HAL
open science

Le marché foncier de l'achat/vente à Madagascar (Faratsiho et lac Alaotra) : formalisation des droits et sécurisation des transactions

Céline Boue, Wendyam Ulrich Wilfried Zombre

To cite this version:

Céline Boue, Wendyam Ulrich Wilfried Zombre. Le marché foncier de l'achat/vente à Madagascar (Faratsiho et lac Alaotra) : formalisation des droits et sécurisation des transactions. 6. Journées de recherches en sciences sociales INRA-SFER-CIRAD, Institut National de Recherche Agronomique (INRA). UAR Direction générale (0233).; Société Française d'Economie Rurale (SFER). Paris, FRA.; Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement (CIRAD). Montpellier, FRA., Dec 2012, Toulouse, France. 31 p. hal-02746601

HAL Id: hal-02746601

https://hal.inrae.fr/hal-02746601v1

Submitted on 3 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Le marché foncier de l'achat/vente à Madagascar (Faratsiho et lac Alaotra) : formalisation des droits et sécurisation des transactions[1]

Céline Boué[2] et Ulrich Zombre[3]

Proposition de communication aux 6èmes Journées de recherches en sciences sociales
Toulouse 13 et 14 décembre 2012

Résumé

Beaucoup de travaux se focalisent sur les politiques d'enregistrement des droits en analysant les incidences des interventions publiques sur le fonctionnement des marchés fonciers. Cependant, la recherche n'a pas mis en évidence de relation directe entre formalisation des droits et développement des marchés fonciers ; de plus, un des échecs des politiques d'enregistrement des droits soulevé de façon récurrente, reste la non actualisation des titres de propriété au moment des transferts. Dans un contexte de développement des transactions foncières souvent hors cadre légal, des travaux mettent l'accent sur la question de la sécurisation des transactions, et pas uniquement sur la sécurisation des droits de propriété.
Dans cette communication, nous analysons, dans le cas de Madagascar, les liens entre formalisation légale des droits et pratiques de sécurisation des transactions. Nous montrons d'une part, que le marché foncier est loin d'être restreint aux parcelles formellement enregistrées (au nom du vendeur). D'autre part, le choix du niveau de légalisation des transactions est influencé par le type de relations entre les acteurs et tout particulièrement par les caractéristiques de la parcelle cédée: l'acheteur sécurise la transaction selon le niveau de sécurisation des droits du vendeur.

Mots clés : Marchés fonciers, Sécurisation des transactions, Formalisation des droits, Madagascar

Codes JEL : D1, Q15, O17

[1] Nous remercions Jean-Philippe Colin, Flore Gubert, Ali Daoudi, ainsi que deux relecteurs anonymes de la SFER 2012 pour leurs commentaires quant aux versions précédentes de ce texte.
[2] Montpellier SupAgro, UMR 1110 MOISA, F-34000 Montpellier, France, boue@supagro.inra.fr
[3] CIRAD, UMR 1110 MOISA, 73 Av. JF Breton F-34398 Montpellier Cedex 5, ulrich.zombre@cirad.fr

1 Introduction

Dans la littérature sur l'économie du développement, les marchés fonciers (achat/vente et faire-valoir indirect) peuvent jouer un rôle dans l'allocation des ressources en permettant d'aboutir à plus d'efficience et d'équité particulièrement dans l'allocation de la ressource foncière, et tout particulièrement si les droits de propriété sont individualisés, sécurisés et transférables à faibles coûts (Deininger et Feder, 2001; Deininger, 2003).

Le marché de l'achat/vente permet aux ménages d'acquérir la terre pour une utilisation permanente ce qui assure un retour sur investissement aux ménages acheteurs. De plus, en présence de droits de propriété individualisés et sécurisés, le fonctionnement du marché de l'achat/vente peut : (i) permettre l'essor d'un marché financier rural ; (ii) donner la possibilité aux ménages de profiter d'éventuelles opportunités extra-agricoles par la vente d'une parcelle, dont le prix intégrerait les investissements (Binswanger et Rosenzweig, 1986).

Bien que dans les contextes des pays du Sud, ces conditions – individualisation de la tenure, sécurité foncière et faibles coûts de transaction – soient rarement réunies, la littérature montre que les marchés fonciers sont relativement actifs (Benjaminsen et Lund, 2003 ; Chauveau et al., 2006 ; Colin et Ayouz, 2006 ; Holden et al., 2009 ; Colin et Woodhouse, 2010). Beaucoup de travaux se focalisent sur les politiques d'enregistrement des droits en analysant les incidences des interventions publiques sur le fonctionnement des marchés fonciers. Dans la majorité des contextes étudiés, la recherche n'a pas mis en avant de relation directe entre formalisation des droits et développement des marchés fonciers. Par ailleurs, un des échecs des politiques d'enregistrement des droits soulevé de façon récurrente, reste la non actualisation des titres de propriété au moment des transferts. Dans ce contexte, certains auteurs explorent les types et sources d'insécurité des transferts des droits, permanents ou temporaires, en mettant l'accent sur la question de la sécurisation des transactions, et pas uniquement sur la sécurisation des droits de propriété (Colin, sous presse). *« The issue usually remains framed within a land title/certificate registration paradigm, ie. 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, sous presse, se basant sur les travaux de Mathieu, 2001; Arrunada, 2003; Fitzpatrick, 2005; Kanji et al., 2005; Comby, 2007).

Ce papier explore les liens entre formalisation légale des droits et pratiques de sécurisation des transactions dans le contexte malgache. Madagascar constitue un cas d'étude des marchés fonciers intéressant pour les raisons suivantes : les transactions se développent dans les hautes terres, un faible pourcentage du territoire est titré et les transactions sont peu enregistrées par les services fonciers, il existe un sentiment d'insécurité généralisée – des droits et des droits transférés via le marché – qui est considérée comme un frein au développement des marchés fonciers notamment , et les acteurs formalisent les transferts (ou l'exploitation) à travers des « petits papiers » (Teyssier et al, 2009). L'objectif principal de la réforme foncière (2005) est « *de répondre à la demande massive en 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* » (Maep, 2005).

Dans ce contexte de récent changement institutionnel, décrire les caractéristiques des marchés fonciers et les pratiques de formalisation associées nous permet d'explorer la question de la sécurisation des transactions.
Nos résultats confirment le faible recours à l'immatriculation foncière et le faible taux d'enregistrement des transactions par les services des domaines ; la procédure de certification possible depuis 2006 semble encore récente pour observer des ventes de parcelles déjà certifiées. Bien que le marché foncier puisse alors être qualifié d'informel (parcelles mises en vente non légalement enregistrées), ce dernier apparaît comme fortement actif, organisé et très hiérarchisé. Les acteurs formalisent les transactions devant différents niveaux d'autorités plus ou moins proches de la puissance publique : les pratiques de sécurisation des transactions sont influencées par les relations interpersonnelles au moment de la transaction ainsi que, et surtout, par les caractéristiques de la parcelle cédée – le niveau de sécurisation du vendeur particulièrement.

Notre communication est structurée de la façon suivante : la section 2 rappelle les enseignements majeurs de la littérature et la section 3 fait état des pratiques liées aux transferts de droits dans le contexte malgache. La section 4 décrit la méthodologie d'analyse et les zones d'étude. La section 5 explore les caractéristiques des marchés fonciers (types de terres mises sur le marché et type d'acteurs concernées), et la section 6, les pratiques de sécurisation des transactions.

2 Revue de la littérature

La théorie classique des droits de propriété stipule que transformer les droits « coutumiers » en droits privés individuels, reconnus légalement et enregistrés par les services de l'Etat, induirait sécurisation foncière et incitations économiques (incitation et capacité d'investir pour les ménages ruraux et les investisseurs). La formalisation des droits réduirait les coûts de transaction ex ante (coûts de recherche d'information sur le détenteur des droits) et augmenterait la valeur marchande de la terre, un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle sécurisée légalement. La formalisation faciliterait également les transactions foncières en sécurisant ces dernières. En limitant les sources d'incertitude et d'ambiguïté, elle réduirait aussi les sources de conflit ainsi que les coûts associés (i.e. les coûts de transaction ex post induits par des contestations de la transaction) (Feder et Feeny, 1991). La question de la formalisation des droits est ainsi explicitement associée à la sécurisation des droits du détenteur de ces droits ; qui par suite, favoriserait le développement des marchés fonciers.

Dans la pratique cependant, les procédures sous la responsabilité de l'administration foncière étant souvent éloignées des populations rurales, compliquées et excessivement chères, les coûts de transaction du recours à l'Etat peuvent dissuader certains acteurs d'y avoir recours (Feder et Feeny, 1991 ; Deininger, 2003 ; Alm et al., 2004). Le marché foncier se développe alors hors cadre légal.

Plus généralement, les résultats pour le moins mitigés (effets perverses en terme de sécurisation, attentes économiques non systématiquement observées) des politiques mises en place dans la perspective du paradigme « standard » ont conduit à une évolution importante

du paradigme dominant relativement à la question de la sécurisation des droits fonciers, en particulier dans les contextes africains (voir réréfences in Colin et al., 2009). Bien que ces nouvelles politiques foncières soient basées sur le principe de décentralisation de la gestion foncière, soient plus simples et moins chères (relativement aux procédures d'immatriculation) et qu'elles impliquent les populations et les autorités locales dans les procédures d'enregistrement des droits, les attentes restent les mêmes. En l'occurrence, la formalisation légale induirait sécurité foncière, qui favorisait la participation au marché du côté de la demande.

Dans différents contextes, les acteurs élaborent des documents matérialisant les transactions notamment[1], particulièrement si le cadre légal n'est pas clair ou mal adapté aux pratiques (Chauveau et al., 2006 ; Colin, 2012). Les pratiques observées souvent « hors cadre légal » semblent fortement développées et le marché foncier peut alors être qualifié d'informel. Dans la perspective de limiter le *gap* entre pratiques existantes et – un éventuel nouveau – cadre légal, il apparaît important d'explorer empiriquement les procédures de sécurisation des transactions.

Certains auteurs distinguent la formalisation des droits (*rights registration*) de la formalisation des transferts (*deed recording*)[2]. 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 ; d'autres auteurs envisagent l'enregistrement des transactions comme une alternative (ou un complément) aux procédures d'enregistrements légales des droits (Mathieu, 2001; Arrunada 2003; Fitzpatrick, 2005; Kanji et al., 2005; Comby, 2007 ; Colin, 2012)[3].

3 Contexte malgache

L'étude de Minten et Razafindraibe (2003) montre que le marché de l'achat/vente au niveau national permet aux ménages d'acquérir 13% de leur patrimoine foncier, le principal mode d'accès restant l'héritage. Cependant, comme le notait déjà Raison (1984) dans le cas des hautes terres, les profondes mutations de la société et de l'économie rurale malgache depuis trois décennies ont modifié les rapports fonciers et la terre est de plus en plus souvent l'objet de transactions. Les dynamiques d'individualisation et de marchandisation sont en effet observées tant en milieu urbain que rural : « *l'appropriation par un individu ou une famille*

[1] Diverses études témoignent en effet du développement du recours à l'écrit au Mali (Benjaminsen et Sjaastad 2002), au Burkina Faso (Lavigne Delville 2002), au Rwanda (André et Platteau 1998), en Côte d'Ivoire (Koné et Chauveau 2008 ; Colin 2011) : ces auteurs évoquent les pratiques d'élaboration de « petits-papiers » (Chauveau), de « pratiques populaires de recours à l'écrit » (Lavigne Delville, 2002 : 4-5), de « petits reçus » (Koné et al., 1999).

[2] Certains auteurs distinguent ainsi les droits des contrats (*contractual rights*), des droits de propriété (*property rights*) ; dans les termes de Arrunada (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* » (Arrunanda, 2003 : 403).

