



Institutions formelles et informelles dans la sécurisation des droits des ménages : déterminants de l'entrée dans le programme de certification foncière malgache

Céline Boue

► To cite this version:

Céline Boue. Institutions formelles et informelles dans la sécurisation des droits des ménages : déterminants de l'entrée dans le programme de certification foncière malgache. Journées doctorales foncier, Institut de Recherche pour le Développement (IRD). UMR GRED. Gouvernance, Risque, Environnement, Développement, Montpellier, FRA., Dec 2011, Montpellier, France. 17 p. hal-02809517

HAL Id: hal-02809517

<https://hal.inrae.fr/hal-02809517v1>

Submitted on 6 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.

Boué Céline

Doctorante SupAgro/MOISA, 4ème année

Sujet de thèse :

Institutions formelles et informelles dans la sécurisation des droits des ménages.
Déterminants de l'entrée dans le programme de certification foncière Malgache

Proposition de communication à la première édition des

Journées Doctorales Foncier

12-15 décembre 2011, Maison des Sciences de l'Homme, Montpellier.

Titre de la communication :

Les pratiques de sécurisation des ménages malgaches dans un contexte de changement institutionnel. Le cas d'une Commune rurale des hautes terres

Introduction

Les recommandations actuelles des experts vont 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 référentiel¹ et la réforme de 2004² offre en la matière un cas d'école reconnu comme 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 en fait qu'une faible proportion du territoire et s'avère en complet décalage avec la réalité : 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). L'inaccessibilité³ de la procédure de titrage n'implique pas l'absence de demande de sécurisation des droits⁴. De nombreux travaux explicitent l'utilisation de l'écrit dans les campagnes malgaches (Rabearimanana et al. 1994 ; Jacoby et Minten 2005 ; Teyssier et al. 2007 ; Omrane 2008 ; PNF 2008 ; Droy et al. 2010). Actuellement et avant le début de la réforme foncière, les ruraux recourent fréquemment à une « formalisation » de leurs droits à travers des *taratasy*⁵ afin de se protéger de contestations potentielles et constituer ainsi un début de présomption de propriété opposable à des tiers (Rabearimanana et al. 1994 ; Jacoby et Minten 2005 ; Teyssier et al. 2007 ; Omrane 2008 ; PNF 2008). Il peut s'agir d'actes sous seing privés, d'actes authentifiés par la Commune et 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. Les principes de droit coutumier merina⁶, 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

¹Voir également le cas de l'Ethiopie, où les procédures de certification « légères » ont débuté en 2003 (Deininger et al., 2009).

² Les premiers certificats ont été délivrés en 2006 à Madagascar.

³ Le délai moyen d'obtention d'un titre est estimé à 6 ans (allant de 3 à 9 ans et demi), et le coût moyen s'élève à 507 US \$ (allant de 262 à 667 US\$), selon l'ancien MAEP, 2008.

⁴ 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).

⁵ Nous utiliserons par la suite ce terme malgache lorsque nous évoquerons les différents papiers, autres que le titre ou le certificat.

⁶ L'ethnie dominante des hautes terres est celle des Merina.

divers champs normatifs influençant les pratiques d'accès, de transferts des droits, ainsi que les modalités de sécurisation.

Les pratiques foncières diversifiées, avec recours à l'écrit ou non, sont jugées par certains auteurs comme ayant des limites en termes de sécurisation des droits, tout particulièrement pour se protéger d'un acteur extérieur à la communauté locale, le *fokonolona*. Certains juristes considèrent, au mieux, les *taratasy* comme des commencements de preuve devant un tribunal. La réforme foncière a pour principal objectif de répondre à la demande massive de formalisation des droits, 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).

La loi de 2005⁷ 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 Communes⁸, au terme d'une procédure contradictoire de validation juridique locale (PNF 2007 ; Teyssier et al. 2009). La procédure d'immatriculation reste cependant en vigueur⁹ : les individus peuvent choisir de demander un titre ou un certificat¹⁰ 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 légale des droits de propriété foncière.

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.

Cette communication étudie les différents dispositifs effectivement mobilisés par les ménages pour faire reconnaître leurs droits fonciers. Le changement institutionnel induit par la certification foncière n'intervient pas dans un « vacuum normatif » (Griffiths 1986). Indépendamment de toute intervention publique directe, les systèmes fonciers locaux, basés sur une pluralité de normes (Chauveau et al. 2001) sont reconnus comme hybrides et composites (Lavigne-Delville et Karsenty 1998) ; la certification foncière constitue alors une nouvelle « option » pour les ménages. Le pluralisme des dispositifs de reconnaissance des droits nous amène à nous poser les questions suivantes : du point de vue des ménages, la procédure de certification change-t-elle les pratiques de reconnaissance des droits ? S'ajoute-t-elle aux dispositifs existants ou les remplace-t-elle ? Nos premières analyses ont montré que la principale motivation à la certification – formalisation écrite en générale – était la recherche d'une sécurisation des droits (SFER). Nous explorons dans cette communication les pratiques des acteurs clés de la réforme, à savoir les potentiels bénéficiaires des certificats fonciers ainsi que les agents en charge de la procédure décentralisée, en décrivant l'évolution des pratiques

⁷ Loi n°2005-019, octobre 2005 sur le statut juridique des terres.

⁸ En septembre 2011, environ 400 Communes sur 1550 sont équipées d'un guichet foncier et environ 60000 certificats fonciers ont été délivrés (Observatoire du foncier, 2010).

⁹ 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.

¹⁰ Selon le nouveau cadre légal, il est possible de demander un titre à partir d'un certificat.

en termes d'offre et de demande de formalisation écrite depuis la mise en place du guichet décentralisé.

La suite du texte est organisée de la façon suivante. La méthode et la zone d'étude sont présentées dans une première partie. Nous étudierons principalement les pratiques des ménages sur les parcelles dans la zone de compétence du guichet, c'est-à-dire, les parcelles non concernées par la procédure d'immatriculation¹¹. Dans la deuxième partie, sur la base d'informations collectées lors des entretiens –parfois illustrées par des statistiques descriptives issues de notre base de données- les pratiques foncières antérieures à la réforme sont décrites en montrant les liens entre modes d'accès aux droits, types de *taratasy* et types d'autorités intervenant dans l'élaboration de ces différents *taratasy*. La troisième partie explore les pratiques effectives liées à la certification foncière.

