



**HAL**  
open science

# Marchés fonciers et accès à la terre des migrants une analyse institutionnelle dans une commune rurale de Madagascar

Heriniaina Rakotomalala

► **To cite this version:**

Heriniaina Rakotomalala. Marchés fonciers et accès à la terre des migrants une analyse institutionnelle dans une commune rurale de Madagascar. Economies et finances. Montpellier SupAgro; Université d'Antananarivo, 2022. Français. NNT : 2022NSAM0048 . tel-04249536

**HAL Id: tel-04249536**

**<https://theses.hal.science/tel-04249536>**

Submitted on 19 Oct 2023

**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.

**THÈSE POUR OBTENIR LE GRADE DE DOCTEUR  
DE L'INSTITUT AGRO MONTPELLIER  
ET DE L'UNIVERSITE D'ANTANANARIVO**

**En Economie**

**EDEG – Économie et Gestion / EDGRND – Gestion des Ressource Naturelles et Développement  
Portée par**

**Unité de recherche UMR Moisa**

**Marchés fonciers et accès à la terre des migrants : une  
analyse institutionnelle dans une commune rurale de  
Madagascar**

**Présentée par Heriniaina RAKOTOMALALA  
Le 15 décembre 2022**

**Sous la direction de Emmanuelle BOUQUET et de Bruno RAMAMONJISOA**

**Devant le jury composé de**

**Emmanuelle Bouquet, chercheuse, HDR, CIRAD**

**Bruno Ramamonjisoa, Professeur, Université d'Antananarivo**

**Perrine Burnod, chercheuse, HDR, CIRAD**

**Ali Daoudi, Professeur, Ecole Nationale Supérieure Agronomique d'Alger**

**Isabelle Chort, Professeur, Université de Pau et des Pays de l'Adour**

**Nicole Andrianirina, experte, Délégation de l'Union européenne à Madagascar**

**Claire Gondard-Delcroix, chercheuse, Université de Bordeaux**

**Directrice de thèse**

**Co-directeur de thèse**

**Co-encadrante de thèse**

**Rapporteur**

**Rapporteuse**

**Examinatrice**

**Examinatrice**



## Résumé

### **Marchés fonciers et accès à la terre des migrants : une analyse institutionnelle dans une commune rurale de Madagascar**

Mots clés : Accès à la terre, Madagascar, Migrant, Marché foncier.

L'accès à la terre est un enjeu essentiel pour les ménages qui dépendent de l'agriculture pour leurs revenus et leur sécurité alimentaire. Il est clé notamment pour les migrants. A Madagascar, l'accès des migrants à la terre par les marchés fonciers (achats et contrats de faire-valoir indirect) a peu été étudié. Cette thèse en économie institutionnelle, basée sur des données qualitatives et quantitatives de première main, s'intéresse au fonctionnement des marchés fonciers dans une commune rurale de l'Ouest du pays. En mettant l'accent sur les migrants, elle analyse les effets des marchés en termes d'inclusion et d'équité.

La thèse s'articule autour de trois axes, déclinée sous forme d'articles de recherche. Le premier axe porte sur les opportunités et les barrières des marchés fonciers. La thèse montre que l'accès au foncier des migrants passe plus par le faire-valoir indirect que par l'achat. Elle caractérise les barrières financières, informationnelles et sociales, plus marquées pour l'achat que pour le faire-valoir indirect, et leurs poids différentiels pour les migrants et les natifs. Elle souligne l'importance de l'insertion dans différents réseaux pour construire une réputation et accéder à l'information sur les offres de terre.

Le deuxième axe analyse les effets des marchés fonciers en matière d'inclusion/exclusion et de rééquilibrage/creusement des inégalités foncières. La thèse permet d'écarter l'hypothèse de l'existence de mécanismes d'exclusion des migrants des marchés fonciers, au-delà de la contrainte financière, qui frappe également les natifs. (Cette dernière constitue un facteur d'exclusion pour l'achat et non pour les prises en faire-valoir indirect). Pour les migrants, ceux qui arrivent à acheter parviennent pratiquement au même niveau de superficie possédée que les natifs. Pour les natifs désavantagés en matière d'héritage, le marché de l'achat permet également de réduire des inégalités foncières.

Le troisième axe s'intéresse aux marchés fonciers comme source d'insécurité foncière, et analyse les dispositifs de sécurisation des transactions foncières. La thèse montre que les risques lors des transactions sont plutôt du côté des preneurs, acheteurs et locataires. Les acheteurs peuvent se voir contester la vente par le vendeur lui-même, ou plus souvent des membres de sa famille, et se retrouver en incapacité de cultiver la parcelle. Les locataires sont principalement confrontés à des risques de location multiple par le propriétaire : ils peuvent être évincés de la parcelle réservée sans pour autant être remboursés du paiement d'avance de la location. Les dispositifs de sécurisation des transactions mobilisables sont de différente nature : sociale, avec la figure du garant qui intervient à la fois auprès des propriétaires, des acheteurs, et des locataires ; semi-formelle, avec une gamme de « petits papiers », validés par des témoins et des autorités locales à différents échelons ; formelle, dans le cas des achats, avec l'émission de certificats fonciers. Cependant, les possibilités de recourir à ces différents dispositifs de sécurisation dépendent du réseau social des parties-prenantes, et leur efficacité s'avère limitée en cas de contestation. Au final, les migrants apparaissent plus exposés à la fois au risque de remise en cause de leurs droits (d'usage ou de propriété), et au risque d'une issue défavorable en cas d'arbitrage local, même lorsqu'ils ont pu mobiliser un dispositif de sécurisation semi-formel voire formel.

La thèse permet d'alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais, jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement des marchés fonciers.

## Abstract

### **Land markets and access to land for migrants: institutional analysis in a rural commune of Madagascar**

Keys words: Land Access, Madagascar, Migrant, Land Market.

Access to land is key for households who depend on agriculture for their livelihood and their food security. This is particularly the case for migrants. In Madagascar, there is a dearth of studies on how migrants access land through land markets (purchases and tenancy contracts). This PhD dissertation in institutional economics relies on first hand qualitative and quantitative data to explore the functioning of land markets in a rural region in Western Madagascar. The focus on migrants is a gateway to explore the effects of markets in terms of inclusion and equity.

The dissertation is organized around three research papers. The first paper addresses the opportunities and barriers associated with land markets. We show that for migrants, accessing land through tenancy contracts is more common than through purchases. We identify different kinds of financial, informational and social barriers, and compare their relative weight for purchases versus tenancy contracts, and for migrants versus natives in demand for land. We show that networks are key to build a reputation and access information on land supply.

The second paper analyses the effects of land markets in terms of inclusion/exclusion and in terms of equalizing versus aggravating inequalities in land allocation. We reject the hypothesis that migrants are facing exclusion for accessing land through land markets, beyond a financial constraint that is also affecting natives, and that is mostly binding for purchases, not for tenancy contracts. Migrants who manage to overcome the barriers and to purchase land end up practically with the same average amount of land in property that the natives. For the natives, the local land purchase market also contributes to reduce land inequalities that are due to initial inheritance differences.

The third papers focuses on land markets and land transactions as a source of property rights insecurity, and the security-enhancing instruments called upon by the stakeholders. We show that the risks arising through the operation of land markets mostly affect the demand side, the buyers and the tenants. Buyers can face contesting claims by the seller herself, or more commonly by members of her family, and end up not being able to cultivate the plot, without refund. Tenants, mostly renters, are principally faced with the risk of multiple renting by the landowner: they can end up being evicted from the plot for which they had paid the rent in advance, without refund. Securing land transaction strategies are multifold and rely on different levers: social (there are local brokers that connect landowners, candidate buyers, and candidate tenants) ; semi-formal documentation, with a range of « *petits papiers* » validated by witnesses and local authorities at different levels ; formal documentation, in the case of purchases, through issuance of updated land certificates. The ability to activate those security-enhancing strategies depends on the social network of the stakeholders. Their effectiveness is two-sided: while they seem to prevent the advent of pervasive conflict situations, they exhibit major weaknesses when contestations arise. In the end, migrants appear more exposed both to the risk of having their land rights contested (be it use rights or property rights), and to the risk of losing their rights in case of local conflict setting, even when they were able to call upon a semi-formal or even formal security-enhancing instruments.

The dissertation contributes to the ongoing reflexions for the future of the land policy in Madagascar. Improving land access and land security are among the stated goals of the reform, but the functioning of land markets and their operational implications are still largely overlooked.

## Remerciements

Je remercie en premier les membres du jury d'avoir évalué et discuté ce travail, ainsi que pour le temps qu'ils ont accordé pour la soutenance.

Je suis profondément reconnaissant vis-à-vis d'Emmanuelle Bouquet, Perrine Burnod et Bruno Ramamonjisoa qui ont encadré ma thèse. J'ai rencontré Emmanuelle au début de ma thèse et ce fut le début d'une collaboration remplie de bienveillance et de confiance mutuelle. Quant à Perrine, c'est elle qui m'a motivé à faire la thèse et m'a accompagné pas à pas pour franchir la « montagne ». Enfin, Bruno a été à mes côtés tout au long de l'aventure et cette thèse n'aurait pas pu aboutir sans son soutien. J'ai appris énormément en collaborant avec vous, la rigueur et l'endurance dans les moments difficiles.

La thèse a été réalisée dans les meilleures conditions grâce aux contributions du Cirad, de l'UMR Moisa, du Comité Technique « Foncier et Développement », du YARA Network et des programmes de Bourse du Gouvernement Français (BGF). Je vous adresse ainsi mes remerciements.

Je remercie les membres de mon comité de thèse en la personne de Flore Gubert, Hélène David-Benz, Hermandimby Zazah Vestalys et Patrick Ranjatson dont les conseils m'ont permis d'avancer durant toute la durée de la thèse.

Un grand merci à l'équipe de l'Institut Agro Montpellier, de l'EDEG, de l'Université d'Antananarivo et plus précisément à l'équipe de l'EDGRND (Toky, Sahondra, Zo). Je remercie l'UMR Tetis qui m'a accueilli au début de ma thèse, particulièrement Laurence Bonidan et à Laurent Gazull.

Je remercie la Direction Régionale du Cirad à Madagascar, son directeur Jean-Marc Bouvet qui m'a fortement aidé pour les procédures administratives, ainsi que les membres de l'équipe Felana, Soary, Jean-Michel, Emilson, Samy, Robert et Vonihary.

Je remercie également toutes les personnes qui m'ont accompagné et soutenu à Montpellier, les membres de la communauté FPMA Montpellier, les membres de la Chorale Hasimpeo, les doctorants malagasy de Montpellier et les autres doctorants du B15 (Hadrien, Flavia, Simon, Jeanne, Claire, Tuan, Amélie). Merci à Hadrien pour tes conseils sur la bibliographie, les traitements statistiques et surtout pour ton manuscrit de thèse qui m'a énormément inspiré lors de la rédaction.

Un grand merci à Hervé Saint-Macary, un *Raiamandreny* qui m'a accueilli chez lui à Montpellier et dans les locaux du Cirad à Madagascar. Hervé qui m'a aidé pour le lancement de ma thèse. Je suis extrêmement reconnaissant de cette amitié sincère.

Un grand merci à Mamy Rakoto-Ravalontsalama, un *Zoky*, pour sa bonne humeur, son soutien et sa volonté à établir une bonne ambiance entre tous les doctorants qui sont

souvent loin de leur famille une fois en France. Un grand nombre de doctorant malagasy est reconnaissant envers toi et c'est un honneur de faire partie de cette longue liste.

Cette thèse a été une réussite grâce aux interventions de Fafah et Tiana, mes assistants de terrain qui à leur tour ont décidé de se lancer dans une thèse. J'espère que nos échanges sur le terrain pourront vous aider dans vos projets.

Je remercie toutes les personnes qui m'ont aidé sur le terrain. Un remerciement particulier pour la famille de Papan'Sitraka et Marie qui m'a accueilli et me considère, depuis, comme un membre à part entière de leur famille. Je remercie également tous mes guides (Tsitohary, Vola, Fanja, Baban'ndray, Mamy, Ravao), les enquêteurs et les autorités locales qui ont facilité mon terrain.

Un immense merci à mes parents Honoré et Lalao qui m'ont toujours incité à aller plus loin et à toujours avancer, à ma sœur Ony et Fabien, et à toute ma belle-famille.

Je dédie cette thèse à ma femme Niry qui a cru en moi et m'a soutenu durant toutes ces années de dur labeur. Merci pour ton soutien indéfectible, tes conseils et surtout ta présence. A mes enfants Rindra et Tamby qui ont fait preuve de patience quand papa était loin de la maison. J'espère qu'ils trouveront dans ce travail une source d'inspiration pour leur vie future et une illustration de la persévérance.

*Misaotra indrindra tompoko. Tsy ho hay valiana ny fitiavanareo fa ny Andriamanitra manan-karem-pahasoavana hitahy anareo rehetra hatrany.*

*Salamo 33:12*

*Sambatra ny firenena izay manana an'i Jehovah ho  
Andriamaniny*

*Psaume 33:12*

*Heureuse la nation dont l'Eternel est le Dieu*





# Sommaire

<b>Résumé</b> .....	<b>3</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>4</b>
<b>Remerciements</b> .....	<b>5</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>9</b>
<b>Introduction Générale</b> .....	<b>13</b>
1. Accès à la terre et équité des marchés fonciers .....	13
2. La participation des migrants aux marchés fonciers.....	15
3. Questions de recherche et positionnement de la thèse .....	15
4. Organisation de la thèse et résumé des principaux résultats.....	17
<b>Chapitre 1 : Cadrage général</b> .....	<b>20</b>
1. Etat de l'art et Problématique.....	20
1.1. Accès à la terre, marchés fonciers et migration en Afrique Subsaharienne.....	20
1.2. Accès à la terre, marchés fonciers et migrations à Madagascar .....	23
1.3. Questions de recherche .....	28
2. Cadrage théorique.....	29
2.1. Le cadre de l'économie néo-institutionnelle pour analyser les marchés fonciers	29
2.2. La notion d'équité dans l'analyse des marchés fonciers.....	30
2.3. La grille pour l'analyse des marchés fonciers .....	31
3. Démarche de la recherche.....	34
3.1. Une approche compréhensive et processuelle pour l'analyse des marchés fonciers.....	34
3.2. La production des données .....	35
3.3. Les migrants et les natifs, précisions de la catégorisation.....	48
4. Le contexte de la commune d'Ambatolahy .....	50
4.1. Le foncier.....	52
4.1. La migration .....	54
<b>Chapitre 2 - Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l'Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes</b> .....	<b>59</b>
1. Introduction.....	59
2. Revue de la littérature .....	60
3. Méthodologie.....	62

4. Contexte.....	63
5. Résultats.....	64
5.1. Des inégalités foncières mais un rééquilibrage par le marché.....	64
5.2. Les configurations sociales des transactions foncières .....	67
5.3. Des barrières à l'entrée des marchés .....	69
6. Conclusion .....	74
<b>Chapitre 3- Le recours aux marchés fonciers pour les migrants et les natifs : effets d'inclusion/exclusion et effets réallocatifs.....</b>	<b>77</b>
1. Introduction.....	77
2. Revue de la littérature et hypothèses de recherche: équité et marchés fonciers.....	79
3. Méthodologie.....	82
3.1. La collecte des données .....	82
3.2. Modèles économétriques.....	86
3.3. Statistiques descriptives des variables clés.....	87
4. Les déterminants de la participation à l'achat .....	90
4.1. Statistiques descriptives .....	90
4.2. Modèle économétrique .....	92
5. Les déterminants de la participation à la prise en faire-valoir indirect.....	94
5.1. Statistiques descriptives .....	94
5.2. Modèle économétrique .....	95
6. Discussion.....	97
6.1. Marché achat-vente et équité.....	97
6.2. Marché du faire-valoir indirect et équité.....	98
7. Conclusion .....	99
<b>Chapitre 4- La sécurisation des transactions foncières marchandes .....</b>	<b>102</b>
1. Introduction.....	102
2. Revue de la littérature .....	104
2.1. Les sources d'insécurité des transactions foncières marchandes .....	104
2.1. Les dispositifs de sécurisation des transactions foncières.....	106
3. Méthodologie.....	108
4. Caractéristiques des transactions foncières .....	110
4.1. Le marché de l'achat-vente .....	110
4.2. Les contrats de location.....	112

5.	Risques autour des transactions.....	113
5.1.	L'insécurité autour des achats-ventes : des risques pour les copropriétaires ou les acheteurs .....	113
5.2.	L'insécurité autour des locations : des risques théoriques pour les propriétaires mais concrets et fréquents pour les tenanciers .....	115
5.3.	Des situations contrastées mais en la défaveur des preneurs, majoritairement migrants.....	117
6.	Information, réputation et intervention des garants comme premiers dispositifs de sécurisation.....	118
6.1.	Information et effets de réputation.....	118
6.2.	Les garants : acteur clé de la sécurisation .....	120
7.	La documentation : une diversité de pratiques et d'instances d'autorités .....	123
7.1.	Les actes de vente .....	123
7.2.	Les contrats écrits de location .....	125
7.3.	L'enregistrement légal des droits par la certification.....	128
8.	Efficacité et équité des différents dispositifs de sécurisation .....	132
8.1.	Autour des locations .....	132
8.2.	Autour des ventes .....	139
9.	Conclusion .....	141
	<b>Conclusion Générale .....</b>	<b>146</b>
1.	Rappel de la problématique.....	146
2.	Rappel des principaux résultats.....	146
2.1.	Les opportunités et les contraintes d'accès à la terre via les marchés fonciers	146
2.2.	Effets d'inclusion/exclusion et effets allocatifs des marchés fonciers .....	148
2.3.	Les risques d'insécurité foncière associés aux transactions foncières et les modes de sécurisation des transactions .....	149
2.4.	Contributions empiriques et théoriques.....	151
3.	Contributions méthodologiques et perspectives .....	153
3.1.	Contributions méthodologiques .....	153
3.2.	Limites des résultats et perspectives.....	154
4.	Implications politiques.....	156
4.1.	En préambule : portée des résultats.....	156
4.2.	Améliorer l'inclusivité des marchés fonciers à travers le faire-valoir indirect	156