[3] Comme le souligne Arrunada (2003): "*the above analysis* [deed recording or rights registering ?] *did not aim to reach a conclusion in terms of comparative efficiency, but it makes clear that efficiency depends on environmental fitness and organization. Policy decisions should therefore consider the specifics of each case instead of applying a universal recipe*" (Arrunada, 12003: 438).

restreinte a pris le pas sur des modes de gestion collectifs, en particulier sur les terroirs rizicoles » (Droy et al., 2010 : 4).
Dans ce contexte de développement du marché foncier de l'achat/vente, Minten et Razafindraibe (2003) montrent que les ménages les plus riches achètent plus de terre que les ménages pauvres, cela ayant pour conséquence d'augmenter les inégalités dans la possession foncière. Les données de Minten et Razafindraibe (2003) montrent aussi que les motifs de vente de terre sont variés, et sont le plus souvent liés à des contraintes d'accès au crédit relativement au financement de besoins urgents de liquidité, ou d'évènements sociaux majeurs. L'accès au marché du crédit semble ainsi jouer un rôle important dans la participation des ménages au marché de l'achat/vente. Du côté de l'offre, les contraintes d'accès au crédit conduisent à des ventes de détresse et du côté de la demande, les ménages riches peuvent plus facilement accéder au marché du crédit, et de fait, acheter plus de terre.

Par ailleurs, selon la réglementation en vigueur jusqu'en 2005, les individus pouvaient uniquement formaliser légalement leurs droits à travers la procédure d'immatriculation, sous la responsabilité des services des Domaines implantés au niveau de chaque région. Mais ce dispositif n'a atteint qu'une faible proportion du territoire, avec des procédures qui se sont révélées trop longues, trop chères et trop compliquées (PNF 2007 ; Teyssier et al. 2007). La relative inaccessibilité de la procédure de titrage pour certains ruraux n'implique pas l'absence de sécurisation des droits et des transferts : comme cela est également décrit pour différents contextes africains, les acteurs élaborent des « papiers » (*taratasy*) dans le but de formaliser les transactions (Rabearimanana et al., 1994 ; Jacoby et Minten 2005 ; Teyssier et al., 2007; Omrane 2008 ; PNF, 2008 ; Teyssier et al., 2009 ; Droy et al. 2010). « *Chacun s'accorde à reconnaitre la faible valeur juridique de ces documents, qui, théoriquement non opposables, sont, au mieux, considérés par la pratique judiciaire comme un commencement de preuve. Le sentiment de sécurité foncière que confèrent ces « petits papiers » est valable pour une garantie locale, elle ne préserve pas de manœuvres de spoliation provenant de l'extérieur* » (Teyssier et al., 2008 : 22).
L'objectif principal de la réforme foncière (2005) est la formalisation des droits fonciers non écrits, ainsi que la sauvegarde et la régularisation des droits fonciers écrits. Cela est susceptible d'avoir des incidences sur l'accès au crédit formel des ménages, la sécurisation des transactions, le développement d'un marché foncier formel (faire-valoir indirect et achat/vente), les coûts de transaction de la formalisation des transferts étant fortement réduits (relativement à la procédure d'immatriculation).

Dans un contexte de faible recours à l'immatriculation foncière, et dans un contexte de récent changement institutionnel, nous explorons les relations entre formalisation des droits[1] et sécurisation des transactions à travers deux questions : la formalisation – ou non – des droits du vendeur influence-t-elle la participation du côté de la demande ? Et, le niveau de

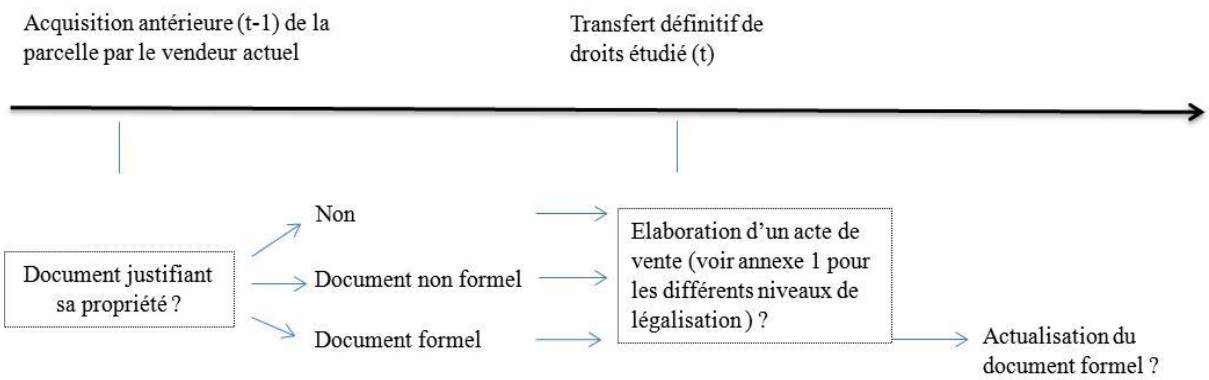
[1] Nous utilisons le terme « formalisation des droits » tel qu'il est classiquement employé dans la littérature ; il fait référence à l'enregistrement légal des droits d'un individu, à travers la procédure d'immatriculation ou la procédure de certification foncière dans le contexte malgache. La première aboutit à la délivrance d'un titre et la seconde, à la délivrance d'un certificat : ces deux documents sont ici qualifiés de formel.

formalisation des droits du vendeur influence-t-il les pratiques de sécurisation des transactions du nouvel acquéreur ?

Le qualificatif formel fait référence à la présence d'un titre ou d'un certificat sur la parcelle considérée ; ce document formel pouvant avoir été demandé par le cédant (avant la cession), ou par le nouvel acquéreur (après la cession). Dans ce papier, La formalisation des droits renvoie aux droits du vendeur, c'est-à-dire, au type de document que possède la parcelle vendue ; la sécurisation des transactions renvoie aux pratiques de l'acheteur sur la terre cédée (t).

Pour analyser les processus de formalisation et de sécurisation des transactions (section 6.), et comme le schématise la figure n°1, nous distinguons (i) l'élaboration d'un acte de vente matérialisant le transfert des droits (au temps t de la transaction) avec intervention d'autorités autres que les agents des services des domaines ou des guichets fonciers ; et (ii) l'actualisation des documents formels par l'administration foncière (dans le cas où le vendeur possédait un document formel).

Figure 1. Formalisation des droits (t-1) et formalisation des transactions (t)



4 Méthodologie et zones d'étude

4.1 Zones d'étude et données

Pour analyser le marché foncier de l'achat/vente, nous disposons de données sur deux zones des hautes terres : 5 communes situées autour du lac Alaotra au nord-est de Madagascar et, la commune de Faratsiho, au nord-ouest d'Antsirabe.

Les deux zones d'étude sont caractérisées par une prédominance de la riziculture. Les opportunités en termes de production font que la zone du Lac Alaotra (qualifiée de grenier à riz de Madagascar) est traditionnellement une terre d'accueil et d'immigration (saisonnière le plus souvent) pour répondre à la demande de main d'œuvre pour la production du riz (repiquage et récolte). La Commune rurale de Faratsiho est quant à elle une zone

d'émigration, très peu de ménages de migrants s'y installent notamment du fait de la saturation des bas-fonds.
Les bas-fonds particulièrement fertiles de la plaine rizicole de Faratsiho constituent le capital productif le plus important pour les ménages au sein de cette agriculture de type familial, à petite échelle et essentiellement tournée vers l'autoconsommation. Les riziculteurs résidents au Lac Alaotra exploitent relativement plus de rizière (120 ares par ménage contre 25 en moyenne pour l'autre zone), possèdent plus d'équipements à traction (et eux-seuls utilisent du matériel motorisé) et, notamment du fait de l'importance de la production rizicole, pratiquent plus d'activités secondaires rémunératrices.
Dans les deux zones, les marchés fonciers sont considérés relativement actifs (Karsenty et Le Roy, 1996; Jacoby et Minten, 2007; Omrane 2008, Sandron, 2008; Bellemare, 2009), et contrairement à d'autres études au plan national (Minten et Razafindraibe, 2003), nos données montrent que les achats de terre sont la première source de constitution du patrimoine[1] foncier des ménages en terme de surface : 41% du patrimoine foncier est acquis par achat contre 39% par héritage/don au Lac, et 63% des surfaces rizicoles possédées par les ménages de Faratsiho[2].

Les données utilisées dans le cadre de cette analyse proviennent respectivement du Lac Alaotra et de Faratsiho : (i) des enquêtes du projet ANR RUME[3] (*Rural microfinance and employment: do processes matter* ?) qui ont porté sur 448 ménages (524 déclarations d'achats et 11 de ventes[4]), complétées par une enquête qualitative que nous avons menée sur un sous-échantillon de 41 ménages ; (ii) de deux séries d'enquêtes que nous avons réalisées en 2009/2010 : une enquête systématique sur 405 ménages (907 achats et 26 ventes déclarés[5]) et des entretiens approfondis auprès de 33 ménages.

Les différentes enquêtes ont couvert plusieurs aspects du marché de l'achat/vente dont les caractéristiques des acheteurs, les motivations des ventes de terre, les sources de financement des achats de terre dans le cycle de vie, le recours à l'écrit dans les achats/ventes. Les différentes informations nous permettent d'explorer les logiques d'achats et de ventes, les processus de formalisation et de sécurisation des transactions.

Pour les deux zones d'étude[6], en complément des informations issues des ménages, des entretiens et discussions ont été réalisés auprès des agents des services des domaines, des

[1] Dans ce papier, les parcelles en possession sont celles acquises par achat, héritage, suite à un travail de défriche ou reçues en donation.
[2] Pour la zone de Faratsiho, nous disposons des superficies uniquement pour les rizières. Le calcul est fait pour 325 ménages ayant des terres en possession et pour lesquels nous n'avons pas de données manquantes.
[3] Les données du lac Alaotra ont été pondérées car dans l'enquête initiale, l'équipe de projet avait sciemment surreprésenté les ménages membres d'une institution financière. La pondération ne s'applique qu'aux statistiques au niveau des ménages, les statistiques sur les contrats étant non pondérées dans ce papier.
[4] 138 achats depuis 2006 ; la question des ventes portait uniquement sur les 5 années précédant l'enquête.
[5] 198 achats depuis 2006 ; la question des ventes portait uniquement sur les 5 années précédant l'enquête.
[6] Contrairement à certaines zones de Madagascar, nos deux zones d'étude ne semblent pas concernées par la problématique des acquisitions de terres à grande échelle.

agents des guichets fonciers[1], des agents communaux, des chefs de *fokontany (enquêtes villages)*, des autorités au niveau des hameaux.

4.2 La méthodologie d'analyse: articulation d'analyses quantitatives et d'analyses qualitatives

Nous avons choisi de combiner des méthodes de recueil et de traitement « qualitatives » et « quantitatives ». Ces deux types d'approches sont des ensembles cohérents de méthodes orientées sur la mise en évidence des aspects singuliers du phénomène pour la première, et sur les aspects réguliers pour la seconde.

Les informations issues des entretiens nous permettent de décrire les caractéristiques des achats/ventes ainsi que les différentes pratiques de formalisation des transactions par les ménages. Ces pratiques sont illustrées par des statistiques descriptives issues de nos bases de données (informations issues des questionnaires). Pour chaque contrat, nos deux bases de données ont des informations similaires quant aux caractéristiques des parcelles mises sur la marché (type de document possédé par le vendeur, type de terre) et aux documents élaborés pour formaliser la transaction (acte de vente). Les entretiens effectués dans les deux zones d'étude nous permettent d'illustrer certaines pratiques par la mobilisation de verbatim. Certaines questions ont été plus ou moins approfondies selon les zones d'étude, mais notre connaissance respective des terrains nous permet toutefois de mener une réflexion commune sur ces deux localités des hautes terres.

Nos différentes bases de données font état de déclarations de ventes de terres très inférieures aux achats dans les enquêtes quantitatives : 11 et 26 ventes de terre respectivement au lac Alaotra et à Faratsiho contre 138 et 198 achats de terre. Les ménages sont souvent réticents à faire cas des ventes de terre qu'ils ont effectuées puisqu'elles sont la preuve des difficultés du ménage. En effet, les raisons motivant une vente évoquées lors des entretiens sont les suivantes : le traitement d'une maladie, la construction d'un tombeau, la participation au *famadihanana*[2], un déménagement, l'opportunité d'acheter une autre terre, ou encore le non-morcellement d'une parcelle héritée[3]. La plupart des raisons des ventes sont liées à des contraintes de financement. L'accès au marché du crédit semble ainsi jouer un rôle important dans la participation des ménages au marché de l'achat/vente, les contraintes d'accès au crédit pouvant conduire à des ventes de détresse.

