



**HAL**  
open science

## Déterminants de la certification foncière par les ménages malgaches : le cas d'une commune rurale des hautes terres centrales

Céline Boue, Jean-Philippe Colin, Celine Bignebat, Pierre-Marie Bosc

### ► To cite this version:

Céline Boue, Jean-Philippe Colin, Celine Bignebat, Pierre-Marie Bosc. Déterminants de la certification foncière par les ménages malgaches : le cas d'une commune rurale des hautes terres centrales. 5. Journées de recherches en sciences sociales, Dec 2011, Dijon, France. hal-02748630

**HAL Id: hal-02748630**

**<https://hal.inrae.fr/hal-02748630v1>**

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.

**Déterminants de la certification foncière par les ménages malgaches :  
Le cas d'une Commune rurale des hautes terres centrales.<sup>1</sup>**

C. Boué<sup>2</sup>, J.-Ph. Colin<sup>3</sup>, C. Bignebat<sup>4</sup>, P.-M. Bosc<sup>5</sup>

**Proposition de communication aux 5èmes Journées de recherches en sciences sociales  
à AgroSup Dijon, les 8 et 9 décembre 2011**

---

<sup>1</sup> Nous remercions U. Zombre, E. Bouquet, P. Burnod ainsi que J. Subervie pour leurs commentaires sur les versions précédentes de ce texte.

<sup>2</sup> Montpellier SupAgro, UMR 1110 MOISA, F-34000 Montpellier, France, auteur correspondant, [boue@supagro.inra.fr](mailto:boue@supagro.inra.fr)

<sup>3</sup> IRD, UMR 201 Développement et sociétés, F-34000 Montpellier, France

<sup>4</sup> INRA, UMR 1110 MOISA, F-34000 Montpellier, France

<sup>5</sup> CIRAD, UMR 1110 MOISA, 73 Av. JF Breton F-34398 Montpellier Cedex 5

## Résumé

Le changement institutionnel induit par la réforme foncière malgache de 2004 - délégation de la délivrance de certificats fonciers par les Communes suite à une procédure publique contradictoire - fournit un cas d'étude propice à l'analyse des stratégies de sécurisation foncière des acteurs ruraux. Sur la base de données de première main, cette communication explore les déterminants de l'engagement dans le processus de certification par les ménages malgaches. Nos travaux conduits dans une Commune rurale des hautes terres montrent que (i) la principale motivation à la demande de certificat est la recherche d'une sécurisation, (ii) les caractéristiques de la parcelle (mode d'acquisition, valeur, type de sécurisation antérieure) influencent la décision de certifier.

**Mots clés :** droits de propriété, développement agricole, certification foncière, ménages agricoles, hautes terres malgaches

**JEL:** R28, O17, Q12

## Introduction

De nombreux pouvoirs coloniaux<sup>6</sup>, puis des gouvernements des Etats du Sud indépendants, ont mis en place des politiques de reconnaissance des droits fonciers. Selon la théorie classique des droits de propriété, 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). Ces politiques de « titrage<sup>7</sup> » sont en effet selon cette théorie, censées libérer l'accès à la terre du jeu des réseaux sociaux et favoriser le développement des marchés fonciers<sup>8</sup>. Les recommandations actuelles des experts vont cependant dans le sens d'un assouplissement des procédures de reconnaissance des droits à travers des procédures de *certification* foncière et non plus à travers un programme de *cadastrage* et de délivrance de titre foncier (Deininger et Feder 2001 ; World Bank 2003 ; Van den Brink *et al.* 2006 ; Comité Technique Foncier et Développement 2009 ; Deininger et Feder 2009 ; Deininger *et al.* 2009). Ces recommandations prônent une décentralisation de la reconnaissance légale des droits fonciers : la gestion foncière gagnerait en efficacité et en équité si elle était placée sous la responsabilité des collectivités locales et si les populations locales étaient impliquées dans les procédures. Madagascar illustre ce nouveau référentiel<sup>9</sup> et la réforme de 2004 offre en la matière un cas d'école reconnu comme particulièrement innovant.

L'Etat malgache indépendant (1960) ayant repris à son compte le principe de domanialité, le passage du domaine de l'Etat au domaine privé n'était possible qu'à l'issue d'une procédure d'immatriculation sous la responsabilité des services déconcentrés de l'Etat – les services des Domaines implantés au niveau de chaque région. Cette procédure ne concerne qu'une faible proportion du territoire et s'avère en complet décalage avec la réalité<sup>10</sup> : ceux qui se considèrent comme les propriétaires ne sont pas, dans la plupart des cas, ceux qui détiennent les titres fonciers (PNF 2007; Teyssier *et al.* 2007).

Actuellement et avant le début de la réforme foncière, les ruraux recourent fréquemment à une « formalisation » de leurs droits à travers un « papier »<sup>11</sup> (*taratasy*<sup>12</sup>) afin de se protéger de contestations potentielles et constituer ainsi un début de présomption de propriété opposable à des tiers (Rabearimanana *et al.* 1994 ; Teyssier *et al.* 2007 ; Omrane 2008 ; PNF 2008). Il peut s'agir d'actes sous seing privés avec ou non des témoins, visés ou non par des autorités locales (au niveau du hameau), tamponnés ou non par le chef de *fokontany* (village), légalisés ou non par la Commune et enregistrés ou non au niveau de l'arrondissement. Ces documents formalisent les transactions sur la terre ou les héritages ; ils ne sont pas systématiques et sont rédigés à la seule initiative des parties prenantes ; dans certains cas, la possession de parcelles

---

<sup>6</sup> Dès le XIX<sup>ème</sup>, 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).

<sup>7</sup> Au sens de délivrance d'un titre foncier par l'autorité publique, en général l'Etat.

<sup>8</sup> Pour une revue récente, voir Colin *et al.* (2009).

<sup>9</sup> Voir également le cas de l'Ethiopie, où les procédures de certification « légères » ont débuté en 2003 (Deininger *et al.*, 2009).

<sup>10</sup> Très peu de titres font l'objet d'un enregistrement des mutations des droits : les mauvaises conditions de conservation des livres fonciers ne facilitent pas l'actualisation des droits sur les parcelles, les détenteurs de titres étant parfois décédés, inconnus ou ne sont pas incités à actualiser les titres (ni leurs héritiers)...

<sup>11</sup> Diverses études témoignent 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).

<sup>12</sup> Concernant le recours à l'écrit, les ménages parlent de titre, de certificat et de *taratasy*. Pour ces derniers, les enquêtés précisent alors la nature du document (acte de vente, acte de donation par exemple) et le niveau de validation (acte de vente *fokontany* par exemple). Nous utiliserons par la suite ce terme malgache.

titrées est localement actualisée au moyen de ces *taratasy* (non enregistrement des mutations au niveau des services des domaines). Les principes de droit coutumier merina<sup>13</sup>, modifiés sous l'influence de facteurs à la fois démographiques, économiques, sociaux et politiques, sont également susceptibles d'intervenir dans les régulations foncières (Ottino 1998 ; Droy *et al.* 2010) : ces principes s'inscrivent dans divers champs normatifs influençant les pratiques d'accès, de transferts des droits, ainsi que les modalités de sécurisation<sup>14</sup>.

La loi de 2005<sup>15</sup> constitue une rupture dans la trajectoire institutionnelle de Madagascar car elle met fin au principe de domanialité, en organisant une transition du domaine privé national à la « propriété privée non titrée » (PPNT). Cette loi prévoit la délivrance de certificats fonciers par des « guichets fonciers » décentralisés placés sous l'autorité des Communes, au terme d'une procédure contradictoire de validation juridique locale (PNF 2007 ; Teyssier *et al.* 2009). La procédure d'immatriculation reste cependant en vigueur<sup>16</sup> : les individus peuvent choisir de demander un titre ou un certificat<sup>17</sup> mais les interlocuteurs sont différents, le titre reste la prérogative des Services des Domaines. La création d'une administration foncière de proximité, le guichet foncier communal ou inter-communal, habilité à délivrer et à gérer des certificats fonciers selon des procédures locales, publiques et contradictoires, a pour but de rendre plus accessibles (proximité et coût) les procédures de formalisation des droits de propriété foncière.

La réforme foncière a pour principal objectif de répondre à la demande massive de sécurisation, dans des délais et avec des coûts ajustés au contexte économique, par l'enregistrement des droits fonciers non écrits et la régularisation de la situation des droits fonciers écrits (Teyssier *et al.* 2007). Elle se base sur les pratiques existantes ; les terrains urbains et ruraux peuvent être certifiés (au nom d'un individu ou d'un groupe d'individus) sous deux conditions :

- (i) ne pas être déjà immatriculés au registre foncier ;
- (ii) être occupés selon les coutumes et usages locaux, une étape fondamentale de la procédure de certification étant la reconnaissance locale contradictoire de la parcelle à certifier et des droits d'occupation qui y sont rattachés.

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) qui peuvent être mobilisées comme autant d'hypothèses expliquant une demande de formalisation par les acteurs :

- la formalisation faciliterait l'accès au crédit en permettant d'utiliser le titre comme garantie.
- la formalisation, 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

---

<sup>13</sup> L'ethnie dominante des hautes terres est celle des Merina.

<sup>14</sup> Selon le droit coutumier merina (code écrit au XIX<sup>ème</sup> siècle) : les biens familiaux restent propriété collective de la famille, les ventes de terres transmises sont permises avec respect du principe d'endo-aliénation au sein du groupe familial, les premiers arrivants ont le statut de *tompon tany* (maître de la terre) et leurs descendants sont des légitimes ayants droit sur ce territoire, le *fokonolona* (communauté villageoise) est responsable des affaires internes du village et les anciens (*ray-amen dreny*) respectés sont impliqués dans les régulations foncières.

<sup>15</sup> Loi n°2005-019, octobre 2005.

<sup>16</sup> La réforme foncière de 2005 comporte 4 axes : décentralisation de la gestion foncière en donnant des compétences aux Communes ; création d'un nouveau statut juridique basé sur la présomption de propriété (et non plus présomption de domanialité) ; modernisation des services des domaines en charge de la procédure d'immatriculation ; formation aux métiers relatifs à la gestion foncière.

<sup>17</sup> Selon le nouveau cadre légal, il est possible de demander un titre à partir d'un certificat.

fait de l'absence d'incertitude sur l'identité de la personne qui s'approprie le retour sur investissement.

- 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.

- la formalisation faciliterait 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 réduirait 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 : incertitudes quant aux droits de l'acquéreur, du vendeur (droit à céder), ou du bailleur (moindre risque de contestation de son droit de propriété par le tenancier).

- la formalisation réduirait les sources de conflit au sein même des groupes familiaux (un point sur lequel la littérature économique insiste moins), ou de voisinage.

Dans la littérature économique, la question de la formalisation des droits fonciers est principalement abordée à travers l'impact des politiques de titrage sur le comportement d'investissement des ménages à travers la sécurisation qu'apporte(ra)it le titre foncier<sup>18</sup> (Feder et Onchan 1987 ; Besley 1995 ; Owubah *et al.* 2001 ; Smith 2004). Dans cette communication, nous nous positionnons « en amont » de cette littérature en nous focalisant sur les déterminants de l'entrée – ou non – des titulaires de droits fonciers dans le programme de certification malgache.

Nos premières enquêtes de terrain (2008) ont fait apparaître la recherche d'une sécurisation comme la principale motivation à l'élaboration de documents. Certains travaux approchent la question de la sécurisation foncière à travers des indicateurs construits sur la base du contenu des faisceaux de droits<sup>19</sup>, ou du caractère formel de la reconnaissance des droits<sup>20</sup>. Pour notre part, nous abordons l'insécurité foncière à travers la notion de « perception d'insécurité », basée sur une évaluation des risques d'expropriation des acteurs concernés<sup>21</sup>, et d'insécurité « effective », renvoyant aux conflits fonciers et à leurs modes de résolution<sup>22</sup>. Nous ne considérons donc pas une parcelle titrée ou certifiée comme systématiquement sécurisée et inversement, une parcelle non titrée ou non certifiée, comme non sécurisée. Du fait d'un nombre très limité de conflits ouverts dans notre zone d'étude, l'insécurité foncière fait ici principalement référence à la perception, par les acteurs, de risques de contestation des droits.

