 3=en tuile |_____|		
Possédez-vous ? 0=non 1=oui (1 si en état de fonctionner ou réparable)	**C3. Radio/K7:** |___| **Si C3=1, remplir C4** **C4. Depuis?** |__|__|__|	**C9. Teléfaonina:** |___| **Si C9=1, remplir C10** **C10. Depuis ?** |__|__|__|
	C5. Bisikleta: |___| **Si C5=1, remplir C6** **C6. Depuis ?** |__|__|__|	**C11. Moto :** |___| **Si C11=1, remplir C12** **C12. Depuis ?** |__|__|__|
	C7. télévision : |__| **Si C7=1, remplir C8** **C8. Depuis?** |__|__|__|	**C13. Voiture ou camion :** |___| **Si C13=1, remplir C14** **C14. Depuis ?** |__|__|__|

Type d'activité des individus du couple	HOMME	FEMME
A1. Quelle est votre activité principale ? 0=Inactif, retraité sans pension 1=agriculteur 2=éleveur, pêcheur 3=artisan, fromager, gargotier, petit commerçant, conducteur de charrette, garde de bétail 4=épicier, boucher, collecteurs, infirmières, docteurs, enseignant, retraité avec pension, technicien d'agriculture, 5=policier, militaire, mairie, 6= salariat agricole	**A11.** |____| **Si A11≠0 ou 1, remplir A12** **A12. Depuis ?** **(année début)** |__|__|__|	**A13.** |____| **Si A13≠0 ou 1, remplir A14** **A14. Depuis ?** **(année début)** |__|__|__|
Raha A1=1, remplir A2 **A2. Si agriculteur, vendez-vous des productions ?** 0=ne vend jamais 1=vente en cas de besoin 2=vente régulière**?**	|____|	|____|
A3. Quelle est votre activité secondaire ? 1=agriculteur 2=éleveur, pêcheur 3=artisan, fromager, gargotier, petit commerçant, conducteur de charrette, garde de bétail X 4=épicier, boucher, collecteurs, infirmières, docteurs, enseignant, retraité avec pension, technicien d'agriculture, 5=policier, militaire, mairie, 6= salariat agricole	**A31.** |____| **Si A31≠0, remplir A32** **A32. Depuis ?** **(année début)** |__|__|__|	**A33.** |____| **Si A33≠0, remplir A34** **A34. Depuis ?** **(année début)** |__|__|__|
A4. Occupez-vous une fonction administrative ? 0=non 1=membre de la commission de reconnaissance locale/ BIF 2= autorités locales niveau du hameau 3=comité fokontany 4=agent communal 5=arrondissement, district 6=autre à préciser	**A41.** |____| **raha A41≠0, remplir A42** **A42. Depuis ?** **(année début)** |__|__|__|	**A43.** |____| **raha A43≠0, remplir A44** **A44. Depuis ?** **(année début)** |__|__|__|
A5. Avez-vous occupé une fonction administrative ? 0=non 1=membre de la commission de reconnaissance locale/ BIF 2= autorités locales niveau du hameau 3=comité fokontany 4=agent communal 5=arrondissement ou district 6=autre à préciser	|____| …… ……	|____| …… ……
Education	**HOMME**	**FEMME**
I1. Savez-vous lire? 0=non 1=se débrouille 2=oui	|____|	|____|
I2. Savez-vous écrire ? 0=non 1=se débrouille 2=oui	|____|	|____|
I3. Etes-vous allé à l'école ? 0=non 1=oui	|____|	|____|
I4. Si est allé à l'école, dernière classe fréquentée ?	|__|__|	|__|__|
I5. Diplôme le plus élevé obtenu ? 0=rien 1=CEPE 2=BEPC 3=Bac+	|____|	|____|

Capital social du couple	HOMME	FEMME
Faites-vous partie d'un groupe, d'une association ? 0=non 1=oui	**CS1.** |____| **Raha CS1=1 remplir CS2** **CS2. Depuis ?** |__|__|__|	**CS3.** |____| **Raha CS3=1 remplir CS4** **CS4. Depuis ?** |__|__|__|
Raha CS1=1 na CS3=1, remplir CS5 **CS5. Si oui, de quel type ?** 1=Association des producteurs 2=Association de crédit 3=Association d'usagers de l'eau 4=Association de dév. socio-éco/que 5=Association usagers piste/route 6=groupe religieux 7=loisirs 8=autre à préciser	|____|	|____|
CS6. Avez-vous fait partie d'un groupe, d'une association ? 0=non 1=oui	|____|	|____|
CS7. Si oui, de quel type ? 1=Association des producteurs 2=Association de crédit 3=Association d'usagers de l'eau 4=Association de dév. socio-éco/que 5=Association usagers piste/route 6=groupe religieux 7=loisirs 8=autre à préciser	|____||____||____|	|____||____| |____|
CS8. Dans votre famille (hors couple), quel est le niveau d'étude maximum? 0=rien 1=CEPE 2=BEPC 3=Bac+		|____|
CS9. Dans votre famille (hors couple) des personnes pratiquent des activités extra-agricoles ? 0=Non 1=Oui		|____|
CS10. Des personnes de votre famille (hors couple) occupent une fonction administrative ? 0=non 1=membre de la commission de reconnaissance locale 2= autorités locales niveau du hameau 3=comité fokontany 4=agent communal 5=arrondissement ou district 6=autre à préciser		|_____| ....

Connaissance du guichet foncier du ménage enquêté	
GF1. Avez-vous entendu parler du guichet foncier ? 0=non, ne connait pas 1=oui |_____|	
GF2. Ou se trouve le BIF ? 99=ne sait pas	
GF3. Comment avez-vous connu le Guichet Foncier ? 1=radio 2=réunion fokontany 3=par les voisins 4=par la famille 5=par les techniciens d'agriculture 6=autre à préciser	
GF4. Avez-vous déjà été au GF ? 0=Non 1=Oui |___| **Pour quoi faire ?**.....	
GF5. Connaissez-vous un membre de la commission de reconnaissance locale ? 0=non 1=oui (s'il site un nom) 99=ne sait pas |____|	
GF6. Le guichet foncier délivre quoi ? 1=un document concernant la propriété du terrain 2=autre réponse 99=ne sait pas |_____|	
GF7. Degré de complexité de la procédure pour avoir un certificat foncier ? entourer	**1 2 3 4 5**
GF8. Degré d'utilité du guichet foncier ? entourer	**1 2 3 4 5**