Il ressort aussi de nos différents entretiens que pour les ménages, l'idée de pouvoir garder les biens transmis des ancêtres reste importante, par respect des ancêtres mais également par soucis de transmettre à leur tour un patrimoine dans un contexte de saturation foncière. C'est pourquoi le vendeur du *tanindrazana* justifiera toujours la vente par un cas considéré comme extrême (maladies par exemple).

[1] Les deux zones d'étude sont équipées d'un guichet foncier depuis 2006.
[2] Cérémonie de retournement des morts.
[3] Cinq raisons à la vente portent respectivement sur : la scolarisation d'un enfant à l'université, le paiement de dettes, la mise en place d'un projet personnel, l'achat de matériel agricole, l'impossibilité d'exploiter du fait de l'âge du vendeur.

Le faible nombre des ventes de terre par rapport aux achats est ainsi dû à une sous déclaration de la part des ménages, ce qui est récurent dans les enquêtes sur les marchés fonciers. Nous nous focaliserons dans ce papier sur l'analyse des pratiques relatives aux achats de terre (et selon la perspective de l'acheteur).

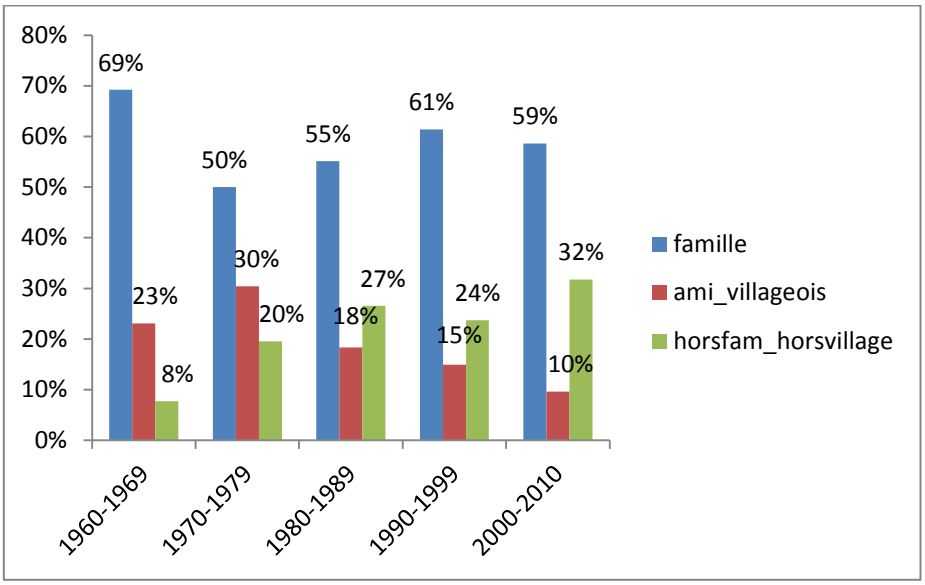
5 Formalisation des droits et participation au marché de l'achat/vente

5.1 Caractérisation des transactions

Les ventes de terres sont complètes dans le sens où l'acquéreur n'a pas d'obligations envers le vendeur. Dans les termes des ménages, il s'agit ainsi de *varo maty* (litt. Vente morte) qu'il est possible de traduire par vente définitive ; nous n'avons rencontré aucun cas, mais les ménages les distinguent parfois des *varo miverina* (litt. Vente qui revient). Selon les ménages enquêtés, ces dernières ne se pratiquent plus depuis plus de 40 ans ; le délégué d'arrondissement, le maire ainsi que les agents des guichets fonciers confirment cela « *les ventes avec clause de rachat ça n'existe plus ; on ne délivre plus ce genre de papier ; toutes les ventes sont des varo-maty, c'est définitif* »[1].

Les 907 transactions considérées dans ce papier s'étalent de 1960 à 2010 et ces dernières s'inscrivent dans plus de 70% dans le cadre familial, amical ou de voisinage[2]. Le Graphique 1 indique la répartition des achats selon le type de relation interpersonnelle entre le vendeur et l'acheteur, et selon des périodes de 10 ans.

Graphique 1. Type de relation inter-personnelle existant entre l'acheteur et le vendeur[3]



[1] Dans certains cas, le vendeur et l'acheteur considèrent « normal » de proposer au cédant précédant s'il est en mesure de l'acheter ; aucun cas de demande de rachat n'a été évoqué et aucun document avec ce genre de clause n'a été rencontré. Sur l'incomplétude des transactions foncières dans un contexte africain, voir Colin et Ayouz (2006).

[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.

[3] Les chiffres sont des proportions au sein des périodes de 10 ans.

Le fait que le marché des achats/ventes soit très actif dans le cadre familial est notamment expliqué par les obligations sur les terres issues d'héritage[1] : l'individu qui décide de vendre sa part d'héritage doit proposer la parcelle aux autres héritiers en priorité. Cela renvoie au principe d'exo-inaliénation des patrimoines familiaux, principe issue du droit coutumier merina[2] selon lequel la vente était impossible en dehors du cadre familial. Aujourd'hui, cette règle n'est plus respectée et comme l'illustre le graphique n°1, les ventes interviennent de plus en plus (de 8% à 32% depuis les années 1960) en dehors du cadre des relations proches (familiales, amicales ou de voisinage). Ce principe d'exo-inaliénation semble uniquement exprimé par les anciens par *« la terre doit rester dans la famille »* et encore par « *je préfère que la terre reste dans la famille pour les générations à venir* ».
Une autre logique souvent évoquée par les vendeurs est la suivante : *« 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 FVI je ne pourrais pas la récupérer »*. Un vendeur préfèrera vendre à quelqu'un qu'il connaît bien – et pas forcément un membre familial particulièrement si la terre a été précédemment héritée et non achetée – puisque il a espoir que le jour où le nouvel acquéreur décide de vendre la parcelle à son tour, la vente lui soit proposée en priorité. De façon générale, un ménage ayant décidé de vendre une terre a besoin d'argent (voir 5.1.3. les motivations à la vente) et cherche un acheteur : les membres familiaux ainsi que l'ancien propriétaire sont des personnes susceptibles de saisir l'opportunité d'acheter. Le cadre familial, et dans une moindre mesure le cadre amical, constituent un potentiel filet de sécurité pour les ménages vendeurs dans le sens où la parcelle n'est pas considérée comme définitivement perdue : « *on ne se sait jamais, peut être qu'un jour il* (le nouvel acquéreur) *voudra vendre et moi j'aurai peut-être de l'argent d'ici là, et je pourrai lui racheter* ».

5.2 Le marché à l'achat : un marché foncier actif

Le marché à l'achat est actif dans nos deux zones d'études : 51% des parcelles en possession[3] des ménages dans la commune de Faratsiho et 41% des superficies possédées dans la zone du la lac Alaotra ont été acquises par achat (3 achats en moyenne). Ce marché est aussi caractérisé par un nombre relativement important d'offreurs et de demandeurs et relativement aux autres modes d'acquisition, les achats de terre sont le principal mode de constitution du patrimoine foncier des ménages sur nos deux zones (Tableau 1).

Tableau 1 : Les modes d'acquisition du patrimoine foncier des ménages

Mode d'acquisition	Nombre de parcelles Faratsiho	Surface possédée (lac Alaotra)
Achat	**907 (51%)**	**517 (41%)**
Défriche/mise en valeur	138 (8%)	246 (19%)
Héritage	658 (37%)	492 (39%)
Donation	61 (3%)	

[1] Environ 60% des 907 transactions concernent des terres que le vendeur avait lui-même héritées ; donc potentiellement soumise à des obligations familiales en cas de vente.
[2] L'ethnie dominante des hautes terres.
[3] Les terres « en possession » fait référence à l'acception large en sciences sociales du terme droit de propriété (*proprety rights* et non *ownership*).

Dotation SOMALAC[1]	---	9 (1%)
Total	1764 (100%)	1264 (100%)

5.2.1 Caractéristiques des parcelles mises sur le marché

Dans les deux zones d'étude, les rizières sont les parcelles les plus mises sur le marché. Elles représentent 47 % des superficies échangées au lac Alaotra et 69% des parcelles échangées à Faratsiho tandis que leur part dans le patrimoine foncier des ménages est respectivement de 34% et de 56% au lac Alaotra et à Faratsiho. Le marché est ainsi tiré par les rizières et cela peut s'expliquer notamment par l'importance de la riziculture dans l'économie des deux régions (Tableau 2).

Tableau 2.Les types de terre dans les contrats d'achat de terre

Type de terre	Lac Alaotra		Faratsiho	
	Total de superficie en possession de l'échantillon (ha)	Proportion de superficies achetées	Total parcelle en possession de l'échantillon (nombre)	Proportion nombre parcelles achetées
Rizière bas-fonds	**434 (34%)**	**257(47%)**	**982 (56%)**	**623 (69%)**
Tanety	508 (40%)	156(28%)	478 (27%)	168 (19%)
Tanety aménagée	126 (10%)	34(6%)	51 (3%)	34 (4%)
Baiboho	134 (11%)	88(16%)	--	--
Tany vohitra		---	253 (14%)	82 (9%)
Forêt	62 (5%)	17(3%)	--	--
Total de superficie/parcelle en possession	1264 (100%)	552(100%)	1764 (100%)	907 (100%)

Les rizières sont sans conteste les parcelles les plus valorisées, faisant l'objet d'une attention et d'un investissement répétés. Du fait cependant de la saturation des périmètres rizicoles sur nos deux zones d'étude, les terres de colline (*tanety*) sont de plus en plus gérées de façon individuelle et se vendent de plus en plus : les *tanety* représentaient 25% des terres achetées sur la période 1980/1990 au lac et 14% à faratsiho, contre respectivement 32% et 26% sur la période 2000/2010 (Annexe 3).

Les données montrent également que superficies rizicoles moyennes échangées par contrat en 2009 sont de 6,5 ares (médiane : 4 ares) à Faratsiho et de 60 ares par contrat (médiane : 50 ares) au lac Alaotra. Le rapport de surface est de 1 à 10 : cela traduit les différences en termes de dotations foncières entre les ménages des deux zones, la moyenne rizicole possédée au lac Alaotra étant de 120 ares alors qu'elle n'est seulement de 25 ares à Faratsiho.

Pour ce qui est des prix, la discussion ci-dessous sur les prix/hectare des rizières se base sur les normes locales, c'est-à-dire à partir des données recueillies dans les enquêtes villages et

[1] Dotation foncière reçue dans le cadre de la Société Malgache d'Aménagement du lac Alaotra (SOMALAC) crée en 1961 pour gérer la cuvette du lac Alaotra.

auprès de personnes ressources (chefs *fokontany*, personnel des communes) car les prix au niveau des enquêtes ménages peuvent refléter des arrangements intra familiaux ou amicaux, comme cela est mentionné dans le paragraphe 6.2. Au niveau du lac Alaotra, les prix à l'hectare des rizières à bonne maitrise d'eau sont de l'ordre de 5000 000[1] Ar pour l'année 2008. A titre illustratif et selon une moyenne faite par le responsable de l'OTIV de Faratsiho sur 3 rizières déposées en garantie, la valeur moyenne s'élève à 8 millions d'Ariary l'hectare[2] ; il précise aussi qu'il s'agit de rizières situées dans le *fokontany* centre, proche de la place du marché et du canal.
Ces prix sont largement supérieurs aux autres types de terre, dans un rapport de 1 à 10 par exemple relativement aux *tanety* au lac Alaotra comme à Faratsiho. Du côté de l'offre de terre, la vente d'une rizière constitue une entrée d'argent conséquente pour un ménagequi a des contraintes de financement, et inversement du coté de la demande, le prix des rizières peut être une contrainte à l'achat[3]. Dans la perspective des ménages, la valeur des rizières est cependant variable et dépend principalement de ses caractéristiques agronomiques : la qualité du sol (plus ou moins fertile : *masaka* ou *manta*), la profondeur de la couche arable, la gestion de l'eau d'irrigation (risque d'inondation, manque d'eau) et plus largement de sa localisation.