La suite du texte est organisée de la façon suivante. La méthode et la zone d'étude sont présentées dans une première partie. Dans la deuxième partie, une analyse qualitative, sur la base d'informations collectées lors d'entretiens, permettra de cerner, dans une logique compréhensive, les déterminants de la demande de certification. Une troisième partie

---

<sup>18</sup> Pour les études qui considèrent la détention d'un titre comme une proxy à la sécurité

<sup>19</sup> Plutôt que de "droits", il peut être utile de faire référence aux « faisceaux de droits » (*bundle of rights*), dont les éléments sont susceptibles d'être contrôlés par différents individus (Alchian et Demsetz, 1973) : droits d'usage, de tirer un revenu de l'usage, d'investir, de déléguer l'usage de la terre à titre marchand ou non marchand et selon quelles configurations, d'aliéner à travers des transferts définitifs, de réguler le droit des autres (Schalger et Ostrom 1992; Colin 2008). Dans cette logique, Place *et al.* (1994) distinguent trois dimensions à la sécurité foncière : le nombre des droits, la durée de leur détention, l'assurance de leur non-contestation par un tiers.

<sup>20</sup> Voir Feder et Onchan 1987; Besley 1995; Owubah *et al.* 2001; Smith 2004.

<sup>21</sup> Voir (Barrows et Roth 1990 ; Sjaastad et Bromley 1997 ; Van den Brink *et al.* 2006 ; Zasu 2007 ; Colin *et al.* 2009 ; Arnot *et al.* 2011).

<sup>22</sup> Voir par exemple Bouquet, Chauveau, Colin, Kaboré, Mathieu

positionnera, sur la même base empirique, la certification au regard des dispositifs alternatifs de sécurisation des droits. Les résultats de ces deux parties sont illustrés et complétés par des statistiques descriptives et une régression économétrique issues d'une enquête systématique se trouvant en annexe 1.

## 1. Méthode et zone d'étude

Pour analyser les déterminants de la demande de certificat, nous nous appuyons sur des données de première main collectées par le premier auteur de ce texte auprès de ménages résidant dans la Commune rurale de Faratsiho, située dans les hautes terres centrales, à 87km au Nord-Est d'Anstirabe. Les travaux de terrain ont été conduits de mai à juillet 2008, puis d'octobre 2009 à juin 2010.

Le guichet foncier standard<sup>23</sup> communal, financé par le MCA (*Millenium Challenge Account, USA*), a été créé en février 2006 (recrutement des agents du guichet foncier) et le premier certificat foncier a été délivré en avril 2006. En novembre 2009, 1603 certificats avaient été demandés et 1371 délivrés sur l'ensemble de la Commune. La Commune compte 18 *fokontany* (villages) ; seuls les 7 *fokontany* ayant eu accès dès 2006 au guichet foncier ont été enquêtés (984 certificats délivrés en novembre 2009 dans ces 7 *fokontany*).

Cette communication s'appuie sur différents types de données.

a) Les pratiques foncières, les sources d'insécurité foncière, les dispositifs de reconnaissance des droits sont décrits et analysés sur la base de plus de 80 entretiens (55 enquêtes ménage en 2008 et plus de 30 en 2009/2010), avec des informations collectées sur le ménage et sur chaque parcelle du patrimoine foncier. Dans la suite du texte, nous utiliserons le terme « entretiens » lorsque nous ferons référence à ces données. Les contraintes d'ordre méthodologique à l'analyse quantitative de la sécurité/insécurité foncière étant fortes<sup>24</sup> (Arnot *et al.* 2011), les types de risques sont principalement étudiés de façon qualitative (et selon une approche compréhensive), en lien avec les motivations pour la demande de documents<sup>25</sup>. L'immersion de longue durée dans ces 7 *fokontany* nous a permis de créer des liens de confiance avec les producteurs et d'obtenir des informations considérées comme sensibles : les litiges fonciers et les risques de contestations - même sans recours à la violence - sont toujours délicats à aborder sur le terrain, particulièrement lors d'une enquête systématique avec des enquêteurs.

b) La phase initiale d'entretiens nous a ainsi permis d'élaborer un questionnaire administré auprès de 203 ménages ayant au moins un certificat et 202 ménages n'en ayant aucun au moment de l'enquête, soit au total 405 ménages et 2497 parcelles. Nos relations de confiance avec les agents communaux nous ont permis d'avoir accès à une base de sondage pour effectuer un tirage aléatoire<sup>26</sup>. Cette enquête systématique permet de quantifier les pratiques de certification analysées sur la base des entretiens. En annexe 1, on reporte les résultats des déterminants du choix de certification (niveau parcelle) en fonction des caractéristiques des ménages et des parcelles. L'annexe 4 donne les statistiques descriptives des variables utilisées. Pour ces dernières, nous avons choisi le niveau maximal de légalisation du *taratasy* que le ménage possède sur une parcelle donnée (à savoir, validé au

---

<sup>23</sup> Les guichets standard dotés de matériel informatique se différencient des guichets « papier ».

<sup>24</sup> Ne considérant par la détention d'un certificat ou d'un titre comme une situation de sécurité, il est difficile de définir une proxy à la sécurité ou à l'insécurité foncière.

<sup>25</sup> Des litiges ont fait l'objet d'étude de cas mais ne sont pas mobilisés dans ce papier.

<sup>26</sup> Nous considérons cette base de sondage fiable car il s'agissait d'un recensement de la population en vue d'une future élection.

plus par le chef de *fokontany* ou validé par une autorité au delà du *fokontany*)<sup>27</sup>, ainsi que le mode d'acquisition, dont nous pensons qu'ils peuvent rendre compte de l'insécurité perçue par les ménages (voir paragraphe 2). Sur l'ensemble de notre échantillon, toutes les parcelles non possédées<sup>28</sup> ont été exclues de la base de données pour ce texte, car elles ne peuvent pas faire l'objet d'une certification, ainsi que celles ayant des données manquantes pour nos variables d'intérêt<sup>29</sup>. De plus, afin d'éviter tout biais d'endogénéité dans les estimations, nous avons retenu les parcelles qui ont été acquises avant 2006, c'est-à-dire, avant l'introduction du guichet foncier. Nous utilisons uniquement dans cette communication le sous-échantillon de 290 ménages possédant 1218 parcelles ; nous utiliserons le terme « enquêtes par questionnaires » pour faire référence à ces données. Sachant le statut de ces parcelles en 2006, nous évaluons la probabilité qu'elles aient été certifiées depuis cette date. Nous contrôlons (voir annexe 1 pour une description de la méthode) pour le biais d'échantillonnage éventuel du fait de cette sélection.

Sur ces 290 ménages possédant 1218 parcelles, 118 ménages n'ont aucun certificat en leur nom. Pour 172 ménages ayant au moins une parcelle certifiée en leur nom, le nombre moyen de certificat est de 2,6 (de 1 à 15 certificats), et le nombre médian est de 2. En moyenne, un ménage certifie 50% du nombre des parcelles qu'il possède (de 10 à 100%).

Tous les enquêtés sont merina et, à de rares exceptions près, riziculteurs. La rizière est le capital productif le plus important au sein de cette agriculture de type familial, à petite échelle et essentiellement tournée vers l'autoconsommation (en moyenne 24,3 ares de rizières exploités par ménage). Généralement, un ménage exploite une ou des rizières, les *tanety* (terres de colline) étant destinées aux cultures telles que les haricots, le maïs, le soja, les tubercules...). Les habitations sont généralement en terre et les toits en chaume, certaines étant construites en briques avec des toits en tôles. Les terrains sur lesquels sont construites les maisons sont appelés des *tany vohitra*<sup>30</sup>. Autour des maisons se trouvent les parcs à bœufs (des enclos rudimentaires) et il est fréquent de trouver les mêmes cultures que sur les collines. Ce sont des potagers facilement entretenus car ils se trouvent à proximité des lieux d'habitation et de stabulation où sont produits les cendres et le fumier.

La région concernée est une zone d'émigration, très peu de ménages de migrants s'y installent, notamment du fait de la pression foncière (les bas-fonds sont saturés et morcelés), et contrairement à certaines zones côtières, il n'y a pas d'investisseurs nationaux ou étrangers.

## 2. La demande de certificat : une question de sécurisation des droits

### 2.1. Le droit à certifier

La question de la demande de certification ne peut être traitée que relativement aux individus en mesure d'exprimer légitimement (dans le contexte de la société locale) cette dernière. On peut considérer la possibilité d'exprimer une telle demande comme l'un des éléments du faisceau de droits détenus sur une parcelle donnée (tableau 1).

---

<sup>27</sup> Nous avons donc des parcelles sans aucun *taratasy*, avec un *taratasy* au plus validé par le chef *fokontany* et des parcelles avec un *taratasy* légalisé par une autorité au delà du *fokontany*.

<sup>28</sup> Le terme « en possession » est explicité dans la section 2.1.

<sup>29</sup> On a alors 1495 parcelles.

<sup>30</sup> Il est précisé « avec maison » quand ce type de terrain est bâti (« *tany vohitra misy trano* »).



Tableau 1. Le droit à certifier au sein du faisceau de droits

| Mode d'acquisition des droits / contenu du faisceau de droits/devoirs <sup>31</sup> | Achat<br>( <i>novidiana</i> )                                | Défriche /<br>Mise en valeur<br>( <i>solam pangady</i> ) | Donation entre vifs<br>( <i>tolotra</i> )                           | Héritage des parents décédés<br>( <i>lova</i> )                     | Délégation intra familiale    | Prise en FVI                 |
|---|--|--|---|---|-------------------------------|------------------------------|
| Droit d'exploiter   | Oui  | Oui  | Oui   | Oui   | Oui                           | Oui                          |
| Droit de céder en faire valoir indirect   | Oui  | Oui  | Oui   | Oui   | Selon règles intra-familiales | Non                          |
| Droit de vendre   | Oui  | Oui  | Oui   | Oui   | Non                           | Non                          |
| Restrictions sur le droit de vente  | Non  | Non  | Oui   | Oui   | x                             | x                            |
| Droit d'administrer les droits des autres   | Oui  | Oui  | Oui   | Oui   | Non                           | Non                          |
| Obligations envers le cédant  | Non  | x  | Non   | Non   | Oui                           | Définies selon l'arrangement |
| <b>Droit à certifier</b>  | <b>Oui</b>   |  | <b>Oui</b> <sup>32</sup>  |   | <b>Non</b>                    | <b>Non</b>                   |
| Termes utilisés pour caractériser les terres  | Terres « possédées »   |  |   | Terres « non possédées » (terres dont le droit d'usage est délégué) |                               |                              |
|   | Parcelles acquises suite à un investissement ( <i>hary</i> ) |  | Parcelles acquises par transmission intra-familiale ( <i>lova</i> ) |   |                               |                              |

Les enfants ont le droit d'exploiter les parcelles que leur délèguent leurs parents, la plupart du temps une fois mariés. Cette délégation de droit d'usage est pérennisée (non limitée à une campagne agricole). Les parcelles faisant l'objet de la délégation sont considérées appartenir aux parents (contrairement à une donation entre vifs). Ces derniers conservent un droit de gestion sur ces parcelles : ils peuvent opérer une redistribution des terres si un cadet entre en union, si un des époux décède, si un choc survient dans la famille, si un enfant revient au village. Si la terre doit être vendue, les parents le décideront et seront les bénéficiaires des fruits de la transaction. La demande de certificat foncier au nom du bénéficiaire de droits délégués n'est pas envisagée. Les enfants nous disent « *je ne peux pas certifier, la terre appartient encore à mes parents ; s'il y a un certificat, il sera au nom de mes parents* ». Les parents ne veulent pas que les enfants aient un certificat en leur nom, car ils craignent qu'ils puissent alors la vendre (et garder les bénéfices de la vente pour eux). Par ailleurs, si un enfant obtient un certificat en son nom, il est susceptible de remettre en cause les obligations associées à cette délégation de droits (participation aux dépenses lors du *famadihana*<sup>33</sup>, 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).