Capital Productif du ménage

N°	**KP1. Localisation de la parcelle ?** Pour aider le paysan à bien repérer les différentes parcelles	**KP2. Type de terrain ?** 1=rizière bas fonds 2=tanety aménagée en rizière 3=tanety ou tanimboly 4=tany vohitra 5=pépinière 6=terrain mixte 7=autre à préciser	**KP3. Temps de marche depuis le domicile ?** 1=moins de 15 minutes 2=entre 15 minutes et 1heure 3=plus d' 1 heure	**KP4. Mode d'accès de ce terrain ?** 1=achat 2= solam pangady 3=lova de Mr 4=lova de Mme 5=reçu d'un vivant (donation) 6= exploitée mais non possédée (métayage ou location ou reçue en prêt) 7=délégation des parents 8=rémunération d'un travail ou échange de terre	**KP5. A quel nom est le reçu d'impôt ?** 0=pas de paiement impôt 1=le ménage enquêté 2=les parents des enquêtés 3= autre membre de la famille 4=autre individu	**KP6. Avez-vous le droit de demander un CF (doc de propriété) en votre nom sur cette parcelle ?** 1=non partage non définitif 2=non indivision 3=non la terre appartient à mes parents 4=non pris en location ou en métayage 5=non zone rouge du PLOF 6=oui	**KP7. Avez-vous déjà eu un litige sur cette parcelle ?** 0=Non, jamais 1=Oui
N°		L____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		L____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		L____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		L____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		L____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I
N°		I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I

Capital Productif du ménage SUITE : Certification Foncière

Rappel N° de **toutes** les parcelles	**CF1. Y a-t-il un CF sur ce terrain ?** 0=**non** 1=au nom de Mr 2=nom de Mme 3=nom du couple 4=collectif (préciser derrière) 5=autre personne	**Raha CF1=0 remplir CF2** **CF2. Si non, pourquoi ?** 1=confiance avec le cédant 2=pas le temps 3=pas l'argent 4=autres docs détenus me suffisent 5=je ne crains rien, c'est mon tanindrazana 6=tout le monde sait que c'est à moi 7=je ne veux pas payer l'impôt 8=zone rouge du PLOF 9=ne sait pas 10=pas confiance en GF 11=CF ne sert à rien en cas de litige 12=je n'ai pas encore le droit 13=autre *plusieurs réponses possibles*	**Raha CF1=0 remplir CF3** **CF3. Si non, prévoyez-vous de faire un CF dans les 5 ans ?** 0=non 1=oui préciser **pourquoi ?**	**Raha CF1≠0 remplir CF4** **CF4. Si l'enquêté possède un CF en son nom, pourquoi en avoir demandé un sur ce terrain ?** Noter les réponses en malgache	**Raha CF1≠0 remplir CF5** **CF5. Si oui, date d'obtention du CF ?** Noter l'année	**CF6. Pourquoi avoir certifié cette (ou ces) parcelle(s) en 1er ?**
N° |____|	|____|	|____||____| ……	|____| ……	…… ……	|__|__|__|__|	…… ……
N° |____|	|____|	|____||____| ……	|____| ……	…… ……	|__|__|__|__|	…… ……
N° |____|	|____|	|____||____| ……	|____| ……	…… ……	|__|__|__|__|	…… ……
N° |____|	|____|	|____||____| ……	|____| ……	…… ……	|__|__|__|__|	…… ……

Ensemble des terrains possédés par le ménage (Si KP2=1 ou KP2=2, KP2=6, page 3)

Raha KP2=1 ou KP2=2 ou KP2=6 remplir R4→R11 : RIZIERE ou TANETY AMENAGE	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo											
R4. Superficie en vavy 99=ne sait	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|
R5. Maîtrise de l'eau 1=ambanirano 2=sakamaina 3=risque d'inondation 4=bonne maîtrise de l'eau 5=ensablée *Plusieurs réponses possibles*	|____| |____|	|____||____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|	|____| |____|
R6. Qualité du sol 1=masaka 2=manta 99=ne sait pas	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
R7. Cultivable (pomme de terre) en contre saison 0=non 1=oui	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
R8. Mode de faire valoir paddy 1=l'enquêté exploite (avec ou sans salarié) 2=non exploité par l'enquêté	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
R9. Quel est le rendement en paddy ? vata	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|	|_____|
R10. Avez-vous un projet d'aménagement ou un aménagement a été déjà réalisé sur cette parcelle? 0=non 1=oui en rizipisciculture 2=oui étang 3=oui SRI	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
R11. Valeur estimée de la parcelle, en 2010 ? noter la réponse en ariary ou 99=ne sait pas	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|

Ensemble des terrains possédés par le ménage SUITE (Si KP2=3 puis si KP2=4 ou KP2=5 , page 3)

Raha KP2=3 **remplir T1 →T5 : TANETY**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo							
T1. Etes-vous le seul à cultiver cette année ? 0=non cultivé 1=oui chaque année 2=oui de temps en temps 3=non, cultive avec des membres de sa famille (indivision) 4=cultivé par autre personne 5=autre à préciser	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
T2. Si cultivé, la récolte vous revient-elle en totalité cette année ? 1=oui 0=non partage avec des membres famille	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
T3. Un aménagement a-t-il été effectué sur ce terrain ? 0=non 1=oui bâti par l'enquêté 2=oui bâti par autre personne 3=oui boisé par l'enquêté sans attestation 4=oui boisé par l'enquêté avec attestation des eaux et forets 5=boisé par autre personne 6=oui un étang par l'enquêté 7=oui étang par autre personne 8=oui autre à préciser plusieurs réponses possibles	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____||____| |____|	|____||____| |____|
T4. Avez-vous un projet d'investissement ? 0=non 1=oui une construction 2=oui planter des arbres 3=oui un étang 4=oui une rizière 5=oui culture vivrière 6=autre préciser	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
T5. Valeur estimée de la parcelle, en 2010 ? 1000* ariary ou 99=ne sait pas	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|
Raha KP2=4ouKP2=5, remplir TV1 → TV3 :TANY VOHITRA	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo							
TV1. Un aménagement a-t-il été effectué sur ce terrain ? 0=non 1=oui bâti par l'enquêté 2=oui bâti par autre personne 3=oui boisé par l'enquêté sans attestation 4=oui boisé par l'enquêté avec attestation des eaux et forets 5=boisé par autre personne 6=oui un étang par l'enquêté 7=oui étang par autre personne 8=oui autre à préciser plusieurs réponses possibles	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
TV2.Avez-vous un projet d'investissement ? 0=non 1=oui une construction 2=oui planter des arbres 3=oui un étang 4=oui une rizière 5=oui autre culture 6=autre	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
Valeur estimée de la parcelle, en 2010 ? 1000* ariary ou 99=ne sait pas	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|