L'analyse des modes de financement des achats de terre montre que les ménages ont très peu recours au crédit pour le financement de leurs achats de terre. Les revenus des activités productives sont la principale source de financement mentionnée par les ménages acheteurs. Le fait qu'un ménage donné n'ait pas accès au crédit ne l'exclut pas pour autant du marché du côté de la demande[4]. Les contraintes de financement peuvent en effet être intégrées dans le mode de paiement du prix d'achat. En effet, dans les enquêtes qualitatives, les acheteurs ont parfois mentionné le règlement de leurs achats en plusieurs fois. Pour ces ménages, ce paiement différé est lié à leurs contraintes de financement : « *on n'avait pas assez d'argent pour tout payer, on a négocié pour payer en plusieurs fois* ». Ce paiement se matérialise cependant le plus souvent dans le cadre de transactions entre membres de la même famille.

5.2.2 Formalisation des droits et participation au marché

Seulement 18,7% de l'ensemble des parcelles mises sur le marché ont comme document un titre ou un certificat (un document formel), et sur l'ensemble de ces parcelles, 54,3% sont des rizières, les terres ayant le plus de valeur (Tableau 3).

[1] L'équivalent de 10 tonnes de riz à 500 Ar/kg (prix moyen estimé à la récolte)
[2] Cette valeur peut prendre en compte le type de document associé à la parcelle (logique du responsable de l'institution financière), et peut être surestimée mais il confirme le capital conséquent que constitue la possession d'une rizière.
[3] L'enquête permanente sur les ménages 2010 (EPM 2010) de l'INSTAT montre que les besoins annuels d'un individu en contrevaleur monétaire s'établissent à hauteur de 404 000 Ar. Les prix par hectare des rizières représentent ainsi plus de 10 fois le besoin annuel d'un individu donné.
[4] Au lac Alaotra, 87% des 524 achats ont été financés par les revenus des activités productives contre seulement 2% par du crédit.

Tableau 3. Les justificatifs de propriété existant sur les parcelles avant la transaction

	Lac Alaotra		Faratsiho		Total	
	Nombre de parcelles achetées sans justificatif formel	Nombre de parcelles achetées avec justificatif formel	Nombre de parcelles achetées sans justificatif formel	Nombre de parcelles achetées avec justificatif formel	Nombre de parcelles achetées sans justificatif formel	Nombre de parcelles achetées avec justificatif formel
Rizières	126 (43%)	123 (53%)	635 (70%)	22 (59,5%)	761 (65,4%)	145 (54,3%)
Tanety	96 (33%)	62 (27%)	148 (17%)	5 (13,5%)	244 (21%)	67 (25,1%)
Baiboho	62 (21%)	37 (16%)	---	---	62 (5,3%)	37 (13,9%)
Tany	---	---	72 (8,3%)	10 (37%)	72 (6,2%)	10 (3,7%)
Forêt	10 (3%)	8 (3%)	15 (1,7%)	0	25 (2,1%)	8 (3%)
Total	294 (100%)	230 (100%)	870 (100%)	37 (100%)	1164 (100%)	267 (100%)

On note des différences entre les deux zones d'étude : les parcelles achetées qui ont des documents formels comme justificatifs représentent 44% dans la zone du lac Alaotra, alors que seulement 4,1% des parcelles achetées de l'échantillon de Faratsiho ont fait l'objet d'une reconnaissance formelle (titres ou certificats).

La proportion relativement plus importante de terres concernées par les documents formels dans la zone du lac Alaotra peut être expliquée par plusieurs facteurs: une plus forte présence coloniale avant l'indépendance qui a influencé le recours à l'immatriculation des terres et l'intervention de nombreux projets (Imamba Ivakaka, BVLac…) ayant des volets fonciers (titrage ou certification foncière) dans la zone depuis les années 1960. De plus, cette zone d'étude est une capitale régionale et les services des domaines ont des bureaux dans la localité ; inversement, les services des domaines les plus proches des ménages de la commune de Faratsiho se trouvent à Antsirabe (et s'y rendre nécessite un trajet d'au moins 3h en bus) : la proximité spatiale des services ainsi qu'un niveau de vie plus élevé des ménages résidents au Lac Alaotra peuvent expliquer la différence entre les deux zones[1].

L'immatriculation foncière a été peu pratiquée dans la commune de Faratsiho, et lors des différents entretiens il est clairement apparu que le titre est considéré comme inaccessible, 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). Sur 1764 parcelles en possession, 68 (3,8%) sont formellement documentées, et sur 907 parcelles achetées, 37 (4,1%) le sont[2]. Les achats ne semblent ainsi pas plus concernés par les procédures de formalisation.

Sur 37 parcelles achetées sur lesquelles le vendeur possédait un document formel, 12 ont été titrées et 4 ont été certifiées par le cédant (avant la cession). Pour les 21 autres parcelles, les enquêtés sont au courant qu'il y a un titre mais ne savent pas à qui il appartient.

[1] Nombre de parcelles achetées avec justificatif formel au lac Alaotra est peut-être surestimé du fait d'un questionnement non centré sur cette problématique ; toutefois, il est sûr que cette zone a relativement fait plus l'objet de procédures de titrage, que ces titres soient au nom du vendeur ou non.

[2] Pour les autres parcelles en possession, les proportions de parcelles formellement documentées sont les suivantes : 2,7% pour les héritages (18/658), 6,5% pour les défriches (9/138) et aucune donation n'est concernée (0/61). Il s'agit des parcelles formellement documentées pour lesquelles la procédure a été effectuée (ou débutée) par une autre personne que l'enquêtée.

Bien que cela n'apparaisse pas de façon univoque dans nos données, du côté de l'offre, les vendeurs ne semblent pas « avoir besoin de formaliser leurs droits pour vendre ». L'analyse des motivations à la demande d'un document formel indique qu'aucun ménage des deux localités ne justifie sa demande de formalisation des droits (par un certificat ou un titre) par le souhait de vendre plus facilement ou plus cher[1]. A titre illustratif, la différence de prix moyen par hectare de rizière achetée en 2009 n'est pas significative[2] entre 11 rizières formellement documentées et 17 qui ne le sont pas.

Les entretiens montrent cependant que, dans les deux zones, le fait que la parcelle soit titrée (peu de parcelles certifiées déjà en vente ou vendues) est important pour les ménages, peu importe si l'identité du titulaire est connue. Particulièrement dans la commune de Faratsiho, le titre est considéré comme inaccessible et ne constitue pas une option envisageable pour la majorité, mais l'idée de posséder une parcelle bornée est « intéressante » : les ménages voient en cela une réduction des divers couts des procédures (la simple *mutation* du titre considérée comme plus accessible que la procédure complète de *demande* de titre) ; quand bien même une unique borne est présente sur la parcelle en question, et que l'enquêté ne connaît pas les limites de la parcelle titrée.
Par ailleurs, dans les discussions, le titre ou le certificat n'est jamais intervenu en tant que contrainte pour l'accès à la terre – parce qu'elle serait trop chère ; les caractéristiques agronomiques ainsi que l'éloignement du domicile sont les critères prioritaires pour les ménages[3].

Dans la zone du lac Alaotra, l'actualisation des justificatifs formels de propriété des terres achetées concernent 45% (104 des 230 contrats) des transactions (actualisations déjà effectuées ou en cours). Dans l'échantillon de Faratsiho, aucune terre titrée (sur les 12) n'a fait l'objet d'une actualisation aux services des domaines, et un certificat (sur les 4) était en cours d'actualisation au niveau du guichet foncier au moment de l'enquête. Au cours des entretiens, les ménages évoquent principalement les coûts élevés des frais d'actualisation pour justifier le non recours à l'administration foncière[4]. Nous n'analysons pas finement les procédures d'actualisation des documents formels : nous avons trop peu de données détaillées sur cette question. L'annexe n°2 fournit cependant des informations quant à la procédure et aux coûts de mutation de ces documents.

Le fait que les vendeurs ne possèdent pas systématiquement (très rarement à Faratsiho) un justificatif de propriété formel ne veut cependant pas dire qu'ils ne peuvent pas prouver leur

[1] Les demandes de formalisation des droits sont justifiées par le désir de sécuriser la parcelle et de sécuriser le transfert aux enfants.
[2] p-value : 0,70
[3] Les raisons motivant une vente évoquées lors des entretiens sont diverses ; l'opportunité d'acheter une autre terre plus proche du domicile, plus grande, plus fertile, mieux positionnée par rapport à un canal est mentionnée pour 7 ventes sur 39. Lors de certains entretiens, des parents enquêtés disent (sans que le cas se soit produit) que les enfants pourraient éventuellement vendre une parcelle sur laquelle ils ont des droits délégués à la seule condition qu'ils en achètent une plus grande et/ou plus fertile.
[4] Ceci est particulièrement vrai et généralisable pour ce qui est du recours aux services des domaines. Concernant les mutations de certificats fonciers, la réforme foncière est encore récente et les transferts de terres certifiées peu nombreux (les guichets fonciers des deux zones d'étude sont fonctionnels depuis 2006).

propriété avec un autre type de document. Selon le mode d'acquisition antérieur de la parcelle par le vendeur, ce dernier peut attester de sa propriété (et rassurer l'acheteur) avec différents documents : attestation de mise en valeur, acte de vente, documents relatifs à l'héritage. Par exemple, un acheteur sera rassuré si le vendeur possède un acte de vente en son nom : il est le « vrai » propriétaire de la parcelle mise sur le marché. Il n'est pas rare que pour les terres héritées par le vendeur, l'acheteur soit rassuré si les frères et sœurs sont signataires d'une attestation ou sont témoins de la transaction.

Bien que les deux zones se distinguent en termes de recours à la formalisation des droits (des ménages vendeurs), cela ne semble pas avoir d'incidence sur le niveau d'activité des marchés. Ainsi, l'hypothèse selon laquelle la formalisation faciliterait les transactions foncières en réduisant les coûts de transaction *ex ante* (coûts de recherche d'information sur le détenteur des droits) et augmenterait la valeur de marché de la terre, un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle sécurisée légalement, ne semble pas vérifiée. Cependant les marchés fonciers sont actifs.

Avant d'explorer les pratiques de sécurisation des transactions, la section suivante donne quelques caractéristiques des acteurs impliqués dans les transactions.

5.3 Les caractéristiques et motivations des acheteurs

Parmi les motivations des demandeurs, la pression foncière tient une place importante comme le traduit leur discours. Tous les ménages, lorsqu'ils déclarent n'avoir jamais vendu de terres, ajoutent systématiquement, « *j'aimerais avoir l'opportunité d'acheter* » ou, « *si quelqu'un veut vendre et que je trouve l'argent, j'essaierai d'acheter* » parce que « *ici, on manque de terres, il y a trop de monde* ». Les données sur Faratsiho sont illustratives de cette pression foncière : les 345 ménages enquêtés ayant des terres en possession exploitent en moyenne 25 ares de rizières par ménage (un couple avec en moyenne 6 enfants) et le sentiment de crainte d'un manque de terre pour la descendance ne cesse de croître (terres cultivables et même, terrains constructibles sur les domaines familiaux). La possibilité d'acheter, dans un contexte de saturation foncière (pour les terres situées dans les bas-fonds), constitue une opportunité d'augmenter sa production rizicole.

Les annexes 4 présentent les caractéristiques des ménages ayant acheté au moins une terre sur la période 2008/2010 dans nos zones d'études : 67 ménages à Faratsiho et 47 ménages au Lac Alaotra. Ces ménages sont comparés aux autres ménages propriétaires fonciers qui n'ont pas fait d'achat sur la période considérée.

Sur les deux zones, les ménages acheteurs sont relativement plus jeunes que les autres et cela est cohérent avec le fait qu'ils aient moins d'enfants, et plus de frères et sœurs encore vivants (Faratsiho). La plupart de ces ménages se constituent leur patrimoine foncier en achetant, car les parents étant vivants, ils n'ont pas encore d'héritage.

Ces ménages acheteurs ont significativement plus d'actifs agricoles (bœufs de traits, motoculteurs et sarcleuses) que les ménages non acheteurs sur la période considérée. Cette

possession d'actifs est aussi un indicateur de la richesse des ménages. Cette richesse a un caractère permanent en témoigne la significativité des dotations en actifs productifs et non productifs des ménages de la période précédant les achats de terre (Lac Alaotra). Ces valeurs d'actifs indiquent que la richesse initiale du ménage qui se matérialise à travers la valeur des actifs pourrait être une condition de l'accès au marché de l'achat/vente.