<sup>31</sup> Nous n'aborderons pas dans ce papier la question du genre.

<sup>32</sup> Il s'agit ici de ce que certains auteurs nomment « la théorie locale des droits de propriété ». Nous discuterons par la suite des possibles variantes à cette théorie concernant le caractère subjectif du droit à certifier sur les terres héritées.

<sup>33</sup> Le « retournement des morts » est une cérémonie familiale pratiquée dans les hautes terres lors de laquelle les ancêtres reçoivent un nouveau linceul. L'ensemble de la famille est reçu pendant plusieurs jours dans le village où se trouve le tombeau familial. C'est une grande fête organisée selon les possibilités de la famille (espacée de 3 ans mais pouvant aller jusqu'à plus de 10 ans) car elle nécessite beaucoup de frais partagés entre les membres de la famille.

Pour étudier les déterminants de la certification, nous nous limiterons aux terres en possession (cédées en FVI ou non) sur lesquelles le ménage enquêté a le droit de demander un certificat en son nom, c'est-à-dire, au nom de l'homme, de la femme, ou du couple.

## 2.2. La demande de certificats fonciers : perspective des acteurs

### 2.2.1. Une demande de certification visant à faciliter l'accès au crédit ?

Le recours à la certification ne peut pas être interprété, dans notre zone d'étude, comme visant à faciliter un accès au crédit :

- il existe dans la zone d'étude deux institutions financières, une CECAM et une OTIV<sup>34</sup>, et seule l'OTIV accepte le certificat en garantie ;
- selon le directeur de l'OTIV de Faratsiho, en janvier 2010, sur 290 crédits octroyés depuis l'ouverture de l'institution en novembre 2006, 30 seulement ont fait l'objet d'un dépôt de certificat en garantie ;
- seuls 25 ménages sur 405 enquêtés sont membres d'une institution financière, et une seule réponse à la question de la motivation<sup>35</sup> pour la certification porte sur l'accès au crédit ;
- au-delà de notre échantillon, les liens entre demande de certificat et demande de crédit se limitent à deux individus enquêtés ayant déposé plus de 15 certificats fonciers (sur les 30) à l'OTIV.

Les garanties foncières sont généralement peu utilisées par les ménages pour avoir accès au crédit formel (voir aussi les travaux de Zombre et Bouquet au Lac Alaotra). On peut noter de plus que l'OTIV prend les *taratasy* en garantie. Selon l'estimation du responsable, les sous seing privés représentent 20% des terrains hypothéqués, les actes dits authentifiés (enregistrement à l'arrondissement et délivrance d'une copie de l'acte) 70% et les certificats environ 10% (seulement 2 titres ont été déposés en garantie). La politique du responsable de l'OTIV de Faratsiho à cette période était de limiter le niveau de crédit à 400.000 ariary pour les sous seing privés, à 1.5 millions d'ariary pour les actes authentifiés et seuls les terrains avec titre ou certificat permettaient l'octroi d'un crédit de plus d'1.5 millions d'ariary. Ce responsable précise lors de l'entretien qu'un individu avec un certificat a bien plus de chance d'avoir le crédit demandé qu'un individu ayant uniquement un sous seing ; dans ce dernier cas, « *cela dépend de la moralité du demandeur, de sa réputation dans le village* ».

### 2.2.2. Une demande de certification induite par un projet de participation au marché foncier ?

Aucun ménage n'évoque comme raison de la certification le désir de mettre par la suite la terre certifiée sur les marchés fonciers. Les ménages enquêtés n'évoquent pas le fait que le certificat pourrait leur permettre de vendre la terre à un meilleur prix ou de la vendre plus facilement. Cependant, 40% des 55 ménages enquêtés en 2008 répondent par l'affirmative à la question : « Etes-vous prêt à payer plus cher une parcelle certifiée ? ». Ceux-ci précisent que c'est relativement à une parcelle ne détenant aucun document ou un acte visé par le chef de *fokontany*. Si le vendeur détient un acte de vente légalisé par la Commune, alors il ne payerait

---

<sup>34</sup> Il s'agit de deux institutions de microfinance : *Ombana Tahiry Ifampisambonara Vola* (OTIV) et les Caisses d'Épargne et de Crédit Agricole de Madagascar (CECAM).

<sup>35</sup> Notre questionnaire ne nous permet pas de donner des pourcentages des réponses aux motivations de la demande de certificats au regard des rubriques de la section 2.2 ; nous disposons de réponses qualitatives (sans pré codages) qui sont en cours de traitement.

pas plus cher une parcelle équivalente certifiée : ce papier assure que le vendeur est bien le propriétaire.

### 2.2.3. Une demande de certification induite par un besoin de sécurisation des transactions foncières ?

Le tableau 2 décrit les modes d'acquisition des parcelles des ménages de notre échantillon.

Tableau 2. Mode d'acquisition des parcelles possédées par les ménages de l'enquête par questionnaires

| Origine des droits        | Parcelles en possession dans la zone de compétence du guichet foncier | Parcelles certifiées au nom du ménage <sup>36</sup> |
|---------------------------|---|---|
| Défriche / mise en valeur | 101 (8,3%)  | 20 (5,7%)   |
| Héritage                  | 496 (40,7%)   | 60 (17,2%)  |
| Donation                  | 46 (3,8%)   | 20 (5,7%)   |
| Achat                     | 575 (47,2%)   | 249 (71,4%)   |
| Total                     | 1218 (100%)   | 349 (100%)  |

#### a) Les achats-ventes

Le recours au marché de l'achat/vente est particulièrement pratiqué dans les villages étudiés puisque 47% des terres possédées ont été acquises par achat.

Dans la plupart des cas, les ventes sont justifiées par un besoin financier conséquent et urgent (éventuellement un déménagement, ou l'opportunité d'acheter une terre plus proche du domicile). Le vendeur du *tanindrazana*<sup>37</sup> justifiera toujours la vente par un cas extrême : une maladie, une participation au *famadihanana*, une construction de tombeau (mais non des frais de scolarité, par exemple). De plus, les transactions s'inscrivent dans plus de 55% des cas dans le cadre familial, 30% avec un individu non résidant du village et non apparenté et 14% selon une relation amicale ou de voisinage.

La fratrie et les autres parents (famille proche ou éloignée) possèdent un « droit de préemption » sur les terres issues de transmissions familiales (*lova*)<sup>38</sup>. L'individu qui décide de vendre sa part d'héritage doit proposer la parcelle aux autres héritiers en priorité. Le respect de ce droit de préemption consiste parfois à (seulement) avertir les membres familiaux de la nécessité de vendre lors d'une réunion familiale, afin d'éviter de possibles contestations. Si et seulement si aucun membre de la famille n'a les moyens de l'acheter, la vente peut être envisagée dans un cadre social élargi : relations amicales puis autres villageois.

Dans certains cas, l'achat-vente intra-familial est en fait un dispositif de sécurisation. Un enfant ayant effectué un aménagement sur une parcelle déléguée par ses parents (et ne voulant

<sup>36</sup> Nous entendons ici, au nom de l'homme, de la femme ou du couple enquêté.

<sup>37</sup> Littéralement « terres des ancêtres ».

<sup>38</sup> Le terme *lova* traduit la procédure d'héritage, de transmission familiale alors que la notion de *tanindrazana* fait référence à la terre venant des ancêtres depuis plusieurs générations ; une terre « *lova* » (héritée) n'est pas forcément considérée comme une « *tanindrazana* » si par exemple le cédant a acheté cette parcelle et ne l'a pas lui-même reçu en héritage. La notion de *tanindrazana* ne sera pas discutée dans ce texte.

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, parfois sur le conseil des parents (particulièrement s'ils sont en fin de vie). Un « achat » est moins contestable par les autres héritiers qu'une donation des parents. Dans cette même logique, des parents peuvent également vouloir favoriser un enfant à travers une telle transaction. Dans ces deux derniers cas et dans la perspective de certains enfants, les entretiens montrent que le prix d'achat ne reflète pas toujours le prix du marché. 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.

Les ventes sont complètes dans la zone d'étude<sup>39</sup> mais il est parfois jugé « normal » pour certains ménages de demander à l'acquéreur s'il y aura possibilité de rachat par le vendeur, si la parcelle devait être de nouveau vendue. Comme nous l'a dit un vendeur : « *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* ». Les entretiens montrent cependant qu'il peut s'agir d'un accord oral avec le vendeur, cas que nous avons rencontré également sur la base d'une relation amicale.

La demande de certificat foncier n'est pas induite par un projet de mise sur le marché d'une parcelle; par contre, elle est souvent induite par un besoin de l'acquéreur de sécuriser la transaction : 43% des parcelles acquises par achat sont certifiées (70% des certificats ont été délivrés relativement à des terres achetées), et le certificat est explicitement demandé par l'acquéreur dans le but de sécuriser la transaction. D'après les entretiens, sécuriser un achat revient à se prémunir contre les contestations du cédant lui-même (qui pourrait nier la transaction), des ayants droit potentiels du cédant (des héritiers du cédant qui contesteraient la vente après sa mort), ou de futurs héritiers qui contesteraient les conditions de la transaction, ou encore du « vrai » propriétaire, dans le cas où le vendeur ne serait pas la personne légitime pour vendre (avec alors remise en cause de la transaction).

Le mode d'acquisition de la terre par le propriétaire la vendant influence ces risques. Un acheteur aura plus de craintes s'il achète une terre héritée car un grand nombre de personnes peuvent potentiellement se revendiquer comme ayants droit et contester la vente. Selon les enquêtés, « *tout le monde sait que c'est à lui* », d'autant plus si c'est une *tanindrazana*, c'est-à-dire si ses ancêtres l'ont défrichée (ie : la famille est installée ici depuis plusieurs générations) ; de plus, tout le monde l'a vu l'exploiter depuis plusieurs années. Ce type de crainte se retrouve lorsqu'il s'agit d'une terre défrichée par le vendeur car « *tout le monde a vu le vendeur travailler régulièrement et le considère comme le propriétaire* ».

L'acheteur peut craindre que le vendeur nie la vente et obtienne une attestation de la part du chef *fokontany*, sur déclaration de mise en valeur ou une attestation d'héritage puisque tous les *ray aman dreny* pourront témoigner. L'acheteur peut aussi craindre des revendications de la part des héritiers du vendeur : le partage n'étant pas forcément définitif, ils peuvent se revendiquer comme héritiers et contester la vente (qu'ils soient effectivement au courant ou non)<sup>40</sup>. Par ailleurs, à la mort du vendeur tout particulièrement, le nouvel acquéreur peut craindre que les enfants du défunt se manifestent en revendiquant des droits sur leur *tanindrazana*, terre défrichée par leurs parents. La crainte de revendications de la part des

---

<sup>39</sup> Sur l'incomplétude des transactions foncières dans un contexte africain, voir Colin et Ayouz (2006).

<sup>40</sup> Nous pouvons noter que les craintes principales de l'acquéreur portent 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 cohéritiers du vendeur sont-ils au courant de la vente ? Y a-t-il consensus ? Une attestation des héritiers (ou leur présence lors de la transaction) sera rassurante pour l'acheteur. Les craintes sont potentiellement plus fortes lorsque le nombre de cohéritiers du vendeur augmente.

enfants du vendeur est susceptible d'augmenter avec le nombre d'enfants du vendeur (et s'ils sont résidents).