Pour toutes les parcelles acquises par achat SI KP4=1, page 3

Raha KP4=1, **remplir AC1→ AC15**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo					
Endriky ny fifanakalozana					
AC1. Année d'achat ? noter 99=ne sait pas	____	____	____	____	____
AC2. Quel est le prix d'achat ? noter en 1000Ariary 99=ne sait pas 1=en nature	____	____	____	____	____
AC3. Considérez-vous que le prix d'achat reflète la valeur de la terre ? 1=oui 2=non c'est un prix d'ami 3=non	____	____	____	____	____
AC4. Relation avec l'enquêté ? 1=parents de Mr 2=parents de Mme 3=oncle/tante de Mr 4=oncle/tante de Mme 5=frère/sœur de Mr 6=frère/sœur de Mme 7=famille éloignée du couple 8=ami 9=villageois 10=hors famille et hors villageois	____	____	____	____	____
AC5. Doc au moment de l'achat ? 0=non 1=oui pas confiance en vendeur 2=oui c'est une obligation les papiers 3=oui on me la conseillé 4=oui pour rendre la vente transparente 5=autre préciser	____	____	____	____	____
Raha A5≠0, remplir C6 **C6. Si oui, lequel ?** 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement (copie) 5=actualisation CF	____	____	____	____	____
Raha AC5=0, remplir C7 **C7. Si non, pourquoi ?** 1=pas le temps 2=pas l'argent 3=concerné absent 4=confiance 5=personnes témoins du transfert suffisent 6=autre préciser 99=ne sait pas	__||__ ……	__||__ ……	__||__ ……	__||__ ……	__||__ ……
C8. Témoins de l'enquêté ? 0=pas de témoins **1**=famille de l'enquêté 2=autorités locales (RAD, QM, AP) 3=mixte (1+2) 99=ne sait pas	____	____	____	____	____
C9. Témoins du vendeur ? 0=pas de témoins 1=famille du vendeur 2=autorités locales (RAD, QM, AP) 3=mixte (1+2) 99=ne sait pas	____	____	____	____	____

Pour toutes les parcelles acquises par achat SUITE; SI KP4=1, page 3

Si KP4=1 SUITE, remplir AC1→ AC15	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo					
Informations sur le vendeur					
AC10. Quel est le mode d'acquisition du cédant ? 1=achat 2=tanindrazana du cédant 3=solam pangady 4=autre 99=ne sait pas	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
AC11. Documents détenus par le cédant avant votre acquisition ? 99=ne sait pas 0=pas de document 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement 5=attestation solam pangady 6=acte de notoriété 7=acte de donation 8=acte de partage 9=certificat 10=titre	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|	|____| |____| |____|
Demande de documents depuis l'achat					
AC12. Quels documents avez-vous demandé depuis l'acquisition de cette parcelle ? code et date 0=rien 1=acte de vente entre 2 parties 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement 5=attestation solam pangady 9=certificat 10=titre	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__||_|_|_|_| |__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__||_|_|_|_| |__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|
AC13. Quels documents avez-vous obtenu ? code et date 0=rien 1=acte de vente entre 2 parties 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement 5=attestation solam pangady 9=certificat 10=titre	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|
AC14. Aviez-vous des craintes quant à : 0=tsia1=ny fifankalozana 2=ny fanohanana avy @ fianakavian'ny mpivarotra 3=ny zo maha mpitrandraka ahy 4=ny famaritana ny velarantany 5=ny famindrana azy @ taranako 6=hafa lazao	|__||__|	|__||__|	|__||__|	|__||__|	|__||__|
AC15. Avez-vous toujours des craintes aujourd'hui ? 0=non 1=oui et pourquoi ? noter réponse	|__|	|__|	|__|	|__|	|__| .....

Parcelles acquises par défriche : solam pangady: si KP4=2, page 3

Raha KP4=2, **Remplir SP1→SP8**	**Tsiahy** **N°**	**Tsiahy** **N°**	**Tsiahy** **N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo			
SP1. Année début exploitation tanety ?	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|
SP2. Si aménagement déjà effectué, en quelle année ? 0=pas d'aménagement 1=en cours 2=oui et noter année	|__||_|_|_|_|	|__||_|_|_|_|	|__||_|_|_|_|
SP3. Quels documents avez-vous demandé sur cette parcelle ? noter code et année **,** 99=si ne sait pas 0=rien , 1=acte d'achat 2=doc relatif à l'héritage 3=attestation solam pangady 4=CF 5=titre	|__||_|_|_|_| |__||_|_|_|_|	|__||_|_|_|_| |__||_|_|_|_|	|__||_|_|_|_| |__||_|_|_|_|
SP4. Quels documents avez-vous obtenu sur cette parcelle ? noter code et année 99=si ne sait pas 0=rien 1=acte d'achat 2=doc relatif à l'héritage 3=attestation solam pangady 4=CF 5=titre	|__||_|_|_|_| |__||_|_|_|_|	|__||_|_|_|_| |__||_|_|_|_|	|__||_|_|_|_| |__||_|_|_|_|
SP5. Si aucun document sur cette parcelle, pourquoi ? 1=pas la peine, tout le monde sait que c'est ma terre 2=pas le temps 3=pas l'argent 4=autre à préciser	|__| …… ……	|__| …… ……	|__| …… …….
SP6. Si oui, pourquoi en avoir voulu ? 1=sécuriser le travail investi , 2=protéger mes droits d'exploitation (renforcer ma propriété) 3=délimiter le terrain , 4=sécuriser la transmission aux enfants , 5=autre à préciser	|__| __| …… ……	|__| __| …… ……	|__| __| …… ……
SP7. S'il possède <u>plusieurs</u> documents, pourquoi avoir voulu un autre document ? noter la réponse	…… ……	…… ……	…… ……
SP8. Avez-vous toujours des craintes aujourd'hui ? 0=non 1=oui et pourquoi ? Noter la réponse	|__| ……	|__| ……	|__| ……

Pour toutes les parcelles reçues en héritage ou reçues en donation définitive d'un vivant : si KP4=3 ou KP4=4 ou KP4= 5, page 3

Raha KP4=3 ou KP=4 ou KP= 5, Remplir H1→H10	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : localisation de la parcelle					
Endriky ny lova et donation					
H1. Année début exploitation ?	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|	|_|_|_|_|
H2. Les cédants sont-ils les parents de Mr ou Mme ? 1=oui 0=non	|___|	|___|	|___|	|___|	|___| ....
H3. Documents relatifs au tranfert ? noter codes puis date 0=non , 1=acte de notoriété (taratasy fanamarinam-pandovana) 2=acte de donation (taratasy fanolorana) , 3=acte de partage (taratasy fizarana fananana) , 4=Estimation des biens (tombana panana)	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|
H4. Si oui, quel est le niveau d'intervention de tiers de ce document ? rappel code précédent et noter nouveau code à coté 1=entre famille seulement 2=tamponné par le chef fokontany , 3=légalisé à la commune , 4=enregistré à l'arrondissement , 5=chez le notaire	|__||__| |__||__| |__||__| |__||__|	|__||__| |__||__| |__||__| |__||__|	|__||__| |__||__| |__||__| |__||__|	|__||__| |__||__| |__||__| |__||__|	|__||__| |__||__| |__||__| |__||__|
H5. Si possède des documents relatifs à l'héritage, pourquoi les avoir fait ? noter réponse, 99=ne sait pas	....	....	....	....	....
H6. Si pas de document au moment de l'héritage, pourquoi ? noter réponse, 99=ne sait pas	....	....	....	....	....