4.3. Vers une reconnaissance formelle des « petits papiers ».....	157
4.4. La mise en jour des certificats fonciers .....	159
5. Perspectives de recherche .....	160
<b>Bibliographie .....</b>	<b>162</b>
<b>Annexe.....</b>	<b>171</b>
<b>Liste des encadrés .....</b>	<b>183</b>
<b>Liste des tableaux.....</b>	<b>183</b>
<b>Liste des abréviations .....</b>	<b>184</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>184</b>
<b>Résumé.....</b>	<b>190</b>

# Introduction Générale

## 1. Accès à la terre et équité des marchés fonciers

L'accès à la terre est un enjeu essentiel pour les ménages qui dépendent de l'agriculture pour leurs revenus et leur sécurité alimentaire (Cotula et al., 2006; Muraoka et al., 2018). En Afrique Sub-saharienne, l'accès à la terre est de plus en plus contraint par la pression démographique combinée avec une demande croissante en terre (Jayne et al., 2014). A Madagascar, l'accès à la terre est d'autant important que l'agriculture occupe une place importante dans l'économie du pays. C'est le premier contributeur dans le PIB national, le premier pourvoyeur d'emploi et de revenus. Cependant, au fil des générations et de la forte croissance démographique, les superficies moyennes des exploitations sont de plus en plus réduites (Bélières et al., 2016)

Dans les contextes de saturation foncière, l'accès au foncier se fait principalement sous deux formes : les transferts non-marchands, typiquement les héritages ; et les transferts marchands, qui rassemblent les achats-ventes de terre (AV) et les contrats de Faire-valoir indirect (FVI) (Deininger, 2003; Holden and Otsuka, 2014). Les achats-ventes correspondent aux transferts (permanents) de droits d'appropriation sur la terre ; et les contrats de FVI comme les transferts non définitifs de droits d'usage (Colin, 2017a). Dans l'ensemble de notre travail, nous analysons séparément les transactions d'AV et les contrats de FVI : en effet, ces derniers répondent à des logiques et des pratiques différentes, posent des barrières et des risques spécifiques, pour les preneurs comme pour les cédants (Colin, 2017b, 1995; Gebregziabher and Holden, 2011; Gebru et al., 2019).

Les marchés fonciers en Afrique Subsaharienne sont souvent enchâssés (Granovetter, 1985) dans des logiques sociales et politiques, et l'identité d'une personne (citoyenneté, ethnie, genre, origine) peut constituer une barrière à la participation au marché foncier (Colin and Woodhouse, 2010). Les marchés fonciers peuvent au contraire être une alternative d'accès à la terre pour les catégories sociales qui sont exclues de la propriété foncière par les systèmes coutumiers, par exemple les femmes (Wineman and Liverpool-Tasie, 2017). Un premier champ de questionnement est de connaître les opportunités et les barrières des marchés fonciers (marchés de l'AV et du FVI) pour identifier quelles

catégories participent effectivement à ces deux marchés, et comment elles y parviennent.

Les études empiriques sur les marchés fonciers montrent cependant que certaines catégories de la population ont plus de difficulté que d'autre à participer aux marchés fonciers. Ces différences de contrainte peuvent être liées entre autres : aux ressources de l'exploitation (capital financier), aux règles et pratiques locales (différentes pour les hommes et les femmes, les natifs ou les migrants, etc.) ou à la réglementation foncière (Bezu and Holden, 2013; Burnod et al., 2016; Colin and Woodhouse, 2010; Holden and Otsuka, 2014; Wineman and Liverpool-Tasie, 2017). Cela peut poser un problème de développement si les catégories exclues représentent un enjeu particulier, parce qu'elles sont plus vulnérables, ou parce qu'elles sont potentiellement plus productives, etc. Un second champ de questionnement consiste ainsi à se demander si les marchés fonciers contribuent à réduire ou à augmenter les inégalités et les exclusions au sein de la société en termes d'accès à la terre. Il s'agit d'identifier non seulement les gagnants et les perdants dans l'accès à la terre via les marchés fonciers mais également la nature des mécanismes sous-jacents.

Les transactions foncières marchandes en Afrique Sub-Saharienne dans le cas de l'AV et du FVI sont généralement réalisées hors du système formel. La reconnaissance des droits transférés relève surtout du système local ou coutumier (Colin, 2017b; Mathieu et al., 2003). Un troisième champ de questionnement porte dans cette situation sur les risques autour des transactions (pour les cédants et les preneurs), les possibilités de recourir aux dispositifs de sécurisation des transferts, et l'effectivité de ces dispositifs en cas de conflit déclaré. En termes d'équité, ces différents éléments (risques, types de dispositifs mobilisables et effectivité de ces derniers) peuvent varier selon les catégories d'acteurs, ce qui génère des inégalités d'une autre nature que celles liées à l'accès à la terre via les marchés (Lavigne Delville, 2002; Mathieu et al., 2003). L'insécurité des transactions peuvent également conduire à une auto-exclusion des catégories qui se considèrent comme vulnérables, et contribuer de ce fait aux inégalités d'accès à la terre (Deininger, 2003).

La thèse propose d'investir ces trois champs de questionnements qui renvoient à des enjeux d'équité des marchés fonciers en s'intéressant en particulier à la catégorie des migrants.

## **2. La participation des migrants aux marchés fonciers**

En Afrique Sub-Saharienne, du fait de l'insuffisance des opportunités d'emplois mais également de fortes pressions foncières, de nombreux migrants issus des zones rurales quittent leurs territoires d'origine et viennent grossir le flux des migrations dont une part importante présente un caractère interne (Jayne et al., 2014; Mercandalli and Losch, 2017; Obeng-Odoom, 2017). Dans cette recherche d'opportunité, l'accès au foncier agricole figure parmi les enjeux de la migration interne et s'impose comme une thématique majeure, dans un contexte où la population africaine demeurera en majorité rurale jusqu'en 2050 (Jayne et al., 2014). L'accès des migrants à la terre dans les territoires d'accueil représente dès lors un fort enjeu de développement aux dimensions économiques, sociales et politiques.

A Madagascar, le dernier rapport pays sur la migration (Poulain and Razanakoto, 2014) souligne l'importance de la migration interne pour résoudre l'insuffisance des terres dans les zones traditionnellement agricoles et densément peuplées (voir également Dabat et al., 2008; Rakotonarivo, 2010). L'accès à la terre des migrants est souvent associé à des défriches forestières (Hasina, 2014; Jones et al., 2018). Dans notre travail, nous mettons l'accent sur une autre modalité d'accès des migrants au foncier : les marchés fonciers (Defrise et al., 2017; Razafimahatratra et al., 2017).

Des travaux récents se sont intéressés aux conditions d'opération des marchés fonciers à Madagascar, mais sans se focaliser sur la catégorie particulière des migrants (Boué et Colin, 2015 ; Burnod *et al.*, 2016 ; Di Roberto et Bouquet, 2018). Par ailleurs, la littérature autour des migrations internes reste relativement superficielle sur la place des marchés fonciers pour l'accès à la terre des migrants (Canavesio, 2015; Fauroux, 2001; Hasina, 2014; Jones et al., 2018; Moizo, 2000; Rakotomalala et al., 2019; Rakotonarivo, 2010). Au final, les conditions d'accès à la terre agricole des migrants à travers les marchés fonciers en milieu rural restent peu connues.

## **3. Questions de recherche et positionnement de la thèse**

Cette thèse a pour objectif de contribuer à la compréhension de l'accès à la terre des migrants via les marchés fonciers à partir d'une étude de cas dans l'Ouest de Madagascar. Elle vise par ce biais à traiter du fonctionnement et des effets des marchés



fonciers de l'AVet du FVI en termes d'inclusion/exclusion et d'équité. Cet objectif général de la thèse peut être décomposé en trois objectifs spécifiques :

- Comprendre le fonctionnement des marchés de l'AVet du FVI et identifier les opportunités et les contraintes pour l'accès à la terre ;
- Analyser à travers le prisme de l'équité, les effets d'inclusion/exclusion des catégories sociales ou de rééquilibrage des dotations foncières par les marchés fonciers (AV et FVI);
- Etudier les risques associés aux transactions foncières et les modes de sécurisation des transactions sur ces deux marchés.

En lien avec ces objectifs, nous avons formulé les trois questions de recherche suivantes :

- Comment les marchés fonciers permettent-ils l'accès à la terre des migrants et quelles sont les contraintes auxquelles ces derniers doivent faire face ?
- Les marchés fonciers sont-ils sources d'exclusion pour des catégories sociales (en particulier les migrants) et permettent-ils un rééquilibrage ou un creusement des inégalités en termes des dotations foncières ?
- Quelles formes d'insécurité foncières sont générées par les transactions sur les marchés fonciers de l'AV et du FVI ? Quels dispositifs de sécurisation sont mobilisés pour parer à cette insécurité et quelle est leur effectivité en cas de conflit déclaré ? Les migrants et les natifs sont-ils sur un pied d'égalité vis-à-vis des risques et des dispositifs de sécurisation ?

Notre travail de recherche s'inscrit dans le champ de l'économie institutionnelle, en considérant les transactions (conceptualisées comme des transferts marchands de tout ou partie du faisceau de droits de propriété – Colin et Bouquet, 2022) comme unité d'analyse. Nous accordons une attention particulière à la compréhension des règles locales qui régissent les transactions foncières et l'incidence de ces règles sur les conditions de participation (ou de non-participation) aux marchés fonciers.

Notre thèse se base sur des investigations empiriques quantitatives et qualitatives et la production d'un important corpus de données de première main. Au total, notre travail de terrain a duré six mois, répartis sur trois années (2018, 2019 et 2020). Nous avons effectué 132 entretiens qualitatifs approfondis auprès des ménages agricoles et des

autorités locales. Ces entretiens ont été complétés par des enquêtes par questionnaires auprès d'un échantillon représentatif de 358 ménages (tirage aléatoire).

Les entretiens qualitatifs nous ont permis de comprendre les mécanismes d'accès aux opportunités au niveau des marchés fonciers, le choix des partenaires lors des transactions (acheteur/vendeur ; locataire/propriétaire), les risques associés aux transactions foncières et les modes de sécurisation des transactions. Quant aux enquêtes par questionnaire, ils nous ont permis de connaître les caractéristiques des ménages et le profil des individus qui le composent, leurs dotations foncières (parcelles possédées et prises en FVI), leurs pratiques dans les transactions foncières. Ces données ont été complémentaires notamment dans la compréhension de la configuration des transactions (intrafamiliales ; intragroupe<sup>1</sup>).

La thèse a comme finalité de générer des enseignements à portée plus générale que le terrain d'étude, qui pourront notamment servir pour alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais, jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement des marchés fonciers.

#### **4. Organisation de la thèse et résumé des principaux résultats**

La thèse suit le format d'une thèse par article avec un chapitre de cadrage qui présente la problématique, les concepts mobilisés et la méthodologie adoptée (chapitre 1), et trois chapitres qui présentent les principaux résultats empiriques de la thèse (chapitre 2 à 4).

Le chapitre 1 pose tout d'abord le contexte de la thèse à travers une revue de la littérature sur l'accès à la terre, les marchés fonciers et les migrations en Afrique Subsaharienne et à Madagascar. Ce premier chapitre propose un cadre d'analyse des marchés fonciers à travers la notion d'équité des marchés fonciers. Enfin, ce chapitre présente les conditions de la production des données et le contexte foncier et migratoire de notre cas d'étude.

---

<sup>1</sup> Entre migrant, entre natif, entre migrant et natif, à la fois du côté de l'offre et de la demande.

Le chapitre 2 qui a fait l'objet d'une publication<sup>2</sup> explore les fonctionnements des marchés fonciers. Il montre le rôle déterminant des marchés de l'achat-vente, et plus encore du faire-valoir indirect, dans l'accès à la terre des migrants dans la zone d'étude. L'analyse par les relations entre les parties prenantes indique que la terre circule depuis les natifs vers les migrants, mais également entre migrants. Le chapitre identifie différentes barrières, financières, informationnelles et sociales, plus marquées pour l'achat que pour le faire-valoir indirect, et qui se manifestent différemment pour les migrants et les natifs. Il souligne l'importance de l'insertion dans différents réseaux pour construire une réputation et accéder à l'information sur les offres de terre.

Le chapitre 3 traite les trois questions suivantes : Les marchés fonciers favorisent-ils l'inclusion, ou au contraire conduisent-ils à l'exclusion, pour certaines catégories de population ? Les marchés fonciers contribuent-ils à une redistribution de la terre, ou au contraire à une concentration du foncier ? Comment les migrants se positionnent-ils sur ces enjeux ? Sur la base de statistiques descriptives combinées à des analyses économétriques, nous commençons par montrer que des migrants parviennent à surmonter les contraintes sociales liés aux marchés fonciers et qu'ils ne sont pas exclus de fait des marchés fonciers. Le chapitre apporte des éléments complémentaires : le niveau de pauvreté des ménages constitue un facteur d'exclusion pour l'achat mais non pour les prises en FVI. Le chapitre montre que les sans terres et pauvres en terres peuvent parvenir à acheter de la terre, mais la participation de ces catégories à l'achat est encore limitée. En termes de rééquilibrage des dotations foncières par les marchés, nous avons observé pour les natifs désavantagés en matière d'héritage un effet compensateur par l'achat.

Le chapitre 4 concerne les logiques et les pratiques de sécurisation des transactions foncières. La thèse montre que les risques lors des transactions sont plutôt du côté des preneurs, acheteurs et locataires. Les acheteurs peuvent se voir contester la vente par le vendeur lui-même, ou plus souvent des membres de sa famille, et se retrouver en incapacité de cultiver la parcelle. Les locataires sont principalement confrontés à des risques de location multiple par le propriétaire : ils peuvent être évincés de la parcelle

---

<sup>2</sup> Rakotomalala, H., Bouquet, E., Burnod, P., 2022. Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l'Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes. *Économie rurale* N°381. Agricultures, alimentations, territoires 79-93

réservée sans pour autant être remboursés du paiement d'avance de la location. Les dispositifs de sécurisation des transactions mobilisables sont de différente nature : sociale, avec la figure du garant qui intervient à la fois auprès des propriétaires, des acheteurs, et des locataires ; semi-formelle, avec une gamme de « petits papiers », validés par des témoins et des autorités locales à différents échelons ; formelle, dans le cas des achats, avec l'émission de certificats fonciers. Cependant, les possibilités de recourir à ces différents dispositifs de sécurisation dépendent du réseau social des parties-prenantes, et leur efficacité s'avère limitée en cas de contestation. Au final, les migrants apparaissent plus exposés à la fois au risque de remise en cause de leurs droits (d'usage ou de propriété), et au risque d'une issue défavorable en cas d'arbitrage local, même lorsqu'ils ont pu mobiliser un dispositif de sécurisation semi-formel voire formel.

Dans la dernière partie de conclusion générale, nous rappelons les principaux résultats de la thèse, les contributions théoriques et méthodologiques et de notre travail de recherche. Nous accordons également dans cette partie une attention particulière aux implications des résultats en termes de politique publique et aux perspectives de recherche.

# Chapitre 1 : Cadrage général

Ce chapitre a été partiellement publié dans un rapport de recherche : Rakotomalala H. (2020). *L'Accès aux terres des migrants à Madagascar : cas de la commune rurale d'Ambatolahy*. Collection Recherche. Paris, Comité technique « Foncier et développement » (AFD-MEAE).

## 1. Etat de l'art et Problématique

Dans cette section, nous présentons les enjeux autour de l'accès à la terre et aux marchés fonciers en Afrique Subsaharienne (ASS) en général et à Madagascar en particulier. Ces enjeux fonciers sont reliés aux migrations internes et à la question de recherche portant sur l'accès des migrants à la terre via les marchés fonciers.

### 1.1. Accès à la terre, marchés fonciers et migration en Afrique Subsaharienne

#### 1.1.1. Accès à la terre et marchés fonciers

L'accès à la terre est un enjeu essentiel pour les ménages qui dépendent de l'agriculture pour leurs revenus et leur sécurité alimentaire. (Cotula et al., 2006; Deininger, 2003; Holden and Otsuka, 2014; Muraoka et al., 2018). En Afrique Sub-saharienne, l'accès à la terre est de plus en plus contraint par la pression démographique combinée avec une demande croissante en terre (Jayne et al., 2014). L'augmentation de la population rurale africaine génère en effet des pressions sur le foncier dont l'accès devient de plus en plus difficile au fil des générations (Cotula et al., 2006; Jayne et al., 2014). La pression foncière et les inégalités foncières associées peuvent poser des problèmes de pauvreté, d'équité, d'efficience, voire de conflits et d'instabilité sociale (de Janvry et al., 2001).