Les ménages pratiquant des activités non agricoles sont plus nombreux à ne pas acheter de la terre qu'à en acheter. Ces activités sont soit importantes et de faite, l'agriculture n'est pas leur priorité, soit ce sont de petites activités qui limitent l'accumulation et les achats de terre. Ce dernier aspect peut être vérifé à travers les niveaux de revenu global du ménage où les ménages du quintile 1 et du quintile 2 sont plus en marge du marché à l'achat par rapport aux ménages du quintiles 5. Cependant malgré l'importance du niveau de revenu, l'accès au crédit n'est pas un critère discriminant entre les ménages qui achètent et les ménages qui n'achètent pas de terre. Cette aspect va dans le même sens que l'analyse des sources de financement des achats de terre où les revenus des activités productives était la principale de financement des achats de terre.

Dans la région de Faratsiho, les achats de terre semblent liés à un effet localité puisque deux *fokontany* apparaissent comme significatifs : il y a plus d'acheteurs dans le *fokontany* de Faratsiho et moins dans le *fokontany* de Tsaratanana. Le premier est le village centre de la Commune ou se trouvent les petits commerces, les locaux administratifs, et les personnes y résidant sont rarement originaires du *fokontany* (et ont donc peu ou pas de famille sur place). Inversement, le *fokontany* de Tsaratanana (et particulièrement 2 hameaux le constituant) est quant à lui formé de plusieurs grandes familles : le mode d'acquisition principal est l'héritage et non l'achat.

6 Les pratiques de sécurisation des transactions

6.1 Formalisation des transactions : large recours à l'écrit et diversité des pratiques

Dans cette partie, nous analysons les pratiques des ménages en termes de formalisation des transactions (recours à l'écrit), que le vendeur possède un justificatif ou pas, et que ce dernier soit formel ou non. Les actes de vente sont rédigés à la seule initiative des parties prenantes. Cette pratique est généralisée dans les deux zones : 92,1% de l'ensemble des contrats sont formalisés par un acte de vente (Tableau 4.).

Tableau 4. Types de terrain acheté et acte de vente

	Lac Alaotra			Faratsiho			Echantillon Total		
	Nombre de parcelles achetées sans acte de vente	Nombre de parcelles achetées avec acte de vente	Total	Nombre de parcelles achetées sans acte de vente	Nombre de parcelles achetées avec acte de vente	Total	Nombre de parcelles achetées sans acte de vente	Nombre de parcelles achetées avec acte de vente	Total
Rizières	13 (5,2%)	235 (94,8%)	248 (100%)	42 (6,4%)	615 (93,6%)	657 (100%)	55 (6,1%)	850 (93,9%)	905 (100%)
Tanety	17 (10,8%)	141 (89,2%)	158 (100%)	14 (9,1%)	139 (90,8%)	153 (100%)	31 (10%)	280 (90%)	311 (100%)
Baiboho	11 (11,2%)	87 (88,8%)	98 (100%)	---	---		11 (11,2%)	87 (88,8%)	98 (100%)
Tany vohitra	---	---		10 (12,2%)	72 (87,8%)	82 (100%)	10 (12,2%)	72 (87,8%)	82 (100%)
Forêt	4 (22,2%)	14 (77,8%)	18 (100%)	2 (13,3%)	13 (86,7%)	15 (100%)	6 (18,2%)	27 (81,8%)	33 (100%)
Total	45 (8,6%)	477 (91,4%)	522 (100%)	68 (7,5%)	839 (92,5%)	907 (100%)	113 (7,9%)	1316 (92,1%)	1429 (100%)

On constate également que les terres ayant le plus de valeur font davantage l'objet d'une formalisation écrite au moment de la transaction : seulement 6,1% des rizières achetées le sont sans acte de vente contre 10%, 11,2%, 12,2% et 18,2% pour respectivement les terres de tanety (collines), les baiboho (terrains situés en bas de pente), les vohitra (terrains constructibles) et les terrains boisés. Ces proportions sont comparables pour chacune des deux zones d'étude.

La majorité des contrats d'achats est formalisée par un acte de vente (au temps t), et l'acheteur décide du niveau de légalisation : ces actes de vente peuvent être des sous-seing privés, tamponnés par le chef de *fokontany* ou non, ou des actes authentifiés par la commune et enregistrés à l'arrondissement (voir annexe 1).

La majorité des actes de vente est visée par une autorité représentant l'Etat : 42,5% sont tamponnés par le chef de *fokontany* et 51,5% sont enregistrés à l'arrondissement. Pour les 839 achats de l'échantillon de Faratsiho, seulement 6% sont formalisés par un sous-seing privé. Particulièrement pour les actes de ventes allant au-delà du *fokontany*, ces résultats révèlent l'attachement à des procédures de longue date et à un cadre de validation et d'arbitrage considéré comme relevant du *fanjakana* (puissance publique)[1] (Tableau 5).

[1] Les relations entre les pratiques de formalisation des transactions en lien avec les relations interpersonnelles sont traitées dans la section 6.3.

Tableau 5. Type d'actes de vente possédés par les ménages au moment de l'enquête1

	Contrats d'achat sans acte de vente	Contrat d'achat avec acte de vente			
		Total	Actes de vente avec témoins signataires	Acte de vente tamponné par le chef *Fokontany*	Acte de vente enregistré à l'arrondissement
Rizière	42 (61,8%)	615 (100%)	37 (6%)	261 (42,4%)	317 (51,5%)
Tanety	14 (20,6%)	139 (100%)	8 (5,7%)	69 (49,6%)	62 (44,6%)
Vohitra	10 (14,7%)	72 (100%)	4 (5,5%)	22 (30,5%)	46 (63,9%)
Forêt	2 (2,9%)	13 (100%)	1 (7,7%)	5 (38,5%)	7 (53,8%)
Total	68 (100%)	839[2] (100%)	50 (6%)	357 **(42,5%)**	432 **(51,5%)**

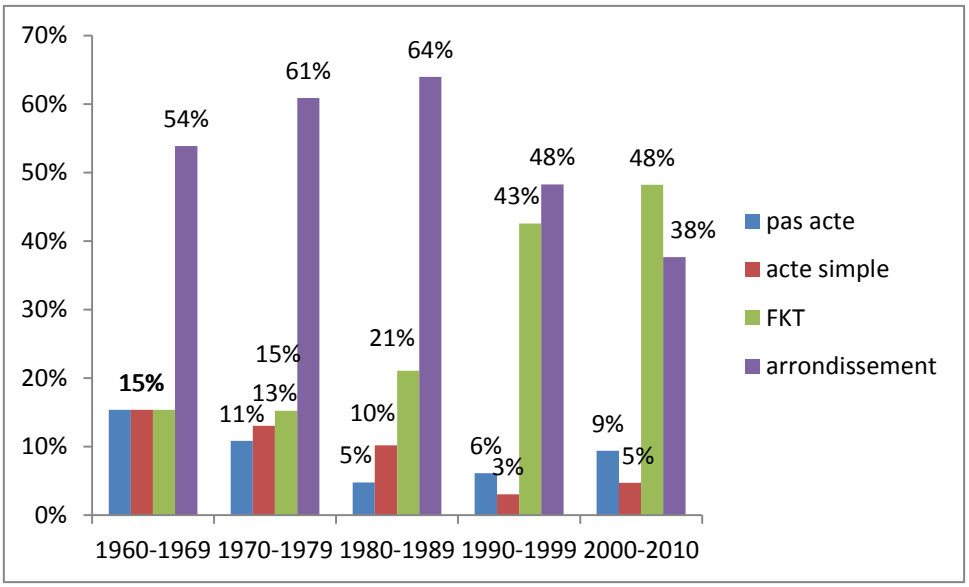
Dans la perspective des ménages, tous les actes de vente ne sont pas équivalents : plus le papier est visé par une autorité jugée proche du *fanjanaka*, plus il est considéré comme ayant de la valeur comme preuve de propriété en cas de contestations des droits.
Au niveau de l'arrondissement, les actes de vente sont enregistrés dans un cahier, avant qu'une copie ne soit délivrée aux ménages. Pour ces derniers, cet enregistrement et conservation par le délégué sont plus rassurants : 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.

Il n'apparaît pas de différences importantes de types d'actes de vente selon les caractéristiques des parcelles : 51,5% des transactions portant sur des rizières sont formalisées avec un acte de vente au niveau de l'arrondissement et 42,4% au niveau du *fokontany*, contre, respectivement et pour les terres de collines 44,6% et 49,6%. Compte tenu de la différence de valeur entre ces deux types de terres, les ménages acheteurs ne semblent pas uniquement formaliser à un niveau proche du *fanjakana* les terres de bas-fonds.

Depuis les années 1980, les proportions des actes de ventes impliquant une autorité suivent des tendances opposées : pour les actes validés au niveau *fokontany*, la proportion a augmenté de 21,1% à 48,2%, alors que celle des actes de vente délivrés par l'arrondissement est passée de 63,9% à 37,6% (Graphique 2).

[1] Ici, nous avons seulement gardé le document du plus haut niveau de validation ; des parcelles peuvent évidemment détenir plusieurs documents.
[2] Sur les 907 contrats, 68 ne sont pas formalisés par un acte de vente.

Graphique 2. Niveau de légalisation des actes de vente (proportion) selon des périodes de 10 ans



Les acheteurs semblent de moins en moins se tourner vers l'arrondissement, et décider de s'arrêter au niveau du *fokontany*. Les *fokontany* ont été administrativement crées en 1973 et les chefs de *fokontany* sont élus par les villageois pour une durée de 5 ans ; le chef de *fokontany* est l'autorité qui représente le *fanjakana* la plus proche de la population. Et particulièrement depuis les années 90 (selon les entretiens effectués auprès des personnes âgées), les procédures de formalisation des transactions « *se sont compliquées, parce que, avant, il fallait l'acte de vente que tu allais faire tamponner chez le chef de village ; maintenant, tu dois faire plusieurs papiers avant d'aller au bureau du fokontany* » (voir annexe 1). Sauf comportements considérés comme opportunistes, tous les actes doivent être validés par le chef de *fokontany* avant validation par une autre autorité. L'autorité du chef de *fokontany*, en tant que représentant de base de l'administration publique, est respectée. Pour les ménages, le fait de demander des actes de vente au niveau du fokontany est clairement intégré dans les pratiques : « *c'est obligatoire les papiers sur les parcelles achetées* ».
Par ailleurs, nous pouvons noter que depuis 2006, la commune est équipée d'un guichet foncier : les agents tendent à solliciter les ménages à faire des documents « au moins au niveau du *fokontany* » pour déposer le dossier de demande de certificat ; cela contribue à l'évolution de la demande observée sur le graphique n°2 (et l'arrêt à ce niveau) pour ce genre d'acte de vente.

Au niveau du *fokontany*, les coûts sont de l'ordre de 3000 ariary[1], payés en argent ou en nature (rhum, café, riz…). Dans les termes des chefs 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* ». L'acheteur peut ensuite, s'il le souhaite, se rendre dans le bureau du délégué de l'arrondissement avec cet acte de vente, le vendeur et les deux 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 à la

[1] 1 euro équivaut à environ 2600 ariary.

Mairie. La légalisation d'une signature coûte 200 Ariary, auxquels il faut ajouter des frais de dossier d'environ 2000 Ariary. Ensuite, l'acte est enregistré dans un cahier par le secrétaire de l'arrondissement et une copie sera 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. 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, et de fait, de sa superficie[1].

Le coût d'un acte de vente enregistré à l'arrondissement étant de l'ordre de 10 à 20 fois supérieur à celui d'un acte de vente au niveau du *fokontany*, certains ménages pourraient être exclus de cette procédure et être obligés de se limiter au niveau de légalisation par le chef de *fokontany* (ce qui expliquerait la tendance observée sur le graphique n°2). Cependant, dans le cas où l'acheteur a un pouvoir de négociation plus important que le vendeur, 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). Par ailleurs, il n'est pas rare que les ménages évoquent des cas de sous-déclarations des superficies (et de fait, des prix d'achat) pour diminuer le coût de la formalisation. Le coût ne semble donc pas être le principal déterminant du niveau de légalisation des actes de vente ; les relations inter-personnelles ainsi que le type de formalisation des droits du vendeur sont susceptibles d'influencer les pratiques de sécurisations des transactions.