Pour toutes les parcelles reçues en héritage ou reçues en donation définitive d'un vivant SUITE : si KP4=3 ou KP4=4 ou KP4= 5, page 3

Raha KP4=3 ou KP4=4 ou KP4= 5, Remplir H1→H10	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°
Rappel : localisation de la parcelle					
Fanamatrinanan h@ nahazoana ny tany					
H7. Quels documents avez-vous demandé depuis l'acquisition de cette parcelle ? 0=rien 5=attestation solam pangady 6=acte de notoriété (taratasy fanamarinam-pandovana) 7=acte de donation (taratasy fanolorana) 8=acte de partage (taratasy fizarana fananana) 9=certificat 10=titre	|__|_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|
H8. Quel document a été obtenu ? 0=rien 5=attestation solam pangady 6=acte de notoriété (taratasy fanamarinam-pandovana) 7=acte de donation (taratasy fanolorana) 8=acte de partage (taratasy fizarana fananana) 9=certificat 10=titre	|__|_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__| |_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__| |_|_|_|_|	|__|_|_|_|_| |__|_|_|_|_|
H9. Aviez-vous des craintes quant à : 0=non, pas de craintes 1=la procédure d'héritage et les possibles de revendications des cohéritiers 2=la procédure d'héritage et les possibles de revendications des enfants du cédant (si autres que parents) 3=mes droits d'exploitation 4=la délimitation du terrain 5=la transmission à mes enfants 6=autre à préciser	|__||__|	|__||__|	|__||__|	|__||__|	|__||__| ....
H10. Avez-vous toujours des craintes aujourd'hui ? 0=non 1=oui pourquoi ? Noter réponse	|__|	|__|	|__|	|__|	|__| ....

Pour toutes les parcelles laissées en FVI en saison principale (parcelles possédées non exploitées): Si R8=2, page 5 et T1=4, page 6

Raha R8=2 ou T1=4,Remplir PL1 →PL10	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**	**Tsiahy N°**
Rappel : Toerana misy ny taninareo					
Endriky ny fifanarahana					
PL1. Type d'arrangement 1=laissé en location 2=laissé en sasanana 3=laissé en teloana 4=laissé en tsangambary 5=prêté 6=laissé exploité par les enfants depuis leur mariage	|___|	|___|	|___|	|___|	|___|
PL2. Durée de l'engagement ? noter le nombre d'année ou 0=non définit dans le contrat	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|
PL3. Quelles sont les obligations que l'exploitant actuel doit respecter ? 0=aucune, aucun devoir, il fait ce qu'il veut ; 1=il doit me recevoir gratuitement lorsque je passe dans le village 2=il doit donner ma part de riz lors du famadihanana 3=il doit prendre en charges ma part lors des dépenses familiales , 4=il doit payer l'impôt 5=il doit me donner la part de récolte convenue à la récolte , 6=employer du fumier ou NPK ; 7=autre à préciser	|__|__|__|	|__|__|__|	|__|__|__|	|__|__|__|	|__|__|__| ....
PL4. Il existe un document relatif au contrat ? 0=pas de doc 1=entre les 2 parties seulement ; 2=doc tamponné par le chef fokontany 3=document porté à la commune ; 4=document porté au guichet foncier (BIF)	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
PL5. Si pas de document décrivant l'arrangement, pourquoi ne pas en avoir fait un ? 1=confiance 2=manque temps , 3= on ne fait jamais de document pour ce type d'arrangement 4=autre à préciser 99=ne sait pas	|___|	|___|	|___|	|___|	|___| .....
PL6. S'il existe un document sur le contrat, pourquoi l'avoir fait ? 1=crainte que l'exploitant revendique la propriété 2=crainte que l'exploitant ait des problèmes avec les voisins , 3=crainte des revendications de la famille de l'exploitant 4=a entendu histoire de vol de terre par l'exploitant 5=autre à préciser	|____|	|____|	|____|	|____|	|____| ....

Pour toutes les parcelles laissées en FVI en saison principale (parcelles possédées non exploitées):: Si R8=2, page 5 et T1=4, page 6

Raha R8=2 ou T1=4, Remplir PL1 →PL10	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°
Rappel : Toerana misy ny taninareo					
Mombamomba ny mpitrandraka					
PL7. Relation entre l'exploitant et l'enquêté ? 1=parents de Mr ou de Mme 2=enfants , 3=oncle/tante/neveu/nièce 4=frère/sœur , 5=famille éloignée 6=ami , 7=hors famille	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
Ahiahn'ny tompony					
PL8. Avez-vous des craintes relativement à l'exploitant ? 0=non 1=oui	|____|	|____|	|____|	|____|	|____|
PL9. Si oui, pourquoi ? 1=je n'ai pas assez de doc pour prouver ma propriété 2=pas confiance en l'exploitant 3=la parcelle est loin 4=craintes qu'il ne respecte pas ses obligations (à préciser) 5=autre à préciser 99=ne sait pas Plusieurs réponses possibles	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……
PL10. Si non, pourquoi ? 1=confiance en celui qui exploite 2=j'ai les docs suffisants pour prouver ma propriété 3=tout le monde sait que c'est ma terre 4=autre à préciser	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……	|__| __| …… …… ……

Litige foncier sur les terres du ménage: si KP7=1, page 3 : Noresahinao teo fa nisy olana ny tany

	Tany N°	**Tany N°**
Toerana misy ny taninareo		
Momba ilay olona mpifanandrina (mpanohitra)		
LF.1 Avec qui avez-vous été en litige ? 1=famille proche de Mr 2=famille proche de Mme 3=famille éloignée de Mr 4=famille éloignée de Mme 5=autre famille du fokontany 6=famille hors du fokontany 7=autorités locales du fokontany 8=mairie 9=autre préciser	|____| |____| ……	|____| |____| ……
LF2. Quelle est l'occupation principale de l'opposant ?1=riziculteur 2=activité hors agriculture 99=ne sait pas	|____|	|____|
Endriky ny fifanolanana		
LF3. En quelle année a commencé le litige ?	|__|__|__|__|	|__|__|__|__|
LF4. Sur quoi portait le litige ? 1=la délimitation de la parcelle 2=la superficie de la parcelle 3=contestation droit d'aménager la parcelle 4=contestation construction sur la parcelle 5=contestation de mes droits de propriété 6=contestation de mes droits de vente 7=contestation de mes droits de mettre en FVI 8=ambigüités sur le caractère définitif du partage entre cohéritiers 9=autre à préciser	|__||__| …… …… ……	|__||__| …… ……
LF5. Le litige est survenu après un événement ? 1=demande de CF 2=mise en FVI 3=prise en FVI 4=début d'exploitation 5=suite à un aménagement 6=lors de la procédure de partage de l'héritage 7=lors de la vente/achat 8=autre à préciser	|____|…… …… …	|____|…… …… ……
LF6. Qui est intervenu ? (ordre chronologique : noter codes et année à coté) 0=personne, le problème a été résolu avec l'opposant directement 1=ma famille 2=les voisins de la parcelle 3=Ray Amen Dreny 4=autorités locales Quartier Moblie ou Andrimaso 5=chef fokontany 6=agents communaux ou/et maire 7=tribunal Abé 8=Tribunal Tana	|__| |__|__|__| |__| |__|__|__| |__| |__|__|__|	|__| |__|__|__| |__| |__|__|__| |__| |__|__|__|
LF7. Quels documents au nom du ménage avez-vous <u>mobilisés</u> pour vous protéger des revendications des tiers ? 0=aucun je n'en avais pas en ma possession 1=aucun les témoignages ont suffit 2=aucun une réunion avec tout le fokonolona a suffit 3=acte de vente signé entre 2 parties 4=acte de vente avec témoins 5=acte de de vente fokontany 6=acte de vente commune et arrondissement 7=attestation solam pangady 8=acte de notoriété	|____||____| …… …… ..	|____||____| …… …… …