1. Méthode et zone d'étude

Pour analyser les pratiques de sécurisation des droits des ménages dans le contexte de changement institutionnel induit par la mise en place de la réforme, nous avons choisi d'étudier un unique guichet foncier. Nous nous appuyons sur des données de première main collectées dans la Commune rurale de Faratsiho, située dans les hautes terres centrales, à 87km au Nord-Est d'Anstirabe.

Le guichet foncier standard¹² communal financé par le MCA (*Millennium Challenge Account, USA*), a été créé en février 2006 et le premier certificat foncier a été délivré en avril 2006. Ce guichet « pilote », le 1^{er} guichet financé par le MCA, a été monté en 3 mois dans un contexte de pression des bailleurs¹³.

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 foncier¹⁴ 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 modalités d'élaboration des différents *tatarasy* et leur degré de formalisation sont décrits 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.

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. Sur l'ensemble de notre échantillon, toutes les parcelles non possédées, ainsi que celles ayant des données manquantes pour nos variables d'intérêt ont été exclues de la base de données pour ce texte.

¹¹ Il y a des parcelles titrées ou en cours de titrage depuis plus de 20 ans dans un des *fokontany* étudiés, mais les personnes occupant ces terres n'ont pas d'informations sur les demandeurs. A l'exception de rares cas de ménages ayant demandés des titres en leurs noms, les ménages considèrent le titre comme inaccessible.

¹² Les guichets standards, dotés de matériel informatique, se différencient des guichets « papier ».

¹³ En 2004, Madagascar a été le premier pays à signer un compact de plusieurs dizaines de millions de dollars avec le *Millennium Challenge Corporation*, un programme du gouvernement américain. Un an après la signature de la Lettre de Politique Foncière, il faut voir les résultats, il faut un guichet. Alors que les textes de lois sont encore discutés à Tananarivo, un agent (employé par le MCA foncier) est envoyé 3 mois à Faratsiho avec comme missions : la création du guichet foncier, la formation des deux agents et la délivrance de 200 certificats.

¹⁴ Les images satellites constituant le Plan Local d'Occupation Foncière (PLOF) n'étant disponibles en 2006 uniquement pour 7 *fokontany*.

De plus, les parcelles situées hors de la zone de compétence du guichet –les parcelles titrées ou en cours de titrage- sont exclues de l'échantillon pour cette communication. Cette enquête systématique permet de quantifier les pratiques de sécurisation pour 1495 parcelles en possession.

c) Au cours des différentes phases de terrain, des entretiens et discussions auprès des agents du guichet foncier de Faratsiho, des agents communaux, des chefs de *fokontany*, des autorités au niveau des hameaux, nous permettent de discuter l'évolution des pratiques de ces différents acteurs.

d) Certains cas de litiges énoncés lors des entretiens ont fait l'objet d'approfondissement : non analysés en tant que tels dans cette communication, ces cas permettent cependant d'explicitier les types d'autorités sollicitées en cas de contestations des droits avérés.

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... 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, il n'y a pas d'investisseurs nationaux ou étrangers.

2. Les pratiques foncières avant le changement légal malgache

La puissance coloniale (1896-1960) s'inspire du *Torrens Act* australien pour bâtir un système domanial et foncier répondant aux logiques de « mise en valeur » de l'Etat français. Le système de l'immatriculation foncière¹⁵, par l'établissement d'un titre de propriété inscrit dans un livre foncier, institue un régime d'appropriation privée favorisant l'accès à la terre des colons. L'Etat reconnaît la détention d'un titre foncier comme un droit incontestable, opposable aux tiers. Les modalités « coutumières » d'appropriation foncière des malgaches sont alors réduites à des droits de jouissance. Pendant la période coloniale, l'Etat est propriétaire de tout ce qui n'est pas immatriculé ou terres domaniales¹⁶ et « toutes les terres vacantes et sans maître » continuent d'appartenir au domaine privé national¹⁷.

L'Etat malgache a repris à son compte le principe de domanialité dès la première république indépendante (1960). Il établit la propriété éminente de l'Etat sur tous les terrains ne relevant pas de la propriété privée, le passage du domaine de l'Etat au domaine privé n'étant possible qu'à l'issue de la procédure d'immatriculation et de cadastrage. Une administration déconcentrée, les services fonciers, sont responsables de l'immatriculation foncière aboutissant au bornage du terrain et à la délivrance de titres fonciers.

Cette procédure ne concerne qu'une faible proportion du territoire. Rakoto (1995) notamment, explicite quelques raisons : les coûts considérés comme trop élevés ont limité la demande de

¹⁵ La réglementation foncière, constituant le régime de l'immatriculation des immeubles, a pour base le décret du 4 février 1911. Elle s'inspire de la législation australienne dite *torrens act*, en posant le principe de la force absolue des énonciations du titre foncier à l'égard des tiers. Ces mêmes principes ont été appliqués à Madagascar par le décret du 16 juillet 1897 sous le règne de Ranavalona II.

¹⁶ Article 11 de la loi 60 004 du 15 février 1960 modifié par l'Ordonnance n°62-047 du 20 septembre 1962 relative au domaine privé national.