Dans les contextes de saturation foncière, l'accès au foncier se fait principalement sous deux formes : les transferts non-marchands, typiquement les héritages ; et les transferts marchands, qui rassemblent les achats-ventes de terre (AV) et les contrats de Faire-valoir indirect (FVI) (Deininger, 2003; Holden and Otsuka, 2014). Pour les transferts marchands, selon Colin, (2017 p1) « *Une transaction foncière marchande correspond à un transfert de droits d'appropriation ou d'usage de la terre contre une contrepartie exigible, impliquant ou non le recours à la monnaie* ». Les transactions foncières marchandes comprennent deux grandes catégories : i) les transferts (permanents) de droits

d'appropriation sur la terre souvent assimilés à l'achat-vente, ii) les transferts non définitifs de droits d'usage à travers des contrats de faire-valoir indirect (FVI). Ces contrats comprennent globalement ; les contrats de location, de métayage, la rente en travail, les contrats de plantation, et certaines formes de mise en gage.

Dans l'ensemble de notre travail, nous analysons séparément les transactions d'AV et les contrats de FVI : en effet, ces derniers répondent à des logiques et des pratiques différentes, posent des barrières et des risques spécifiques, pour les preneurs comme pour les cédants (Colin, 2017b, 1995; Gebregziabher and Holden, 2011; Gebru et al., 2019).

#### Encadré 1 : les contrats de Faire-valoir indirect

##### Extrait de Colin, (2017, p. 1)

- *« location : cession du droit d'usage d'une parcelle contre le versement d'une rente fixe indexée sur la superficie ; la rente peut être versée en espèces ou en nature, avant la mise en culture ou après la récolte ; les contrats sont généralement à court terme, mais des engagements sur plusieurs décennies se développent avec des membres des élites urbaines ou des entreprises, pour la réalisation de plantations pérennes » ;*
- *« métayage (également qualifié de contrat à part de fruit) : le coût de l'accès à la terre (et éventuellement à d'autres facteurs) correspond à un pourcentage du produit, qu'il y ait ou non-participation du cédant à la production » ;*
- *« certaines formes de mise en gage impliquant le transfert du droit d'exploitation au bénéfice du prêteur » ;*
- *« accès à la terre contre divers types de prestations : fourniture de travail, manuel ou mécanisé, réalisation d'une plantation « clé en main », comme dans certains contrats de plantation (lorsque le partage porte sur la plantation, mais non sur la terre qui la porte, ou sur la production »).*  
*« Contrat » est entendu ici au sens d'accord, même non formalisé ».*

Les transactions foncières marchandes (achats-ventes et faire-valoir indirect) sont des pratiques courantes en ASS. Leur développement est principalement dû à l'augmentation de la population, au développement des cultures de rentes, aux changements des pratiques agricoles, entraînant l'augmentation de la valeur du foncier et l'individualisation des droits fonciers (Colin and Woodhouse, 2010). Cependant, le

développement des marchés fonciers n'obéit pas à un déterminisme étroit, et il reste largement subordonné à des règles locales, qui définissent le contenu et l'allocation des faisceaux de droits fonciers (qui a le droit de vendre quoi et sous quelles conditions, qui a le droit de céder la terre et qui a le droit d'en décider, etc.).

Les marchés fonciers en Afrique Subsaharienne répondent à des règles spécifiques à chaque contexte et sont souvent enchâssés dans des logiques sociales et politiques. Ainsi, l'identité d'une personne (citoyenneté, ethnie, genre, origine) peut constituer une barrière à la participation aux marchés fonciers (Colin and Woodhouse, 2010). En Tanzanie, il est impossible pour un migrant d'acheter des parcelles faisant partie des « *clan land* » car ces parcelles doivent rester au sein du clan (Wineman and Liverpool-Tasie, 2018). En Côte d'Ivoire (Chauveau, 1997), au Bénin (Doevenspeck, 2004) ou au Mali (Hertzog-Adamczewski, 2019), les migrants doivent s'insérer dans la société locale, nouer des relations avec des autochtones assurant le rôle « tuteur » ou de « logeur », et respecter les obligations sociales associées, pour accéder à la terre. Les marchés fonciers peuvent au contraire être une alternative d'accès à la terre pour les catégories sociales qui sont exclues de la propriété foncière par les systèmes coutumiers, par exemple les femmes (Wineman and Liverpool-Tasie, 2017).

Les études empiriques sur les marchés fonciers montrent cependant que certaines catégories de la population ont plus de difficulté que d'autre à participer aux marchés fonciers. Ces différences de contrainte peuvent être liées entre autres : aux ressources de l'exploitation (capital financier), aux règles et pratiques locales (différentes pour les hommes et les femmes, les natifs ou les migrants, etc.) ou à la réglementation foncière (Bezu and Holden, 2013; Burnod et al., 2016; Colin and Woodhouse, 2010; Holden and Otsuka, 2014; Wineman and Liverpool-Tasie, 2017). Cela peut poser un problème de développement si les catégories exclues représentent un enjeu particulier, parce qu'elles sont plus vulnérables, ou parce qu'elles sont potentiellement plus productives, etc. Dans d'autres contextes, les marchés fonciers peuvent favoriser l'accès à la terre des ménages moins favorisé. En Ouganda, les marchés fonciers ont permis d'atténuer l'inégalité initiale des dotations foncières, en particulier en faveur de ceux qui n'ont hérité d'aucune terre (Baland et al., 2007).

Les transactions foncières marchandes en Afrique Sub-Saharienne dans le cas de l'AV et du FVI sont généralement réalisées hors du système formel. La reconnaissance des

droits transférés relève surtout du système local ou coutumier (Colin, 2017; Mathieu et al., 2003). En termes d'équité, les risques, les types de dispositifs mobilisables et l'effectivité de ces derniers peuvent varier selon les catégories d'acteurs, ce qui génère des inégalités d'une autre nature que celles liés à l'accès à la terre via les marchés (Lavigne Delville, 2002; Mathieu et al., 2003). L'insécurité des transactions peuvent également conduire à une auto-exclusion des catégories qui se considèrent comme vulnérables, et contribuer de ce fait aux inégalités d'accès à la terre (Deininger, 2003).

### **1.1.2. Migrations et marchés fonciers**

Si les migrations internationales sont estimées et largement étudiées, les migrations internes au sein des pays sont moins souvent l'objet d'analyse<sup>3</sup> mais soulèvent de forts enjeux de développement (Kuhn, 2015; Mercandalli and Losch, 2017). Ces migrations concernent des déplacements rural-urbain mais également des mouvements rural-rural. Dans les zones sous forte pression foncière, de nombreux migrants issus des zones rurales quittent leurs terroirs d'origine (Jayne *et al.*, 2014; Obeng-Odoom, 2017) et rejoignent un autre territoire rural compte tenu de l'insuffisance des opportunités d'emplois en milieu urbain (Mercandalli et Losch, 2017). Dans les territoires d'accueil, les migrants recherchent un accès à l'emploi et, souvent, au foncier agricole (Jayne et al., 2014). L'accès des migrants à la terre dans les territoires d'accueil représente dès lors un fort enjeu de développement aux dimensions économiques, sociales et politiques.

## **1.2. Accès à la terre, marchés fonciers et migrations à Madagascar**

### **1.2.1. Accès à la terre et marchés fonciers**

L'agriculture occupe une place importante pour l'économie de Madagascar. Ce secteur est le premier contributeur dans le PIB national (24,8% en 2020)<sup>4</sup> et constitue une source importante de devise. L'agriculture avec l'élevage, la pêche et l'exploitation forestière occupent une grande partie de la population active. D'après un dernier recensement (2018), 83,2% des ménages affirment avoir une activité agricole au cours

---

<sup>3</sup> Pourtant, selon une estimation de 2015, environ 244 millions d'individus seraient concernés par les migrations internationales mais plus de 740 millions par les migrations internes (World migration report, 2018).

<sup>4</sup> <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NV.AGR.TOTL.ZS?locations=MG> consulté le 19/10/22



de l'année écoulée et 60% vivent principalement de cette activité (Institut National de la Statistique, 2022).

Madagascar est un pays où la majorité de ses 26 millions d'habitants réside en milieu rural. Pour les ménages ruraux, l'agriculture procure la quasi-totalité des revenus et fournit l'essentiel de l'alimentation. Une grande partie de la production agricole des exploitations familiales (60%) est autoconsommée par le ménage. Le monde rural malgache est confronté à une très grande pauvreté qui touche une grande partie de la population. Madagascar figure en effet parmi les plus pauvres au monde avec un PIB de 515 USD par habitant contre 1645 USD en moyenne pour l'ASS (Banque Mondiale<sup>5</sup>).

Le défi majeur auquel fait face l'agriculture malgache est la difficulté d'accès à la terre conduisant à la diminution croissante de la surface des exploitations familiales. Au fil des générations et de la forte croissance démographique (3% par an en milieu rural), les superficies moyennes des exploitations sont de plus en plus réduites : elles ne seraient plus que de 0,61 ha en 2024<sup>6</sup> (Belières et al., 2016). Cette diminution de la taille des exploitations conduit à une vulnérabilité économique et alimentaire car les superficies exploitées ne sont plus suffisantes pour produire de quoi alimenter les membres de la famille avec des cultures vivrières (à commencer par le riz). D'autre part, l'insuffisance du foncier tend à renforcer les compétitions autour du foncier. La pression foncière met également en danger les espaces forestiers qui sont de plus en plus défrichés à des fins agricoles. Pour des raisons économiques, sociales, alimentaires mais également environnementales, l'accès à la terre est donc un enjeu important en termes de développement pour Madagascar.

À l'échelle nationale, il n'y a pas de donnée illustrant de manière fiable et récente les différentes modalités d'accès à la terre des ménages<sup>7</sup>. Des travaux portant sur le monde rural malgache montrent que pour les exploitations agricoles familiales, l'accès à la terre se fait surtout par les transferts non-marchands, typiquement les héritages (Burnod et al., 2014; Di Roberto, 2020; Minten and Razafindraibe, 2003; Raharison, 2008;

---

<sup>5</sup> <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.PCAP.CD?locations=ZG>. consulté le 19/10/22

<sup>6</sup> Sur la base de projections établies à partir des derniers recensements agricoles (1984/1985 – 2004/2005), les superficies agricoles des exploitations familiales pourraient être réduites de moitié en l'espace de 40 ans.

<sup>7</sup> Dans le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitation (RGPH)-2018, dans la section Limites des données, il a été précisé : « *Aucune question n'a été également posée concernant la superficie de l'exploitation et le mode d'occupation du terrain pour l'agriculture* », (Institut National de la Statistique, 2022, p. 14)

Rakotomalala and Burnod, 2018). Le recours aux transferts marchands, soit à travers l'achat-vente mais également par les contrats de FVI est également présent dans nombreux régions et localités du pays (Andriamanalina et al., 2013; Boué, 2013a; Burnod et al., 2014; Di Roberto, 2020; Omrane, 2008; Rakotomalala and Burnod, 2018; Zombre, 2013). Le recours au faire-valoir indirect est une pratique ancienne à Madagascar et présente dans différentes régions (Andriamanalina et al., 2013; Boué, 2013; Charmes, 1975; Dabat and Razafindraibe, 2008; Defrise, 2020; Minten and Razafindraibe, 2003, Raison, 1991). L'interdiction de FVI par la législation des années 1970, théoriquement en vigueur jusqu'en 2015<sup>8</sup> n'a pas empêché sa pratique.

Une exploitation des données issus de deux enquêtes auprès de ménage ruraux (Burnod et al., 2015; Rakotomalala and Burnod, 2018), réalisées dans différentes régions de Madagascar illustre l'importance de l'héritage et des marchés fonciers pour l'accès à la terre des exploitations agricoles familiales (Tableau 1).

Le Tableau 1 indique tout d'abord l'importance de l'héritage/don (surtout héritage) dans l'accès à la terre des ménages avec environ 60% des parcelles possédées. Le marché de l'achat-vente contribue en moyenne à 30% des parcelles possédées avec des disparités selon les régions étudiées. Si l'analyse est faite au niveau des ménages, le tableau1 montre que 46% des ménages possèdent au moins une parcelle achetée dans leur patrimoine. Concernant la prise en faire-valoir indirect (FVI), durant l'année de l'enquête, environ un tiers des ménages ont pris au moins une parcelle en FVI (location, métayage, prêt). Certes, ces données n'ont pas la prétention d'être représentatives de la réalité nationale mais elles permettent de montrer l'importance des marchés fonciers pour l'accès à la terre des ménages.

---

<sup>8</sup> Selon la Lettre de politique foncière de 2015 : « Toutes les interdictions de faire valoir indirect seront levées », Art 1.3.

**Tableau 1 : L'accès à la terre dans deux enquêtes rurales**

Zone d'étude	Analyse mode d'accès parcelle possédée					Analyse ménage		
	Achat	Héritage/Don	Mise en valeur	Total	N (parcelle)	Achat	Prend en FVI	N (ménage)
<b>Enquête PECF-2015</b>								
Région Analamanga	37%	38%	25%	100%	659	63%	22%	174
CR. Tsaramasoandro	37%	38%	25%	100%	659	63%	22%	174
Région Vakinankaratra	30%	68%	2%	100%	4 442	54%	22%	663
CR. Ambatomena	35%	64%	1%	100%	1 306	64%	16%	205
CR. Ambohimiarivo	28%	69%	3%	100%	1 590	49%	21%	241
CR. Manandona	27%	72%	1%	100%	1 546	50%	29%	217
Région Diana	17%	69%	14%	100%	1 162	25%	23%	405
CR. Antsakoamanondro	19%	60%	21%	100%	509	26%	21%	203
CR. Benavony	15%	76%	9%	100%	653	24%	24%	202
Région Menabe	39%	47%	14%	100%	1 611	50%	44%	592
CR. Ampanihy	28%	60%	12%	100%	505	37%	49%	197
CR. Malaimbandy	39%	45%	16%	100%	601	58%	39%	196
CR. Analaiava	50%	37%	13%	100%	505	55%	44%	199
<b>Enquête FAO/CIRAD/OF-2014</b>								
Région Itasy, CR Morarano	16%	71%	12%	100%	729	36%	34%	142
Région Haute Matsiatra, CR Iboaka	28%	70%	2%	100%	625	48%	48%	142
<b>Moyenne totale des enquêtes</b>	30%	60%	10%		9228	46%	32%	2118

Source des données : Observatoire du Foncier-Madagascar, IRD-Dial et le Cirad (Enquête PECF, 2015), Observatoire du Foncier-Madagascar, FAO et le Cirad (Enquête FAO/CIRAD/OF-2014) ; Traitement : Auteur, 2019 ; Note : L'auteur a participé à la conception et la réalisation de ces enquêtes ; CR=Commune rurale. Migrations et marchés fonciers

A Madagascar, depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle d'importants mouvements migratoires internes ont eu lieu. Ces mouvements ont conduit à la présence de migrants dans diverses localités (Deschamps, 1959; Poulain and Razanakoto, 2014). Ces mouvements de migration sont toujours à l'heure actuelle majeurs et s'effectuent majoritairement du milieu rural vers d'autres espaces ruraux<sup>9</sup> (Poulain and Razanakoto, 2014).

Pour les migrants, il s'agit de trouver, selon les cas, des opportunités d'emplois, un accès à la terre, une localité propice pour le commerce, un accès à des ressources forestières, halieutiques ou minières et à des services d'éducation et de santé (Canavesio, 2015; Fauroux, 2001; Hasina, 2014; Jones et al., 2018; Moizo, 2000; Rakotomalala et al., 2019; Rakotonarivo, 2010). La migration interne est en effet une des stratégies pour accéder à un emploi et/ou à du foncier agricole lorsque les options locales sont insuffisantes

<sup>9</sup>Même s'il existe de façon indéniable une intensification progressive des départs en direction des villes (Banque Mondiale, 2011), la croissance urbaine résulterait en grande partie de la croissance naturelle et de la requalification des zones rurales en zones urbaines (Rakotonarivo et al., 2010).

(Dabat *et al.*, 2008; Rakotonarivo, 2012). Le dernier rapport pays sur la migration (Poulain and Razanakoto, 2014) précise l'importance de la migration interne pour résoudre l'insuffisance des terres dans les zones traditionnellement agricoles et densément peuplées. « *La migration à la recherche de nouvelles terres agricoles tient une place importante à Madagascar et elle concerne trois quarts des régions soit parce qu'elles sont des lieux de départ ou des lieux de destination de ces migrants. Les régions à vocation agricole ayant une densité de la population supérieure à la moyenne nationale, telles que celles d'Atsimo Atsinanana, Haute Matsiatra, Itasy, Vatovavy Fitovinany et, dans une moindre mesure, Androy, sont des foyers de départ des migrants agricoles... Ces émigrants à la recherche de terres plus fertiles à cultiver se rendent dans les régions offrant plus d'opportunités que dans leur région d'origine* » Poulain and Razanakoto, 2014, p. 64). Pour notre travail, l'intérêt porte sur l'accès à la terre des migrants dans leurs localités d'installation, et ne traite ni de la zone de départ ni des conditions de la migration.

A Madagascar, pour les migrants issus des migrations spontanées l'accès à la terre est souvent associé à la déforestation. De nombreux travaux positionnent les migrants comme des acteurs qui transforment des zones forestières en parcelles agricoles (Consortium MAGMA, 2018; Hasina, 2014; Rakotomalala et al., 2019). Cependant, les migrants défrichent des espaces forestiers autant que les populations autochtones (Jones et al., 2018; Rakotomalala et al., 2019) et ils ne peuvent le faire dans la plupart des cas qu'en ayant passé des accords avec des natifs (Fauroux, 2001; Moizo, 2000). Notre travail de recherche ne s'intéresse pas à cette dimension de la défriche mais porte surtout sur l'accès à la terre par les marchés fonciers.