9=acte de donation 10=acte de partage 11=attestation paiement impôt 12=certificat foncier 13=titre 14=attestation de demande de titre		
LF8. Quels documents avaient vous demandé <u>au moment</u> du litige ? 0=aucun 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement 5=attestation solam pangady 6=acte de notoriété 7=acte de donation 8=acte de partage 9=certificat 10=titre 11=reçu d'impôt 12=attestation RAD 13=attestation des autorités locales du hameau 14=autre attestation à préciser	|____|____|____| ……. ……..	|____|____|____| ……. ……
LF9. Quels documents avait l'autre partie ? 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement 5=attestation solam pangady 6=acte de notoriété 7=acte de donation 8=acte de partage 9=certificat 10=titre 11=reçu d'impôt 12=autre à préciser	|____|____|____| ……	|____|____|____| ……
LF10. Quand le litige a-t-il était résolu ? 0=pas encore résolu 1=litige résolu, **Raha LF10=1, en quelle année ?**	|__| |__|__|__|__|	|__| |__|__|__|__|
LF11. Qui exploite la parcelle aujourd'hui ? 0=personne 1=l'enquêté 2=la partie en litige 3=autre personne	|____|	|____|
LF12. Comptez-vous demander un autre document ou, si le litige est déjà résolu, avez-vous, <u>suite au litige</u>, demandé un doc ?	|____|	|____|
LF13. Si oui, quel document l'enquêté va demander ou a déjà demandé ? 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement 5=attestation solam pangady 6=acte de notoriété 7=acte de donation 8=acte de partage 9=certificat 10=titre 11=reçu d'impôt	|____| ……. ……..	|____| ……. ……..
LF14. Pourquoi avoir voulu ce document ?	……. ……	……. ……
LF15. Combien avez-vous dépensé au total à cause de ce litige ? Noter le montant en *1000Ariary	|__|__|__|__|__|	|__|__|__|__|__|

les parcelles exploitées mais non possédées par le ménage enquêté: si KP4=6 ou KP4=7, page 3

Raha KP4=6 ou KP4=7, Remplir NP1 →NP10	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°	Tsiahy N°
Rappel : Toerana misy ny taninareo				
NP1. Type d'arrangement 1=pris en location 2= pris en sasanana , 3= pris en teloana 4= pris en tsangambary, 5=reçu en prêt 6=droits d'exploitation depuis mon mariage sur une des terres de mes parents ,	|____|	|____|	|____|	|____|
NP2. Inona avy no fepetra tsy maintsy tanterahinao ho an'ny tompony ? *plusieurs réponses possibles* 0=tsy misy 1=mampiatrano azy rehefa tonga eto antanana izy 2=izaho no mandoa ny anjarany @ famadihanana 3=izaho no mandoa ny vola anjarany rehefa misy fandaniana ataon'ny fuianakaviana (mariage maladie, enterrement…) 4=mandray anjara @ fandoavana ny hetra 5=manome ny ampaham-bokatra nifanarahana na ny % 6=tsy maintsy mampiasa zezika na NPK 7=hafa lazao	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__| ....
Raha, NP2 ≠10, remplir NP3→NP8				
NP3. Relation entre l'exploitant et l'enquêté ? 1=parents de Mr 2=parents de Mme 3=oncle/tante de Mr 4=oncle/tante de Mme 5=frère/sœur de Mr 6=frère/sœur de Mme 7=famille éloignée du couple 8=ami 9=villageois 10=hors famille et hors villageois	|____|	|____|	|____|	|____|
NP4. Durée de l'engagement ? noter le nombre d'année ou 0=non définit dans le contrat	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__|
NP5. Il existe un document relatif au contrat ? 0=pas de doc 1=entre les 2 parties seulement 2=doc tamponné par le chef fokontany 3=document porté à la commune 4=document porté au guichet foncier (BIF)	|____|	|____|	|____|	|____|
NP6. Si pas de document décrivant l'arrangement, pourquoi ne pas en avoir fait un ? 1=pas le temps 2=pas l'argent 3=concerné absent 4=relation de confiance avec le propriétaire 5=personnes témoins du transfert suffisent 6=c'est la famille, cela ne se fait pas 7=autre	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__| ....
NP7. Quels ont été les témoins de l'enquêté ?, 0=pas de témoins 1=famille de l'enquêté 2=autorités locales (RAD, QM, AP) , 3=mixte (1+2) 4=villageois 99=ne sait pas	|____|	|____|	|____|	|____|
NP8. Quels ont été les témoins du propriétaire de la terre? , 0=pas de témoins 1=famille du propriétaire 2=autorités locales (RAD, QM, AP) , 3=mixte (1+2) 4=villageois 99=ne sait pas	|____|	|____|	|____|	|____|
NP9. Avez-vous des craintes aujourd'hui sur cette parcelle? 0=non 1=oui **Si oui, de quoi avez-vous peur ?**	|__|__|	|__|__|	|__|__|	|__|__| .....

Formalisation des transferts :

FT1. Avez-vous déjà cédé une parcelle définitivement dans les 5 dernières années ? 0=Non 1=Oui I____I

raha FT1=1, remplir FT2→FT9

FT2. Quel type de terrain a été cédé ? 1=rizière bas fonds 2=tanety aménagée en rizière 3=tanety ou tanimboly 4=tany vohitra 5=pépinière 6=terrain mixte riz + tan	**FT3. Quel type de cession ?** 1=vente 2=donation à mes enfants 3=héritage de mon conjoint décédé 4=échange 5=autre préciser	**FT4. Relation entre l'exploitant et l'enquêté ?** 1=parents de Mr 2=parents de Mme 3=oncle/tante de Mr 4=oncle/tante de Mme 5=frère/sœur de Mr 6=frère/sœur de Mme 7=famille éloignée du couple 8=ami 9=villageois 10=hors famille et hors villageois	**FT5. Documents détenus par l'enquêté avant la cession** 0=aucun 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement (copie) 6=acte de notoriété (taratasy fanamarinam-pandovana) 7=acte de donation (taratasy fanolorana) 8=acte de partage (taratasy fizarana fananana) 9=certificat	**FT6. quels documents ont été élaborés au moment du transfert ?** 0=aucun 1=acte de vente entre 2 parties 2=acte de vente avec témoins 3=acte de vente fokontany 4=acte de vente commune et arrondissement (copie) 6=acte de notoriété (taratasy fanamarinam-pandovana) 7=acte de donation (taratasy fanolorana) 8=acte de partage (taratasy fizarana fananana) 9= actualisation certificat	**Raha FT6=6 ou FT6=7 ou FT6=8, remplir FT7** **FT7. Si des documents relatifs à l'héritage ont été élaborés, préciser quel niveau d'intervention de tiers ?** 1=entre famille seulement 2=tamponné par le chef fkt 3=visé à la commune 4=chez le notaire (Abé) 99=ne sait pas	**FT8. Pourquoi avoir fait ce type de document ?** lazao	**FT9. Si la parcelle déjà cédée était déjà certifiée par l'enquêté avant la cession ; si le CF n'a pas été actualisé suite à la cession, pourquoi ne pas l'avoir fait ?** lazao
I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	…… …….. ……	…… ……
I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	I____I	…… ……	…… ……