¹⁷ Article 4 de la loi 60 004 de la même loi.

titres fonciers ; il y aurait eu des immatriculations mais selon des arrangements de confiance (un titre à un unique nom pour plusieurs personnes dans le but de partager les frais); les paysans se considérant comme propriétaires légitimes n'étaient pas intéressés par cette procédure ; le paiement de redevances, donnant lieu à un reçu d'impôt, confortait l'idée de propriété. Par ailleurs, selon Jenn-Treyer et Pouzoullic (2008), l'entrée dans une procédure d'immatriculation (facilitée dans leur cas d'étude) peut constituer, dans la perspective des ménages un début de reconnaissance des droits et parfois être jugé comme suffisant (même si la procédure n'aboutit pas). Cette administration foncière a pratiquement cessé les immatriculations de terrains depuis l'indépendance : 330.000 titres ont été établis depuis plus d'un siècle et depuis 15 ans, le rythme moyen de délivrance varie autour de 1.200 titres par an, tandis que des demandes d'acquisition déposées depuis un demi-siècle demeurent sans suite (PNF 2007). La lourdeur et le coût technique de la procédure d'immatriculation contrôlée par un service central de l'Etat, sont à l'origine d'importants coûts de transaction. Il existe à Madagascar 29 Circonscriptions Domaniales (CIRDOMA), couplées à 29 Circonscriptions Topographiques (CIRTOPO) pour un territoire divisé en 1557 communes et 22 régions. Ces services sont éloignés des populations rurales et leurs moyens matériels et humains ne suffisent pas : en 10 ans, les circonscriptions domaniales et topographiques ont perdu un quart de leurs effectifs (Pelerin, 2005). Les budgets de fonctionnement alloués aux circonscriptions sont dérisoires¹⁸ ; l'efficacité du système *Torrens* étant conditionnée par l'existence d'une administration opérationnelle, correctement rémunérée et régulièrement formée, l'Etat est jugé incapable de délivrer un document - le titre foncier- opposable à tiers en cas de contestation des droits. Un diagnostic de « crise foncière et domaniale », associée à des surcoûts socio-économiques a fait consensus au sein de l'administration malgache et des institutions de développement à partir des années 90. Les recommandations réhabilitent alors le niveau local en prônant une décentralisation de la reconnaissance légale des pratiques foncières.

A Madagascar, les processus de décentralisation débutent réellement à partir de 1994 quand les Communes seront mises en place. Le *fokontany*¹⁹, créé en 1973, cesse d'être une collectivité décentralisée pour devenir la circonscription administrative de base (Décret 96-250) (voir Hermann, 2004). Jusqu'en 1997, les convocations de l'assemblée générale du *fokontany* relèvent exclusivement des compétences du sous-préfet. Un décret instaure l'exercice d'une double autorité sur le *fokontany*, celle du Maire et celle du sous-préfet, et lui octroie des compétences pour l'exécution des directives émanant du Maire et du représentant de l'Etat territorialement compétent (Rocheude, 2000). En 2004, « *Le fokontany [devient] une subdivision administrative de base au niveau de la commune* »²⁰. Les chefs de *fokontany* sont alors sous l'autorité du maire. Depuis la constitution de 2007 (et actuellement à Faratsiho), le *fokonolona* (les habitants du *fokontany*) élit 4 candidats : la liste est transmise au Maire et au chef de district qui désigneront le chef *fokontany* et son adjoint ; ils sont nommés pour 5 ans. Bien que le caractère décentralisé de cette autorité soit contestable, le chef de *fokontany* reste aux yeux de la population le représentant du *fanjakana* (la puissance publique) le plus proche du *fokonolona*. Les sept *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, représentant de la gendarmerie chargé 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*. Ces individus travaillent avec le chef de *fokontany* et son adjoint, et sont sollicités lorsque leur hameau est concerné.

¹⁸ Certains services doivent fonctionner avec moins de 200 US \$ par an (Pèlerin 2005).

¹⁹ Le village au temps de la colonisation.

²⁰ Art. 2, Décret 2004-299, J.O. 2898 du 12 avril 2004

Le cadre légal malgache en vigueur dans les années 2000 –la gestion foncière sous la responsabilité des services des domaines- est jugé inadapté et les nouvelles recommandations en termes de politique foncière s'accordent alors au principe de « bonne gouvernance » progressivement formé par les grandes organisations internationales de développement dans les années 1990. A Madagascar, le choix est fait de décentraliser la gestion foncière au niveau des Communes : les guichets fonciers sont un nouveau service communal qui associe également lors des procédures de certification des droits, les représentants du *fokontany* et du *fokonolona*. Dans les textes, la commission de reconnaissance locale (CRL) est composée : du Chef de l'Exécutif de la Collectivité de base du lieu de situation des terrains objets de la ou des demandes de reconnaissance ou son représentant régulièrement désigné ; du chef de *fokontany*, du lieu de situation des terrains occupés objet de la demande de reconnaissance ou de leur représentant régulièrement désigné ; de deux *ray-amandreny* choisis sur une liste établie annuellement par le chef de *fokontany* sur proposition de l'assemblée générale du *fokonolona*. Il n'existe pas dans les hautes terres d'autorité traditionnelle en tant que telle. Le terme *ray-amen dreny* désigne 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 1961 ; Pavageau 1981 ; Rakoto 1995 ; Ottino 1998). Les anciens des hameaux, descendants des fondateurs du village qui est plus est, jouent un rôle dans les régulations foncières car leurs témoignages sont pris en compte en cas de différends.

Avant de revenir sur la place de la procédure de certification, les paragraphes qui suivent décrivent les modalités d'élaboration des différents *taratasy* avant la mise en place du guichet foncier de Faratsiho. Ces pratiques sont étudiées selon le mode d'acquisition des parcelles : dans la zone étudiée, les terres « possédées²¹ » ont été acquises par achat, héritage, donation ou mise en valeur.

Le recours au marché de l'achat/vente est particulièrement pratiqué dans les *fokontany* étudiés : presque 50% des 1495 parcelles possédées de notre échantillon ont été acquises par achat. Les étapes relatives à l'élaboration des *taratasy* lors de l'achat d'une terre sont les suivantes²².

- Le vendeur fait une attestation sur l'honneur (*fanambanana tsy misy fitaka*) quant à la propriété du terrain. Ce document n'est pas signé par le chef *fokontany* ;
- les voisins de la parcelle rédigent un document attestant de la propriété du vendeur (*fanambanana mpifanilatany*) ;
- le vendeur rédige l'acte de vente (*taratasy fifampivorarotona*).