En effet, dans le cadre des migrations spontanées, l'accès des migrants au foncier passe également par des transactions marchandes (location, métayage, achat, accès à la terre contre rente en travail) et des rapports non marchands (mise à disposition gratuite) (Defrise et al., 2017; Razafimahatratra et al., 2017). Dans les deux cas, ces transferts de droits fonciers peuvent être accompagnés d'une intégration des migrants dans la communauté d'accueil et dépendent de des relations interpersonnelles nouées par les migrants avec les propriétaires fonciers, autochtones ou migrants (Bertrand, 2008; Fauroux, 2001).

Les enjeux d'accès à la terre des migrants dans les territoires d'accueil font écho à la réforme foncière engagée à Madagascar depuis 2005. Après avoir mis l'accent sur la

sécurisation des droits fonciers, la réforme se fixe désormais comme objectif de faciliter l'accès à la terre (ministère d'Etat en charge des projets présidentiels, de l'aménagement du territoire et de l'équipement, 2015). La réforme fait écho également aux enjeux de la nouvelle politique agricole qui vise à accompagner l'accès à la terre des exploitations agricoles familiales (ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche, 2015). Les conditions d'accès à la terre agricole des migrants à travers les marchés fonciers en milieu rural restent cependant peu connues.

### **1.3. Questions de recherche**

Les modalités d'accès des migrants à la terre agricole, via des transactions marchandes (achat, location, métayage, accès à la terre contre rente en travail) ont été documentées dans quelques travaux (Defrise *et al.*, 2019; Razafimahatratra, 2018), mais n'ont jusqu'à présent pas fait l'objet d'études approfondies. Inversement, plusieurs études récentes s'intéressent aux marchés fonciers à Madagascar (Boué et Colin, 2015; Burnod *et al.*, 2016; Di Roberto et Bouquet, 2018), mais sans se focaliser sur la catégorie particulière des migrants. Notre recherche vise à combler cette lacune et s'intéresse aux rôles des marchés fonciers dans l'accès des migrants au foncier agricole. Pour atteindre cet objectif de recherche, en lien avec les enjeux de développement présentés dans les sections précédente, nous avons formulé les questions de recherche suivantes :

- Comment les marchés fonciers permettent-ils l'accès à la terre des migrants et quelles sont les contraintes auxquelles ces derniers doivent faire face ?
- Les marchés fonciers sont-ils sources d'exclusion pour des catégories sociales (en particulier les migrants) et permettent-ils un rééquilibrage ou un creusement des inégalités en termes des dotations foncières ?
- Quelles formes d'insécurité foncières sont générées par les transactions sur les marchés fonciers de l'AV et du FVI ? Quels dispositifs de sécurisation sont mobilisés pour parer à cette insécurité et quelle est leur effectivité en cas de conflit déclaré ? Les migrants et les natifs sont-ils sur un pied d'égalité vis-à-vis des risques et des dispositifs de sécurisation ?

## 2. Cadrage théorique

### 2.1. Le cadre de l'économie néo-institutionnelle pour analyser les marchés fonciers

Les travaux de de l'économie classique et néoclassique considèrent implicitement les marchés comme donnés, pouvant être modélisés comme une rencontre sans friction entre une offre et une demande, et s'intéressent avant tout à la formation des prix (Coase, 1988). Pour les économistes institutionnalistes, au contraire, la caractérisation d'une relation marchande et l'étude du fonctionnement concret des marchés constituent le cœur même des travaux en économie (Williamson, 1987).

Les travaux en économie institutionnelles placent les marchés dans un environnement soumis à des informations asymétriques, imparfaites, avec une rationalité limitée des acteurs (Akerlof, 1978; Simon, 1955). Ces imperfections du marché et les incertitudes génèrent des coûts appelés « *coûts de transaction* ». Les coûts de transactions sont des coûts liés au fonctionnement du marché. Ils peuvent être liés à la recherche d'information, à la spécification des contrats ou au contrôle du respect de leur exécution (Williamson, 1987). Ce repositionnement des regards sur les marchés place les transactions comme unité de base de l'économie institutionnelle.

North (1990) souligne l'importance des « institutions » pour réduire les coûts des transactions. Selon (Ménard, 2003, p. 106), une institution est « *un ensemble de règles durables, stables, abstraites et impersonnelles, cristallisées dans des lois, des traditions ou des coutumes, et encadrées dans des dispositifs qui implantent et mettent en œuvre, par le consentement et/ou la contrainte, des modes d'organisation des transactions* ». Afin de comprendre les marchés fonciers, il est important de comprendre les règles qui l'entourent. Nous verrons que la participation des migrants aux marchés fonciers est également soumise à des règles.

La notion de règle ne fait pas référence uniquement à un cadre légal (ex : législation foncière) mais concerne les conditions d'accès à la terre, la participation aux marchés fonciers selon les configurations locales. Les règles concernant l'accès à la terre demandent à être positionnées par rapport aux principes de légitimation, de justice, aux

normes de comportement, aux pratiques foncières effectives - tout accès à la ressource ne relevant pas forcément d'un droit (Colin, 2004):

Pour l'analyse des marchés fonciers, nous avons comme objectif la compréhension de l'ensemble des règles autour des marchés fonciers.

#### Encadré 2 : Principes, normes, droits et accès

**Extrait de** (Colin, 2004a, p. 13):

- *« Les principes sont mobilisés dans une logique de justification, sans être prescriptifs ni préciser leurs conditions effectives d'application. Ils relèvent du système de valeurs des acteurs (ou de certains acteurs), comme par exemple le principe de justice intergénérationnelle. »*
- *« La norme dit ce qui doit être, elle est par définition prescriptive » comme, par exemple, «le père doit assurer à son fils l'accès à la terre, lorsque ce dernier se marie».*
- *« Le droit ouvre un champ d'action légitimé et régulé socialement, qui trouve sa source dans des principes et des normes. Il suppose l'existence d'une instance de contrôle, d'autorité, d'enforcement : le conseil de famille, des autorités foncières spécifiques, des instances publiques régissant l'ordre et le respect de la loi, etc. »*
- *« La pratique correspond à l'accès effectif à la ressource. Une distance entre la pratique foncière observée et le droit énoncé peut s'expliquer par le jeu du pluralisme légal, par l'existence d'une interprétation possible dans la mise en œuvre du droit, ou encore par un rapport de force, une négation du droit. »*

## 2.2. La notion d'équité dans l'analyse des marchés fonciers

Parce qu'ils assurent une fonction de réallocation de la terre, les marchés fonciers peuvent être analysés sous les prismes respectifs de l'efficacité et de l'équité.

La question de l'efficacité des marchés de la terre agricole a souvent été traitée en économie du développement. Elle permet d'explorer si la circulation de la terre par le jeu des marchés bénéficie in fine aux producteurs qui ont les capacités et les incitations à investir. Cette recherche d'efficacité a pu justifier différentes politiques foncières redistributive (Deininger and Feder, 2009, 1998; Deininger, 2003). Or, l'efficacité peut être définie de différentes façons et être à cet égard sources de controverses. Elle peut renvoyer au rapport entre productivité agricole et facteurs de production mobilisés (Otsuka, 2007). Elle peut aussi être définie de manière plus large en prenant en compte

la création de richesse, de revenu ou d'emploi à différentes échelles (ménage, locale, nationale) ou la durabilité de la ressource (fertilité, pollution) (Colin and Bouquet, 2022). Dans cette thèse, la question des effets des marchés fonciers en termes d'efficacité, reliée aux controverses sur l'efficacité des exploitations agricoles, ne sera pas traitée. L'accent est mis sur les effets des marchés en termes d'équité.

La question de l'équité des marchés de la terre agricole est aussi une thématique clé en économie du développement (Colin and Bouquet, 2022.; Deininger et al., 2017; Holden et al., 2010; Baland et al., 2007; Otsuka, 2007). Sous certaines conditions, les marchés fonciers peuvent contribuer à l'accès à la terre des ménages qui possèdent peu ou pas de terre, mais ils permettent également à ceux qui en possèdent déjà d'en avoir davantage (Deininger, 2003). L'équité des marchés fonciers permet d'analyser si les différentes catégories d'acteurs participent aux marchés, et si les reconfigurations foncières induites par ces mêmes marchés contribuent à réduire ou à creuser les inégalités. La notion d'équité renvoie à des principes de justice sociale ou morale, qui peuvent prendre des formes différentes selon les contextes et les sociétés. L'équité fait référence à d'autres notions comme l'inclusion, l'exclusion, les inégalités, les discriminations, la vulnérabilité et l'émancipation. Nous y reviendrons plus en détail dans les chapitres suivants.

L'équité des marchés fonciers peut se décliner sous deux questionnements : *Les marchés fonciers favorisent-ils l'inclusion, ou au contraire conduisent-ils à l'exclusion, pour certaines catégories de population ? Les marchés fonciers contribuent-ils à une redistribution de la terre, ou au contraire à une concentration du foncier par une catégorie privilégiée ?* (Colin and Bouquet, 2022). Dans cette thèse, les analyses se focaliseront sur l'équité des marchés fonciers à Madagascar en s'intéressant aux natifs et migrants.

### **2.3. La grille pour l'analyse des marchés fonciers**

Pour l'analyse des transactions foncières, nous empruntons le cadre proposé par Colin, (2008, p. 234) qui tient compte des variables suivantes : le contenu des droits et obligations, l'origine des droits, les titulaires des droits, et les dispositifs de régulation.



### **2.3.1. L'analyse du contenu des droits par les faisceaux de droit**

Pour le contenu des droits, nous mobilisons l'approche des « faisceaux de droits » (*bundles of rights*). L'approche par les faisceaux de droit nécessite dans un premier temps de définir les droits de propriété sur le foncier agricole comme une relation sociale autour de la terre. La propriété désigne l'ensemble des actions socialement acceptées ; par exemple du droit à cultiver la parcelle ou de la vendre (Alchian and Demsetz, 1973). L'approche par les faisceaux de droit décompose les droits en différentes composantes (Schlager and Ostrom, 1992). Pour les parcelles agricoles, Colin décline les différentes composantes des faisceaux de droit de la manière suivante : : i) les droits « opérationnels » : *le droit d'usage, le droit de tirer un revenu de l'usage, le droit d'investir, le droit de déléguer l'usage de la terre à titre marchand (location, métayage, rente en travail, mise en gage) ou non marchand (prêt), le droit d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation, legs)*, ii) les droits « d'administration », au sens de « droits de définir les droits des autres » (Colin, 2004a, p. 16). Le droit d'administration permet de contrôler les droits opérationnels pour les autres et de définir qui a le droit de faire quoi (l'usage, la délégation, l'investissement, le fait de tirer un profit, d'aliéner). Le droit d'administration comprend également le droit d'exclure des catégories, ou des individus (ex : exclure les femmes de l'héritage, les migrants de l'achat, etc.). Le droit de propriété correspond à la détention permanente de la totalité du faisceau de droit. Le droit d'usage consiste à détenir temporairement le droit de cultiver sur une parcelle sans avoir le droit d'aliéner.

Notre travail s'intéresse à l'accès aux droits de propriété et aux droits d'usage via les marchés fonciers.

### **2.3.2. Les origines des droits et les transactions foncières marchandes**

Les origines des droits peuvent provenir des transferts marchands (achat/vente, location, métayage, etc.) ou non marchands (héritage, don, prêt, etc). Dans notre étude, nous nous intéressons surtout aux marchés fonciers et aux droits issus des transferts marchands.

Les achats-ventes sont vus à travers l'approche par les faisceaux de droits comme un transfert « définitif » du faisceau complet de droits. Ce transfert de droits peut être

cependant soumis à différentes interprétations selon les acteurs concernés. Il y a tout d'abord la nature du droit transféré : est-ce qu'il s'agit d'un achat de la parcelle ? de l'achat du droit de planter ? est-ce que le transfert est définitif ? ou soumis à une échéance ? à une condition de mise à disposition ? Les différentes interprétations portent également sur les relations entre l'acheteur et le vendeur : i) dans le cas d'une vente complète, l'acheteur est libéré de toutes obligations envers le vendeur, ii) par contre, il existe des ventes dites « incomplètes » qui lient l'acheteur et le vendeur potentiellement sur plusieurs générations. En quelque sorte, la transaction n'est pas encore close, et l'acheteur est encore soumis à des obligations (financières ou non) vis-à-vis du vendeur (ou de ses héritiers) (plusieurs références cités par Colin, 2017). Les contrats de faire-valoir indirect correspondent à un transfert temporaire des droits d'usage.

### **2.3.3. Les titulaires des droits**

Les différentes composantes du faisceau de droit sur les terres agricoles peuvent être détenues, cumulées ou non par différentes entités sociales (Colin, 2008). Les détenteurs peuvent être des individus, des groupes d'individus, des ménages, des lignages, un groupe de famille, etc. Il est possible qu'un héritier ait le droit d'usage sur une parcelle, le droit de la céder en location, en héritage mais par contre qu'il n'ait pas le droit la vendre sans l'autorisation de la famille (des cas observés à Madagascar par Di Roberto, 2020; Omrane, 2008).

### **2.3.4. Les autorités et les dispositifs de sécurisation des transferts**

Selon Lavigne-Delville, (2017, p. 1) « *La sécurité foncière est l'assurance que les droits sur la terre dont on dispose, quelle que soit leur nature, ne seront pas contestés et que, s'ils le sont, ils seront confirmés par des autorités* ». Les instances d'autorité sont investies de droits de régulation, d'arbitrage, de production du droit ou de sanction. Elles peuvent avoir des mandats formels ou informels et intervenir de manière isolée ou avec une autre autorité. Les autorités peuvent prendre des formes diverses selon les droits concernés ; elles peuvent être des entités familiales, ou des autorités externes à la famille (ex : chef de village, maire, forces de l'ordre, tribunal, etc.). Aux autorités s'ajoutent des dispositifs de sécurisation des transferts de droit ; ceux-ci peuvent également prendre des formes multiples comme le recours à l'écrit (formel ou non), le

capital social, la crainte liée aux pratiques de sorcellerie, etc. (Colin, 2004a). Les autorités et les dispositifs de sécurisation des transferts renvoient à la notion *d'enforcement*, qui selon Ménard, (2003, p. 107) représentent « *les dispositifs nécessaires pour rendre ces règles opérationnelles ex-post, de manière à sécuriser les transactions des agents.* » L'effectivité de ces dispositifs relève de l'empirique, du cas par cas. Ces notions et concepts autour des autorités sont surtout mobilisés dans le chapitre 4 sur la sécurisation des transactions foncières.

### **3. Démarche de la recherche**

Cette section présente tout d'abord notre approche, à savoir une démarche empirique compréhensive et processuelle. Par la suite, elle expose nos choix méthodologiques basés sur des approches qualitatives et quantitatives.

#### **3.1. Une approche compréhensive et processuelle pour l'analyse des marchés fonciers**

Pour l'accès à la terre par les marchés fonciers et la sécurisation des transferts, nous avons opté pour une approche empirique compréhensive et processuelle. Il s'agit de comprendre les pratiques d'acteurs dans leurs participations aux marchés fonciers, les contraintes auxquels ils font face, les stratégies qu'ils mettent en œuvre, le choix des dispositifs de sécurisation des transferts selon leurs perceptions et dans le contexte où ils évoluent (Colin, 2002, 2004a). L'objectif des travaux d'investigation est alors la compréhension des logiques d'acteurs. Selon Simon, (1986), cité dans Colin, 2004 p12 : « *dès lors que le principe de rationalité substantive est rejeté, comprendre les pratiques d'acteurs nécessite de prendre en compte la perception que ces derniers ont de leur situation et des options qui leur sont offertes* ».

A travers une approche processuelle, c'est une manière d'analyser le « quoi », le « comment » et le « pourquoi » des stratégies adoptées par les ménages (Pettigrew, 1997). Cette approche permet de mettre en perspective une stratégie actuelle selon des expériences passées et l'évolution du contexte (social, économique, etc.). Dans le contexte (cf. Infra), il s'agit entre autres de l'arrivée et l'installation de nouveaux acteurs (migrant), l'apparition des litiges autour des transactions, l'évolution de la demande en terre et l'apparition de nouveau dispositif de sécurisation des droits fonciers.

### **3.2. La production des données**

L'approche compréhensive et processuelle adoptée dans ce travail de recherche situe l'analyse empirique et les investigations de terrain au centre la méthodologie. Les investigations ont donc été faites à travers une méthode mixte de production de donnée. La méthode mixte combine dans un travail de recherche à la fois les données qualitatives et quantitatives. Selon Creswell and Clark, (2017, p. 5), cette méthode permet de mieux comprendre les problématiques de recherche que si la recherche est faite uniquement avec des données qualitatives ou quantitatives. Sur la combinaison des deux approches, de Sardan, (2008, p. 11) affirme « ... *encore que l'enquête idéale, si tant est qu'elle existe, devrait évidemment combiner qualitatif et quantitatif, et qu'il ne saurait être question d'opposer l'un à l'autre* ».

L'adoption de la méthode mixte n'a pas été facile pour le doctorant dont le temps de la réalisation de la thèse est limité alors que la méthode mixte nécessite un temps plus long (l'apprentissage des deux approches, la collecte et l'analyse des données).

#### **3.2.1. L'approche qualitative**

Les collectes de données quantitative et qualitative ont été réalisées dans la commune rurale d'Ambatolahy, région Menabe (Annexe 1).