L'acheteur peut donc craindre des comportements opportunistes de la part du vendeur et de la famille proche car, en cas de contestations, les anciens de la famille ou du village sont systématiquement sollicités : ils connaissent l'histoire du village et donc pourront témoigner de la mise en valeur du vendeur et affirmer que la terre lui appartient (travail créateur des droits); tout particulièrement si de plus, le vendeur réside dans le village et la terre en question est issue de transmission familiale (statut créateur des droits).

b) Les pratiques de faire-valoir indirect

Le tableau 3 décrit les modes de faire-valoir des ménages enquêtés.

Tableau 3. Mode de faire-valoir des parcelles de « l'échantillon »<sup>41</sup>

| Capital foncier               | Mode de faire-valoir                   |             |             |
|-------------------------------|--|-------------|-------------|
| Parcelles possédées           | Faire-valoir direct                    | 1420        | <b>95%</b>  |
|                               | Cession en faire-valoir indirect (FVI) | 54          | 3,6%        |
|                               | En délégation intra-familiale          | 21          | 1,4%        |
| Total parcelles possédées     |  | <b>1495</b> | <b>100%</b> |
| Parcelles non possédées       | Prise en faire-valoir indirect         | 94          | 13%         |
|                               | Reçue en délégation intra-familiale    | 632         | 87%         |
| Total parcelles non possédées |  | <b>726</b>  | <b>100%</b> |
| Total                         |  | 2227        |             |

La pratique du faire-valoir indirect (location et métayage) est peu développée dans la zone d'étude : sur 2227 parcelles, seulement 94 sont prises et 54 sont cédées en FVI. Le paiement de la location s'effectuant en totalité avant la mise en culture, la location constitue un débours important; seuls les exploitants les plus riches peuvent se le permettre. Les coups durs financiers (participation financière au retournement des morts, construction d'un tombeau) constituent le moteur du marché de la location, du côté de l'offre.

Aucun des ménages enquêtés n'a donné comme motivation à la demande de certificat, la sécurisation des droits de propriété sur la parcelle en vue de la céder en FVI, ou la sécurisation d'une cession en FVI en cours.

Dans les *fokontany* étudiés, la certification n'influencerait pas les marchés du faire-valoir indirect, les individus qui cèdent en FVI pouvant utiliser d'autres dispositifs de sécurisation.

- Formalisation du transfert temporaire par un contrat. Seulement 2 cessions en FVI sur les 75 renseignées, et 20 prises en FVI sur les 84 renseignées, ont fait l'objet d'un contrat écrit (11 locations, 1 métayage, 1 prêt avec un sous-seing privé et 9 locations avec un document tamponné par le chef de *fokontany*).

- Limitation de la durée de la cession. Afin d'éviter d'éventuelles revendications de la part du tenancier (ou de ses héritiers) contestant les droits de propriété du cédant, la durée de cession est limitée car, comme dans de nombreux contextes, le principe de mise en valeur, selon lequel la terre appartient à celui qui la travaille, reste présent dans l'esprit des acteurs. Certains ménages nous rappellent leur interprétation de la loi de 1960 : « *si tu exploites*

<sup>41</sup> Cet échantillon est issu des enquêtes par questionnaires utilisées dans cette communication (1218 parcelles) auxquelles nous ajoutons les parcelles acquises après 2006 (277 parcelles) et les parcelles non possédées (726 parcelles) afin d'avoir le maximum d'informations quant aux modes de faire-valoir.

*pendant 10 ans, la terre est à toi* ». Il est possible qu'un propriétaire loue depuis plus de 20 ans à la même personne, mais alors l'arrangement est renouvelé régulièrement<sup>42</sup>.

- Sélection du partenaire. Le premier dispositif de sécurisation des cessions temporaires est la sélection du partenaire : dans tous les cas rencontrés, la relation avec le tenancier est basée sur la confiance<sup>43</sup>.

#### 2.2.4. Une demande de certification visant à sécuriser des transferts fonciers intra-familiaux ?

Seulement 12% des parcelles héritées sont certifiées. Les ménages justifient la non certification –et le moindre recours à l'écrit en général– des parcelles héritées par les relations de confiance intra-familiales limitant les craintes de contestation des droits : « *ce n'est pas la peine, chacun à sa part et on se fait confiance dans la famille* ». La confiance entre héritiers est cependant à nuancer, particulièrement dans le cas de familles recomposées : les risques de contestations dans le cadre intra-familial peuvent alors justifier la certification de parcelles héritées ou reçues en donation. Une crainte est que si un héritier vend la terre dont il a hérité, il vende également de la terre appartenant aux autres héritiers. Dans le même ordre d'idée, lorsqu'un héritier veut certifier en son nom sa part d'héritage, les autres peuvent craindre qu'il puisse aussi certifier « leur part » en son nom. Les craintes au sein du groupe des héritiers peuvent être plus fortes si l'un d'eux est considéré comme appartenant à « l'élite » et dispose potentiellement des capacités (financières, intellectuelles, de pouvoir) pour mettre en œuvre une stratégie opportuniste. Les craintes de revendications sont également susceptibles d'être plus fortes lorsque le nombre d'héritiers augmente. En définitive, relativement aux achats, les héritages sont moins certifiés (voir les résultats de la régression en annexe 1), mais quand ces parcelles le sont, les raisons évoquées font principalement référence au risque de contestation des droits dans le cadre intra-familial proche.

Plus de 40% des parcelles reçues en donation sont certifiées<sup>44</sup>. La donation peut favoriser un enfant parmi la fratrie, avec alors la crainte du bénéficiaire de revendications de la part de ses frères et sœurs. 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 des héritiers directs est fort. Ces risques induits par les donations sont susceptibles de survenir tout particulièrement après la mort du cédant.

Par ailleurs, les entretiens montrent que les individus en âge de transmettre (ou assez vieux pour l'envisager dans les prochaines années) peuvent ne pas vouloir certifier, pensant que cela va compliquer la procédure de transmission si ce sont eux qui certifient : « *mieux vaut attendre que le partage aux enfants soit fait, eux certifieront à leurs noms* ». Il existerait donc un moment du cycle de vie des individus où les parents voient un partage proche et donc laissent

---

<sup>42</sup> Le cédant se laisse également la possibilité de trouver un autre exploitant si l'actuel ne respecte pas les termes du contrat.

<sup>43</sup> On peut noter que la mise en FVI avec des membres familiaux (le plus souvent les autres héritiers résidant sur la *tanindrazana*) permet la surveillance de la parcelle (et de ses limites) et évite de la vendre si le bailleur est dans l'impossibilité de l'exploiter.

<sup>44</sup> Il s'agit de 24 parcelles sur un total de 46, soit un très petit échantillon. De plus, il est possible qu'il s'agisse d'un comportement jugé opportuniste (par les parents ou la fratrie) illustré par des cas d'opposition lors de demandes de certificat : un individu possède des droits délégués sur une parcelle et « arrive » à la certifier ; cette parcelle sera alors déclarée lors de l'enquête systématique comme reçue en donation.

la décision aux enfants. Les enfants, quant à eux, attendent un partage officiel (la mort des parents ou un partage officialisé après la mort des parents<sup>45</sup>) pour certifier en leur nom.

Enfin, selon les informations issues des entretiens, beaucoup de ménages, quels que soient les âges des individus concernés, certifient pour s'assurer que leur capital foncier, principal bien, sera transmis à leurs descendants. Même s'il n'existe pas de craintes aujourd'hui, ils nous disent « *on ne sait jamais ce qui peut arriver dans l'avenir* ». De plus, les parents veulent éviter les conflits entre les héritiers et des personnes extérieures à la famille, mais également entre héritiers.

De façon plus générale, nous pouvons lier insécurité des transferts intra-familiaux et un effet localité quant à la demande de certificat. Nos résultats économétriques montrent que les résidents du *fokontany* d'Ambohimandroso ont moins de probabilité de certifier relativement au *fokontany* de Fisoronana. Cela peut être expliqué par le fait qu'il existe dans le premier *fokontany* un grand nombre de petites familles arrivées progressivement, chaque ménage ayant son patrimoine clairement défini ; un unique litige nous est raconté (toujours le même) et il s'est déroulé il y a plus de 10 ans. De plus, des rumeurs courent dans ce village quant au risque fiscal de la certification<sup>46</sup>. Il ne nous est pas possible d'entrer ici dans ces différences inter-villageoises, mais il semble qu'il existe un effet localité relativement aux déterminants de la demande de certificats : la pression foncière familiale, les conditions de délimitation de l'espace entre les « premiers arrivants » du village, les relations de pouvoirs entre « petites et grandes familles », l'existence de conflits présents ou passés, ainsi que l'importance d'achats/ventes de *tanindrazana* au sein des familles éloignées sont des facteurs favorisant la demande de certificats.

#### 2.2.5. Une demande de certification visant à mieux établir les limites de la parcelle ?

Les ménages justifient la demande de certificat sur certaines parcelles par le souhait de délimiter clairement la parcelle. Les ménages peuvent craindre que leurs enfants ne connaissant pas bien les limites (des *tanety* particulièrement) aient un jour des problèmes avec les voisins (ou/et entre héritiers). Ils peuvent craindre également un empiètement de la part des voisins. Pour tous les types de terres, le certificat est une opportunité pour les ménages d'avoir un document avec une superficie « exacte » bien identifiée. Les ménages évoquent le fait que lors de l'élaboration de *taratasy*, les mesures ne sont pas toujours justes du fait de l'utilisation d'instruments de mesures non fiables (un bâton, le nombre de pas...). De plus, l'enregistrement d'un acte de vente au niveau de l'arrondissement coûte 8% du prix d'achat<sup>47</sup>, certains ménages ont diminué le prix d'achat officiel – et donc la superficie – pour limiter les coûts. Mais cela peut justifier la demande de certificat par la suite (dans le cas où la sous-déclaration a été faite il y a plusieurs années) afin, justement, d'avoir une mesure exacte (et d'autant plus si le ménage est au courant de cas de pratiques douteuses de la part de la mairie lors de l'élaboration de *taratasy* pouvant conduire à une perte de terre, « *même s'il avait un*

---

<sup>45</sup> Il s'agit ici d'une variante à la théorie locale évoquée *supra* ; nous y reviendrons lorsque nous évoquerons les limites à la certification.

<sup>46</sup> Selon cette rumeur (dont nous n'avons pas pu vérifier le bienfondé), un propriétaire d'une commune voisine aurait payé beaucoup d'impôt sur des parcelles certifiées. Les enquêtés ne savent pas pour quelle superficie mais ils ont peur que cela leur arrive. Elle était très forte en juillet 2008 ; suite aux discours rassurants du chef de *fokontany*, il semble que ces craintes soient moins fortes aujourd'hui.

<sup>47</sup> Un mètre carré de rizière vaut environ 800 ariary.

*taratasy* »)<sup>48</sup>. Enfin pour beaucoup, la cartographie de la parcelle sur le certificat<sup>49</sup> remplace les bornes d'une parcelle qui aurait été titrée.

### 2.2.6. Une demande de certification portant sur les terres les plus valorisées ?

Le type de terre (bas fonds) et donc l'usage qui peut en être fait (culture irriguée) joue dans la plus forte valorisation des terres. Au regard des systèmes de production de notre zone d'étude, les terres les plus valorisées sont les rizières, i.e. les terres ayant bénéficié du plus gros investissement. Le tableau 4 présente les types de parcelles qui ont été certifiées par les ménages enquêtés.