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

Au niveau du *fokontany*, les coûts sont variables mais de l'ordre de 3000 ariary²³, payés en argent ou en nature (rhum, café, riz...). Dans les termes des chefs de *fokontany*, « il n'existe pas de droits fixes au niveau des *fokontany*, chacun donne ce qu'il peut, aux autorités et aux témoins ; parfois on nous fait des cadeaux ». L'acheteur peut ensuite, s'il le souhaite, se rendre dans le bureau du délégué de l'arrondissement avec cet acte de vente et l'attestation des voisins, le vendeur et les deux témoins. Le délégué pose quelques questions pour s'assurer

²¹ Les marchés du faire-valoir indirect ne sont pas étudiés dans cette communication.

²² Sans être capable de dater l'apparition des pratiques de recours à l'écrit sur les terres, cela existe depuis la période coloniale au moins ; ces « papiers » ont changé de forme et ce que nous décrivons ici pourrait être qualifié de « théorie locale » de l'élaboration de ces papiers aujourd'hui à Faratsiho.

²³ 1 euro équivaut à environ 2600 ariary.

de la véracité de la transaction. S'il n'y a aucun problème particulier sur la parcelle, les signatures de l'acte de vente sont légalisées à la Mairie. La légalisation d'une signature coûte 200 Ariary, auxquels il faut ajouter des frais de dossier d'environ 2000 Ariary. Ensuite, l'acte est enregistré dans un cahier par le secrétaire de l'arrondissement et une copie sera délivrée à l'acheteur après une durée d'environ 1 mois afin de laisser le temps à ceux qui le souhaitent de faire des oppositions²⁴. Le coût de la délivrance de l'acte de vente par l'arrondissement s'élève à 8% du prix d'achat déclaré qui représentent environ 30000 ariary²⁵.

Les parcelles héritées représentent 38% des parcelles possédées et sont en général moins documentées que les achats mais quand les familles possèdent des *taratasy*, il peut s'agir d'estimations de biens (*tombana panana*), d'acte de notoriété (*fanamarinam-pandovana*), d'acte de partage (*taratasy fizarana fananana*). Les ménages peuvent élaborer des *taratasy* uniquement dans la famille mais il est possible que certaines familles décident de « légaliser » les *taratasy* au niveau du *fokontany*, principalement les actes de notoriété (acte citant chacun des héritiers, au moment du décès des parents). Les chefs de *fokontany* exigent que le document soit signé par 4 témoins : deux membres de la famille et deux membres du *fokonolona*. Ces deux témoins doivent être des *ray-amen dreny* « qui connaissent bien les terres de chaque famille²⁶ ». Il n'existe pas de frais « fixes » non plus pour ces *taratasy*. De même que pour les ventes, cet acte de notoriété peut être apporté au niveau de l'arrondissement : le délégué d'arrondissement demande ce document tamponné par le chef de *fokontany*, l'acte de décès des parents et l'acte de naissance de chacun des héritiers. Après légalisation des signatures à la Commune et l'enregistrement, la délivrance d'une copie de l'acte de notoriété par l'arrondissement coûte 2000 ariary. La procédure est la même pour un acte de partage, il s'agit d'un unique *taratasy* nommant chaque héritier avec sa part respective²⁷.

Dans le cas d'une donation (4% des parcelles de l'échantillon), le délégué demande un sous seing privé fait par le donateur et le bénéficiaire, avec deux témoins (membre de la famille non obligatoire), et tamponné par le chef *fokontany*. Le coût de cet acte de donation (*taratasy fanolorana*) authentifié est également de 2000 ariary.

Les chefs de *fokontany* ne tiennent en général pas de registres ; à titre illustratif, le tableau n°1 donne le nombre d'actes enregistrés au niveau de l'arrondissement depuis 2000.

Tableau 1. Actes authentifiés au niveau de l'arrondissement : actes de vente et actes relatifs aux transmissions familiales dans la Commune de Faratsiho depuis 2000.

Année	Actes de vente*	Autres actes**
2000	140	41
2001	133	31
2002	126	25
2003	120	41
2004	164	43
2005	192	49
2006	142	54

²⁴ Le secrétaire de l'arrondissement travaille depuis 2000 mais n'a jamais entendu parler d'opposition. Il n'y a pas d'affichage mais le délai pour recevoir les oppositions est respecté.

²⁵ Un metre carré de rizière vaut environ 800 ariary et sur 880 rizières de noter échantillon, la superficie moyenne déclarée d'une rizière est d'environ 760 mètres carrés.

²⁶ Souvent les quartier mobile et andrimopokonolona sont des *ray-amen dreny*.

²⁷ Pour les documents relatifs à l'héritage, il est possible, après le passage chez le délégué, de se rendre à Antsirabe pour avoir un acte notarié. Très peu de personnes enquêtées l'ont fait et nous ne savons pas le coût de ces actes délivrés par le notaire.