Les approches qualitatives permettent d'acquérir une meilleure compréhension d'un sujet, en décortiquant les significations que les gens attribuent à leur vie, aux activités, aux situations, aux circonstances, aux personnes et aux objets (Leavy, 2017). Il s'agit de comprendre le sens d'une affirmation à travers les expériences des participants. Les approches qualitatives sont le plus souvent utilisées dans les recherches exploratoires ou descriptives. Les approches qualitatives sont souvent critiquées quant à la reproductibilité de la collecte d'information. Or, selon de Sardan, (2008) la validité des données qualitatives (et quantitatives) passe par la méthode, la rigueur dans la collecte de données et par l'interprétation accordée à ces données. L'avantage de l'approche qualitative est qu'elle permet d'accéder à des informations difficilement accessibles par une approche quantitative (Colin, 2002; Le Meur, 2002). Nous trouverons dans le chapitre 4 sur la sécurisation des transactions que l'insertion du doctorant dans son terrain de recherche, et les relations tissées avec les enquêtés ont permis de collecter

des informations sur les conflits fonciers, ce que les enquêtes par questionnaires n'ont pas pu faire. Le recours à la méthode mixte dans des travaux sur la thématique foncière a été adopté à Madagascar entre autre par Boué, (2013); Burnod et al., (2016); Di Roberto, (2020), et en Tanzanie par Wineman and Liverpool-Tasie, (2018).

– ***Le déroulement de la collecte de données***

La collecte des données qualitatives s'est étalée sur trois ans, en plusieurs phases, avec un séjour effectif de 170 jours dans la commune d'étude<sup>10</sup> (Annexe 7). Dans le cadre d'une thèse, cette possibilité de faire des allers-retours sur le terrain mais également entre les données qualitatives et quantitatives (cf. Section sur l'approche quantitative) a permis d'avoir des informations de qualité pour les deux approches. Les données ont été obtenues à travers des entretiens, des focus group, la consultation de document et par des observations.

Les périodes entre les séjours sur le terrain ont été consacrées à la synthèse des données, aux échanges et discussions avec les encadrants. Un premier document de synthèse a d'ailleurs été présenté et discuté lors des journées doctoriales du Pôle Foncier de Montpellier (mars 2019)<sup>11</sup>. Tous ces échanges ont permis d'améliorer les grilles d'analyse et les outils de collecte de données. Les allers-retours peuvent être également assimilés à un processus d'apprentissage et de renforcement des acquis sur la réalisation d'une investigation de type qualitative. Enfin, le plus important est que les séjours multiples sur le terrain ont permis d'affiner les données collectées pour au final avoir des informations de qualité.

---

<sup>10</sup> Si la collecte les enquêtes ménages par questionnaires (approche quantitative) sont également prises en compte (du 01/08/2018 au 14/08/2018) alors le séjour sur le terrain a duré au total 183 jours

<sup>11</sup> J'ai également présenté ma méthodologie et mes premiers résultats vers la fin d'année 2019 lors des sessions d'échange auprès de l'UMR Tetis (café doc) et auprès de l'UMR Moisa (Journées des doctorants)

**Tableau 2 : Les séjours sur le terrain pour les investigations qualitatives**

Séjour	Dates	Durée	Objectif majeur
QL 1	28/02/2018 - 07/03/2018	7 jr	Phase exploratoire : agriculture, accès à la terre, migration,
QL 2	15/03/2018 - 25/03/2018	10 jr	Phase descriptive : accès à la terre, migration
QL 3	11/04/2018 - 26/05/2018	45 jr	Phase descriptive : marchés fonciers, sécurisation foncière
QL 4	15/08/2018 - 20/08/2018	5 jr	Focus group dans une localité isolée
QL 5	07/08/2019 - 06/10/2019	60 jr	Phase d'approfondissement : marchés fonciers, sécurisation foncière
QL 6	04/09/2020 - 15/10/2020	41 jr	Phase d'approfondissement : marchés fonciers, sécurisation foncière
<b>Total</b>		<b>170 jr</b>	

Source : Auteur, 2022

Le premier séjour (séjour QL 1) a été consacré à la confirmation de la pertinence du cas d'étude pour notre problématique de recherche. Ce premier séjour a permis de se faire une idée sur le contexte sécuritaire et d'identifier des collaborateurs locaux pour la suite du terrain. Je reviendrai dans la section suivante sur l'importance des collaborateurs locaux.

Le deuxième et troisième séjour (QL2 et QL3) ont été consacré à des entretiens descriptives sur les contraintes et les stratégies d'accès à la terre des ménages, les modalités de sécurisation des droits fonciers, formelles ou non. Ces entretiens étaient principalement basés sur les expériences des personnes interviewées. Les informations acquises lors des trois premiers séjours sur le terrain ont été valorisées dans l'élaboration des questionnaires de l'approche quantitative.

Le quatrième séjour (QL4) est assez spécifique car il a été consacré uniquement à l'organisation et la conduite d'un focus group dans une localité isolée de la commune, village de Marosada. C'est une localité, vue par les autres localités de la commune comme ayant une réserve foncière importante non cultivée. Le focus group portait donc sur la confirmation ou non de cette affirmation et que les transactions foncières marchandes effectuées dans cette zone isolée.

Le cinquième séjour (QL 5) a bénéficié des premières analyses de la base quantitatives. L'objectif des entretiens était alors d'illustrer, d'éclairer et d'approfondir les analyses issues des résultats statistiques à travers des études de cas. J'ai essayé de retracer les trajectoires des ménages à travers leur participation à l'achat ou aux prises en faire-valoir indirect. Pour les achats ou les ventes, les informations obtenues étaient assez précises car ces transactions sont peu fréquentes (1 à 3 fois dans une vie). Par contre, il

était plus compliqué d'avoir des informations précises sur les contrats anciens de faire-valoir indirect qui sont nettement plus fréquents au cours du trajectoire d'une exploitation. En effet, il est possible pour une exploitation d'avoir plusieurs contrats au cours d'une même saison, et plus encore en une ou plusieurs années.

Pour avoir des informations de qualité, et ainsi éviter les biais cognitifs pour l'enquêté, il a fallu faire un choix et collecter des informations uniquement sur les FVI prises durant les 5 dernières années<sup>12</sup>.

Le sixième et dernier séjour (QL 6) s'est inscrit dans la continuité des investigations de 2019 (QL 5) avec l'analyse des transactions foncières réalisées par les ménages. Lors de ce séjour un intérêt particulier a été porté sur la sécurisation des transactions.

#### – *Les guides d'entretiens*

Les guides d'entretiens étaient composés de plusieurs sections. Ces guides ont été mobilisés pour les entretiens mais également dans les focus group. Pour rappel, l'objectif des investigations qualitatives étaient de comprendre les logiques d'acteurs à travers leurs perceptions. Les guides d'entretiens sont composés de plusieurs sections (qui ont évoluées au cours des terrains) :

- **Section système agraire** : Les questions portaient sur les activités agricoles, les itinéraires techniques et les facteurs de production mobilisés (main d'œuvre, terre, ressource financière). L'objectif des investigations (surtout durant QL1) était de situer les besoins en terre dans les différentes activités agricoles.
- **Section Catégorisation natif-migrant** : A travers cette section, les entretiens (surtout durant QL2) concernaient la manière dont les habitants qualifiaient un individu de « migrant » ou de « natif ». Déjà à travers la revue de littérature, il a été dit qu'il n'y a pas de définition commune du terme « migrant ». La définition est surtout empirique mais une compréhension de cette catégorisation est nécessaire pour l'atteinte des objectifs de l'étude.
- **Section Accès à la terre** : il s'agit d'une section autour des différentes modalités d'accès à la terre (héritage, nouvelle défriche, achat-vente, location, métayage). Cette

---

<sup>12</sup> Et même pour cette intervalle, il était difficile pour l'enquêté de faire appel à sa mémoire pour les détails des contrats.

section du guide d'entretien a permis de connaître l'importance des marchés fonciers dans l'accès à la terre des ménages et principalement pour les migrants.

- **Section Marchés fonciers** : cette section est dédiée aux règles (normes, pratiques, droit) qui régissent les transactions vis-à-vis des acteurs (natif, migrant, famille, etc.) qui y participent. Les questions de cette section ont évolué au fil des terrains (QL3 à QL5) et ont bénéficié les premiers résultats qualitatifs et quantitatifs. Elles concernent le marché de l'achat-vente, et les contrats de FVI. Plus spécifiquement les questions concernent : l'accès aux opportunités d'achat/prise en FVI (circuit d'information, choix des partenaires, le recours aux intermédiaires, et les relations entre les partenaires), la sécurisation des transactions (risques dans les transactions et les dispositifs de sécurisation). Les réponses obtenues via cette section concernent les expériences des ménages.

Les entretiens semi-directifs ont été complétés par huit focus groups, ceux-ci s'étant constitués de manière spontanée lors de la réalisation d'un entretien. Les focus groups ont permis d'avoir les points de vue de plusieurs personnes (50 participants au total) sur des thématiques globales qui relèvent de la théorie locale. L'objectif n'était pas de discuter des expériences des participants qui sont abordés dans les entretiens individuels mais de confronter les expériences des ménages avec les théories locales. Le guide d'entretiens a donc été mobilisé pour l'animation des focus groups.

– ***La place de confiance durant les entretiens et la mobilisation des guides locaux***

Tous les entretiens ont été menés dans la langue locale, le malagasy avec le soutien d'un guide local. Le recours à un guide local n'était pas une évidence au début des investigations. Les entretiens se passaient effectivement bien durant la première semaine (QL 1) avec les autorités locales et la famille qui m'a accueilli. Il n'y avait pas de barrière linguistique majeure sauf pour certains mots issus des dialectes utilisés<sup>13</sup> qui deviennent claire après quelques explications et reformulations. Enfin, j'avais une longue expérience dans la conduite d'entretiens qualitatifs en milieu rural malgache (dans une autre région d'étude), qui m'avait permis d'acquérir une certaine aisance dans la conduite d'entretiens.

---

<sup>13</sup> Les natifs et les migrants d'Ambatolahy appartiennent à différents groupes ethniques qui ont chacun leur dialecte. Cette cohabitation des différentes ethnies conduit à un mélange des dialectes.



Cependant, les premiers entretiens auprès des ménages (QL2)<sup>14</sup> se sont avérés difficiles voire impossibles. Mes interlocuteurs ne voulaient pas répondre à mes questions et certains refusaient toute discussion. Le chef de famille qui m'a hébergé durant tout mon terrain m'a expliqué qu'il fallait que je collabore avec une personne en qui les gens avaient confiance et qui pourrait m'introduire auprès de chaque ménage à enquêter. Ce guide local prendrait la parole en premier, m'introduirait et présenterait les objectifs de mon séjour aux interlocuteurs. Enfin, ce guide local se porterait garant de ma bonne foi au sein des ménages enquêtés. Cette recommandation m'a été faite également par des notables de la zone. Pour illustrer l'importance d'un collaborateur local, durant un entretien, un notable natif d'un village m'a dit :

*« Il y a des gens qui viennent et font des enquêtes sans un local pour les introduire alors, nous faisons mine de ne rien connaître sans refuser de faire les entretiens. Vous par exemple, si vous étiez venu seul chez nous sans M35<sup>15</sup> (mon guide du jour) il est fort possible que nous ne répondions à aucune de vos questions. Pour nous il faut se méfier de tous les étrangers » N40, 2020)<sup>16</sup>.*

La méfiance des enquêtés était souvent palpable durant les entretiens mais le recours à un guide local a aidé à instaurer un climat de confiance entre les interlocuteurs. Cependant, selon de Sardan, (2008, p. 94), « *Le recours à un interprète (dans mon cas un guide local), qui est toujours aussi un informateur privilégié, introduit des formes particulières d'encliquage* ». Le problème autour de l'encliquage est le risque de s'enfermer dans un « clique » comme source d'information.

Pour définir l'encliquage, de Sardan (2008, p. 93) explique « *L'insertion du chercheur dans une société ne se fait jamais avec la société dans son ensemble, mais à travers des groupes particuliers. Il s'insère dans certains réseaux et pas d'autres. C'est-ce que nous appellerons « encliquage »* »

---

<sup>14</sup> C'est lors de ce second séjour, que je me suis familiarisé avec les dialectes locaux et surtout avec les règles de salutation avant toute discussion.

<sup>15</sup> Afin de garder l'anonymat des répondants ainsi que des personnes enquêtées, des codes alphanumériques sont utilisés. M=Migrant ; N=Natif ; M35=Migrant enquêté n°35 ; M35, 2020= Migrant enquêté n°35, et 2020= année du premier entretien

<sup>16</sup> Nous verrons dans les chapitres 2 et 4 l'intérêt d'avoir un intermédiaire de confiance pour les migrants cherchant à accéder à la terre.

Le fait de travailler avec plusieurs guides (7) réduit le risque d'encliquage et permet d'avoir un panel diversifié de ménage enquêté. En effet, j'ai collaboré avec ces guides à différentes périodes de mon séjour dans la commune d'étude. Chaque guide correspondait à certaines localités où ils étaient connus et pouvait me présenter aux ménages plus facilement. Ils appartenaient également à différentes ethnies ce qui facilite l'accès aux ménages de leurs ethnies respectives. Enfin leurs spécificités (natif/migrant ; activité) leur conféraient une légitimité pour m'introduire auprès des ménages enquêtés. Les guides avaient des profils différents et chaque guide m'introduisait à sa « clique » : Vola (Guide Local n°7) m'orientait plus vers les autres commerçantes de l'ethnie Merina et Tsitohary (Guide Local n°2) me conduisait chez les ménages de l'ethnie Bara. Le recours à plusieurs guides locaux m'a donc permis d'étoffer mes observations à travers des études de cas différentes et d'améliorer la représentativité des données.

– *L'échantillonnage des entretiens qualitatifs et focus group*

Le corpus qualitatifs comprend 132 entretiens individuels conduits auprès de 99 personnes (55 migrants, 44 natifs), et 8 focus groups (50 participants dont 15 femmes). Les ménages interviewés ont des profils très diversifiés : appartenance ethnique, fokontany de localisation, genre, âge, propriétaire ou non, année d'arrivée pour les migrants (cf. Annexe). Des entretiens ont également été faits auprès des autorités locales (maire, agents de la commune, chef fokontany, chef quartier), des *Raiamandreny*<sup>17</sup> et d'une ONG locale.

– *Enregistrement des informations collectées*

A partir de mon troisième terrain (QL 3) Tous les entretiens ont été enregistrés à l'aide d'un dictaphone après avoir obtenu l'autorisation de la personne interviewée. Ces enregistrements ont été très utiles pour la mise au propre des notes dans le cahier de terrain et ont permis la transcription des entretiens. Des assistants de recherche (Tiana et Fafah)<sup>18</sup> ont été mobilisés à partir mon quatrième séjour sur le terrain (QL4) pour

---

<sup>17</sup> anciens, parents au sens large, les personnes âgées, personnes respectées,

<sup>18</sup> Monsieur Tiana assure des TD à l'Université d'Antananarivo après l'obtention de son Master en géographie. Il a fait son terrain de Master dans la région Menabe. Madame Fafah est une jeune diplômée en agronomie de l'Université d'Antananarivo. Elle est en thèse en *Agricultural Economy* à l'Université de Tokyo depuis fin 2021.

m'aider dans les prises de notes des entretiens et leur mise au propre dans un cahier de terrain.

Tous les entretiens ont fait l'objet d'une fiche individuelle. Les informations clés (nom, identifiant, natif ou migrant, date de l'entretien) ont été gérées avec le logiciel Zotero qui est surtout utilisé pour la gestion des références bibliographiques<sup>19</sup>. L'utilisation de cet outil a permis de retrouver facilement les fiches individuelles et la citation d'une partie des entretiens.

### – *La qualité des données*

Pour l'évaluation de la qualité des données issues des investigations qualitatives, nous prenons les critères proposés par Le Meur, (2002, pp. 3-4) : la validité, la fiabilité et la représentativité

D'abord, la durée des investigations du terrain, l'insertion du doctorant, les échanges avec les encadreurs, et la maîtrise de la langue et dialecte locale ont contribué à la validité des données. Ensuite, l'utilisation d'un guide d'entretien permet de définir un cadre et de poser à chaque fois les mêmes questions durant les entretiens, cette répétition est nécessaire pour améliorer la fiabilité des données obtenues. Enfin, le recours à plusieurs guides locaux m'a permis d'étoffer mes observations à travers des études de cas différentes et d'améliorer la représentativité des données.