Tableau 4. Type de terrain et certification des parcelles des enquêtes par questionnaires

| Type terrain | Parcelles en possession dans la zone de compétence du guichet foncier | Proportion certifiée au nom du ménage |
|--------------|---|---------------------------------------|
| Rizière      | 710 (58,3%)   | 268 (76,8%)                           |
| Tanety       | 324 (26,6%)   | 52 (14,9%)                            |
| Tany-vohitra | 184 (15%)   | 29 (8,3%)                             |
| Total        | 1218 (100%)   | 349 (100%)                            |

Environ 40% des rizières sont certifiées relativement à moins de 20% pour les autres types de parcelles. Lors des entretiens, lorsque nous demandons pourquoi avoir certifié telle ou telle parcelle, les enquêtés nous répondent « *parce que c'est une rizière et une rizière c'est notre bien le plus important ; c'est notre seule richesse qui pourra bénéficier à nos descendants!* »<sup>50</sup>.

Les résultats de la régression confirment que les rizières ont une probabilité plus forte d'être certifiées, relativement aux terres de cultures pluviales (les *tanety*) ou aux parcelles d'habitation. La non certification des *tany vohitra* est justifiée par la sécurisation apportée par la construction de la maison : « *j'ai déjà construit ma maison, personne ne peut me prendre ma terre* ».

Les *tanety* ont bien moins de valeur que les rizières. Dans le cas où la *tanety* est potentiellement aménageable en rizière, les craintes sont susceptibles d'être plus fortes que pour des *tanety* pour lesquelles ce n'est pas possible. Lorsque ces *tanety* sont situées à proximité d'une source d'eau, les ménages les considèrent comme ayant plus de valeur (qu'une autre *tanety*). Dans ces cas, la compétition pour l'accès - notamment du fait de la saturation des bas-fonds - peut alors justifier la demande de certificat.

Le tableau 5 croise le mode d'acquisition de la parcelle avec le type de parcelle.

Tableau 5. Modes d'acquisition des parcelles de l'enquête par questionnaires et types de parcelles

<sup>48</sup> Par exemple, deux actes de ventes sur une même parcelle, dont un au nom d'un employé de la mairie. Ces informations relatées par plusieurs enquêtés n'ont cependant pas pu être « vérifiées ».

<sup>49</sup> Le Plan Local d'Occupation Foncière, sur la base d'images satellites, permet de visualiser la parcelle (délimitée) sur le certificat foncier.

<sup>50</sup> Nous pouvons noter que certains parents justifient l'interdiction de la location payée en argent et l'autorisation du métayage 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* ». Ainsi, la « valeur » accordée aux rizières fait également référence à la sécurité alimentaire du ménage, le riz étant consommé lors des 3 repas quotidiens, hors période de soudure.



| Type de terrain / Mode d'acq. |             | Achat      | Défriche  | Héritage   | Reçu en donation | Total      |
|-------------------------------|-------------|------------|-----------|------------|------------------|------------|
| <b>Rizière</b>                | Total (%)   | 439(61,8%) | 29(4,1%)  | 220(31%)   | 22(3,1%)         | 710(100%)  |
|                               | Certifié(%) | 203(75,7%) | 9(3,4%)   | 46(17,2%)  | 10(3,7%)         | 268(100%)  |
| <b>Tanety</b>                 | Total (%)   | 89(27,5%)  | 65(20,1%) | 158(48,8%) | 12(3,7%)         | 324(100%)  |
|                               | Certifié(%) | 28(53,8%)  | 9(17,3%)  | 8(15,4%)   | 7(13,5%)         | 52(100%)   |
| <b>Tany-vohitra</b>           | Total (%)   | 47(25,5%)  | 7(3,8%)   | 118(64,1%) | 12(6,5%)         | 184(100%)  |
|                               | Certifié(%) | 18(62,1%)  | 2(6,9%)   | 6(20,7%)   | 3(10,3%)         | 29(100%)   |
| <b>Total</b>                  | Total (%)   | 575(47,2%) | 101(8,3%) | 496(40,7%) | 46(3,8%)         | 1218(100%) |
|                               | Certifié(%) | 249(71,3%) | 20(5,7%)  | 60(17,2%)  | 20(5,7%)         | 349(100%)  |

D'après la régression (voir annexe 1), relativement à une terre achetée, les terres héritées ont une probabilité d'être certifiées plus faible. L'étude qualitative des motivations à certifier montre que le caractère « *hary* » (bien propre) des terres achetées est un déterminant de la demande de certificat : il s'agit de la sécurisation des biens « vraiment personnels », qui ont fait l'objet d'un investissement en argent et en travail, et parfois à valeur affective forte. Ces statistiques descriptives montrent que les parcelles certifiées sont les achats et les rizières.

### 2.2.7. Une demande de certification induite par des projets d'investissements ?

Dans notre zone d'étude, le certificat est demandé pour sécuriser les investissements passés et non, comme on le retrouve classiquement dans la littérature, dans l'intention d'un futur investissement. Au cours des entretiens, les ménages n'évoquent pas comme raison à la certification le projet d'investissements agricoles tels que la plantation de culture pérenne, la mise en place de système de drainage, la construction de diguettes... Nous pouvons cependant évoquer un cas rencontré lors des entretiens : un ménage a acheté une *tanety*, et comme ils comptaient l'aménager en rizière, ils l'ont certifié. Ils nous disent : « *si on avait pas prévu de la transformer en rizière, on aurait pas demandé de certificat* »<sup>51</sup>.

### 2.2.8. Une demande de certification pour se prémunir contre l'Etat ?

Les entretiens montrent que le souhait d'entrer dans la légalité est une motivation à la demande de certificat pour certains ménages : « *c'est la loi de l'Etat et il faut la suivre* ». Mais cela traduit sans doute surtout une crainte vis-à-vis de l'Etat. Lors de nos enquêtes de 2008, des rumeurs circulaient dans certains *fokontany* : certains ménages (et le chef de *fokontany*) nous disaient qu'il fallait certifier « *sinon, l'Etat allait pouvoir repérer les parcelles non certifiées et les prendre* ». Sur les 55 ménages enquêtés en 2008, 10% des enquêtés ont mentionné comme avantage à la détention d'un certificat, la protection contre l'Etat (le *fanjakana*, la puissance publique). Cette réponse est citée par 9% des enquêtés comme second avantage du certificat. Cette crainte peut résulter de pratiques d'accaparement réalisées par des agents de l'Etat au temps de la colonisation ou par des personnalités politiques par le passé, pour s'approprier des terres dans des régions voisines. En effet, la proximité de ce *fokontany* avec les 300 hectares de terres titrées au temps de la colonisation n'est sans doute pas sans conséquence sur ces craintes d'aujourd'hui, bien que le *fanjakana* ne soit plus le même. Un ancien de ce village se souvient encore : « *lorsque j'avais sept ans, mon père a perdu une parcelle à Amparihy (lieu dit des 300 hectares en question) car des colons l'ont titrée* ».

<sup>51</sup> Nous n'avons pas cette information dans le questionnaire mais le désir de certifier justifié par le projet d'un investissement n'était jamais évoqué lors des entretiens.

En définitive, la principale motivation à la demande de certificat est la sécurisation des droits et non la demande de crédit formel ou la perspective d'une mise sur les marchés fonciers.

### 2.3. Les contraintes à la certification

La non-participation au programme de certification peut s'expliquer par l'absence de demande du fait d'une méconnaissance de la procédure, mais aussi par une situation d'indivision qui rend difficile une décision collective, ou encore par des contraintes financières pesant sur le ménage.

Sur les 118 ménages n'ayant pas de certificat (sur les 290), 15% déclarent ne pas avoir connaissance de l'installation du guichet foncier (18 personnes dont 13 femmes enquêtées). Les 7 villages étudiés se différencient à cet égard. Le *fokontany* centre de Faratsiho concentre les individus considérés comme les plus aisés, la majorité des épiceries, la mairie (et donc le guichet foncier) et dispose de l'électricité; le *fokontany* voisin de Sahomby Firaisana est à peu près dans le même cas. Par contre, dans les 5 autres *fokontany*, il s'agit essentiellement de ménages exclusivement ruraux ayant un moindre accès aux différentes infrastructures. Le fait de résider dans les 2 *fokontany*-centres favorise l'accès à l'information (1 seul enquêté ne connaissant pas le guichet réside dans un de ces 2 *fokontany*), mais, concernant les 5 autres, la distance entre le lieu de résidence et le guichet foncier ne semble pas discriminante : 46% des 270 ménages renseignés qui connaissent le guichet ont eu connaissance de son existence lors d'une réunion villageoise et non en s'y rendant.

Sur les 172 ménages ayant au moins un certificat en leur nom, 62% jugent la procédure de certification pas ou peu compliquée, 25% comme moyennement compliquée et 13% comme compliquée ou très compliquée. La proximité du service (relativement aux services des domaines) est appréciée des enquêtés et un facteur important reste la possibilité d'aller se renseigner : pour les résidents les plus éloignés, l'aller/retour est possible en une journée à pied, alors que se rendre aux services des domaines à Antsirabe induit des dépenses (il faut pouvoir payer le déplacement et le logement pour une nuit au moins).

Une contrainte potentielle à la procédure de certification reste son coût : un certificat coûte environ 25000 ariary<sup>52</sup>, soit l'équivalent de 10 journées de salariat agricole, ou encore d'environ 20 kg de riz. Un document signé par le chef de *fokontany* revient à environ 5000 ariary ; un acte de vente au niveau de la commune coûte 8% du prix d'achat<sup>53</sup>.

Sur les 1031<sup>54</sup> parcelles possédées non certifiées, les ménages donnent comme raison à la non certification le manque d'argent pour 602 parcelles (60%). Le niveau de vie des ménages semble ici discriminant. Les ménages ayant au moins un certificat foncier sont les plus aisés de la commune : ils sont mieux dotés en zébus, en matériel agricole (charrue, charrette, sarcluse), exploitent une plus grande superficie de rizière, résident dans des maisons dont le toit est en tôle (et non en chaume)<sup>55</sup>. Il est nécessaire de compléter nos analyses au niveau des caractéristiques des ménages, mais il ne faut pas cependant surestimer cette contrainte

---

<sup>52</sup> 2500 ariary équivalent à environ 1 euro en avril 2010.

<sup>53</sup> Bien que le prix des rizières soit variable selon les caractéristiques agronomiques de celles-ci, un are de rizière vaut en moyenne 80.000 ariary dans la zone d'étude (calculs sur 547 parcelles renseignées). Ces rizières ont été achetées à différentes dates mais cet ordre de grandeur est confirmé par les estimations données par le directeur de l'OTIV).

<sup>54</sup> Sur les 1495 parcelles.

<sup>55</sup> Voir en annexe 2.

financière : à titre illustratif, les mêmes indicateurs apparaissent significativement différents entre les ménages n'ayant aucun *taratasy* (avant 2006) et ceux en ayant au moins un sur l'une de leur parcelle<sup>56</sup>, alors que la contrainte financière pour ce type de document est bien moins forte. De plus, les discussions lors des entretiens montrent qu'un ménage peut évoquer initialement le coût de la certification comme contrainte, mais un entretien plus approfondi fera apparaître l'absence d'intérêt d'une telle démarche. En d'autres termes, certains ménages ne veulent pas de certificat (particulièrement sur les terres ayant le moins de valeur).

Le faisceau de droits sur des terres héritées ou reçues en donation peut ne pas être complet (voir *supra*) et cette incomplétude est susceptible de constituer une contrainte à la certification. A la mort des parents, les terres sur lesquelles les enfants avaient des droits délégués deviennent leur part d'héritage (*lova*), propriété individuelle des héritiers. Certains individus considèrent cependant ne pas avoir le droit de certifier car ils sont dans l'attente d'une redistribution entre héritiers (pouvant faire bénéficier un enfant non résident), car certaines terres restent dans l'indivision ou encore parce qu'ils sont dans l'attente d'une réunion familiale pour « officialiser » le partage (après la mort des parents, il est possible que la fratrie réorganise le partage, notamment s'il existe des différences de fertilité/superficie entre plusieurs rizières). Sur 496 parcelles héritées, 81 (16,3%) sont déclarées « non certifiables »<sup>57</sup> : le ménage considère qu'il ne peut pas demander de certificat en son nom (au moment de l'enquête car cela peut évoluer). Le caractère subjectif du droit à certifier peut être source de litige. Il existe des oppositions lors de demande de certificat sur les terres issues de transmissions intra-familiales. Il peut s'agir de comportement opportuniste ou d'ambiguïté sur les règles intra-familiales.