2007	201	84
2008	190	104
2009	231	73
2010	165	63
2011	198	51

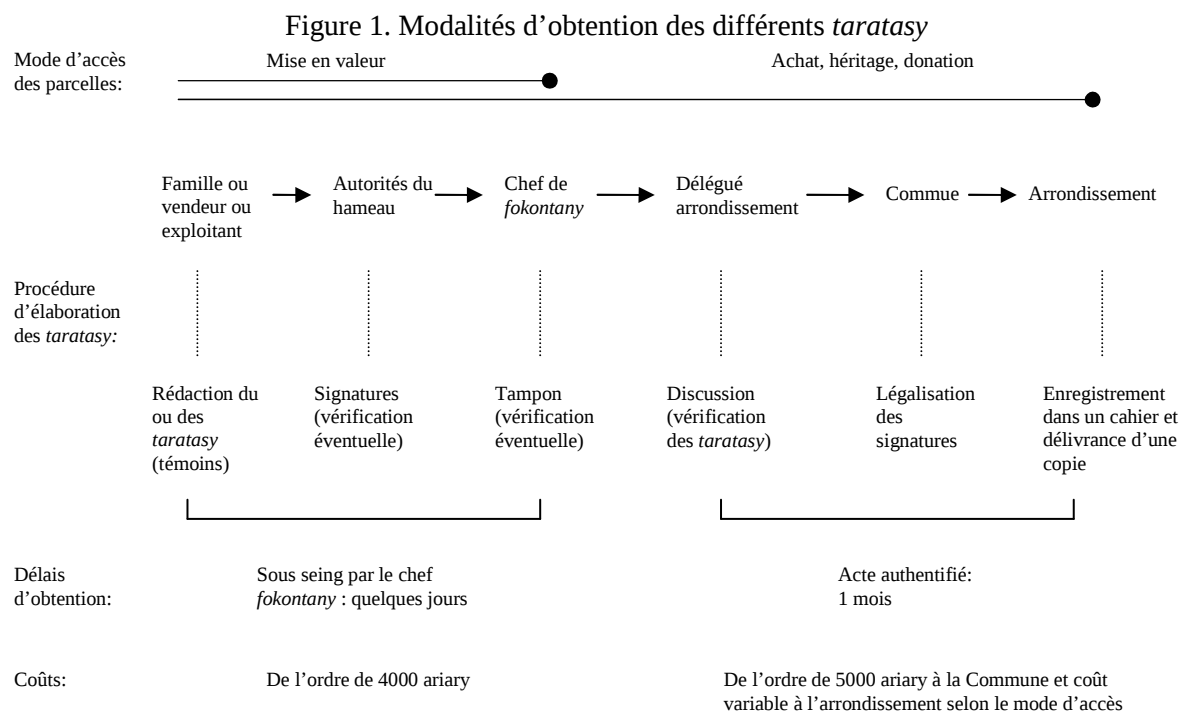
Source : secrétaire de l'arrondissement, novembre 2011.

* L'ensemble des *taratasy* porte sur des ventes définitives (*varo-maty*).

** D'après une estimation faite par le délégué, il y aurait environ 50 % d'actes de notoriété, 40 % d'actes de donation et 10 % d'actes de partage.

Bien que les rizières de bas fonds soient saturées aujourd'hui, certains ont acquis leur rizière par un travail de défriche/d'aménagement il y a plusieurs décennies ; il reste cependant des terres de *tanety* encore non exploitées actuellement. Une terre acquise par un travail agricole sera considérée comme *solam pangady* (litt. Usé par la bêche). Une terre de colline achetée puis aménagée en rizière est considérée comme une rizière acquise par *solam pangady* par les enquêtés. Dans notre échantillon, environ 9% des parcelles possédées ont été acquises par mise en valeur. Ce type d'accès à la terre, en tant qu'investissement en temps et travail est reconnu par le *fokonolona* qui a vu le travail investi et le travail régulier ensuite. Si l'individu veut un *taratasy*, c'est au niveau du *fokontany* qu'est réalisée l'attestation de mise en valeur (*fanamarinana maho solam pangady*). Il s'agit d'un unique *taratasy*, signé par la personne qui met en valeur, l'*Andrimaso-pokonolona* et le quartier mobile, deux témoins, des *ray-amen dreny*, et enfin, le chef de *fokontany*. Pour pouvoir obtenir cette attestation au niveau du *fokontany*, il faut que la personne ait mis en valeur pendant plus de 10 ans et que les *Andrimaso-pokonolona* fassent des « enquêtes » auprès des *ray-amen dreny* (car ils connaissent bien les patrimoines), ainsi qu'auprès des voisins de la parcelle en question pour confirmer que la terre a bien été mise en valeur par la personne en question.

La figure n°1 résume les modalités d'obtention des *taratasy* dans la Commune étudiée.



Selon le délégué d'arrondissement, l'acte sous seing tamponné par le chef de *fokontany* est valable environ un an. Après ce délai, le délégué exigera que le demandeur actualise son acte. Selon cette autorité, cela permet d'éviter les problèmes car si l'acte est trop vieux, les personnes signataires ont pu mourir, le chef de *fokontany* a pu changer... et la terre a pu

changer de propriétaire. Selon le délégué d'arrondissement, « *c'est le chef de fokontany qui connaît le mieux, nous, d'ici, on ne peut pas savoir ce qui se passe sur les terres. C'est pour cela que nous avons besoin d'un acte récent* ».

Les individus « s'arrêtent » au niveau hiérarchique qu'ils souhaitent. Les décisions sur les terres acquises par mise en valeur ou par achat reviennent au couple et aux enfants en âge de prendre part aux stratégies familiales. Les *taratasy* relatifs à ces parcelles (acte de vente ou attestation de mise en valeur) sont en général à un unique nom. Par contre, concernant les terres héritées, il s'agit de *taratasy* « familiaux » dans la mesure où chaque héritier possède le même *taratasy*. Pour ces terres, la décision d'élaborer des *taratasy* est collective ; les membres de la famille non résidents étant présents lors des cérémonies familiales, elles constituent souvent une opportunité pour l'élaboration de *taratasy* - la présence de l'ensemble des héritiers est « obligatoire ».

Le tableau n°2 décrit le type de *taratasy* possédé par les ménages enquêtés par questionnaires selon le mode d'acquisition de la parcelle, en considérant uniquement le document ayant le niveau de légalisation le plus proche du *fanjakana*.

Tableau 2. Les modes d'acquisition des parcelles possédées avant 2006²⁸ et le type de documentation²⁹ au nom du ménage.

Mode d'acquisition de la parcelle / <i>taratasy</i>	Défriche / mise en valeur	Héritage	Donation	Achat	Total
Pas de <i>taratasy</i>	77 (76,2%)	330 (66,5%)	32 (69,6%)	7 (1,2%)	446 (36,6%)
<i>Taratasy</i> tamponné au plus par le <i>fokontany</i>	24 (23,8%)	64 (12,9%)	6 (13%)	255 (44,3%)	349 (28,6%)
<i>Taratasy</i> visé par une autorité au delà du <i>fokontany</i>	x	102 (20,6%)	8 (17,4%)	313 (54,5%)	423 (34,8%)
Total	101 (100%)	496 (100%)	46 (100%)	575 (100%)	1218 (100%)

Au sein de la catégorie « *taratasy* tamponné au plus par le *fokontany* », il sera intéressant de distinguer les différents documents non tamponnés par le chef de *fokontany* pour illustrer plus précisément les pratiques des ménages.