#### Encadré 3 : La qualité des données qualitatives

##### Extrait de (Le Meur, 2002, pp. 3-4)

- « *La **validité** se réfère à la qualité et à la « vérité » des données et des interprétations produites. Cette notion renvoie à la qualité de l'imprégnation culturelle, à la durée de l'enquête, à la compétence linguistique de l'enquêteur. Il s'agit aussi de la clarification des choix théoriques, des hypothèses, de la description de la trajectoire de l'enquête et de l'explicitation du lien entre données et interprétations.* »
- « *La notion de **fiabilité** correspond à la reproductibilité des résultats et à leur « accessibilité » à d'autres chercheurs, à leur vérifiabilité. Fiabilité n'est cependant pas forcément synonyme de cohérence et il faut en effet se méfier d'un « excès de cohérence » : des réponses similaires et cohérentes, obtenues de manière répétée auprès de nombreux informateurs, en un mot des réponses fiables.... Ceci ne signifie pas que ces réponses ne sont pas fiables, mais que leur validité va dépendre des hypothèses méthodologiques et interprétatives choisies.* »

<sup>19</sup> <https://www.zotero.org>

- « La **représentativité** dont il s'agit ici ne résulte pas de formes de généralisation statistique ou prédictive. Elle est qualitative et inductive, visant à expliquer et « abstraire » des mécanismes et des processus. Ici, un écueil à éviter est celui, malheureusement très fréquent, de la généralisation empirique abusive.... »

Le recours aux guides locaux et l'installation du doctorant durant plusieurs jours ont amélioré le climat de confiance mais j'ai toujours perçu une certaine méfiance des enquêtés. Cette méfiance est d'autant justifiée par la sensibilité du sujet soulevé (le foncier) surtout quand les entretiens concernaient les conflits fonciers. La méfiance peut s'expliquer également par le contexte sécuritaire difficile de la zone d'étude (vol de bovin, kidnapping)<sup>20</sup>. Enfin, la pandémie de COVID (QL6) a également suscité des craintes de la part des enquêtés car nous provenons de la capitale où la pandémie était plus marquée<sup>21</sup>.

La méfiance mais également un certain niveau de pudeur des enquêtés ont contribué aux sous-déclarations des conflits fonciers, des ventes de parcelle et la mise en location des parcelle (également observé par Di Roberto, 2020).

### **3.2.2. L'approche quantitative**

L'approche quantitative vient en complément de l'approche qualitative pour mieux cerner les réalités locales (Colin, 2002; de Sardan, 2008; Le Meur, 2002; Leavy, 2017). Si pour l'approche qualitative, l'intérêt porte surtout sur les processus, la compréhension des règles (comment ? pourquoi ?) ; pour l'approche quantitative, les données collectées sont d'une autre nature. Les données répondent aux questions « qui », « quoi », « combien ». L'approche quantitative a été faite par des enquêtes ménages en aout 2018, à la suite des trois premiers terrains qualitatifs (QL1, QL2 et QL3).

#### **– Questionnaires**

Le questionnaire a été conçu sur la base des questions de recherche et sur les informations collectées durant les premières étapes des investigations qualitatives (QL1 à QL3). La conception du questionnaire a également bénéficié des travaux antérieurs portant sur le foncier à Madagascar (Boué, 2013a; Burnod et al., 2015, 2014; Rakotomalala

<sup>20</sup> L'insécurité dans la zone a réduit le nombre d'entretien car l'accès aux villages isolés était limité.

<sup>21</sup> La pandémie de Covid a conduit à un report de 6 mois du dernier terrain car les régions de Madagascar étaient fermées à la circulation. Une fois la circulation rétablie ; nous avons rejoint la zone d'étude avec un test Covid négatif et un déplacement en voiture privée.

and Burnod, 2018; Zombre, 2013). Les questionnaires sont organisés en 16 modules avec différentes échelles d'analyse.

Les questionnaires ont été conçus et validés en collaboration avec l'équipe d'encadrement, puis traduits en malagasy. Avant la collecte de données proprement dite, le questionnaire a été testé auprès des agents enquêteurs qui sont tous des locaux d'Ambatolahy. Les questionnaires papier ont été remplis en face à face, auprès du chef de ménage et/ou auprès de son conjoint. Le remplissage des questionnaires varie en moyenne entre 1h30 à 2h selon les ménages.

**Tableau 3 : Les modules du questionnaire**

<b>Module</b>	<b>Objectif</b>	<b>Echelle</b>
Identification du ménage	Connaitre le lieu d'habitation et établir l'identification du ménage	Ménage
Origines du chef de ménage et du conjoint	Connaitre les origines géographiques et ethniques	Individu
Héritage foncier potentiel du chef de ménage et de son conjoint	Connaitre l'héritage potentiel que pourrait obtenir le chef de ménage et son conjoint selon leur point de vue	Individu
Expériences migratoires du chef de ménage et de son conjoint	Connaitre les expériences migratoires du chef de ménage et de son conjoint	Individu
Installation à Ambatolahy	Connaitre les motifs et les conditions d'installation des migrants	Individu
Le fait d'être garant lors d'une transaction foncière	Connaitre l'expérience en tant que garant pour l'enquête	Parcelle
Caractéristiques de la maison d'habitation	Connaitre les caractéristiques de la maison pour la construction d'un score de richesse sur la base de l'habitat	Ménage
Parcelles possédées par le ménage	Apprécier la possession et l'utilisation des terrains - Faire le recensement des parcelles	Parcelle
Parcelles achetées par le ménage	Apprécier le stock de parcelle achetée par le ménage au moment de l'enquête	Parcelle
Parcelles mises en valeur par le ménage	Apprécier le stock de parcelle acquise par une nouvelle défriche par le ménage au moment de l'enquête	Parcelle
Certification foncière	Connaitre la motivation concernant la certification	Parcelle
Parcelles cédées en faire-valoir indirect	Apprécier le volume des parcelles cédées en FVI entre Aout 2017 et Juillet 2018	Parcelle

<b>Module</b>	<b>Objectif</b>	<b>Echelle</b>
par le ménage		
Parcelles prises en faire-valoir indirect par le ménage	Apprécier le volume des parcelles prises en FVI entre Aout 2017 et Juillet 2018	Parcelle
Profils des membres du ménage	Appréhender l'aspect démographique et social de l'échantillon	Individus
Connaissance de la certification foncière	Juger la connaissance des procédures de certification	Enquêté
Actifs non-agricoles du ménage	Connaitre les actifs du ménage pour la construction d'un score de richesse sur la base des actifs non-agricoles	Ménage

Source : Auteur, 2022

### – *Dispositif d'enquête*

Les enquêtes ont été réalisées par 11 enquêteurs recrutés au niveau de la commune. La validation et l'encadrement de l'enquête ont été faits par 2 superviseurs dont le doctorant. L'idée de travailler uniquement avec des enquêteurs locaux consistait à réduire la méfiance vis-à-vis des étrangers qui a été observée et vécue lors des investigations qualitatives. Cependant, ce choix de collaborer avec des enquêteurs locaux peut également être source de biais, d'encliquage.

Les enquêteurs ont été formés pendant 5 jours sur la présentation et l'introduction de l'enquête, la compréhension des questions et le remplissage des questionnaires. Le premier jour était dédié à une formation sur la présentation de l'étude et les questions de recherche. Il était important que les enquêteurs sachent l'utilité et l'importance des données à collecter. Ces informations leurs sont également utiles pour présenter l'enquête auprès des ménages à enquêter. Le deuxième et troisième jour étaient consacrés à la compréhension et au remplissage du questionnaire. Durant le quatrième jour, les enquêteurs ont conduit des enquêtes test auprès des autres enquêteurs mais également auprès de quelques ménages. Le cinquième et dernier jour, a été consacré à l'évaluation des enquêtes tests, à des corrections de certains éléments du questionnaire et de la compréhension des questions. Ces 5 jours de formation étaient nécessaires car la majorité des enquêteurs n'ont jamais réalisé d'enquête ménage auparavant. Les enquêteurs avaient au minimum le niveau du lycée et étaient des personnes qui professionnellement ont été au contact de la population : ancien chef fokontany, ancien agent de développement local, professeur des collèges, etc.

Cette formation a également permis de tester la pertinence du questionnaire. Les premières investigations qualitatives n'ont aidé à concevoir les questionnaires. Cependant, une fois conçue et durant la formation, les enquêteurs m'ont fait des commentaires à la fois sur les questions mais également sur les modalités de réponses. C'est une des avantages à travailler avec des enquêteurs issus de la zone d'étude car ils m'interpellent immédiatement si la formulation d'une question n'est pas claire (écrit dans un malgache officiel, le malgache de la capitale). Il en est de même dans la manière dont j'ai posé une question. Dans le tableau suivant, je présente quelques exemples des améliorations apportées durant la formation :

<b>Version initiale</b>	<b>Version corrigée par les enquêteurs</b>
Inona ny foko misy anao ? (trad : quelle est votre ethnie)	Inona ny firazananao ? (trad : quelle est votre ethnie ?)
Firy ny velaran-tany ? (trad : quelle est la superficie de cette parcelle)	Pour une rizière : - Idim-bary firy daba io tany io? (quelle est la quantité de semence de cette parcelle?) - Mampiakatra firy govy io tany io (combien de sac de riz produit cette rizière) Pour un tanety - Voanjo firy kapaoka no zakan'io tany io ? (quelle est la quantité de semence en boîte de lait pour cette parcelle ?)

Lors des formations, les enquêteurs ont également anticipé les réponses aux questions, ce qui m'a surtout permis de rajouter des modalités de réponse au questionnaire. On peut dire donc que la formation a permis de tester le questionnaire.

Afin de s'assurer d'avoir des données de qualité, les enquêtes étaient limitées à 3 enquêtes/jr/enquêteur pendant 11 jours. Il s'agit d'un choix motivé i) pour correspondre à la capacité des deux superviseurs à valider les questionnaires 16 à 17 enquêtes/jr/superviseur, ii) pour gérer la fatigue des enquêteurs dans le remplissage des fiches, et iii) pour permettre un aller-retour dans les localités éloignées.

### – *Echantillonnage*

Les enquêtes ont été menées auprès d'un échantillon de 358 ménages<sup>22</sup> résidant dans la commune, ce qui représente environ 10% des ménages de la commune<sup>23</sup>. Concernant l'échantillonnage, aucune stratification (ethnie, âge, genre du chef de ménage, migrant/natif, etc.) ni une surreprésentation n'a été faite au niveau de l'échantillon pour avoir une représentativité locale des données. Les ménages ont été choisis de façon aléatoire au niveau des *fokontany*<sup>24</sup> enquêtés. Le nombre de ménage à enquêter dans chaque fokontany est proportionnel au nombre de ménage dans le fokontany (10% des ménages de chaque fokontany)<sup>25</sup>.

Les enquêteurs locaux peuvent être tentés d'enquêter les ménages avec qui ils ont une certaine affinité. Afin de réduire ce risque, une fois dans une localité à enquêter, les enquêteurs se répartissaient les ménages à enquêter de manière aléatoire. Selon le nombre de ménage à enquêter dans une localité. Par exemple pour une localité de 40 maisons, il fallait enquêter 4 maisons. L'enquêteur n°1 prenait la première maison et l'enquêteur N°2 prenait la dixième maison à partir de la première maison selon plusieurs directions données et ainsi de suite.

### – *La qualité des données*

L'enquête par questionnaire a permis de constituer un corpus de données systématisées sur 358 ménages, dont 215 migrants ; 483 parcelles agricoles possédées ; 279 contrats de FVI (pour l'année 2018) dont 230 contrats de location.

Des sous-déclarations sont nettement observées pour les ventes de parcelles et pour les conflits autour des cessions en location. Les entretiens qualitatifs ont mieux captés ces variables que les enquêtes par questionnaire.

---

<sup>22</sup> Un ménage ordinaire est défini généralement comme « un groupe de personnes, apparentées ou non, qui vivent ensemble sous le même toit et mettent en commun tout ou une partie de leurs ressources pour subvenir à leurs besoins essentiels, notamment le logement et la nourriture. Ces personnes appelées membres du ménage, prennent généralement leurs repas en commun et reconnaissent l'autorité d'une seule et même personne, le Chef de ménage (INSTAT, 2022).

<sup>23</sup> 3660 ménages (Source : Plan Communal de Développement de la commune de 2016)

<sup>24</sup> Niveau administratif en dessous de la commune et regroupe plusieurs villages

<sup>25</sup> Une vérification de la taille de l'échantillon (limitée par le budget) à travers la méthode proposée par Rea and Parker, (1997) montre une marge d'erreur de 5% et une intervalle de confiance de 95%, pour une taille d'échantillon de 347 ménages



### 3.3. Les migrants et les natifs, précisions de la catégorisation

Lors de la production de données dans nos approches qualitatives et quantitatives, il était nécessaire de s'interroger et de préciser une définition pratique des termes « natif » et « migrant ». Ces catégories sont en effet reprises plusieurs fois dans les entretiens mais également dans les questionnaires ménage.

Lors du premier séjour de terrain, un des objectifs était de connaître la façon dont les interviewés qualifiaient et définissaient les personnes vivant depuis plusieurs générations sur le territoire, depuis une génération, depuis quelques années ou quelques mois. Il s'agissait : d'obtenir les représentations sociales ou les définitions utilisées localement (catégorie émic selon Olivier de Sardan, 2008) autour des catégories « migrants » et « natifs »; d'explorer si une catégorisation binaire pouvait faire sens ; et d'identifier des critères clés pour permettre de discriminer ces deux catégories.

Les entretiens ont mis en évidence qu'à Ambatolahy deux termes utilisés localement renvoyaient à la notion de « natif »: les « *tompontany* » et les « *zanantany* ». Les « *tompontany* » (litt. le propriétaire de la terre/ maître de la terre), sont ceux qui historiquement ont peuplé la région en premier (19<sup>ème</sup> siècle). Pour la région *Menabe*, cela renvoie au groupe ethnique *Sakavala*. Les « *Zanatany* » (litt. les enfants de la terre) sont les personnes qui sont nées dans la localité, quelle que soit l'origine ethnique ou géographique de leurs parents. Les Sakalava peuvent être qualifiées de *Tompontany* et de *Zanatany* ; par contre les non Sakalava ne peuvent pas être *Tompontany* mais *Zanatany*.

Les entretiens ont également indiqué que deux termes utilisés localement renvoient à la notion de migrants : les « *zanatany* » et les « *mpiavy* ». Le terme « *zanatany* » peut également être attribué aux personnes qui se sont installés depuis longtemps dans la localité (la durée n'est pas clairement définie), qui ont adopté les dialectes locaux, les us et coutumes de leur zone d'accueil, qui sont familiers avec un grand nombre d'habitants et qui en retour sont également connus par la population. Le terme « *zanatany* » a donc une double signification. Quant aux « *mpiavy* », ce sont les migrants arrivés dans la commune depuis quelques années et qui commencent à adopter les coutumes locales et à établir un réseau social. Il est possible qu'au fil du temps, un *Mpiavy* puisse être

présenté comme *Zanatany*. Cette évolution dans le choix des termes peut provenir du migrant lui-même mais également de la communauté qui l'entoure. Il est fréquent qu'un migrant se définisse comme un *Mpiavy* mais que son voisin le qualifie de *Zanatany*. Ceci vaut également dans l'autre sens, un migrant peut se définir comme *Zanatany* mais il peut être toujours être qualifié par les autres de *Mpiavy*. Le passage de *Mpiavy* à *Zanatany* relève plutôt de perceptions subjectives et ni la durée, ni le niveau d'intégration du migrant au sein de la communauté ne sont clairement définis pour préciser.

Pour avoir une classification objective pour la thèse, les catégories émic à savoir *Tompontany-Zanatany-Mpiavy* n'ont pas été retenues mais elles ont fourni des bases au choix d'un critère discriminant. Nous avons choisi que la catégorie « natif » regroupe tous ceux qui sont nés dans la commune étudiée qu'ils soient *Tompontany* ou *Zanatany* ; et que celle de « migrant » regroupe tous ceux nés en dehors de la zone d'étude qu'ils soient *Zanatany* ou *Mpiavy*. Ce choix rejoint également les autres classifications identifiées à travers la littérature.

Sur la base de ce critère objectif de lieu de naissance, à la suite de Baland et al., 2007 en Uganda et Wineman et Liverpool-Tasie, 2018 en Tanzanie, un ménage est qualifié de migrant dans la suite de l'étude dès lors que le chef de ménage n'est pas né dans la localité d'étude. De ce fait, il n'a pas potentiellement la possibilité d'hériter localement de la terre et dépend d'autres arrangements marchands ou non marchands pour accéder au foncier. Un ménage est qualifié de natif lorsque le chef est né sur place, de parents autochtones ou anciens migrants établis de longue date dans la zone et susceptibles de transmettre un patrimoine foncier par héritage. Nous sommes conscient que cette classification pourrait cacher la spécificité des couples mixtes (monsieur : migrant ; madame : native)<sup>26</sup>. Les migrants saisonniers qui retournent périodiquement dans leur région d'origine, que ce soit par choix ou par nécessité, ont été inclus dans l'échantillon qualitatif mais non dans l'échantillon quantitatif (cf. Section sur la Méthodologie). Une limite de l'étude quantitative est de ne pas avoir capté cette sous-catégorie de migrants saisonnier qui auraient voulu s'installer sans y parvenir pour diverses raisons, dont les

---

<sup>26</sup> Les ménages mixtes n'étaient pas très fréquents au sein de notre échantillon qualitatif. Les chefs de ménage migrants s'installent à Ambatolahy en moyenne vers 31 ans et sont déjà en couple. Pour les célibataires, le choix du conjoint se fait surtout entre migrants et souvent issus de la même région.

contraintes d'accès à la terre. En revanche, elle inclut d'anciens migrants saisonniers ayant établi une résidence permanente dans la commune.