6.2 Relation interpersonnelle entre acheteur et vendeur et formalisation des transactions

L'échantillon de Faratsiho est composé de 317 achats (34,9%) effectués dans le cadre familial proche, 202 (22,3%) dans le cadre familial éloigné, 132 (14,5%) dans un cadre amical ou de voisinage, et enfin, 256 (28,2%) pour lesquels le vendeur ne fait pas partie de la famille et ne vit pas dans le village (*fokontany*) de résidence de l'acheteur (Tableau 6).

Tableau 6. Relations interpersonnelles et élaboration d'acte de vente

	Proportion des parcelles achetées sans acte de vente[2]	Proportion des parcelles achetées avec un acte vente simple	Proportion des parcelles achetées avec un acte vente *fokontany*	Proportion des parcelles achetées avec un acte vente enregistré à l'arrondissement	Nombre total de parcelles achetées
Famille proche	**48 (15,1%)**	21 (6,6%)	123 (38,8%)	**125 (39,4%)**	317 (100%)
Famille éloignée	8 (3,9%)	12 (5,9%)	95 (47%)	87 (43,1%)	202 (100%)
Ami, voisin	5 (3,8%)	1 (0,8%)	76 (57,6%)	50 (37,9%)	132 (100%)
Ni ami, ni voisin	7 (2,7%)	16 (6,2%)	63 (24,6%)	**170 (66,4%)**	256 (100%)
Total	68 (7,5%)	50 (5,5%)	357 (39,4%)	432 (47,6%)	907 (100%)

[1] A titre indicatif et selon un calcul effectué sur la superficie moyenne et le prix moyen de plusieurs rizières, le coût d'un acte de vente enregistré à l'arrondissement est de l'ordre de 30000 ariary (soit environ 12 euros).
[2] La terre pouvait cependant avoir un document avant l'achat (au nom du vendeur ou autre).

Ce tableau montre qu'il existe une relation entre la proportion des contrats sans recours à l'écrit et la nature du lien entre acheteur et vendeur : 15,1% des achats effectués à un membre de la famille proche le sont sans recours à l'écrit, alors que le pourcentage est seulement de 2,7% quand l'acheteur n'a pas de lien avec le vendeur (ni ami, ni voisin). Dans ce dernier cas, les données montrent aussi que plus de 66% des achats sont formalisés au plus haut niveau de légalisation à savoir l'arrondissement. Cela traduit l'importance des relations de confiance au moment de la transaction. Dans les termes d'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* ». Dans certains cas, les achats intra-familiaux (enfants achetant aux parents) sont des stratégies de sécurisation des droits des enfants acheteurs. Par exemple, un enfant ayant effectué un aménagement sur une parcelle déléguée par ses parents au moment de son mariage (et ne voulant pas le perdre si le partage est susceptible de remettre en cause son contrôle de cette parcelle) achètera cette dernière à ses parents afin de se prémunir de toute contestation de la part des autres héritiers lors de l'héritage. Un achat est moins contestable par les autres héritiers qu'une donation des parents. Les relations inter-personnelles peuvent aussi influencer les prix des terres. A titre illustratif, 11% des 81 parcelles achetées aux parents du couple enquêté (par questionnaire) sont déclarées comme achetées « à un prix d'ami », contre seulement 3% des 737 parcelles achetées à une autre personne que les parents[1].
Cependant la confiance intra-familiale n'est pas une règle générale et la question de l'insécurité foncière au sein de la famille proche ne doit pas être sous-estimée : 39,4% des contrats avec la famille proche sont formalisés au plus haut niveau de légalisation. A titre illustratif, les ménages ont justifié l'élaboration de l'acte de vente par le manque de confiance envers le cédant pour 40 parcelles, dont 26 concernent un achat intra-familial.

Le choix du niveau de légalisation des actes de vente n'est pas uniquement dépendant des relations interpersonnelles, d'autant plus que 70% des transactions sont concernées. Le niveau de sécurisation des droits du vendeur (type de justificatif du vendeur) peut également jouer un rôle dans les stratégies de sécurisation des transactions. Dans certains cas par exemple, un ménage ne jugera pas nécessaire de faire enregistrer son acte à l'arrondissement.

6.3 Relation entre justificatif de propriété du vendeur et niveau de formalisation des transactions

Le mode d'acquisition antérieur (au temps t-1) de la parcelle cédée (au temps t) influence les types de risques que peut avoir l'acheteur lors de la transaction considérée; de fait, le justificatif du vendeur (dépendant du mode d'acquisition) influence le niveau de légalisation de l'acte de vente (au temps t).

[1] Cela est également vérifié dans la zone du lac Alaotra. Dans certains entretiens, une différence de prix (prix moins élevés) est notée entre les contrats où il y a une relation de parenté proche entre l'acheteur et le vendeur et les contrats où cette relation n'existe pas ou n'est pas directe : 860 000 Ar contre 1 200 000 Ar (achat en 2008 dans le *fokontany* d'Ambongabe).

- Une parcelle défrichée (ou mise en valeur) par le vendeur : tous les villageois ont vu le travail investi et l'exploitation régulière du vendeur et ils pourraient témoigner en faveur du vendeur en cas de contestation de la vente ; 64,3% des terres défrichées par le vendeur et pour lesquelles il possède une attestation écrite (au temps t-1) ont fait l'objet d'un acte de vente enregistré à l'arrondissement (au temps t).
- Une parcelle héritée par le vendeur : il existe plusieurs ayants droit potentiels (héritiers, autres membres familiaux) susceptibles de contester le transfert ; 55,8% des terres héritées par le vendeur et pour lesquelles il possède un document relatif à l'héritage ont fait l'objet d'un acte de vente enregistré à l'arrondissement.
- Une terre achetée par le vendeur : bien que l'acheteur soit rassuré de la présence d'un acte de vente quant à l'identité du « vrai » propriétaire, une fois la transaction effectuée, il peut craindre que le vendeur puisse annuler la vente avec ce papier. Les acheteurs ont donc tendance à s'arrêter « au moins » au même niveau de légalisation ; cela est confirmé par les statistiques descriptives puisque 61,7% des achats de parcelles ayant un document au niveau du *fokontany* ont un degré de légalisation à ce même niveau, et 73,3% des parcelles ayant un document au niveau de l'arrondissement avant la transaction en possèdent un après le transfert (Tableau 7).

Tableau 7. Relation entre les niveaux de légalisation du justificatif de propriété du vendeur (t-1) et 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)				
Origine de l'acquisition par le vendeur	Document au nom du vendeur	Pas d'acte de vente	Acte de vente simple	Acte de vente *fokontany*	Acte de vente Arrondissement	Total
Achat	Sans acte	7 (31,8%)	1 (4,5%)	13 (59,1%)	1 (4,5%)	22 (100%)
	Acte de vente simple	4 (4,2%)	12 (12,8%)	46 (48,9%)	32 (34%)	94 (100%)
	Acte de vente *fokontany*	0	0	**29 (61,7%)**	18 (38,3%)	47 (100%)
	Acte de vente Arrondissement	3 (5%)	2 (3,3%)	11 (18,3%)	**44 (73,3%)**	60 (100%)
Défriche	Sans attestation mise en valeur	4 (11,1%)	3 (8,3%)	10 (27,8%)	19 (52,8%)	36 (100%)
	Attestation mise en valeur	1 (2,4%)	0	14 (33,3%)	**27 (64,3%)**	42 (100%)
Héritage ou donation	Sans document relatifs héritage	21 (13,6%)	2 (1,3%)	72 (46,7%)	59 (38,3%)	154 (100%)
	Documents relatifs	9 (3,4%)	17 (3,4%)	92 (34,5%)	**149 (55,8%)**	267 (100%)

	héritage					
Total		49 (6,8%)	37 (5,1%)	287 (39,7%)	349 (48,3%)	722[1] (100%)

Les ménages pratiquent ainsi une « sorte d'actualisation » des actes de vente puisqu'ils tendent à s'arrêter au niveau de légalisation auquel s'était lui-même arrêté le vendeur. Dans les termes des enquêtés : « *je vais jusqu'au délégué* (d'arrondissement) *; je veux une copie* (acte de vente qu'il délivre) *parce que le vendeur en avait déjà une et la parcelle est déjà enregistrée la bas* » ; ou encore « *comme le vendeur avait seulement un acte de vente fokontany, on en a fait un nouveau avec des témoins et je suis en règle comme ça* ! ». Ainsi, les ménages possédant uniquement un acte tamponné par le chef *fokontany* ne sont pas forcément exclus du fait des coûts, mais ils peuvent avoir choisi de s'arrêter à ce niveau (à un instant t). De façon générale, les acheteurs vont faire un acte de vente au niveau du *fokontany* « *parce que c'est la loi de faire des taratasy* ». S'ils estiment un jour qu'ils peuvent subir des contestations sur la parcelle en question, ils feront enregistrer l'acte au niveau de l'arrondissement.

Relativement à la définition retenue de « formalisation des droits », les acheteurs peuvent ensuite décider de formaliser leurs droits à travers la procédure d'immatriculation ou depuis 2006, à travers la procédure de certification ; la question de la formalisation des droits de l'acquéreur n'est pas traitée dans ce papier[2].

Conclusion

Ce papier explore les liens entre formalisation légale des droits et pratiques de sécurisation des transactions dans le contexte malgache. Dans la littérature, la question de la formalisation des droits est explicitement associée à la sécurisation des droits du détenteur de ces droits, qui par suite, favoriserait le développement des marchés fonciers. Dans nos zones d'études, les ménages du côté de l'offre ont peu de documents formels sur leurs parcelles. Cependant, le manque de sécurisation légale des parcelles mises sur le marché (pas de certificat ni de titre) n'induit pas une absence de marché foncier dans nos zones d'étude. Le marché qui pourrait être qualifié d'informel est malgré tout actif. De plus, les acheteurs ne recherchent pas forcément des parcelles formellement documentées, et les ménages du côté de l'offre ne sont pas contraints de formaliser leurs droits pour trouver un acquéreur.

De plus, ce marché est fortement organisé et hiérarchisé : les acheteurs formalisent leurs transactions devant différents niveaux d'autorités, autorités considérées comme représentant plus ou moins fortement la puissance publique (le *fanjakana*). Nos analyses montrent que leurs pratiques de sécurisation ne sont pas uniquement influencées par (i) des coûts devenant

[1] Parcelles renseignées pour lesquelles l'acheteur connait le type de document détenu par le vendeur.
[2] Sur la question des déterminants de la certification foncière, voir Boué et al., 2011.

plus importants quand l'autorité impliquée est « plus proche » de l'Etat ; par (ii) les caractéristiques agronomiques des parcelles ; ni par (iii) les relations interpersonnelles entre acheteur et vendeur. Le choix du niveau de légalisation des transactions est principalement influencé par les caractéristiques institutionnelles de la parcelle cédée, particulièrement si celle-ci a été préalablement achetée. Dans ce cas et selon leur évaluation des risques de contestations de la transaction, les ménages pratiquent une actualisation des actes de vente en choisissant « au moins » le même degré de légalisation que celui du vendeur.

Décrire les pratiques effectives de formalisation des transactions « hors cadre légal », peut permettre d'adapter au mieux les outils juridiques et techniques nécessaires (et peut-être suffisants dans la perspective des ménages) à une sécurisation des transactions. Les enjeux de la réforme actuelle tournent autour de deux questions liées à la notion d'insécurité foncière : la sécurisation des droits de propriété à travers la procédure de certification ; mais également la sécurisation des transferts (ventes et héritages de parcelles certifiées). Pour éviter de répéter un des échecs constatés de la procédure d'immatriculation, c'est-à-dire le non enregistrement formel des transactions portant sur des terres immatriculées, il s'agit de favoriser les pratiques d'actualisation des certificats lors des transferts.
Dans cette perspective, créer plus de liens entre les différents acteurs impliqués aux différents niveaux de légalisation (chef *fokontany*, délégué d'arrondissement, agents du guichet foncier) pourrait améliorer le transfert d'informations : les agents des guichets pourraient profiter de l'information détenue par les chefs de *fokontany* quant aux pratiques « locales » associées aux transferts des terres certifiées. Les probabilités de voir se développer des certificats fonciers (parfois déposés en garantie) non actualisés suite à des ventes seraient diminuées.