3. Les pratiques de certification

Depuis 2006, les étapes d'obtention d'un certificat sont les suivantes.

- Le demandeur doit se rendre au guichet foncier remplir un formulaire de demande (après vérification sur le PLOF que la parcelle en question n'est pas titrée). Cette demande doit contenir : l'état civil du demandeur ; la référence de la quittance de versement des droits ; l'indication des éléments de situation de la parcelle, objet de la demande. Au moment du dépôt du dossier de demande, l'utilisateur paye la première tranche, c'est-à-dire 50% du coût du certificat. Il y a 3000Ar de frais fixes ; le coût varie ensuite selon la superficie de la parcelle³⁰. Doit être joint à la demande l'extrait du PLOF ou un plan croquis permettant la localisation de la parcelle dont la reconnaissance des droits est demandée. Selon les textes, les parcelles avec

²⁸ 277 parcelles acquises après la mise en place du guichet ont été retirées de l'échantillon ici.

²⁹ Ce tableau prend seulement en considération les *taratasy* décrit plus haut. Il peut exister d'autres types de document : un ménage ayant reboisé une terre de *tanety* aura une attestation des eaux et forêts ; un ménage payant l'impôt aura un « rôle » comme preuve du recensement fiscal. Les traitements des données sont en cours, nous ne les évoquerons pas dans ce texte.

³⁰ Pour une superficie inférieure à 30 ares, 25000 ariary, entre 30 et 50 ares, 35000 ariary, entre 50 et 90 ares, 45000 ariary et 5 ariary par mètre carré pour les parcelles mesurant plus de 90 ares.

ou sans *taratasy* peuvent faire l'objet d'une demande de certificat ; les *taratasy* seront joints au dossier de demande le cas échéant.

- La demande fait l'objet d'un affichage d'une durée de 15 jours pendant laquelle le guichet foncier peut recevoir des oppositions. L'affichage se fait au niveau du guichet foncier et dans les *fokontany*.

- Les agents du guichet donnent la convocation au chef *fokontany* qui est chargé de la transmettre au demandeur et aux voisins de la parcelle (selon le plan parcellaire lors de formulaire de demande).

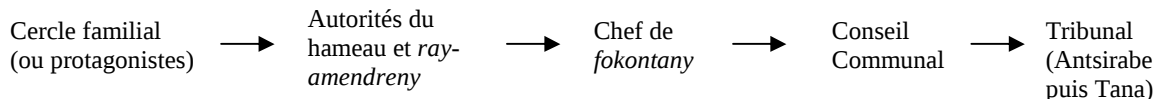
- La parcelle en question fait l'objet d'une reconnaissance locale pendant laquelle la Mairie, le guichet, le *fokontany*, le *fokonolona* sont représentés et toute autre personne est libre d'y assister. A Faratsiho, quatre *ray-amen dreny* par hameaux³¹ ont été élus par le *fokonolona* ; deux au moins doivent assister aux reconnaissances locales des parcelles localisés dans leur hameau. Les membres de la commission de reconnaissance n'ont jamais été rémunérés depuis 2006 ; les usagers ont l'habitude d'offrir le repas ou de donner un peu d'argent que l'ensemble de la commission se partage (de l'ordre de 500 ariary par personne). S'il n'y a pas d'oppositions ou que celle-ci est résolue, un procès verbal est signé et ajouté au dossier.

- Après la reconnaissance locale, suivent 15 autres jours d'affichage.

- Si aucune opposition n'a été enregistrée, le certificat est édité et signé par le Maire : il comporte des informations sur le demandeur et une cartographie de la parcelle –la parcelle certifiée apparaît entourée. Le demandeur paye alors la seconde tranche³².

Lors de la mise en place du guichet foncier, il fallait aller vite et limiter les oppositions à la procédure de certification. Un des messages de la sensibilisation était clair : le guichet foncier ne s'occupe pas des terres sur lesquelles il existe des risques de contestations. Encore aujourd'hui, s'il existe des problèmes, les agents renvoient les ménages au niveau des *fokontany* qu'ils jugent plus compétents pour régler les différends. La figure n°2 montre l'ordre des autorités généralement sollicitées en cas de contestations de droits.

Figure 2. Les autorités sollicitées en cas de contestations des droits



En cas de litige sur une parcelle, les ménages sollicitent des autorités de plus en plus proches du *fanjakana* : si le litige n'est pas résolu en famille ou avec l'intervention du chef de *fokontany*, alors le litige sera porté au niveau de la Commune. Si la terre est certifiée (1 cas depuis 2006), alors la CRL a un rôle à jouer : la procédure est sous sa responsabilité et son témoignage sera pris en compte s'il y a réunion du conseil communal. Les agents du guichet foncier n'ont pas encore reçu de formation quant à la résolution des litiges et ne se considèrent pas comme légitimes pour intervenir.

Environ 30 appositions ont été enregistrées depuis 2006 et elles sont en diminution ces 3 dernières années (5 en 3 ans) : « nous, on le conseille quand il vient ici, on pose des questions. S'il ne veut pas régler ses problèmes en famille ou avec le *fokontany*, on l'aura prévenu, s'il y a des oppositions, il perdra le premier versement ». Plus de la moitié des oppositions concernent des contestations entre membres d'une même famille. Certains membres de la famille s'opposent considérant que la terre ne lui appartient pas, que le partage n'est pas

³¹ Les quartiers mobiles et les *andrimasopokonolona* ne pas systématiquement membres de la commission de reconnaissance locale.

³² Les données ne sont pas disponibles à ce jour mais le délai d'obtention moyen est d'environ de 3 mois.

encore définitif. Il peut s'agir de comportement opportuniste ou d'ambiguïté sur les règles intra-familiales.

La mise en place du guichet foncier a créé de nouvelles sources d'incertitudes dans certaines familles. Par exemple, 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. La littérature sur l'impact des programmes de reconnaissance des droits met souvent en avant les risques de spoliation et/ou de concentration des droits suite à un recours à la procédure jugée illégitime. Cependant, concernant les terres issues d'héritage particulièrement, ce risque de spoliation intra-familial existait déjà relativement au droit de vente : un héritier peut essayer de vendre une part d'héritage qui ne lui appartient pas.