Ce débat autour de la classification natif vs migrant n'est pas spécifique à notre travail de recherche. L'Organisation Internationale pour les Migrations, (2007, p. 45) reconnaît qu'il n'y a pas de définition universellement acceptée du terme « migrant ». Les migrants sont généralement entendus comme tout individu se déplaçant d'un endroit à un autre dans le but d'établir un lieu de résidence permanent ou temporaire (Fromage, 2019). Pour Beer *et al.*, (2010. p14), il y a différentes manières de définir un migrant et cela en fonction de son lieu de naissance, de sa nationalité, de son lieu de résidence et de la durée de son séjour. Au final, chaque recherche ou étude pose généralement sa propre définition de « migrant » en fonction du contexte et de la problématique. Le fait d'être migrant peut dépendre du lieu de naissance (Baland *et al.*, 2007; Chamberlin and Ricker-Gilbert, 2016; Wineman and Liverpool-Tasie, 2018), ou de l'ethnie (pour Fauroux, 2001; Moizo, 2000; Mwesigye *et al.*, 2017). Pour Fromage, (2019), le migrant est celui qui vient d'ailleurs et inversement l'autochtone, habite sur la terre de son origine personnelle et souvent aussi de ses ancêtres. Le terme «migrant» s'applique à la fois aux personnes concernées par la migration internationale ou interne. Quant à l'appellation «immigrant», elle s'applique surtout aux personnes se déplaçant dans un autre Etat (migration internationale). En effet, l'appellation « immigrant » est largement utilisée par la littérature francophone et anglophone sur les migrations internationales (Gelatt, 2020; Kammogne and Marchand, 2021; Salamanca Cardona, 2018; Schinkel, 2018). Inversement, le terme migrant se retrouve dans les travaux sur les migrations internes (Chauveau, 2017; Colin, 2017b; Jayne *et al.*, 2014).

#### **4. Le contexte de la commune d'Ambatolahy**

Ambatolahy a été choisi pour l'étude car la commune répondait à quatre critères principaux. La première est que la commune a une longue histoire d'installation de migrants et continue encore d'en accueillir. Deuxièmement, les migrants installés ces vingt dernières années sont issus des migrations spontanées et non des projets de migration organisées. Troisièmement, pour contraster avec les études sur les défriches forestières par les migrants, le choix d'Ambatolahy permettait de changer de type de territoire et de dynamique d'accès à la terre. Enfin, la commune est dotée d'un guichet foncier (cf. section foncier), ce qui permettait de réaliser des analyses sur les

contributions de la certification foncière dans la sécurisation des parcelles acquises par les migrants. Des précisions sont apportées dans les sections suivantes. L'agriculture

La commune d'Ambatolahy a une superficie d'environ 993 km<sup>2</sup> pour une population de 17 482 habitants (Monographie de la commune, 2016). La commune est faiblement peuplée avec une densité de population de 17 hab./km<sup>2</sup>, largement inférieure à la moyenne nationale qui est de 42 hab./km<sup>2</sup>, mais avec de fortes disparités de répartition de la population entre les localités qui la composent

L'agriculture est une activité importante pour les ménages de la commune rurale d'Ambatolahy. Elle contribue à une bonne partie des revenus et à la consommation des ménages. L'agriculture génère également des opportunités de salariat agricole presque toute l'année pour les habitants de la commune mais également pour des travailleurs saisonniers. L'agriculture à Ambatolahy est de type attelé et les zébus de traction constituent des facteurs de production importante. Les activités agricoles se pratiquent en saison sèche « asotry » (Mai et Octobre) comme en saison de pluie « asara » (Novembre à Avril). Ces possibilités viennent des opportunités d'accès à l'eau dans certaines parties de la commune<sup>27</sup>. L'agriculture est dominée par la culture du riz, du haricot et du tabac (par une entreprise privée). D'autre culture comme le manioc, le maïs, la patate douce, les cultures maraichères viennent compléter et paysage agraire de la commune.

L'agriculture alimente les marchés domestiques pour une part de la production vivrière, notamment pour le riz, le manioc, les haricots et pour les produits maraichers. Les ménages combinent souvent l'agriculture avec d'autres activités dont principalement l'élevage, le salariat agricole, et le commerce. Le riz est la culture principale à Ambatolahy est cultivé toute l'année en fonction de la maîtrise d'eau dans les rizières.

La seconde culture pratiquée à Ambatolahy est celle du haricot. Elle est pratiquée sur des terrains à sol alluvionnaire « baiboho ». Ces baiboho sont parfois inondés en saison des pluies, ce qui les rend alors inutilisables. Les parcelles de baiboho « tany baiboho » permettent la culture du haricot et du tabac en saison sèche. Les cultures maraichères y sont également cultivées. Entre mai et août, tous les canaux d'irrigation sont fermés.

---

<sup>27</sup> La commune est effectivement traversée du nord-ouest vers le sud-est par des rivières. Autour de ces rivières se présentent également des étangs « ranovory » et des lacs « ranovory be ».

Techniquement, il est possible d'irriguer les baiboho en saison sèche mais la présence d'eau dans les parcelles serait défavorable, voire destructrice, pour les cultures sur baiboho, surtout le haricot. Quant au tabac, sa culture est réalisée dans le cadre d'une relation contractuelle avec une entreprise privée.

#### **4.1. Le foncier**

Les premiers entretiens qualitatifs ont soulevé l'importance de l'achat et du marché du faire-valoir indirect pour l'accès à la terre des migrants. L'accès à la terre par de nouvelle défriche semble être limité par l'insécurité et l'inaccessibilité des zones potentielles.

La commune d'Ambatolahy est dotée d'un guichet foncier qui a été mis en place en octobre 2009 (cf. Encadré GFD). Le guichet foncier a bénéficié pour sa création et son fonctionnement des soutiens financiers, techniques et logistiques des projets de développement qui sont intervenus dans la région. Il est actuellement fonctionnel<sup>28</sup>: il propose des services de certification, d'information aux usagers, prend en charge l'émission des avis d'imposition foncière et propose des services d'impression et de photocopie à la population. C'est un guichet avec deux agents et dotés de plusieurs ordinateurs<sup>29</sup>.

#### **Encadré 4 : La Gestion Foncière Décentralisée (GFD) à Madagascar**

##### **Extrait de Burnod et al., 2014, p. 15**

*« Depuis 2005, les terres appropriées mais non titrées ne relèvent plus de la propriété de l'Etat. Elles relèvent désormais de la propriété privée non titrée (PPNT). Ainsi, sur les terres appropriées, il n'y a plus de présomption de domanialité mais une présomption de propriété privée.*

*La réforme foncière confère aux communes de nouvelles prérogatives. Par la création d'un guichet foncier, les communes peuvent enregistrer légalement - sous réserve de consensus social - les droits de propriété sur les terres relevant de la PPNT et délivrer un certificat individuel ou collectif.*

<sup>28</sup> A Madagascar, la certification foncière est un service payant et «à la demande» des propriétaires. Elle n'est pas fondée sur un processus de formalisation systématique des parcelles comme au Rwanda par exemple . En 2015, dix ans après le début de la réforme foncière, 508 communes, soit un tiers des communes du pays, sont dotées en guichet foncier. Malgré la crise politique et le retrait précipité des projets de développement appuyant la réforme, près de 75% des guichets fonciers mis en place sont encore fonctionnels. Au total, plus de 215.500 certificats fonciers ont été délivrés (Observatoire du Foncier, 2016).

<sup>29</sup> C'est une situation rare, car en général un guichet foncier a un agent. Les guichets fonciers informatisés sont également peu nombreux par rapport aux guichets foncier dits « papier ».

*Ainsi, deux types d'instances légales sont chargées de la gestion foncière légale : les services fonciers et les guichets fonciers communaux ; et deux modalités pour légaliser la propriété foncière sont possibles : le titre et le certificat ».*

*« A Madagascar, l'assise de la réforme foncière repose sur :*

- La présomption de propriété qui se fonde sur la mise en valeur, l'occupation ou l'appropriation d'un terrain qui n'est ni titré ni cadastré ; terrains catégorisés juridiquement de propriétés privées non-titrées (PPNT).*
- Les droits de propriété sur ces terrains PPNT peuvent être formalisés par un certificat foncier à la demande du propriétaire et à l'issue d'un processus de validation sociale au niveau local. Celui-ci peut être établi au nom de plusieurs individus ;*
- La création de compétence juridique et administrative au niveau des communes pour la gestion des terrains de la PPNT a été matérialisée par la création des guichets fonciers communaux. Ces derniers sont compétents pour la certification foncière du terrain et la gestion de toutes les opérations subséquentes à la certification (mutation, morcellement, hypothèque) ;*
- Le processus participatif de reconnaissance de la mise en valeur ou de l'appropriation d'une parcelle et des droits de propriété du (des) demandeurs de certificat se fait à l'occasion d'une commission de reconnaissance locale (CRL). Celle-ci est composée des voisins du demandeur, de deux Raiamandreny (notables ou doyens), de l'agent du guichet foncier, d'un représentant de la Commune, et du Chef de Fokontany (village ou ensemble de villages) »;*

L'immatriculation foncière concerne une dizaine de parcelles dans toute la commune d'Ambatolahy dont la majorité fait partie des anciennes concessions coloniales. Quant à la certification foncière, environ 1900 certificats fonciers ont été émis sur plus de 3247 demandes (chiffre de 2018). La grande majorité des certificats ont été émis dans le cadre d'une opération promotionnelle de certification<sup>30</sup> (Andriamanalina et al., 2014). En comparaison avec l'immatriculation foncière, la certification foncière bénéficie à un plus grand nombre de gens. Cette réalité est due à l'accessibilité des ménages au guichet foncier (proximité) et au certificat foncier par rapport à l'immatriculation qui est encore réservée à une élite de la population (procédures longues et frais élevés).

---

<sup>30</sup> Ces opérations promotionnelles ont eu lieu entre décembre 2012 et mars 2013, de juin à août 2013 et vers novembre 2014. Durant cette opération, le nombre de demandes de certificat a été multiplié par 3,5 par rapport aux trois premières années du guichet. Cette augmentation résulte de la réduction des tarifs liés à la certification foncière (grâce à des subventions financées par les projets) mais également de campagnes de sensibilisation sur la certification foncière réalisées à cette occasion (Andriamanalina et al., 2014).

## 4.1. Les migrations

### 4.1.1. L'historique migratoire

Avant la colonisation Merina (1830), la zone où est située l'actuelle commune d'Ambatolahy fut jadis sous l'influence de la localité d'Ankazoambo. Ankazoambo était la ville principale, peuplée par des Sakalava avec à leur tête le prince Kamamy. La place où se trouve la ville actuelle d'Ambatolahy autrefois s'appelait «Tsiagnereigna», ce qui signifie « grand pâturage où les bœufs peuvent aller sans limites où ils veulent ». Ses premiers occupants étaient des Sakalava sous la tutelle de Kamamy. Ambatolahy était un cadre propice pour la pratique de l'élevage extensif de zébus par les Sakalava : les plaines offraient des ressources en pâturage et les étangs (Rano vory) et rivières (rivière Manambolo et rivière Sakeny) constituaient d'excellents points d'eau pour le bétail. Durant les périodes de crue dans les plaines, les montagnes qui bordent la commune (Bemaraha et Bongolava) offraient des espaces aux éleveurs pour abriter leurs bovins (Monographie de la commune, 2016). À cette même époque, la zone attirait également les éleveurs de l'ethnie Bara, qui pratiquaient (à l'époque) l'élevage itinérant. Des Betsileo également s'installèrent à Tsiagnereigna et furent parmi les premiers à transformer en rizières les parcelles qui bordent les rivières. Ils obtenaient des droits d'usage sur la terre au travers d'alliances avec des autochtones Sakalava selon les règles en usage (alliances par le mariage, par la fraternité de sang, par la parenté à plaisanterie) (Fauroux, 2001). La présence des Betsileo et des Bara est ensuite devenue de plus en plus importante à Tsiagnereigna et plus généralement dans le Menabe, facilitée par le mouvement de colonisation du territoire conduit par les Merina (vers 1830) et marqué par la défaite des Sakalava autochtones (Deschamps, 1959).

Aux débuts de la colonisation française (1896), les colons français s'installèrent à Ankazoambo (chef-lieu de canton de la région Betsiriry). L'histoire orale raconte que vers 1930, trois riches habitants venus d'Ankazoambo (Andriamanjaitra, Andriamperena et Ratsimahavahiny) s'installèrent à Tsiagnereigna pour y chercher fortune. Ils se mirent d'accord sur le fait que la partie Est de Tsiagnereigna resterait zone de pâturage et que le village serait établi dans la partie Ouest, sur les bords du fleuve Manambolo avec les cultures. Pour y marquer la fondation du village et comme témoins de leur amitié et de leur solidarité, ils érigèrent trois pierres mâles ou « vatolahy ».

Depuis, ces trois pierres sont devenues des repères pour cette partie de Tsiagnereigna : « aux pierres mâles » (*eo amin'ny vatolahy*). L'évolution de la prononciation a fait que la place fut nommée « Ambatolahy ».

C'est également vers 1930 que les colons immatriculèrent des milliers d'hectares à Ambatolahy pour y installer des concessions agricoles (Guebourg, 1997). Un aérodrome y fut également mis en place. Les colons transférèrent aussi à Ambatolahy le chef-lieu de canton de Betsiriry. La commune fut officiellement nommée Ambatolahy et devint le chef-lieu de la commune du même nom. Durant la même année, l'entreprise coloniale d'un dénommé Pinel<sup>31</sup> mit en place dans la concession coloniale une plantation de tabac. Ceci entraîna une arrivée de travailleurs agricoles, issus notamment de l'ethnie Antesaka (Korao), venus du sud-est (région Atsimo Atsinanana, district Vangaindrano) ainsi que des ethnies Merina et Betsileo, venus des Hautes Terres (Deschamps, 1959). L'entreprise de tabac fit appel aux travailleurs migrants faute de pouvoir mobiliser les locaux Sakalava, tournés vers l'élevage et réticents à fournir leur main-d'oeuvre. Selon Fauroux, (2001), « *Les salaires, trop bas par rapport au prix d'un boeuf, n'étaient pas attractifs pour des propriétaires de grands troupeaux* » (p. 95). Les colons utilisaient les terrains immatriculés à leur nom en partie en régie pour la production de tabac et en partie par des contrats de métayage établis avec les migrants pour la production de tabac et de riz. En plus des travailleurs agricoles, d'autres migrants s'installèrent à Ambatolahy pour cultiver les terres en métayage. Ceci contribue significativement à l'augmentation et à la recomposition ethnique de la population d'Ambatolahy.

#### **4.1.2. Les caractéristiques des migrants**

Dans notre étude, un ménage est qualifié de migrant dès lors que le chef de ménage n'est pas né dans la localité d'étude. Il n'a de ce fait pas la possibilité d'hériter localement de la terre et dépend d'autres arrangements marchands ou non marchands pour accéder au foncier. Cette définition rejoint celle adoptée par Baland et al., (2007) en Uganda, Wineman and Liverpool-Tasie, (2018) en Tanzanie, et par au Malawi et en Zambie par Chamberlin and Ricker-Gilbert, (2016).

---

<sup>31</sup> Société des tabacs et oléagineux de Madagascar (Domaines P. Pinel), Sotoma. Objet : culture et vente du tabac (production 1947/48 : 184 tonnes), du riz, de tous oléagineux (*Annuaire des entreprises coloniales*, 1951).



Les enquêtes par questionnaires ont montré que parmi les ménages enquêtés, les plus anciennes installations datent des années soixante, soixante-dix et les plus récentes datent de 2018 (3 observations). Parmi les migrants enquêtés, 14% sont arrivés avant 1990, 17% entre 1990 et 1999 et plus de 45% des migrants sont arrivés après 2010. Ces chiffres montrent que la Commune reste attractive pour les migrants.

Au moment de l'installation des migrants, les chefs de ménage avaient un âge moyen de 30 ans. Les très jeunes (<15 ans) ne représentent que moins de 8% et les plus de 60 ans moins de 3%. Au moment de leur installation, les chefs de ménages étaient donc en majorité majeurs et actif. Dans une grande majorité, les chefs de ménages étaient déjà en couple (85%). Les récits des migrants relatent des hommes qui s'installaient dans un premier temps et rejoints par leur épouse ensuite. Mais il n'est pas rare que le couple arrive en même temps. L'installation des migrants est souvent accompagnée par la famille ou amis qui sont déjà installés à Ambatolahy. Environ 75% des migrants ont déclaré avoir de la famille (proche ou éloignée) à Ambatolahy au moment de leur installation. Les migrants logent dans un premier temps chez la famille et cette famille qui facilite l'intégration des migrants, l'accès aux emplois et on verra dans les prochains chapitres que l'accès à la terre passe également par l'intervention de la famille. Les migrants qui n'ont aucune relation (familiale ou connaissance) dans la zone d'étude ne représentent que 10% des migrants. Ces derniers sont souvent des saisonniers (salarariat agricole ou commerce) qui ont décidé de s'installer définitivement. A leur arrivée, ils logent chez un employeur (pour le salariat agricole) ou prennent une petite chambre en location avec d'autres saisonniers.

Durant les enquêtes par questionnaire, il a été demandé aux migrants les raisons qui les ont poussé (*push factor*) à quitter leur localité de départ mais également les facteurs qui ont les incité (*pull factor*) à choisir Ambatolahy comme zone d'installation (cf. Encadré sur les facteurs de la migration). Les motifs de départ et d'installation sont multiples et agissent de manière combinés mais les motifs sont souvent liés à des choix économiques. Pour les *push factors*, les raisons sont principalement économiques : insuffisance d'opportunité d'emploi (25% des *push factor*) et insuffisance des terres à cultiver (22%). Les enquêtés ont également soulevé le besoin d'un regroupement familial mais qui cache souvent l'insuffisance des opportunités économiques. Quant aux

*pulls factor*, les réponses font un lien avec les motifs de départ : opportunité d'emploi (27% des *pull factor*), d'accès à la terre, de faire du commerce, etc (Annexe 8).