Bibliographie

Alderman, H., et Paxson, C. (1992): "Do the Poor Insure ? A Synthesis of the Literature on Risk and Consumption in Developing Countries." Princeton University Research Program in Development Studies Discussion Paper No. 164.

Alm, J., Annez, P., et Modi A. (2004). Stamp Duties in Indian States. A Case for Reform. World Bank Policy Research Working Paper 3413, September 2004

André, C. et J. P. Platteau (1998). "Land relations under unbearable stress: Rwanda caught in the Malthusian trap." Journal of economic behavior and organization 34: 1-47.

Arrunada, B.,(2003).Property enforcement as organized consent. Journal of Law Economics, and Organization 19 (2), 401–444.

Bellemare, M. F. (2009): "Sharecropping, Insecure Land Rights and Land Titling Policies: A Case Study of Lac Alaotra, Madagascar," Development Policy Review 27 87-106.

Benjaminsen, A. et C. Lund (2003). Securing land rights in Africa.

Binswanger, H. P., et Rosenzweig, M. R. (1986): "Behavioural and Material Determinants of Production Relations in Agriculture," Journal of Development Studies, 22, 503 - 539.

Boué, C. Colin, J.-Ph., Bignebat, C. Bosc, P.-M. 2011. Déterminants de la certification foncière par les ménages malgaches : Le cas d'une Commune rurale des hautes terres centrales, in : 5èmes Journées de recherches en sciences sociales, Dijon, 8 et 9 décembre.

Chauveau, J.-P., (2006). How does an institution evolve? Land, politics, intergenerational relations and the institution of the tutorat amongst autochtones and immigrants (Gban region, Côte d'Ivoire). In: uba, R., Lentz, C. (Eds), Land and the politics of belonging in West Africa. Boston, Brill, pp. 213-240.

Chauveau, J.-P., Colin, J.-Ph., Jacob, J.-P., Lavigne Delville, Ph., Le Meur, P.Y., (2006). Changes in Land Access and Governance in West Africa: Markets Social Mediations and Public Policies. IIED/DFID,London, 85 pp.

Chauveau, J.-P., M. LePape, et al. (2001). La pluralité des normes et leurs dynamiques en Afrique. Implications pour les politiques publiques. Inégalités et politiques publiques en Afrique.

Colin, J. P., (2012). Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective. Land use policy. http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837712001482

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. et P. Woodhouse (2010). "Introduction : interpreting land markets in Africa." Africa 80(1).

Colin, J. P., Lemeur, P. Y., et Leonard, E. (2009): Les Politiques D'enregistrement Des Droits Fonciers. Du Cadre Légal Aux Pratiques Locales. Karthala.

Comby, J. (2007). "Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière moderne." Etudes foncières 128.

Deininger (2003): Land Policies for Growth and Poverty Reduction. A World Bank policy research report.

Deininger, K., et Feder, G. (2001): "Land Institutions and Land Markets," in Handbook of Agricultural Economics, ed. by B. L. Gardner, and Rausser, G. C.: Elsevier, 288-331.

Dercon, S. (2002): "Income Risk, Coping Strategies and Safety Nets," WIDER Discussion Paper No. 2002/22.

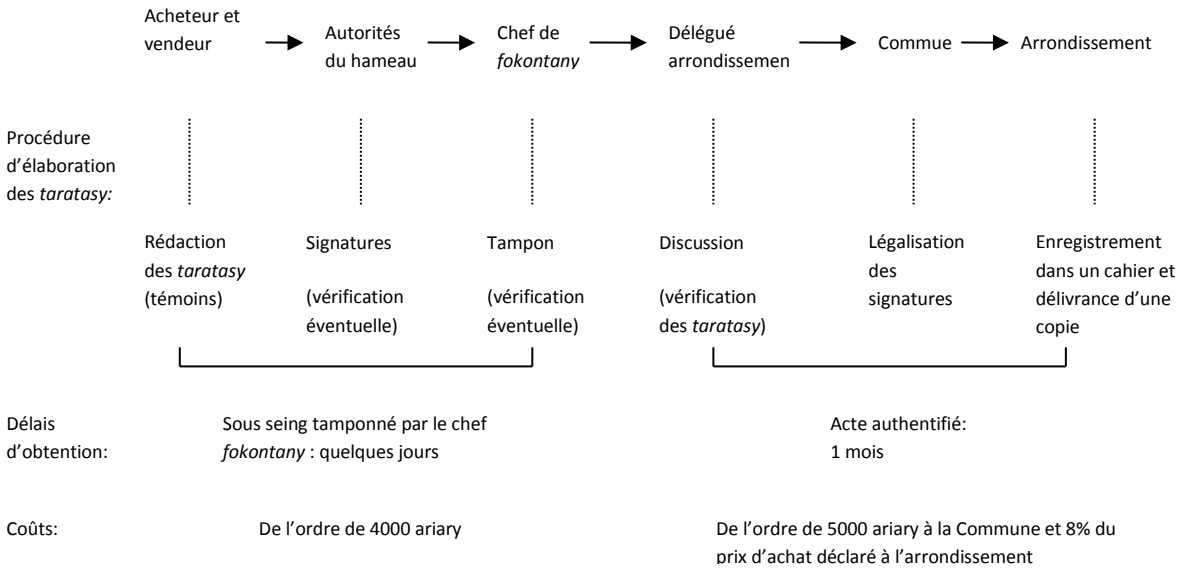
Droy, I., J. E. Bidou, et al. (2010) Pauvreté et sécurisation foncière: les atouts et incertitudes d'une gestion décentralisée à Madagascar. Taloha 19,

Feder, G., et Feeny, D. (1991): "Land Tenure and Property Rights : Theory and Implications for Development Policy," The World Bank Economic Review, 5, 135-153.

Feldstein, M. (1980): "Inflation, Portfolio Choice, and the Prices of Land and Corporate Stock," American Journal of Agricultural Economics, 62, 910-916.
Fitzpatrick, D., (2005). Best practice options for the legal recognition of customary tenure. Development and Change 36 (3), 449–475.
Holden, S., Otsuka, K., et Place, F. (2009). The Emergence of Land Markets in Africa : Assessing the Impacts on Poverty, Equity, and Efficiency. Washington, DC: Resources for the Future.
Jacoby, H. et B. Minten (2005). Is land titling in sub-saharan Africa cost-effective? Evidence from Madagascar, The World Bank and Cornell University.
Jacoby, H. G., et Minten, B. (2007): "Is Land Titling in Sub-Saharan Africa Cost-Effective? Evidence from Madagascar," World Bank Econ Rev, 21, 461-485.
Kanji, N., Cotula, L., Hilhorst, T., Toulmin, C., Witten, W., (2005). Research Report 1. Can Land Registration Serve Poor and Marginalised Groups? Summary Report. International Institute for Environment and Development, London, 30 pp.
Karsenty, A., et Le Roy, E. (1996): "Revue Des Fermages Des Terres Et Du Métayage Et De Leur Implication Légale Et De Leur Enregistrement," Madagascar: Ministère d'État à l'Agriculture et au Développement Rural. Direction des Domaines.
Lavigne-Delville, P. (2002). Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale, Eclairages sur les dynamiques d'innovation institutionnelle, IRD, Réfo: Régulations foncières, politiques publiques, logique des acteurs.
MAEP (2005): "Lettre De Politique Foncière," Antananarivo: Ministère de L'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche.
Mathieu, P.,(2001). Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique. In: Benjaminsen, T., Lund, C. (Eds.), Politics, Property and Production: Understanding Natural Resource Management in the West African Sahel. Nordic Africa Institute, Uppsala, pp. 22–39.
Minten, B., et Razafindraibe, R. (2003): "Relations Terres Agricoles - Pauvreté À Madagascar," 20 mars 2003 Antananarivo.
Omrane, M. (2008). Accès à la terre, dynamique démographique et ancestralité à Madagascar Collection population, l'Harmattan.
PNF (2007). Guide pratique de la Gestion Foncière Décentralisée. MAEP (Ministère de l'Agriculture, 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.
Rabearimanana, G., J. Ramamonjisoa, et al. (1994). Paysanneries malgaches dans la crise, Karthala.
Raison, J. P. (1984). Les hautes terres de Madagascar et leurs confins occidentaux. Enracinement et mobilité des sociétés rurales, Orstom-Karthala.
Sandron F. (Eds) (2008), Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar, CITE-Karthala pp. 19-57.
Teyssier A. et Ravelomanantsoa Z. et Raharison H. (2008) in : Sandron F. (Eds), Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar, CITE-Karthala pp. 19-57.
Teyssier, A., H. Raharison, et al. (2007). "La réforme foncière de Madagascar ou le pari de la compétence locale." Réforme agraire 1: 34-48.
Teyssier, A., R. A. Ratsialonana, et al. (2009). "Décentralisation de la gestion foncière à Madagascar : processus, innovations et premiers effets."

Annexes

Annexe 1. Modalités d'obtention des actes de vente



Dans les *fokontany* étudiés, les étapes relatives à l'élaboration des actes de vente au moment des enquêtes sont les suivantes.

- Le vendeur fait une attestation sur l'honneur (*fanambanana tsy misy fitaka*) quant à la propriété du terrain. Ce document n'est pas signé par le chef *fokontany*.
- Les voisins de la parcelle rédigent un document (*fanambanana mpifanilatany*) attestant de la propriété du vendeur; ces personnes ne reçoivent pas d'argent mais le repas du midi ou une bouteille de rhum, et parfois du café leur est offert.
- Le vendeur rédige l'acte de vente (*taratasy fifampivorarotona*).

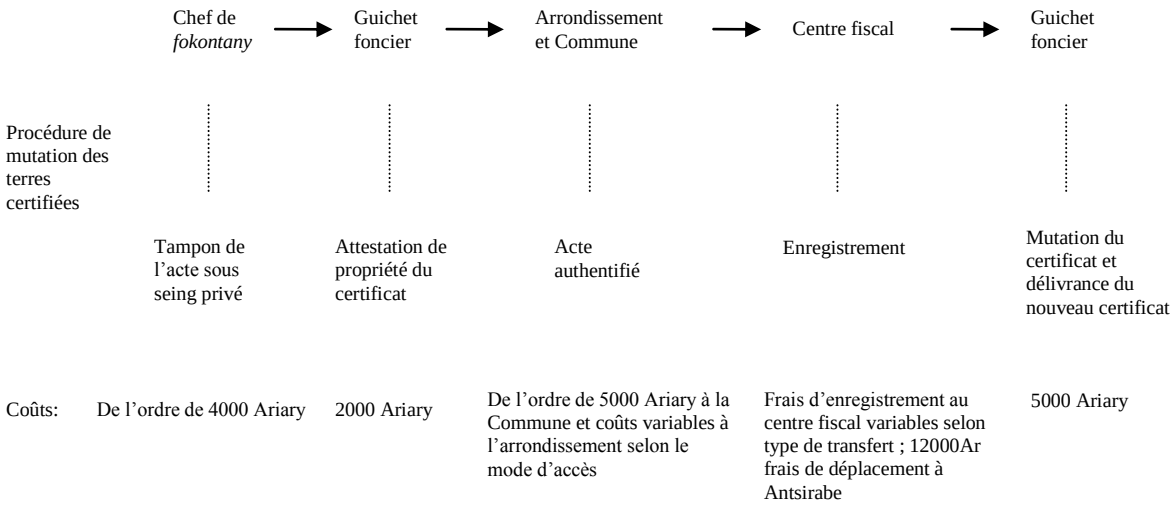
Ces deux derniers *taratasy* doivent être signés par les voisins de la parcelle, deux témoins, le quartier mobile ou *l'andrimaso-pokonolona*[1] puis le chef *fokontany* met son tampon.

[1] Il s'agit des autorités élues au niveau du hameau.

Annexe 2. Mutations des parcelles certifiées

Les agents du guichet foncier de Faratsiho ont reçu leur formation sur « les opérations subséquentes » en aout 2011 (le guichet étant fonctionnel depuis avril 2006). Ils ont depuis un nouveau registre parcellaire, sur lequel ils notent le numéro d'enregistrement de la parcelle au centre fiscal à Antsirabe. Selon cette formation, les étapes à suivre pour transférer une terre certifiée sont les suivantes.