Les premiers mois de fonctionnement du guichet, les individus pouvaient déposer des dossiers de demande de certificat sans avoir de *taratasy* sur la parcelle en question, mais à l'usage, les agents du guichet foncier ont pris l'habitude de conseiller aux demandeurs de faire des *taratasy* avant de venir demander un certificat pour limiter les blocages de procédures si les oppositions ne sont pas résolues. Contrairement au délégué d'arrondissement, les agents du guichet acceptent les *taratasy fokontany* quelles que soient leurs dates de délivrance. Pour les agents du guichet, c'est au niveau du *fokontany* que doivent se régler les problèmes.

Bien que les agents conseillent fortement l'élaboration de *taratasy* pour déposer un dossier de demande de certificat, les ménages avaient généralement déjà des *taratasy* –particulièrement sur les terres achetées.

Le tableau n°3 décrit le niveau de légalisation des *taratasy* sur les parcelles possédées par les ménages enquêtés ; les parcelles acquises ou pour lesquelles le *taratasy* a été élaboré avant la mise en place du guichet formant un sous-échantillon.

Tableau 3. Les types de *taratasy* en distinguant les parcelles acquises avant ou après 2006

Parcelles possédées par le ménage	Echantillon total	Echantillon parcelles acquises ou avec papier après 2006	Echantillon parcelles acquises ou avec papier avant 2006
Nombre de parcelles	1495 (100%)	277 (100%)	1218 (100%)
Parcelle sans <i>taratasy</i>	492 (33%)	46 (17%)	446 (37%)
Parcelles avec <i>taratasy</i> visé au plus par le <i>fokontany</i>	498 (33%)	149 (54%)	349 (29%)
Parcelles avec <i>taratasy</i> visé par une autorité au delà du <i>fokontany</i>	505 (34%)	82 (30%)	423 (35%)

Selon nos premiers résultats³³, et concernant les parcelles acquises avant 2006, les parcelles sans *taratasy* ne sont pas certifiées car les ménages jugent que cela n'est pas justifié –et non du fait des contraintes à la certification. Si les ménages ont déjà un *taratasy*, ils certifient en priorité la parcelle sur laquelle ils possèdent un *taratasy* de plus faible niveau de légalisation, et ceci à un moment donné.

Le tableau n°3 illustre les pratiques des ménages depuis 2006 : ils se tournent moins vers l'arrondissement et plus vers le *fokontany*. Relativement à la procédure de certification, les stratégies sont diverses et dépendent de la connaissance qu'ont les ménages du cadre « légal » –et bien sûr de l'estimation des risques de contestation à l'échelle de chaque parcelle. En

³³ Proposition de communication à la SFER 2011.

termes d'arbitrage entre les dispositifs de reconnaissance des droits, les terres achetées sont les plus intéressantes. Si les ménages ont « déjà » un acte de vente *fokontany*, ils peuvent demander (i) un acte authentifié à l'arrondissement ; (ii) un acte authentifié à l'arrondissement puis un certificat, (iii) un certificat sans passer par l'arrondissement. L'arrondissement est clairement assimilé au *fanjakana*, et l'élaboration de l'acte de vente à l'arrondissement constitue pour la plupart de ménages « la loi ». De plus, le fait que l'acte soit enregistré dans un livre (*boky*) est important pour les ménages³⁴. Cependant, suite aux campagnes de sensibilisation, pour beaucoup de ménages, « *l'acte de vente délivré par l'arrondissement, c'était l'ancienne loi, maintenant, c'est le certificat qu'il faut faire, il y a une nouvelle loi du fanjakana. La copie ne suffit plus pour dire que la terre est à toi* ». Certains ménages disent de plus : « *maintenant je sais qu'on n'est pas obligé de passer par l'arrondissement, on peut avoir un certificat avec des documents fokontany* ». Selon la perception des ménages, l'acte authentifié perd de sa « valeur légale » face au certificat. D'autres encore vont faire un acte authentifié et un certificat car selon eux, « *c'est la procédure* ».

Il existe par ailleurs une pratique très courante : les individus sous estiment le prix de vente sur lequel ils se sont effectivement mis d'accord afin de limiter les coûts d'obtention de l'acte authentifié –les 8% du prix d'achat déclaré. Certains ménages qui ont fait cela il y a plusieurs années, peuvent vouloir un certificat dans le but d'avoir un document avec une mesure de la parcelle exacte³⁵.

Enfin, certains ménages pensent ne pas *pouvoir* avoir d'acte authentifié si par exemple le vendeur est mort ou a déménagé. Dans ces cas, les ménages voulant « régulariser » se tourneront vers le guichet ; certains ménages nous disent « *je voulais avoir un document légal mais c'est impossible avec l'arrondissement. Mais j'ai pu demander un certificat, c'est plus simple, le vendeur n'a pas à être présent* ».

Sur les terres *solam pangady*, beaucoup de ménages évoquent « la loi de 1960 », selon laquelle, « *si tu exploites une parcelle pendant 10 ans, elle est à toi* ». Il s'agit de la procédure de prescription acquisitive, demande de titre foncier après 10 années de mise en valeur. Certains ménages mettent en valeur des terres depuis plusieurs années, et s'ils ont en plus une attestation de mise en valeur tamponnée par le chef de *fokontany*, ils ne craignent pas de contestations. Cependant, suite aux campagnes de sensibilisation, d'autres ménages doutent de la « valeur » des témoignages du *fokonolona* en cas de contestation : « *maintenant, même si tu exploites depuis 20 ans, on peut te prendre ta parcelle !* ». Les agents du guichet conseillant aux usagers de faire des *taratasy*, des ménages élaborent des « attestation de mise en valeur » pour ensuite demander un certificat. Avoir un certificat sur les terres de *tanety*³⁶ permet de délimiter –exactement contrairement aux mesures locales- le terrain : cela évite les problèmes d'empiètement avec les voisins, aujourd'hui ou plus tard au sein des héritiers –qui ne connaissent pas forcément bien les limites de certaines *tanety*. Nous avons mentionné les oppositions intra-familiales lors de demande de certificat. Les reconnaissances locales des parcelles de *tanety* prennent le plus de temps car souvent les limites sont discutées et c'est à cette étape qu'interviennent les oppositions. Selon les agents du guichet, celles-ci sont cependant souvent résolues sur place, avec l'aide des membres de la commission de reconnaissance locale et les témoignages des *ray-amen dreny* présents. Certains ménages

³⁴ Historiquement, le délégué enregistrait les transactions (zébus, poulets, terres...) mais ne délivrait pas de « copie ».