Avez-vous déjà entendu parler de ? :

Q1. Litige à propos de la procédure d'héritage au sein des familles ? Oui / Non ---------- l____l
Q2. Un homme perd sa terre car il n'avez pas assez de documents pour prouver sa propriété ? Oui / Non ---------- l____l
Q3. Un homme nie la vente d'une parcelle alors qu'un autre homme dit lui avoir acheté ? Oui / Non ---------- l____l
Q4. Double vente ? un homme achète une terre qui avait déjà été vendu à quelqu'un autre ? Oui / Non l____l
Q5. Un homme prend une terre en location, en métayage, en prêt puis revendique la propriété de la terre qu'il a exploitée ? Oui / Non l____l
Q6. Double location ? un homme loue une même parcelle à deux personnes ? Oui / Non ---------- l____l

Q7. Avez-vous déjà entendu d'autres types de litiges (disa disa) sur un terrain ?
……
……
……
Q8. Fanamarihana avy aminao momba ny biraon'ny fananan-tany ? (problèmes rencontrés; suggestions d'amélioration; remarques sur la procédure, les agents….)
……
……
……
« Isaorana lehibe ianareo nahafoy fotoana hiainoana sy namaliana ny fanontaniana ary ampatsahivina ihany fa ny izy ity dia fikarohana ataon'ny mpianatra frantsay iray izay mijanona ho tsiambaratelo ny vokatry ny fanadihadiana, nefa azon'ny olona hadihadiana atao ny manome fanamarihana raha misy ».
Remerciements à l'enquêté d'avoir pris du temps pour nous répondre, en lui rappelant que c'est une étude faite par une étudiante française qui gardera anonyme les résultats de son étude ; et s'il le veut, il peut faire des remarques :
……
……

****

FIN

****

Remarques subjectives de la part de l'enquêteur : *entourer (5 très bon)*
Selon vous, quel était le degré de coopération de l'enquêté ? (Sentiment de rétention d'informations ? pas envie de répondre ? ….)

1 2 3 4 5

Selon vous, quel était le degré de compréhension de l'enquêté ? (pas de mauvaise volonté mais l'enquêté avait très souvent des problèmes pour répondre)

1 2 3 4 5

****

Remarques de la part du superviseur :
……

Annexe 9. Type de terrain et période de l'achat

Type de terrain déclaré / date d'achat	Bas-fonds	Colline	Bas de colline	Total
1960/1970	3 (1%)	1(1,3%)	3 (5,5%)	23 (5,4%)
1970/1980	19 (6,6%)	7 (9,2%)	4 (7,4%)	44 (10,3%)
1980/1990	45 (15,6%)	9 (11,8%)	16 (29,6%)	38 (8,9%)
1990/2000	72 (24,9%)	11 (14,5%)	6 (11,1%)	89 (20,8%)
2000/2010	151 (52,2%)	48 (63,2%)	24 (44,4%)	230 (53,9%)
Total	289 (100%)	**76 (100%)**	54 (100%)	427 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Annexe 10. Raisons justifiant la demande de certificat[1]

Raison exprimée à la demande de certificat	Nombre de parcelles	
Mon père a certifié en mon nom	1 (0,2%)	
Mutation du certificat du cédant	1	0,2%
Pour avoir un prêt bancaire	1	0,2%
Il s'agit d'un terrain boisé	2	0,4%
C'est ma plus grande parcelle	2	0,4%
Temps disponible pour la procédure	2	0,4%
Pour montrer l'exemple	4	0,9%
Opportunité suite à une promotion du certificat	4	0,9%
Difficile de faire un acte de partage, un acte de vente	5	1,1%
Contestations passées avec la fratrie	5	1,1%
Parcelle la plus éloignée du domicile	8	1,8%
Les grandes parcelles limitrophes sont déjà certifiées	8	1,8%
Pour faciliter l'enregistrement aux domaines par la suite	8	1,8%
Pour éviter empiètement sur la parcelle de la part des	9	2,0%
Campagnes d'information incitatives	9	2,0%
Pour éviter les litiges dans la fratrie	10	2,2%
Possibilité de financement à la récolte du riz	11	2,4%
Pour éviter toutes contestations de la part des cohéritiers	15	3,3%
Le certificat est équivalent au bornage d'une parcelle	16	3,5%
Pour entrer dans la légalité (régulariser)	31	6,8%
Pour être assuré de ne pas perdre cette parcelle	32	7,0%
Pour assurer l'avenir des descendants	33	7,3%
Il s'agit d'une parcelle achetée	34	7,5%
Pour éviter tous risques de contestations dans l'avenir	79	17,4%
Le certificat est une preuve de propriété (prouver que	125	27,5%
Total	455	100,0%

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

[1] Il s'agit de questions ouvertes du questionnaire, posées pour chacune des parcelles, un enquêté pouvant évoquer différentes raisons pour ses parcelles. Ces données ne sont utilisables en tant que telles, étant trop imprécises parfois, mais elles illustrent cependant les logiques exprimées pendant les entretiens.

Annexe 11. Principal avantage du certificat

Dès les premières périodes de terrain, la recherche d'une sécurisation est apparue comme la principale motivation de la demande de certification. Pour 56% des enquêtés, le certificat permet de protéger ses droits contre une tierce personne qui pourrait les contester, pour 29%, le certificat facilite les procédures d'héritage, et 15% des répondants font référence au caractère légal du certificat.

Principal avantage du certificat selon les enquêtés	Nombre de ménage
Protège d'éventuelles contestations sur la parcelle	31 (56%)
Rend la vente des parcelles plus facile	0
Permet de vendre plus cher les parcelles certifiées	0
Rend l'héritage vers les enfants plus facile	16 (29%)
Peut être utilisé comme garantie pour des crédits	0
Permet un investissement futur sur cette parcelle	0
Possède une valeur légale	8 (15%)
Total	55 (100%)