Figure 1. Modalités de mutation des parcelles certifiées



L'attestation du guichet foncier constitue une pièce justificative au niveau de l'arrondissement quant à la propriété du terrain. Un acte sous seing privé tamponné par le chef *fokontany* ne suffit pas selon les agents du guichet de Faratsiho : pour faire une mutation de terre certifiée (ventes et héritages), les agents du guichet foncier disent exiger un acte authentifié.

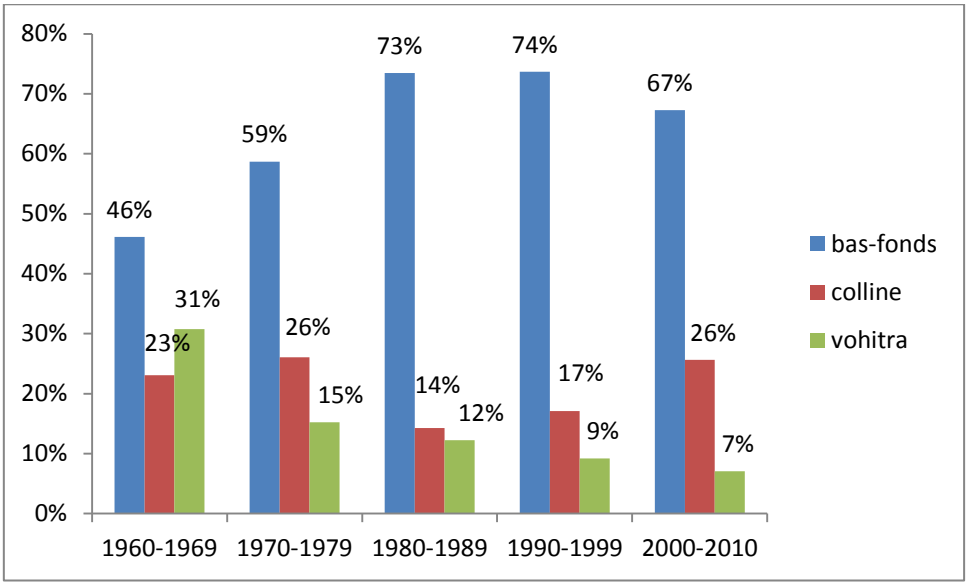
S'il s'agit d'une vente totale, l'ancien certificat (au nom du vendeur) est gardé dans le registre parcellaire ; le nouveau certificat foncier porte le même numéro avec les caractéristiques du nouvel acheteur. S'il s'agit d'une vente partielle ou d'un partage d'un héritage, les nouveaux certificats édités portent de nouveaux numéros et chacun des nouveaux bénéficiaires paye 5000 ariary pour recevoir son nouveau certificat.

Depuis 2006, aucun certificat n'a été transféré par héritage ; une trentaine de ventes de terres certifiées a été actualisée au niveau du guichet foncier. Lors des récentes demandes de mutation, les agents du guichet ont expliqué « la nouvelle procédure », c'est-à-dire, l'étape supplémentaire – ils n'étaient pas au courant avant cette formation - qui consiste à se rendre au centre fiscal à Antsirabe. Mais selon les dires des agents du guichet, « *on ne peut pas forcer les gens à aller au centre fiscal…on leur a dit, et si un jour ils ont de l'argent pour le faire, ils le feront* ! ». Le fait de devoir se rendre à Antsirabe – ce qui nécessite un aller/retour en taxi brousse – risque d'être difficilement mis en application. Nous ne sommes pas en mesure de le quantifier, mais il est fort probable qu'il existe des terres certifiées au nom de personnes décédées : des certificats n'ont pas été transférés (même avant cette nouvelle formation).

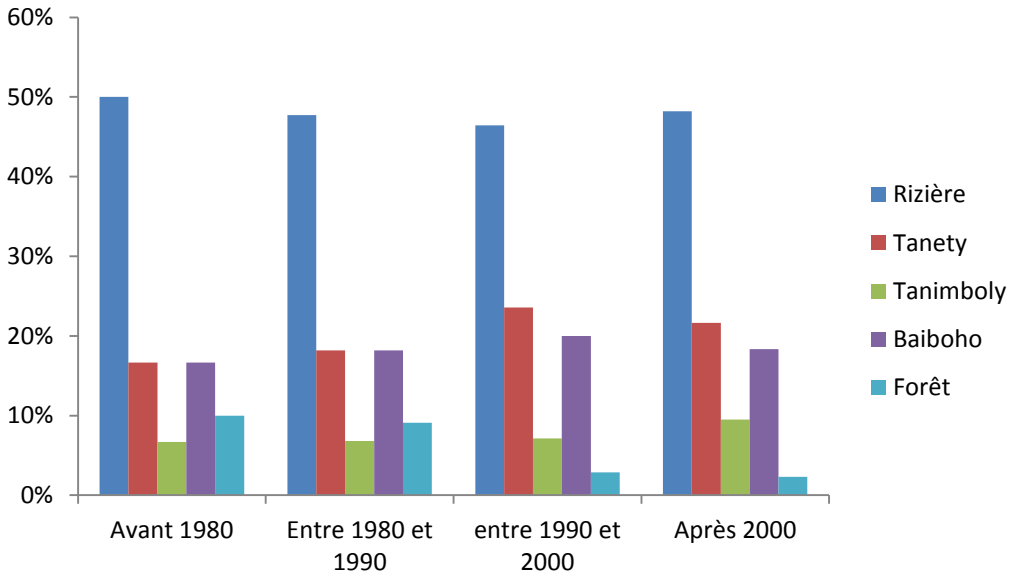
Au lac Alaotra, selon les agents des services des domaines, la mutation par vente d'une terre titrée coûte 6% du prix de la parcelle. Selon les agents du guichet foncier d'Amaparafaravola, le coût de mutation d'un certificat foncière s'élève à 5000 ariary auxquels il faut ajouter 10% de la valeur d'achat du terrain en question.

Annexe 3. Temporalité des achats et des types de terre

Faratsiho



Lac Alaotra



Annexes 4. Caractéristiques des ménages ayant acheté au moins une parcelle sur la période 2008/2009/2010

Commune de Faratsiho

	ménages sans terre achetée depuis 2008		ménages avec au moins une terre achetée depuis 2008		ménages avec au moins une terre en possession		Test
membre_asso_credit	0.108	(0.311)	0.104	(0.308)	0.108	(0.310)	
chef_menage_femme	0.0975	(0.297)	0.0299	(0.171)	0.0843	(0.278)	*
chef_menage_couple	0.834	(0.373)	0.940	(0.239)	0.855	(0.353)	**
enfants_vivants	4.960	(2.996)	4.149	(2.572)	4.802	(2.932)	**
nombre_frère_soeurs_couple	12.57	(5.872)	13.96	(4.630)	12.84	(5.672)	*
age_enquete	49.24	(13.39)	40.45	(10.45)	47.53	(13.32)	***
toit_chaume	0.708	(0.456)	0.731	(0.447)	0.712	(0.453)	
menage_originaire_fkt	0.899	(0.302)	0.955	(0.208)	0.910	(0.287)	
petite_activité_non_agri_indep	0.433	(0.496)	0.537	(0.502)	0.453	(0.499)	
grosse_activité_non_agri_indep	0.101	(0.302)	0.134	(0.344)	0.108	(0.310)	
salariat_agricole	0.448	(0.498)	0.463	(0.502)	0.451	(0.498)	
chef_menage_jms_scolarise	0.0361	(0.187)	0	(0)	0.0291	(0.168)	
chef_menage_secondaire	0.296	(0.457)	0.358	(0.483)	0.308	(0.462)	
chef_menage_superieur	0.170	(0.376)	0.149	(0.359)	0.166	(0.372)	
Homme_ou_femme_adm	0.274	(0.471)	0.209	(0.410)	0.262	(0.460)	
riz_exploitee_are	23.96	(20.86)	26.57	(21.52)	24.47	(20.98)	
Fokontany Faratsiho	0.123	(0.329)	0.209	(0.410)	0.140	(0.347)	*
Fokontany Ambohimandroso	0.152	(0.359)	0.134	(0.344)	0.148	(0.356)	
Fokontany Fisoronana	0.162	(0.370)	0.164	(0.373)	0.163	(0.370)	
Fokontany Sahomby Firaisana	0.123	(0.329)	0.0746	(0.265)	0.113	(0.318)	
Fokontany Tsaratanana	0.166	(0.373)	0.0746	(0.265)	0.148	(0.356)	*
Fokontany Miadanandriana	0.126	(0.333)	0.179	(0.386)	0.137	(0.344)	
Fokontany Marohanina	0.148	(0.356)	0.164	(0.373)	0.151	(0.359)	
zebu_nb	1.155	(1.330)	1.567	(1.469)	1.235	(1.366)	**
zebu_fem_nb	0.675	(1.111)	0.761	(1.220)	0.692	(1.132)	
charu_nb	0.419	(0.543)	0.463	(0.586)	0.427	(0.551)	
charet_nb	0.426	(0.517)	0.522	(0.612)	0.445	(0.537)	
sarclez_nb	0.718	(0.776)	0.970	(1.029)	0.767	(0.835)	**
part_sanspapier	0.395	(0.381)	0.214	(0.272)	0.360	(0.369)	***
part_petitpapier	0.302	(0.349)	0.430	(0.339)	0.327	(0.350)	***
part_formel	0.303	(0.361)	0.356	(0.347)	0.313	(0.358)	
	278		67		345		

$^{*}p < 0.1$, $^{**}p < 0.05$, $^{***}p < 0.01$

Lac Alaotra

	ménages avec au moins une terre en possession		ménages avec au moins une terre achetée depuis 2008		ménages sans terre achetée depuis 2008		Test
	b	se	b	se	b	se	
age_chef_ménage	44.53	0.95	40.61	1.65	45.11	1.05	
chef_ménage_femme	0.09	0.02	0.07	0.05	0.09	0.02	
originaire_fokontany	0.70	0.03	0.69	0.07	0.70	0.04	
originaire_region_alaotra	0.18	0.03	0.18	0.07	0.19	0.03	
originaire_autre_region	0.12	0.02	0.14	0.06	0.11	0.02	
taille_menage	6.97	0.21	6.58	0.45	7.03	0.24	
secondaire_et_plus	0.33	0.03	0.47	0.10	0.32	0.03	*
credit_formel	0.23	0.02	0.28	0.06	0.23	0.02	
credit_informel	0.32	0.03	0.33	0.09	0.32	0.04	
muette_business	0.50	0.03	0.32	0.09	0.52	0.04	**
muette_salarie_agricole	0.42	0.04	0.39	0.10	0.42	0.04	
muette_salarie_non_agri	0.12	0.02	0.11	0.06	0.12	0.03	
muette_transfert_gle	0.17	0.03	0.04	0.02	0.19	0.03	***
muette_revenu_autres	0.11	0.02	0.15	0.07	0.11	0.02	
boeufs_de_trait	0.49	0.04	0.59	0.10	0.48	0.04	*
kubota	0.07	0.01	0.20	0.08	0.05	0.01	**
dotation_avant_2008	3.36	0.27	3.55	0.65	3.33	0.29	
menage_sans_terre_avt2008	0.02	0.01	0.12	0.07	0.00	.	
valeur_actif_agri_avant2008	5.33	0.61	10.22	1.98	4.60	0.62	***
valeur_actif_nonagri_avt2008	0.02	0.01	0.00	0.00	0.02	0.01	**
hscore	-0.10	0.07	0.02	0.15	-0.11	0.07	*
quintg1	0.15	0.03	0.06	0.05	0.16	0.03	**
quintg2	0.16	0.03	0.08	0.05	0.18	0.03	**
quintg3	0.22	0.03	0.16	0.07	0.22	0.03	
quintg4	0.24	0.03	0.30	0.09	0.23	0.03	
quintg5	0.24	0.03	0.40	0.09	0.21	0.03	**
terre_sans_doc	0.38	0.04	0.42	0.10	0.37	0.04	
terre_petit_papier_doc	0.47	0.04	0.45	0.10	0.47	0.04	
terre_doc_formel	0.15	0.03	0.13	0.06	0.16	0.03	
N	392		54		338		

* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$