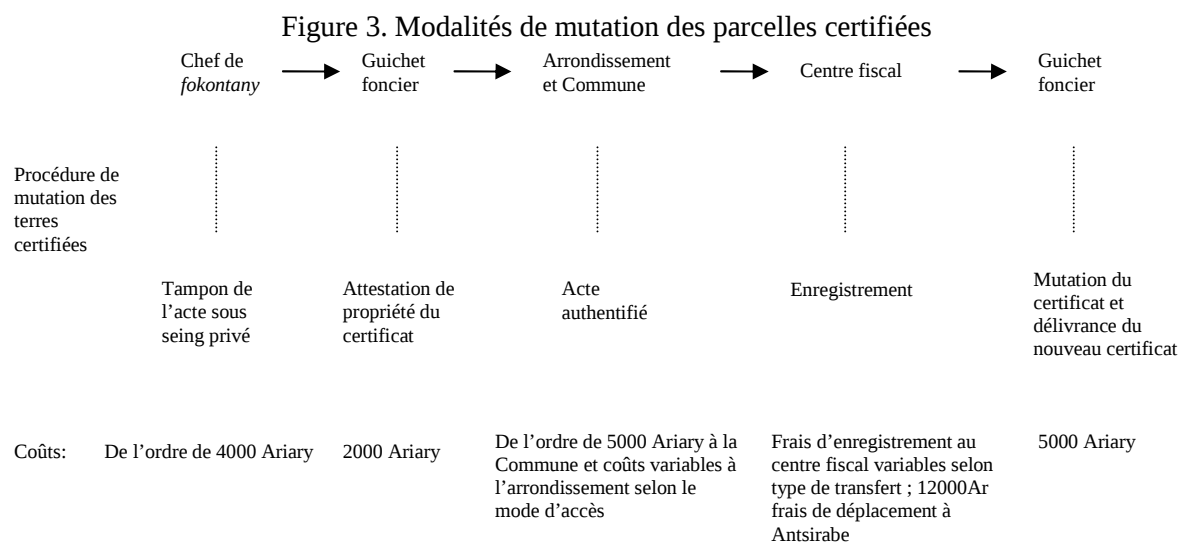
³⁵ Peut être qu'il s'agit de cas anecdotiques mais cela se pratique : le vendeur et l'acheteur se mettent d'accord pour sous estimer la superficie et le prix pour faire l'acte authentifié mais par la suite, ils font un acte de vente au niveau du *fokontany* avec les informations exactes.

³⁶ Les rizières de bas-fonds sont quant à elles délimitées physiquement par les canaux d'irrigation.

exploitent des terres de *tanety* une ou deux années, et après avoir élaboré une attestation de mise en valeur au *fokontany* ils demandent un certificat foncier.

Les agents du guichet foncier de Faratsiho ont reçu leur formation sur « les opérations subséquentes » récemment, en aout 2011 – selon la loi 2006-031. Ils ont depuis un nouveau registre parcellaire, sur lequel il faut noter le numéro d’enregistrement de la parcelle au centre fiscal à Antsirabe.

Selon le cadre légal en vigueur, les étapes à suivre pour transférer une terre certifiée sont décrites dans la figure n°3.



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

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

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

Conclusion

Nos résultats illustrent le fait que les campagnes d'informations ainsi que les pratiques effectives des agents du guichet foncier influencent fortement les pratiques de sécurisation. Suite à la mise en place du guichet foncier, la perception des ménages quant à la « valeur » accordée aux différents types de *taratasy* évolue. Le niveau *fokontany* prend une place de plus

en plus importante au sein des pratiques de formalisation écrite : il fait partie intégrante de la procédure de demande de certificat dans la Commune étudiée. Particulièrement sur les terres achetées, l'acte de vente authentifié délivré par l'arrondissement est une pratique « légale » (du *fanjakana*) et ancienne (donc bien connue) pour les ménages et, relativement à un *taratasy* de moindre degré de légalisation, il est considéré comme ayant plus de « force » en termes de sécurisation des droits. Cependant, dans la perspective des ménages, bien qu'inaccessible, le titre foncier reste le degré de sécurisation ultime. Le certificat foncier est de plus en plus vu comme l'équivalent du titre –l'image sur le certificat comble l'absence de bornes- et moins généralement, comme le remplaçant de l'acte de vente authentifié.

Bibliographie

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

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.

Condominas G. (1961). Fokon'olona et collectivités rurales en Imerina, Orstom editions.

Deininger K. et Feder G. (2001). Land Institutions and Land Markets. Handbook of Agricultural Economics. 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. LeMeur 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:

Griffiths J. (1986). "What Is Legal Pluralism ?" Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law **24**: 1-55.

Jacoby H. et Minten B. (2005). Is land titling in sub-saharan Africa cost-effective? Evidence from Madagascar, The World Bank and Cornell University.

Omrane M. (2008). Accès à la terre, dynamique démographique et ancestralité à Madagascar Collection population, l'Harmattan.

Ottino P. (1998). Les champs de l'ancestralité. Parenté, alliance et patrimoine, Karthala - Orstom.

Pavageau J. (1981). Jeunes paysans sans terres. L'exemple malgache, Paris: l'Harmattan.

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.

Rakoto H. (1995). Chair de la terre, oeil de l'eau... Paysanneries et recompositions de campagnes en Imerina (Madagascar), Orstom éditions.

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.

WorldBank (2003). Land Policies for Growth and Poverty Reduction. Rapport sur les politiques de développement. A World Bank Policy Research Report, Oxford : Oxford University Press.