Sur les 55 exploitants enquêtés en 2008, 18% mentionnent la crainte que la détention d'un certificat implique le paiement systématique d'impôt sur la parcelle, si la mairie peut rechercher directement les données au guichet foncier pour établir les prélèvements fiscaux. Certains voient donc la procédure de certification comme un moyen détourné pour la commune de renforcer sa capacité à prélever l'impôt. Dans les termes d'un enquêté, « *je n'aime pas cette tactique de l'Etat pour prélever des impôts* ».

Le recensement fiscal mené par la mairie en avril 2008 a créé une confusion certaine. Certains ne déclarent pas les parcelles pour lesquelles ils possèdent déjà un certificat de peur de payer un « double impôt »; d'autres demandent à déclarer leurs parcelles et comme cette procédure donne lieu à un reçu d'impôt parfois considéré comme une preuve de propriété, ils s'interrogent sur l'utilité d'un certificat foncier et nous disent « *j'ai déclaré mes rizières donc ça suffit, c'est déjà enregistré à la Commune* ».

Une dernière raison avancée pour expliquer l'absence d'une demande de certification tient aux doutes (exacerbés par la crise politique) de certains enquêtés quant à la pérennité du guichet foncier : « *moi, j'attends de voir si au futur changement de Président, le guichet reste...* ».

Nous avons explicité les déterminants de la certification en notant que les risques de contestations des droits fonciers sont au cœur des motivations de la demande de certificat, variable selon la valeur accordée aux différentes terres et selon l'origine du droit sur ces dernières. Nous nous intéressons maintenant tout particulièrement aux liens entre les types de *taratasy* détenus et la demande de certification.

### **3. La place du certificat foncier dans les stratégies de sécurisation**

---

<sup>56</sup> Voir en annexe 3.

<sup>57</sup> Sur l'ensemble des 1495 parcelles en possession, 7,4% sont considérées par les enquêtés comme « non certifiables en leur nom » au moment de l'enquête systématique.

### 3.1. La diversité des pratiques de recours à l'écrit

Dans la zone d'étude, les types de *taratasy* sont spécifiques aux modes d'acquisition.

- a) Pour formaliser les processus de transmission intra-familiales définitives, les documents suivants peuvent être élaborés : estimation des biens (acte énumérant les richesses du donateur), acte de notoriété (acte explicitant en plus les noms des héritiers après le décès des parents), acte de partage (acte nommant les héritiers avec leur part respective), acte de donation (acte nommant le nom du bénéficiaire et la terre en question). Ces actes peuvent être validés à différents niveaux : entre membres de la famille, au niveau du chef *fokontany* qui appose son tampon, légalisation des signatures à la Commune, enregistrement auprès du secrétaire de l'arrondissement, acte établi par un notaire à Antsirabe.
- b) Les actes de vente peuvent également être validés à différents niveaux. Il peut s'agir d'un sous-seing privé entre les deux individus (avec ou sans témoins, présents ou signataires), d'un papier tamponné par le chef de *fokontany*, les signatures pouvant être légalisées à la commune, et enfin, la vente peut être enregistrée au niveau de l'arrondissement avec délivrance d'une copie de l'acte.
- c) Concernant les défriches (ou mises en valeur), les individus peuvent demander une attestation de mise en valeur qui sera visée par le chef de *fokontany*.

En général, pour l'élaboration de ces *taratasy*, des enquêtes sont effectuées auprès de la population avant le visa du chef de *fokontany*. Cette recherche d'informations concerne tous les types de terre et est effectuée par les autorités locales du hameau<sup>58</sup> ; les anciens du village (*ray amen dreny*<sup>59</sup>) sont toujours consultés car « ils ont de l'expérience et connaissent les terres mieux que les autres » (entretien avec un chef de *fokontany*).

Dans la perspective des ménages, tous les *taratasy* ne sont pas équivalents : plus le papier est visé par une autorité jugée proche du *fanjanaka* (puissance publique), plus il est considéré comme ayant de la valeur comme preuve de propriété en cas de contestations des droits. Nous avons demandé aux 55 ménages enquêtés en 2008 de classer les différents documents selon la valeur qu'ils leur accordent : plus de 78% citent le titre foncier comme le document ayant le plus de valeur, avant le certificat. Cependant, le titre est perçu comme une procédure inaccessible, trop coûteuse et trop longue à faire aboutir. 16,5% des agriculteurs interrogés classent l'acte de vente légalisé au niveau de la Commune en première position : ceci révèle l'attachement à une procédure de longue date et à un cadre de validation et d'arbitrage considéré comme relevant du *fanjakana*. Les autres *taratasy* (validés au plus au niveau du *fokontany*) sont systématiquement classés en dernière position.

Ces dispositifs de reconnaissance écrite des droits sont qualifiés dans la littérature de « petits papiers », « pratiques endogènes », « pratiques intermédiaires, ni issues du droit moderne ni du droit traditionnel », « pratiques de formalisation informelle »... De nombreux travaux font

---

<sup>58</sup> Les *fokontany* étudiés sont composés de cinq hameaux. Par hameau, on compte un homme « quartier mobile », élu par les habitants pour une période de cinq ans, représentants de la gendarmerie chargés de la surveillance du hameau, ainsi que deux *andrimasompokolona* (litt. les yeux du *fokonolona*) élus, sorte de secrétaires administratifs chargés d'aider le comité *fokontany*. Nous les considérons comme des autorités « locales ».

<sup>59</sup> Les personnes âgées, représentants des ancêtres (nommés « *razana-belona* », des ancêtres vivants) mais faisant partie de l'organisation sociale des vivants, ont une plus grande expérience de la vie, sont considérés comme des sages et sont respectés. Le terme *ray-amen dreny*, désigne aussi les parents qui sont par définition des aînés. Dans une acception plus large, ce terme tend à définir des personnes accomplies ou des personnes auxquelles on reconnaît un pouvoir, une autorité (Condominas 1967 ; Pavageau 1981 ; Rakoto 1992 ; Ottino 1998).

référence aux limites d'une vision dichotomique, opposant les termes « formel » et « informel » (ou « légal » et « coutumier » ou encore « moderne » et « traditionnel ») (Moore 1973 ; Jansen et Roquas 1998 ; Chauveau *et al.* 2001 ; Benjaminsen et Lund 2003 ; Lavigne-Delville 2006). Nous n'entrerons pas dans ce texte dans une discussion des qualificatifs utilisés pour désigner ces dispositifs de reconnaissance des droits. Il nous semble plus opérationnel de les qualifier selon leur réalité et le niveau de validation qui correspond à l'ordre des autorités sollicitées en cas de litige : les individus mobilisent généralement le cadre familial, les habitants du village (les anciens particulièrement) puis les autorités locales et le comité *fokontany* et lorsque le litige n'est pas résolu, ils se tournent vers le *fanjakana* (le maire et en dernier recours les tribunaux). Afin de pouvoir comparer les pratiques de recours à l'écrit sur l'ensemble des parcelles, nous distinguons les parcelles pour lesquelles le ménage ne possède aucun document, de celles pour lesquelles il possède (en son nom) un *taratasy* qui a été visé au plus par le chef de *fokontany*, et de celles pour lesquelles un document a été visé par une autorité au delà de celle du *fokontany*. Nous prenons en compte uniquement le document ayant le degré de validation le plus fort. Le tableau 6 décrit le type de *taratasy* dont disposent les ménages enquêtés.

Tableau 6. Type de *taratasy* selon le mode d'acquisition des parcelles de l'enquête par questionnaires

|          | Parcelles sans <i>taratasy</i> | Parcelles avec <i>taratasy</i><br><i>fokontany</i> | Parcelles avec <i>taratasy</i><br>commune | Total         |
|----------|--------------------------------|--|---|---------------|
| Défriche | 77<br>(17,3%)                  | 24<br>(5,7%)                                       | x   | 101<br>(8,3%) |
| Héritage | 330<br><b>(74%)</b>            | 64<br>(15,2%)                                      | 102<br>(24,1%)                            | 496 (40,7%)   |
| Donation | 32<br>(7,2%)                   | 6<br>(1,4%)  | 8<br>(1,9%)                               | 46<br>(3,8%)  |
| Achat    | 7<br><b>(1,6%)</b>             | 255<br><b>(60,4%)</b>                              | 313<br><b>(74%)</b>                       | 575 (47,2%)   |
| Total    | 446<br>(100%)                  | 349<br>(100%)                                      | 423<br>(100%)                             | 1218 (100%)   |

Nous pouvons noter que plus de 35% des parcelles de notre échantillon ne sont pas documentées, les trois-quart étant des parcelles héritées ; les trois-quart des parcelles sur lesquelles le ménage possède un *taratasy* sont des achats, ce qui témoigne de la perception d'un risque de contestation des droits au moment de la transaction ou plus tard.

Le tableau 7 met en rapport les types de *taratasy* et les types de terrain. On note que 70% des parcelles documentées sont des rizières.

Tableau 7. Type de *taratasy* selon le type de parcelles

|              | Parcelles sans <i>taratasy</i> | Parcelles avec <i>taratasy fokontany</i> | Parcelles avec <i>taratasy</i> commune | Total       |
|--------------|--------------------------------|--|--|-------------|
| Rizière      | 171 (38,3%)                    | 241 (69%)                                | 298 (70,4%)                            | 710 (58,3%) |
| Tanety       | 173 (38,8%)                    | 75 (21,5%)                               | 76 (18%)                               | 324 (26,6%) |
| Tany vohitra | 102 (22,9%)                    | 33 (9,4%)                                | 49 (11,6%)                             | 184 (15,1%) |
| Total        | 446 (100%)                     | 349 (100%)                               | 423 (100%)                             | 1218 (100%) |

### 3.2. Les dispositifs de sécurisation des droits : perspective des acteurs

Notre interprétation générale est la suivante :

- les parcelles sans documents ne sont pas certifiées car les ménages jugent que cela n'est pas justifié et non du fait de contraintes à la certification ;
- s'ils ont déjà un *taratasy*, ils certifient en priorité la parcelle sur laquelle ils possèdent un *taratasy* de moindre « force », i.e., du plus faible niveau de légalisation, et ceci à un instant donné.

Le tableau 8 montre les liens entre certification et types de *taratasy*.

Tableau 8. Types de formalisation antérieure et certification

|  | Parcelles possédées par le ménage | Parcelles avec certificat au nom du ménage | Parcelles sans certificat au nom du ménage |
|--|-----------------------------------|--|--|
| Parcelles sans <i>taratasy</i>   | 446 (36,6%)                       | <b>45 (12,9%)</b>                          | 401 (46,1%)                                |
| Parcelles avec <i>taratasy</i> visé par le chef de <i>fokontany</i>                      | 349 (28,7%)                       | 150 (42,3%)                                | 199 (22,9%)                                |
| Parcelles avec <i>taratasy</i> visé par une autorité au delà du chef de <i>fokontany</i> | 423 (34,7%)                       | 154 (44,1%)                                | 269 (31%)                                  |
| Total  | 1218 (100%)                       | 349 (100%)                                 | 869 (100%)                                 |

Selon les entretiens, si une terre n'est ni documentée par un *taratasy*, ni certifiée, il s'agit généralement d'un choix : la parcelle n'a pas de document car « *ce n'est pas la peine* », « *cette parcelle n'intéresse personne* ». Autrement dit, l'individu ne craint aucune contestation ou pense qu'en cas de contestation, ses droits seront garantis par les témoignages du village. Les résultats de la régression (voir annexe 1) confirment qu'une parcelle sur laquelle un ménage ne possède aucun *taratasy*, relativement à un *taratasy* légalisé par un chef de *fokontany*, a une probabilité plus faible d'être certifiée. La majorité des terres certifiées a fait l'objet, au préalable, d'une attestation écrite ; 13% seulement des parcelles certifiées sont déclarés sans *taratasy*.