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des entretiens

Annexe 12. Caractéristiques des ménages et connaissance du guichet foncier

Caractéritiques des ménages	Enquêtés connaissant le guichet foncier		Enquêtés n'ayant pas pris connaissance du guichet		Ménages avec terres en possession		Test
	b	se	b	Se	B	se	
Est allé à l'école	0,97	0,01	0,84	0,07	0,95	0,01	*
Est allé au primaire	0,49	0,0 »	0,55	0,08	0,5	0,03	Non
Est allé au secondaire	0,32	0,03	0,28	0,09	0,31	0,03	Non
Est allé au supérieur	0,17	0,03	0,05	0,04	0,15	0,02	**
Sait lire et écrire	0,89	0,02	0,76	0,08	0,87	0,02	Non
Est une élite (BEPC+)	0,15	0,02	0,05	0,04	0,13	0,02	**
Chef de ménage femme	0,06	0,01	0,16	0,07	0,08	0,02	non
Membre d'une association	0,14	0,02	0,02	0,02	0,13	0,02	**
Ménage autorité	0,23	0,03	0,12	0,06	0,2	0,03	non
Enfants vivants	4,6	0,2	5,5	0,6	4,7	0,19	non
Nombre de frères et soeurs	12,9	0,38	10,2	1,3	12,6	0,38	**
Age chef de ménage	46,9	0,9	48,3	3,2	47,1	0,87	non
Originaire du *fokontany*	0,91	0,02	0,88	0,06	0,91	0,02	non
Faratsiho	0,13	0,02	0,04	0,04	0,12	0,02	**
Ambohimandroso	0,17	0,03	0,24	0,08	0,18	0,03	non
Fisoronana	0,18	0,03	0,21	0,08	0,18	0,02	non
Sahomby-firaisana	0,1	0,02	0,08	0,05	0,09	0,2	non
Tsaratanana	0,14	0,02	0,16	0,07	0,15	0,02	non
Miadanandriana	0,12	0,02	0,12	0,06	0,12	0,02	non
Marohanina	0,16	0,02	0,16	0,07	0,16	0,02	non
Nombre de ménage	316		26		342		

$^{*}p < 0.1, \; ^{**}p < 0.05, \; ^{***}p < 0.01$

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Annexe 13. Caractéristiques des ménages et nombre de certificats

Caractéristiques des ménages	Ménages avec un seul certificat foncier		Ménages avec au moins 2 certificats foncier		Ménages de l'échantillon avec au moins 1 certificat		Test
	b	se	B	se	b	se	
Possède au moins un vélo ou un téléphone ou une radio	0,58	0,04	0,57	0,05	0,57	0,04	Non
Maison dont le toit est en chaume	0,61	0,04	0,65	0,05	0,63	0,03	non
Maison dont le sol est en terre	0,4	0,04	0,53	0,04	0,45	0,03	*
Possède au moins une sarcleuse	0,73	0,04	0,55	0,05	0,65	0,03	***
Possède au moins une charrette	0,51	0,05	0,39	0,05	0,46	0,03	*
Possède au moins une charrue	0,5	0,05	0,38	0,05	0,45	0,03	*
Le ménage possède au moins un zébu	0,73	0,04	0,68	0,05	0,71	0,03	non
Pratique régulièrement le salariat agricole	0,3	0,04	0,4	0,05	0,34	0,03	*
Pratique une activité peu rémunératrice	0,38	0,04	0,37	0,05	0,37	0,03	non
Pratique une activité fortement rémunératrice	0,17	0,03	0,07	0,03	0,13	0,02	**
Membre d'une institution financière	0,08	0,03	0,1	0,03	0,09	0,02	non
Superficie rizicole possédée (ares)	0,62	0,02	0,39	0,03	0,52	0,02	***
Nombre de rizières possédées	32,2	2,6	22,1	2,8	27,9	1,9	***
Possède au moins un vélo ou un téléphone ou une radio	4,6	0,2	3,2	0,2	4	0,15	***
Nombre de ménages	87		116		203		

$^{*}p < 0.1, ^{**}p < 0.05, ^{***}p < 0.01$

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Annexe 14. Raisons à l'absence de certificat au niveau des ménages

Raisons justifiant l'absence de demande de certificat sur au moins une parcelle en possession	Ménages avec au moins un certificat foncier		Ménages sans certificat foncier		Ménages connaissant le guichet et ayant au moins une terre en possession		Test
	b	se	B	Se	b	se	
Manque d'argent	0,54	0,03	0,6	0,05	0,58	0,03	Non
Manque de temps	0,15	0,02	0,13	0,03	0,14	0,02	Non
Manque d'intérêt	**0,08**	**0,02**	**0,17**	**0,04**	**0,15**	**0,03**	**
Pas le droit	0,15	0,02	0,17	0,03	0,17	0,03	Non
Manque de confiance envers le guichet	0	0	0,03	0,01	0,02	0,01	***
Parcelle hors de compétence du guichet	0,07	0,02	0,08	0,02	0,08	0,02	non
Nombre de ménages	203		113		316		

$^{*}p < 0.1, ^{**}p < 0.05, ^{***}p < 0.01$

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

Annexe 15. Caractéristiques des parcelles et certification

Caractéristiques des parcelles	Parcelle certifiée		Parcelle non certifiée		Parcelle en possession dans la zone de compétence du guichet		Test
	moy	e-t	moy	e-t	moy	e-t	
Parcelle_sans_tsy =1 si la terre n'est pas documentée	0,14	0,02	0,51	0,02	0,46	0,02	***
parcelle_tsy_fokontany =1 si la terre a un document visé au plus par le chef de *fokontany*	0,48	0,03	0,26	0,02	0,29	0,02	***
Parcelle_sty_arrondissement=1 si la terre a un document visé au delà du chef de *fokontany*	0,37	0,03	0,23	0,02	0,25	0,02	***
DEFRICHE=1 la parcelle a été défrichée (ou mise en valeur) par le ménage	0,09	0,01	0,08	0,01	0,08	0,001	non
HERITAGE=1 si la parcelle a été héritée par le ménage	0,22	0,02	0,55	0,02	0,51	0,02	***
DONATION=1 si la parcelle a été reçue en donation	0,06	0,02	0,02	0,001	0,03	0,001	*
ACHAT=1 si la parcelle a été achetée	0,62	0,03	0,34	0,02	0,37	0,02	***
COLLINE=1 si la parcelle est une terre de colline	0,19	0,02	0,31	0,02	0,29	0,02	***
RIZIERE=1 si la parcelle est une rizière de bas fonds	0,76	0,02	0,52	0,02	0,55	0,02	***
BAS DE COLLINE =1 si la terre est un domaine constructible	0,08	0,01	0,19	0,02	0,17	0,01	***
COLLINE AMENAGEE EN RIZIERE= 1 si la terre de colline est une rizière irriguée	0,03	0,001	0,013	0,001	0,02	0,001	**
RIZIERE HERITEE=1 si la terre est une rizière héritée	0,17	0,02	0,25	0,02	0,24	0,02	***
DUREE=nombre d'année de détention	19,6	0,74	22,4	0,53	22,1	0,48	***
IMPOT=1 si le ménage paye un impot sur la parcelle	0,54	0,03	0,42	0,02	0,44	0,02	***
LOCALIS=1 si la terre est accessible par les routes principales	0,44	0,03	0,26	0,02	0,28	0,02	***
Nombre de parcelles	407		969		1376		