Concernant les parcelles sur lesquelles le ménage dispose d'un *taratasy*, le choix de certifier une parcelle plutôt qu'une autre est susceptible de dépendre du niveau de formalisation du *taratasy* antérieur à la certification. D'après les résultats économétriques (voir annexe 1), une parcelle sur laquelle le ménage possède un *taratasy* validé par une autorité au delà du *fokontany* a une probabilité plus faible d'être certifiée, relativement à un *taratasy* visé par le

chef *fokontany* uniquement. Au sein de son patrimoine foncier, un ménage certifiera en priorité une parcelle pour laquelle le niveau de validation est moindre. Certains ménages disent : « *maintenant je sais qu'on n'est pas obligé de passer par l'arrondissement, on peut avoir un certificat avec des documents fokontany* ».

Les pratiques des ménages diffèrent selon leur vision du cadre légal et la confiance qu'ils accordent aux *taratasy*. A cet égard, la campagne de sensibilisation réalisée lors de la mise en place du guichet foncier a parfois fait perdre confiance envers les *taratasy* et envers le principe de mise en valeur. L'arrivée d'un nouveau dispositif de sécurisation a en quelque sorte « dégradé la force » des dispositifs antérieurs. Certains ménages nous disent ainsi, concernant les terres défrichées : « *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* » ; ou encore, concernant les terres acquises par achat : « *avant il y avait le titre, puis la copie<sup>60</sup>, et maintenant c'est le certificat, les autres papiers ne valent plus rien<sup>61</sup>* ».

#### 4. Conclusion

Nos résultats illustrent le fait que certaines parcelles ne sont ni certifiées, ni documentées, car les risques de contestation sur la parcelle en question sont faibles selon le ménage ; et/ou car la valeur de la parcelle ne justifie pas une dépense financière. Pour les terres ayant déjà des documents, nos résultats illustrent le fait que les ménages ne considèrent pas les *taratasy* de façon homogène, et accordent une grande importance au niveau de validation des documents, et dans certains cas, considèrent le document validé par une autorité communale comme « la loi » (et donc protection de l'Etat). Il est possible que sur une parcelle jugée « à risque », le ménage décide de faire établir des documents de plus en plus légalisés pour la sécuriser davantage ; de plus, certains ménages ont confiance en leur *taratasy* mais demandent un certificat « en plus » pour entrer dans la légalité (notamment si le ménage est au courant de litiges avec des *taratasy*). Certains nous disent ainsi : « *j'ai déjà un acte de vente légalisé par la Commune mais j'ai entendu dire qu'il est possible de la perdre même avec ce document, donc je veux un certificat pour être sur de ma propriété* ». Les ménages de la Commune certifient donc en priorité les parcelles ayant déjà un *taratasy* et ces parcelles sont celles ayant le plus de valeur ou/et étant le plus sujettes à contestations.

---

<sup>60</sup> Acte de vente enregistré à l'arrondissement, une copie étant délivrée.

<sup>61</sup> Le fait d'occuper une position de pouvoir permet un meilleur accès à l'information. Selon les entretiens, les ménages occupant une activité au sein du village ou de la mairie sont plus au courant du cadre légal en vigueur, de la valeur des *taratasy*, de cas de litiges. Ces ménages étant sensibilisé aux régulations foncières, semblent accorder moins de valeur aux *taratasy* que par le passé.

## Bibliographie

Arnot C., Luckert M. et Boxall P. (2011). "What Is Tenure Security? Conceptual Implications for Empirical Analysis." Land Economics 87(2): 297-311.

Barrows R. et Roth M. (1990). "Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence." Journal of Modern African Studies in Comparative International Development 28 (2) 265-97.

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

Besley T. (1995). "Property rights and Investment incentives: theory and evidence from Ghana." Journal of Political Economy 103(5): 903-936.

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

Colin J. P., Le Meur P. Y. et Léonard E. (2009). Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales, Karthala.

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.

Deininger K. et Feder G. (2001). Land Institutions and Land Markets. Handbook of Agricultural Economics. B. L. G. C. R. Gardner, Agricultural Production, North Holland, Elsevier 1A: 288-324.

Deininger K. et Feder G. (2009). "Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy " World Bank Research Observer 24: 233-266.

Deninger K., Ali D. A., Holden S. et Zevenbergen J. (2009). Certification foncière en Ethiopie : processus et impact initial. Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. J.-P. Colin, P.-Y. Le Meur and E. Léonard, Karthala.

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

Feder G. et Onchan T. (1987). "Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand." American Journal of Agricultural Economics 69(2): 311-320.

Jansen K. et Roquas E. (1998). "Modernizing insecurity : the land titling project in honduras." Development and Change 29(1): 81-106.

Lavigne-Delville P. (2006). "Sécurité, insécurité, et sécurisation foncières: un cadre conceptuel." Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles: 24.

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.



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.

Owubah C., Master C. L., M.Bowker J. et Lee J. G. (2001). "Forest Tenure Systems and Sustainable Forest Management : The Case of Ghana." Forest Ecology and Management **149** (1-3): 253-264.

PNF (2007). Guide pratique de la Gestion Foncière Décentralisée. d. l. E. e. d. l. P. 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., Ramamonjisoa J. et Rakoto H. (1994). Paysanneries malgaches dans la crise, Karthala.

Sjaastad E. et Bromley D. W. (1997). "Indigenous land rights in sub-saharan Africa: appropriation, security and investment demand." World Development **25**(4): 549-562.

Smith R. (2004). "Land Tenure, Fixed Investment, and Farm Productivity: Evidence from Zambia's Southern Province." World Development **32**(10): 1641-1661.

Teyssier A., Raharison H. et Ravelomanantsoa Z. (2007). "La réforme foncière de Madagascar ou le pari de la compétence locale." Réforme agraire **1**: 34-48.

Teyssier A., Ratsialonana R. A., Razafindralambo R. et Razafindrakoto Y. (2009). "Décentralisation de la gestion foncière à Madagascar : processus, innovations et premiers effets."

Van den Brink R., Thomas G., Binswanger H., Bruce J. et Byamugisha F. (2006). "Consensus, Confusion, and Controversy. Selected Land Reform Issues in Sub-Saharan Africa." Washington, D.C. : The World Bank **71**.

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.

Zasu Y. (2007). "Sanctions by social norms and the law : substitutes or complements? ." Journal of legal studies **36**.

## Annexes

### Annexe 1. Les déterminants du choix de certification

Pour tester l'influence du niveau de légalisation des *taratasy* sur le choix de certifier la parcelle, nous avons effectué une estimation de type probit, en corrigeant pour le biais de sélection du sous-échantillon des parcelles qui sont possédées depuis 2006 au moins<sup>62</sup>. 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, et 0 sinon. Nous contrôlons pour le biais d'échantillonnage éventuel du fait de cette sélection en utilisant l'âge du chef de ménage comme variable d'identification. En effet, nous avons comparé les caractéristiques des 277 parcelles non conservées après sélection, et des ménages les possédant, avec celles qui ont été acquises avant 2006. Il apparaît que ces ménages ayant acquis des parcelles après 2006 sont relativement jeunes et que ces parcelles ont principalement été achetées (et non héritées ou défrichées). Précisément, nous avons distingué les individus de moins de 35 ans, c'est-à-dire en phase d'accumulation du capital, ceux ayant entre 35 et 50 ans et ceux ayant plus de 50 ans. Ces variables sont significatives dans l'équation de sélection : les jeunes (de moins de 35 ans) et les anciens (de plus de 50 ans) ont une probabilité plus faible de faire partie de la sélection que les individus d'âge moyen. Cela traduit l'évolution du patrimoine foncier selon le cycle de vie. Les jeunes sont des acheteurs qui se constituent un patrimoine foncier en achetant (les parents étant vivants, ils n'ont pas encore d'héritage) ; les plus âgés ont de fortes chances d'avoir hérité après 2006. Les résultats montrent que le fait de retirer ces 277 parcelles n'entraîne pas de biais (on rejette l'hypothèse d'interdépendance entre les équations, la statistique de chi2 associée étant de 2,09)<sup>63</sup>. Le tableau suivant 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 covariation potentielle des résidus au niveau de l'exploitation (commande *cluster* de Stata niveau exploitation), puisque celle-ci peut comporter plusieurs parcelles. Par ailleurs, nos résultats restent robustes au retrait de certaines variables.

Les déterminants de la certification

| Définitions des variables  | Coefficient |
|--|-------------|
| <i>parcelle_sans_tsy</i> =1 si la terre n'est pas documentée   | -0,688***   |
| <i>parcelle_tsy_commune</i> =1 si la terre a un document visé au delà du chef de village                           | -0,342**    |
| <i>DEFRICHE</i> =1 la parcelle a été défrichée (ou mise en valeur) par le ménage                                   | -0,155      |
| <i>HERITAGE</i> =1 si la parcelle a été héritée par le ménage  | -0,591***   |
| <i>DONATION</i> =1 si la parcelle a été reçue en donation  | 0,451       |
| <i>TANETY</i> =1 si la parcelle est une terre de colline   | -0,453***   |
| <i>TANYVOHITRA</i> =1 si la terre est un domaine d'habitation  | -0,403***   |
| <i>duree_det</i> =nombre d'années de possession de la parcelle   | 0,007       |
| <i>menage_fkt1</i> =1 si l'homme ou la femme est originaire du lieu de résidence                                   | 0,010       |
| <i>riz_expl_are</i> = ares de rizières exploités par le ménage   | 0,003       |
| <i>ZEBUS</i> =nombre total de bovins possédés par le ménage  | 0,001       |
| <i>mat_agri</i> =nombre de charrues, sarcleuses et charrettes possédées par le ménage                              | 0,053       |
| <i>activite_riche1</i> =1 si l'homme ou la femme pratique une activité non agricole considérée comme rémunératrice | 0,166       |
| <i>toit_mais2</i> =1 si le toit de la maison n'est pas en chaume   | 0,504***    |
| <i>age_enquete</i> = âge de l'enquêté  | -0,006      |
| <i>enf_viv</i> : Nombre d'enfants du ménage  | 0,032       |
| <i>fr_soeurs_nb</i> =nombre de frères et sœurs du ménage   | 0,007       |
| <i>edu1</i> =1 si l'homme ou la femme sait lire et écrire  | -0,029      |

<sup>62</sup> Commande *heckprob* sous Stata.

<sup>63</sup> Des tests supplémentaires sont en cours de réalisation, en particulier un test de Hausman.

|   |           |
|---|-----------|
| <i>KS_adm1</i> =1 si l'homme ou la femme a, ou a eu une activité en tant qu'autorité au niveau du hameau, du <i>fokontany</i> , de la commune, ou de l'arrondissement | 0,030     |
| <i>lit_ent</i> =1 si le ménage a entendu parler d'un litige foncier   | 0,035     |
| <i>FKT1</i> =Fokontany Ambohimandroso   | -0,520**  |
| <i>FKT2</i> =Fokontany Faratsiho  | 0,312     |
| <i>FKT4</i> =Fokontany Marohanina   | -0,273    |
| <i>FKT5</i> =Fokontany Miadanandriana   | -0,262    |
| <i>FKT6</i> =Fokontany Sahomby Firaisana  | -0,277    |
| <i>FKT7</i> =Fokontany Tsaratanana  | -0,174    |
| Nombre d'observations   | 1472      |
| Wald chi2(26)   | 152,06    |
| Prob>chi2   | 0,1482    |
| Log pseudolikelihood  | -1019,488 |

\*\*\* si  $p < 0,1$  ; \*\*si  $p < 0,05$  et \* si  $p < 0,01$

Annexe 2. Statistiques descriptives sur les caractéristiques des 290 ménages de l'enquête par questionnaire, différenciés en deux sous groupes : les ménages ayant au moins un certificat en leur nom et les ménages n'en ayant aucun

| Variables ménage                      | 172 ménages avec au moins un CF |           | 118 ménages sans CF  |           | Différence significative |
|---------------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------------|-----------|--------------------------|
|                                       | Moyenne (écart type)            | Min / max | Moyenne (écart type) | Min / max |                          |
| Fokontany 1                           | 0,087 (0,28)                    | 0/1       | 0,195 (0,4)          | 0/1       | *                        |
| Fokontany 2                           | 0,147 (0,38)                    | 0/1       | 0,093 (0,29)         | 0/1       | *                        |
| Fokontany 3                           | 0,157 (0,36)                    | 0/1       | 0,220 (0,42)         | 0/1       | non                      |
| Fokontany 4                           | 0,139 (0,35)                    | 0/1       | 0,178 (0,38)         | 0/1       | non                      |
| Fokontany 5                           | 0,163 (0,37)                    | 0/1       | 0,110 (0,31)         | 0/1       | non                      |
| Fokontany 6                           | 0,128 (0,33)                    | 0/1       | 0,678 (0,25)         | 0/1       | *                        |
| Fokontany 7                           | 0,151 (0,36)                    | 0/1       | 0,135 (0,34)         | 0/1       | non                      |
| Responsabilité de pouvoir             | 0,302 (0,46)                    | 0/1       | 0,220 (0,42)         | 0/1       | non                      |
| Niveau d'éducation du ménage          | 0,847 (0,36)                    | 0/1       | 0,847 (0,36)         | 0/1       | non                      |
| Pratique d'une activité rémunératrice | 0,134 (0,34)                    | 0/1       | 0,085 (0,28)         | 0/1       | non                      |
| Caractéristiques maison               | 0,366 (0,48)                    | 0/1       | 0,102 (0,3)          | 0/1       | ***                      |
| Avoir une radio                       | 0,860 (0,35)                    | 0/1       | 0,797 (0,4)          | 0/1       | non                      |
| Originaire du <i>fokontany</i>        | 0,901 (0,3)                     | 0/1       | 0,924 (0,27)         | 0/1       | non                      |
| Age                                   | 49,368 (12,83)                  | 26/87     | 48,042 (12,57)       | 26/80     | non                      |
| Ares de rizières exploitées           | 29,477 (24,4)                   | 0/204     | 18,762 (13,35)       | 0/76      | ***                      |
| Nombre d'enfants                      | 5,081 (2,83)                    | 0/12      | 4,958 (3,09)         | 0/13      | non                      |
| Nombres de bovins                     | 2,267 (2,03)                    | 0/11      | 1,644 (1,79)         | 0/11      | ***                      |
| Matos agri                            | 2,017 (1,61)                    | 0/8       | 1,322 (1,23)         | 0/6       | ***                      |
| Salariat agricole régulièrement       | 0,052 (0,22)                    | 0/1       | 0,093 (0,29)         | 0/1       | non                      |
| Au courant d'un litige foncier        | 0,529 (0,5)                     | 0/1       | 0,474 (0,5)          | 0/1       | non                      |
| Nombres frères et sœurs du couple     | 13,116 (5,65)                   | 0/27      | 12,53 (5,61)         | 1/26      | non                      |

Annexe 3. Statistiques descriptives sur les caractéristiques des 290 ménages de l'enquête par questionnaire, différenciés en deux sous groupes : les ménages ayant au moins un *taratasy* avant la mise en place du guichet et les ménages n'en ayant aucun

| Variables ménage                      | 56 ménages sans <i>taratasy</i> |           | 234 ménages avec <i>taratasy</i> |           | Différence significative |
|---------------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|--------------------------|
|                                       | Moyenne (écart type)            | Min / max | Moyenne (écart type)             | Min / max |                          |
| Fokontany 1                           | 0,143 (0,35)                    | 0/1       | 0,128 (0,33)                     | 0/1       | non                      |
| Fokontany 2                           | 0,071 (0,26)                    | 0/1       | 0,158 (0,36)                     | 0/1       | *                        |
| Fokontany 3                           | 0,232 (0,43)                    | 0/1       | 0,171 (0,38)                     | 0/1       | non                      |
| Fokontany 4                           | 0,196 (0,41)                    | 0/1       | 0,145 (0,35)                     | 0/1       | non                      |
| Fokontany 5                           | 0,125 (0,34)                    | 0/1       | 0,145 (0,35)                     | 0/1       | non                      |
| Fokontany 6                           | 0,089 (0,29)                    | 0/1       | 0,107 (0,31)                     | 0/1       | non                      |
| Fokontany 7                           | 0,143 (0,35)                    | 0/1       | 0,145 (0,35)                     | 0/1       | non                      |
| Responsabilité de pouvoir             | 0,161 (0,37)                    | 0/1       | 0,295 (0,47)                     | 0/1       | **                       |
| Niveau d'éducation du ménage          | 0,77 (0,43)                     | 0/1       | 0,89 (0,31)                      | 0/1       | **                       |
| Pratique d'une activité rémunératrice | 0,036 (0,19)                    | 0/1       | 0,132 (0,34)                     | 0/1       | **                       |
| Caractéristiques maison               | 0,143 (0,35)                    | 0/1       | 0,286 (0,45)                     | 0/1       | **                       |
| Avoir une radio                       | 0,857 (0,35)                    | 0/1       | 0,829 (0,38)                     | 0/1       | non                      |
| Originaire du <i>fokontany</i>        | 0,964 (0,19)                    | 0/1       | 0,897 (0,3)                      | 0/1       | non                      |
| Age                                   | 46,91 (12,83)                   | 26/80     | 49,29 (12,68)                    | 0/1       | non                      |
| Ares de rizières exploitées           | 15,929 (14,64)                  | 0/100     | 27,316 (22,06)                   | 0/204     | ***                      |
| Nombre d'enfants                      | 5,519 (2,3)                     | 0/12      | 4,914 (2,91)                     | 0/13      | non                      |
| Nombres de bovins                     | 1,25 (1,44)                     | 0/4       | 2,196 (2,02)                     | 0/11      | ***                      |
| Matos agri                            | 0,964 (1,21)                    | 0/4       | 1,919 (1,51)                     | 0/8       | ***                      |
| Salariat agricole régulièrement       | 0,071 (0,26)                    | 0/1       | 0,068 (0,25)                     | 0/1       | non                      |
| Au courant d'un litige foncier        | 0,5 (0,5)                       | 0/1       | 0,51 (0,5)                       | 0/1       | non                      |
| Part certifiée                        | 0,117 (0,25)                    | 0/1       | 0,333 (0,35)                     | 0/1       | ***                      |
| Nombre de certificat au nom du ménage | 0,446 (0,87)                    | 0/4       | 1,816 (2,19)                     | 0/15      | ***                      |
| Nombres frères et sœurs du couple     | 11,901 (6)                      | 0/23      | 13,102 (5,54)                    | 0/27      | non                      |

Annexe 4. Statistiques descriptives des variables utilisées dans la régression

| <b>Caractéristiques des parcelles</b>   |                   |            |  |            |  |            |
|---|-------------------|------------|--|------------|--|------------|
|   | Echantillon total |            | Echantillon parcelles acquises ou avec papier après 2006 |            | Echantillon parcelles acquises ou avec papier avant 2006 |            |
| Nombre de parcelles                     | 1495              |            | 277  |            | 1218   |            |
|   | Moyenne           | Ecart type | Moyenne  | Ecart type | Moyenne  | Ecart type |
| Terre défrichée                         | 0,086             | 0,28       | 0,097  | 0,3        | 0,083  | 0,28       |
| Terre héritée                           | 0,381             | 0,49       | 0,263  | 0,44       | 0,407  | 0,49       |
| Terre reçue en don                      | 0,041             | 0,2        | 0,054  | 0,23       | 0,038  | 0,19       |
| Terre achetée                           | 0,493             | 0,49       | 0,585  | 0,49       | 0,472  | 0,5        |
| Rizière                                 | 0,591             | 0,49       | 0,628  | 0,48       | 0,583  | 0,49       |
| Tanety                                  | 0,265             | 0,44       | 0,263  | 0,44       | 0,266  | 0,44       |
| Tany vohitra                            | 0,143             | 0,35       | 0,108  | 0,31       | 0,151  | 0,36       |
| Durée détention                         | 18,855            | 13,46      | 7,617  | 12,19      | 21,41  | 12,38      |
| Parcelle sans taratasy                  | 0,329             | 0,47       | 0,166  | 0,37       | 0,366  | 0,48       |
| Parcelles taratasy au plus fokontany    | 0,393             | 0,49       | 0,538  | 0,5        | 0,346  | 0,48       |
| Parcelles taratasy au delà du fokontany | 0,338             | 0,47       | 0,296  | 0,46       | 0,347  | 0,48       |
| <b>Caractéristiques des ménages</b>     |                   |            |  |            |  |            |
|   | Echantillon total |            | Echantillon après 2006                                   |            | Echantillon avant 2006                                   |            |
| Nombre de ménages                       | 329               |            | 144  |            | 290  |            |
|   | Moyenne           | Ecart type | Moyenne  | Ecart type | Moyenne  | Ecart type |
| Fokontany 1                             | 0,143             | 0,35       | 0,153  | 0,36       | 0,131  | 0,34       |
| Fokontany 2                             | 0,14              | 0,35       | 0,146  | 0,35       | 0,141  | 0,35       |
| Fokontany 3                             | 0,167             | 0,37       | 0,146  | 0,35       | 0,183  | 0,39       |
| Fokontany 4                             | 0,155             | 0,36       | 0,181  | 0,39       | 0,155  | 0,36       |
| Fokontany 5                             | 0,139             | 0,35       | 0,153  | 0,36       | 0,141  | 0,35       |
| Fokontany 6                             | 0,112             | 0,32       | 0,104  | 0,31       | 0,103  | 0,305      |
| Fokontany 7                             | 0,143             | 0,35       | 0,118  | 0,32       | 0,145  | 0,35       |
| Responsabilité de pouvoir               | 0,255             | 0,44       | 0,215  | 0,41       | 0,269  | 0,44       |
| Niveau d'éducation du ménage            | 0,86              | 0,34       | 0,868  | 0,34       | 0,865  | 0,34       |
| Pratique d'une activité rémunératrice   | 0,112             | 0,32       | 0,118  | 0,33       | 0,114  | 0,32       |
| Caractéristiques maison                 | 0,27              | 0,44       | 0,285  | 0,45       | 0,259  | 0,44       |
| Originaire du fokontany                 | 0,912             | 0,28       | 0,944  | 0,23       | 0,910  | 0,29       |
| Age                                     | 47,591            | 13,03      | 42,580   | 12,11      | 48,827   | 14,72      |
| Ares de rizières exploitées             | 24,322            | 21,11      | 25,041   | 23,79      | 25,117   | 21,29      |
| Nombre d'enfants                        | 4,808             | 2,91       | 4,243  | 2,58       | 5,031  | 2,93       |
| Nombres de bovins                       | 1,963             | 1,97       | 2,278  | 2,15       | 2,014  | 1,96       |
| Matos agri                              | 1,647             | 1,5        | 1,72   | 1,54       | 1,73   | 1,51       |
| Au courant d'un litige foncier          | 0,511             | 0,5        | 0,52   | 0,5        | 0,507  | 0,5        |
| Nombres frères et sœurs du couple       | 13,031            | 5,53       | 13,922   | 4,86       | 12,881   | 5,63       |