$^{*}\ p < 0.1, ^{**}\ p < 0.05, ^{***}\ p < 0.01$

Source : traitements de l'auteur sur les données issues des questionnaires

LEXIQUE

Ambanirano = froide, toujours humide
Andrimaso-pokonolona = Autorité locale élue au niveau du hameau
Angadin'omby = Charrue à bœufs
Angady = Outil traditionnel malgache de travail de la terre
Ariary = devise malgache depuis 2003
Atsaika = Sans repiquage (par opposition au repiquage en ligne ou en foule)
Famadihanana = Retournement des morts
Fanjakana = puissance publique
Fifanampiana = Entraide
Fihavana = Relation d'amitié
Fokonolona = habitants du *fokontany*
Fokontany = Unité territoriale administrative malgache de base (village)
Hameau = sous unité composant le *fokontany*
Hetra = Impôt
Karatr'isandahy = impôt de capitation pour tous les hommes de plus de 18 ans
Manofa = location payée en argent, arrangement convenu avant campagne, argent donné en totalité avant la campagne
Manta = cru, qui a besoin de fumier
Masaka = cuit, fertile
Merina = ethnie dominante des Hautes Terres malgaches
Mpamboly sasanana = Métayage ½ ½
Mpamboly teloana = Métayage 1/3-2/3 en faveur du métayer
Omby = Bœuf, zébu
Quartier mobile = Représentant de la gendarmerie au niveau du hameau, 1 par hameau
Ray-Amen-Dreny = les personnes âgées ; RayAmenDreny = les parents
Sakamaina = sèche, qui attend les pluies pour le repiquage
Sarak'antsaha = Salariat agricole
Sasahana (mboly) = Métayage 1/2-1/2
Solam-pangady = Acquisition de la propriété par mise en valeur
Solampangadyrayamendreny = défriché par les parents
Tanety = terrain situé sur les collines
Taninketsa = Pépinière
Tanimbary = Littéralement « terre du riz »
Tanimboly = Littéralement « terre de cultures » ; terrain situé sur les collines et cultivé
Tanindrazana = Terre des ancêtres
Tany hazo = terrain boisé (idem que ce soit pin, eucalyptus, mimosa, arbres fruitiers ?)
Tany lova = terre héritées des parents.
Tany misy trano = terrain avec maison
Tany solam pangady = terrain aménagé, défriché
Tany vohitra = terrain d'habitation, constructible
Taratasy = papiers, dans le contexte foncier malgache, il s'agit de documents qui stipulent les principaux termes de l'accord et qui peuvent être ou non visés par une autorité locale
Taratasy fanamarinam-pandovana = acte de notoriété

Taratasy fanolorana = acte de donation
Taratasy fifampivarotana = Acte de vente
Taratasy fitsirihana = Reconnaissance par délimitation d'un terrain
Taratasy fizarana fananana = acte de partage
Taratasy mpifanila = Reconnaissance d'un terrain par les voisins
Taratasy tsy misy fitaka = Papier sans tromperie ; déclaration sur l'honneur
Tsangambary = location payée en riz
Tsy mandova velona = Les enfants n'héritent pas quand les parents sont vivants
Vala = Parcelle
Varo-maty = Vente définitive
Varo-miverina = Vente non définitive
Vata = Unité de mesure
Vavy = Femme ; le terme précédé d'un chiffre, désigne la surface qu'une femme peut repiquer en un jour (ketsa vavy), unité de mesure des superficies des rizières

Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers : le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho)

Résumé : Depuis plusieurs décennies, un grand nombre de pays du Sud ont suivi un processus de généralisation de politiques de formalisation des droits fonciers *via* l'intervention publique, fondant leur argumentaire sur des objectifs d'augmentation des investissements productifs et d'établissement de la paix sociale. Madagascar constitue un cas d'étude de l'implémentation d'une politique « *soft* » d'enregistrement des droits fonciers à travers la certification foncière (2005), envisagée comme une alternative aux procédures de titrage dont les limites ont été empiriquement documentées. Cette thèse s'inscrit dans une perspective d'économie institutionnelle tout en intégrant des sensibilités issues d'autres sciences sociales (socio-économie et anthropologie). Elle traite de l'influence de l'introduction de la procédure de certification sur les pratiques formelles et informelles de sécurisation des droits fonciers. Elle combine des techniques de recueil et de traitements qualitatifs et quantitatifs. Les analyses qualitative et économétrique montrent que la recherche de la sécurisation des droits fonciers est le principal déterminant du recours à la certification. En effet, ce recours est envisagé indépendamment d'éventuelles perspectives de mise sur le marché des terres dans de meilleures conditions, d'accès à un crédit formel, ou encore d'investissements productifs sur la parcelle une fois celle-ci certifiée. Les caractéristiques de la parcelle influent aussi bien sur la décision de certifier que sur le choix des parcelles à certifier au sein d'un patrimoine d'un ménage. La relative faible demande de certificat est davantage expliquée par les dispositifs locaux de sécurisation existants et par l'incomplétude du faisceau de droits des individus sur certaines parcelles, que par les coûts de la procédure de certification. La procédure de certification n'élimine pas les dispositifs locaux existants de sécurisation, très standardisés, et considérés comme légitimes. Les autorités locales (impliquées ou non dans la procédure de certification), et dans certains cas leur interprétation du nouveau cadre légal, jouent un rôle dans le maintien de ces dispositifs locaux de sécurisation après la réforme de 2005. Ces résultats invitent à discuter des orientations futures de la réforme foncière afin de poursuivre l'effort de décentralisation de la gestion foncière et le développement d'outils mieux adaptés aux besoins de sécurisation des ménages ruraux.

Mots clés : institutions, changement institutionnel, Madagascar, sécurisation foncière, pratiques d'acteurs

Institutional change and land rights securisation: a case study in the malagasy highlands (Faratsiho)

Abstract: For several decades, a large number of countries of the South have followed policies of formalization of land rights through public intervention, establishing their argument on objectives of productive investments increase and establishment of social peace. Madagascar constitutes a case study of the implementation of a land rights recording "soft" policy through land certification (2005), envisaged as an alternative to land titles procedures for which the limits were empirically documented. This study is in a perspective of institutional economy while integrating sensibilities from other social sciences (socioeconomics and anthropology). It deals with the influence of the certification introduction on the formal and informal practices of land rights securisation. It combines qualitative and quantitative data collection techniques and analyzes. Qualitative and econometric analyses show that the pursuit of securing land rights is the main determinant for certification process engagement. This engagement is considered independently of the conditions improvement for launching land market, for access to formal credit, or for investment on the land legally secure. The plot characteristics influence as well the decision to certificate as the choice of the plots of land to be certified within land in possession of a household. The relative low demand of certificate is explained more by the local land securisation practices and procedures and by the incompleteness of individuals' bundle of rights on certain plots, than by the costs of the certification procedure. Land certification does not eliminate the existing written local formalisation very standardized and considered justifiable. The local authorities (involved or not in the procedure of certification), and in certain cases their interpretation of the new legal framework, play a role in the preservation of these local land securisation. These results invite us to discuss about the future orientations of the land reform to pursue the effort of land management decentralisation and the development of tools even more adapted to the needs for rural households securisation.

Key words : institutions, institutionnal change, Madagascar, land right securisation, actors'practices