Les migrants installés à Ambatolahy proviennent de différentes régions de Madagascar (cf. Annexe Origine des migrants). La majorité proviennent des hautes terres centrales (Analamanga + Itasy + Vakinankaratra + Haute Matsiatra + Amoron'i Mania = 60%) et du Sud-Est (Vatovavy + Fitovinany + Atsimo Atsinanana = 25%). Ces régions étaient déjà les régions d'origine des migrants de la région Menabe depuis l'époque précoloniale française (Chazan-Gillig and Haidaraly, 2006; Fauroux, 2001; Guebourg, 1997).

#### Encadré 5 : Les facteurs de la migration

Quelles sont les raisons qui poussent les individus ou les groupes à migrer ? Pour Ravenstein, (1889) qui est un des premiers à théoriser les causes de la migration dans son ouvrage « *The laws of migration* », la migration est une décision économique où les acteurs comparent la satisfaction qu'ils retirent de leur localisation actuelle avec celle qu'ils pourraient retirer d'un déplacement. La migration est alors vue comme une réponse à l'insatisfaction résidentielle et une manière de maximiser « l'utilité ». Dans son travail intitulé « *A Theory of Migration* », Lee, (1966) apporte plus de précision sur les facteurs qui incitent à migrer (et le processus de migration) qui selon lui dépend de quatre facteurs : 1) les facteurs associés à la zone de départ (*push factor*); 2) les facteurs associés à la zone d'arrivée/d'installation (*pull factor*) ; 3) les difficultés liées à la migration ; et 4) les facteurs propres à l'individu/groupe. Le choix de partir, de s'installer dans une zone, la manière de migrer dépendent de tous ces facteurs. A travers une revue de la littérature, Pigué, (2013) montre que l'intention/décision de migrer peut être analysée sous le prisme de plusieurs théories et disciplines (économie, géographie, anthropologie, etc.). Dans un effort de synthèse, il liste les facteurs suivants (p 154) : 1) le contexte socio-culturel du niveau pays/région (majorité religieuse, ethnique, culturelle), 2) les facteurs individuels et psychologiques (genre, âge, etc.), 3) le statut familial (enfant unique, l'ainé, etc.), 4) l'existence d'un réseau social (réseau familial, connaissance, connexions transnationales, etc.), 5) le niveau d'éducation et de compétence, 6) le contexte politique (système politiques, lois, institutions, etc.), 7) les facteurs économiques (ressources, emplois, perspectives économiques, etc.), et 8) la qualité de la vie (logement, santé, éducation, etc.).

### **Note de transition 1**

Dans le premier chapitre, nous avons vu la problématique, le cadrage et la méthodologie générale de la thèse. A travers le chapitre 2, qui un article déjà publié ; l'article montre le rôle déterminant des marchés de l'achat-vente, et plus encore du faire-valoir indirect, dans l'accès à la terre des migrants dans une région rurale de l'Ouest de Madagascar. Une analyse par les relations entre les parties prenantes révèle que la terre circule depuis les natifs vers les migrants, mais également entre migrants. L'article identifie différentes barrières, financières, informationnelles et sociales, plus marquées pour l'achat que pour le faire-valoir indirect, et qui se manifestent différemment pour les migrants et les natifs. L'étude souligne l'importance de l'insertion dans différents réseaux pour construire une réputation et accéder à l'information sur les offres de terre.

**MOTS-CLÉS** : *marchés fonciers, accès à la terre, migration interne, Madagascar*

## **Chapitre 2 - Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l'Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes**

Article Publié : Rakotomalala, H., Bouquet, E., Burnod, P., 2022. Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l'Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*, n° 381, pp 79–93

### **1. Introduction**

En Afrique Subsaharienne, l'accès à la terre est un facteur clé pour améliorer les revenus et la sécurité alimentaires des ménages ruraux (Deininger, 2003 ; Holden et Otsuka, 2014 ; Muraoka et al., 2018). Dans les zones sous forte pression foncière, de nombreux migrants quittent leurs terroirs d'origine (Jayne et al., 2014 ; Obeng-Odoom, 2017) et viennent grossir le flux des migrations dont une part importante présente un caractère interne (les migrants restent dans leur pays d'origine) et rural, compte tenu de l'insuffisance des opportunités d'emplois en milieu urbain (Mercandalli et Losch, 2017). L'accès des migrants à la terre dans les territoires d'accueil représente dès lors un fort enjeu de développement aux dimensions économiques, sociales et politiques.

À Madagascar, les migrations internes du milieu rural vers d'autres espaces ruraux sont très importantes. La littérature existante sur la migration agricole s'intéresse aux motifs de départ (accès à la terre et/ou à l'emploi agricole) (Burnod et al., 2018 ; Poulain et Razanakoto, 2014), aux formes (organisées ou spontanées) que prennent les mouvements migratoires (Poulain et Razanakoto, 2014 ; Ratsimbazafy, 2015 ; Bertrand, 2008), et à certaines dynamiques associées, telles que la déforestation (Fauroux, 2001 ; Hasina, 2014 ; Jones et al., 2018 ; Moizo, 2000 ; Rakotomalala et al., 2019). Les modalités d'accès des migrants à la terre agricole, via des transactions marchandes (achat, location, métayage, accès à la terre contre rente en travail) ont été documentées dans quelques travaux (Defrise et al., 2019 ; Razafimahatratra, 2018), mais n'ont jusqu'à présent pas fait l'objet d'études approfondies. Inversement, plusieurs études récentes s'intéressent aux marchés fonciers à Madagascar (Boué et Colin, 2015 ; Burnod et al., 2016 ; Di Roberto et Bouquet, 2018), mais sans se focaliser sur la catégorie particulière des migrants.

Notre recherche vise à combler cette lacune et s'intéresse aux rôles des marchés fonciers dans l'accès des migrants au foncier agricole. Dans cet article, les ménages sont qualifiés de migrant dès lors que le chef de ménage n'est pas né dans la localité d'étude (cf. infra). Les marchés fonciers sont définis comme l'ensemble des transactions marchandes portant sur des parcelles agricoles. Les transactions marchandes prennent deux formes principales : les achats-ventes (AV), qui donnent lieu à des transferts permanents de l'ensemble des droits de propriété; le faire-valoir indirect (FVI), à travers notamment les contrats de location ou de métayage, qui correspond à des transferts temporaires de droits d'usage (Colin et Bouquet, à paraître). Au-delà de ces catégories particulières d'échanges et d'acteurs, l'étude engendre des enseignements de portée plus générale qui contribuent à alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière en cours à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais, jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement et à l'accompagnement des marchés fonciers.

L'article est organisé comme suit. La deuxième partie propose une synthèse de la littérature récente sur le rôle des marchés fonciers dans l'accès à la terre des migrants. La troisième partie présente la méthodologie, basée sur la combinaison de données quantitatives et qualitatives produites dans le cadre de séjours de terrain répétés entre 2018 et 2020 dans une commune rurale de la région du Ménage, dans l'Ouest malgache. La quatrième partie fournit des éléments de contexte de la zone d'étude, un front migratoire ancien où les marchés fonciers, d'achat vente comme de faire-valoir indirect, sont actifs. Les résultats sont présentés en dernière partie.

## **2. Revue de la littérature**

Les liens entre marchés fonciers et migration sont abordés dans la littérature selon trois grands axes. Un premier axe s'intéresse au rôle de la migration dans l'émergence et/ou les dynamiques des marchés fonciers. La croissance démographique, par la migration ou par un processus endogène, le développement de débouchés marchands pour les produits agricoles, ainsi que d'autres facteurs combinés peuvent en effet entraîner une augmentation de la pression foncière et une individualisation croissante des droits fonciers favorables à l'émergence des marchés fonciers (Holden et Otsuka, 2014 ; Colin et Woodhouse, 2010). Une configuration fréquente de ces marchés fonciers relie

migrants et autochtones autour d'arrangements marchands pour des cultures de rente (Chauveau *et al.* 2006 ; Colin, 2017 pour la Côte d'Ivoire, Amanor et Diderutuah, 2001 au Ghana). Inversement, un deuxième axe s'intéresse aux rôles des marchés fonciers dans les logiques de choix des migrants relativement à leur localité d'installation et dans les possibilités d'accès à la terre. Les possibilités d'acquisition foncière agissent comme facteurs d'attraction et contribuent à l'intégration des migrants (Obeng-Odoom, 2017). C'est le cas pour des migrants au Ghana (Amanor et Diderutuah, 2001) ; au Kenya (Mwesigye *et al.*, 2017) ; en Tanzanie (Wineman et Liverpool-Tasie, 2018); ou encore en Zambie (Chamberlin *et al.*, 2020).

Un troisième axe tient au fait que l'accès à des opportunités d'achat ou de FVI peut être contraint par des barrières à l'entrée, tant économiques que sociales. Ces barrières sont souvent plus marquées pour les achats-ventes que pour le FVI, ce qui souligne l'importance de considérer séparément les deux types de marchés (Chamberlin et Ricker-Gilbert, 2016 ; Chauveau et Colin, 2010 ; Hertzog-Adamczewski ; 2019 Holden et Otsuka, 2014 ; Muraoka *et al.*, 2018), et elles sont susceptibles d'affecter différemment les migrants et les autochtones. La capacité des migrants, en tant qu'acheteurs ou tenanciers, à surmonter ces barrières est conditionnée par leur capacité financière mais aussi par leur inscription sociale et politique dans les communautés d'accueil (Colin et Woodhouse, 2010). Ces modalités d'intégration, très variables d'un individu à l'autre, peuvent jouer sur la possibilité d'accéder à des opportunités d'achat ou de prise en FVI, la sécurisation des droits transférés voire sur la nature même des transactions. Ce troisième axe renvoie notamment aux travaux sur l'enchâssement social des transactions foncières. En Afrique de l'Ouest, les migrants accèdent à la terre *via* des transactions qui s'apparentent à des ventes, mais ils demeurent souvent liés et redevables envers les autochtones qui leur ont cédé les terres, dans le cadre d'une relation de « tutorat » (Chauveau *et al.*, 2006, Chauveau et Colin, 2010). Nous retrouvons des processus similaires dans des études menées à l'Ouest de Madagascar, à la fin du 20<sup>e</sup> siècle : une alliance avec des autochtones selon les règles traditionnelles (mariage, fraternité de sang, parenté à plaisanterie) est requise pour ouvrir un droit à la terre aux migrants, tout en les inscrivant dans une situation de relative dépendance à l'égard des autochtones (Fauroux, 2001 ; Goedefroit, 1998).

### 3. Méthodologie

L'étude est basée sur des données empiriques de première main produites directement ou sous la supervision étroite d'un des auteurs de l'article dans une commune rurale située dans l'Ouest de Madagascar, dans la région du Menabe, district de Miandrivazo. Ces données sont issues de trois séries d'entretiens qualitatifs (entretiens individuels, et focus groupes), conduits en 2018, 2019 et 2020, dans différentes localités de la commune d'étude auprès d'une diversité d'acteurs (migrants ou non, agriculteurs ou non, personnes ressources, etc.), combinées à une enquête quantitative menée en 2018 auprès d'un échantillon aléatoire de 358 ménages résidant dans la commune. Les données qualitatives permettent de mettre en évidence les barrières à l'entrée des marchés et les stratégies que les ménages adoptent pour les surmonter. Les données quantitatives, analysées sur la base de statistiques descriptives, contribuent à démontrer sur la base de résultats représentatifs les contributions des marchés fonciers à la constitution des unités de patrimoine foncier et/ou d'exploitation exploitations foncière, pour les ménages migrants et pour les natifs.

La distinction entre ménages migrants et natifs appelle une clarification. Le qualificatif de migrant se traduit de plusieurs façons en malgache et la définition de ces différents termes varie selon les individus enquêtés. Pour des raisons de commodité et pour utiliser un critère objectif, à la suite de Baland *et al.*, 2007 en Uganda et Wineman et Liverpool-Tasie, 2018 en Tanzanie, un ménage est qualifié de migrant dans la suite de l'étude dès lors que le chef de ménage n'est pas né dans la localité d'étude. De ce fait, il n'a pas la possibilité d'hériter localement de la terre et dépend d'autres arrangements marchands ou non marchands pour accéder au foncier. Un ménage est qualifié de natif lorsque le chef est né sur place, de parents autochtones ou anciens migrants établis de longue date dans la zone et susceptibles de transmettre un patrimoine foncier par héritage. Les migrants saisonniers qui retournent périodiquement dans leur région d'origine, que ce soit par choix ou par nécessité, ont été inclus dans l'échantillon qualitatif mais non dans l'échantillon quantitatif. Une limite de l'étude quantitative est de ne pas avoir capté une sous-catégorie de migrants saisonnier qui auraient voulu s'installer sans y parvenir pour diverses raisons, dont les contraintes d'accès à la terre. En revanche, elle inclut d'anciens migrants saisonniers ayant établi une résidence permanente dans la commune.

Les 46 entretiens auprès de ménages et les 8 focus groupes menés en 2018 sont des travaux exploratoires qui ont permis de construire le questionnaire quantitatif et de préciser les catégories d'analyse (modalités d'accès à la terre, critère adopté pour qualifier un individu ou ménage migrant). L'enquête quantitative, menée également en 2018, a permis de constituer un corpus de données systématisées sur 358 ménages, dont 215 migrants ; 483 parcelles agricoles possédées ; 279 contrats de FVI (pour l'année 2018) et 275 achats (répartis sur une période allant de 1979 à 2018). Les achats et les prises en FVI ont permis d'apprécier le volume des transactions foncières. Les 86 entretiens conduits en 2019 et 2020 ont permis d'approfondir les processus et les logiques aboutissant aux transactions, les modalités de leur enchâssement social, les trajectoires d'accès à la terre et plus généralement les histoires de vie des ménages. Le caractère répété des échanges avec un même groupe de ménages (N =22) a permis la construction d'une relation de confiance et l'accès, sur un sujet sensible comme le foncier, à des informations plus fiables et plus précises que ne l'aurait permis la seule enquête quantitative. Une stratégie complémentaire pour recouper les données a été d'interroger les preneurs (acheteurs et tenanciers) sur les caractéristiques des vendeurs/cédants.

#### **4. Contexte**

L'étude a été réalisée dans la commune rurale, située dans la région du Menabe, dans l'ouest du pays. Cette commune a une longue histoire d'installation de migrants du fait de ses bonnes conditions agro-climatiques pour le développement de l'agriculture, et des besoins en main-d'œuvre qui y sont associés (Deschamps, 1959 ; Fauroux, 2001 ; Poulain et Razanakoto, 2014). Les vagues d'arrivées, actives dès le 19<sup>e</sup> siècle, se sont amplifiées au début du 20<sup>e</sup> siècle avec la colonisation française et l'implantation d'exploitations agricoles coloniales de tabac. Elles se sont poursuivies ces deux dernières décennies avec des migrants issus des Hautes terres centrales, du Sud et du Sud-Est de Madagascar. Les migrants apparaissent aujourd'hui majoritaires dans la population locale : ils représentent 60 % des ménages de notre échantillon. Par ailleurs, 40 % des migrants enquêtés sont arrivés après 2010.

Avec la raréfaction des possibilités de défriche ou de mise en valeur, l'accès à la terre passe principalement par l'héritage (pour les natifs) et les marchés fonciers. Le marché



du FVI est dominé par la location (un constat qui rejoint celui de Radzik [2015] pour d'autres périmètres rizicoles du Menabe). Les contrats se font majoritairement sur une saison de culture et leur renouvellement n'est pas systématique. Le règlement s'effectue exclusivement en monétaire et, toujours avant la mise en culture. Comme dans la plupart des localités rurales malgaches, les achats-ventes et le FVI ne font généralement pas l'objet d'un enregistrement légal, même si différents systèmes de « petits papiers » existent (Boué et Colin, 2018 ; Rakotomalala et Burnod, 2018).

La majorité des ventes répond à une logique de détresse de la part de propriétaires, face à une urgence (hospitalisation, enterrement, frais juridiques)<sup>32</sup> et pour obtenir un montant important (de l'ordre de quelques centaines d'euros). La majorité des locations répond également à un besoin urgent de liquidité mais pour des montants plus limités (de l'ordre de quelques dizaines d'euros) et peuvent être qualifiées de locations de détresse (selon la formule de Gebregziabher et Holden, 2011). Dans quelques cas, les cessions en location obéissent à une logique de rente par des grands propriétaires (surtout des natifs).

## **5. Résultats**

### **5.1. Des inégalités foncières mais un rééquilibrage par le marché**

Le *tableau 1* présente les valeurs moyennes d'indicateurs d'accès au foncier pour les sous-échantillons de ménages natifs et migrants, ainsi que les résultats de tests de comparaison de moyennes pour identifier les différences statistiquement significatives.

---

<sup>32</sup> Nous sommes loin de la logique de cession au nom de principes d'économie morale d'accès généralisé au foncier, telle que décrite par Chauveau et al., (2006) dans un contexte ouest-africain.

**Tableau 1. Dotations foncières et participation aux marchés fonciers**

	<b>Migrants (N=215)</b>	<b>Natifs (N=143)</b>	<b>Ttest</b>
<b>Terres en propriété</b>			
<i>Superficie possédée (ha - tous ménages)</i>	0,84	1,92	***
<i>Superficie rizière (ha - tous ménages)</i>	0,59	1,61	***
<i>Superficie héritée (ha - tous ménages)</i>	0,06	0,95	***
<i>Superficie achetée (ha - tous ménages)</i>	0,68	0,76	
<i>Superficie rizière achetée (ha - tous ménages)</i>	0,48	0,65	
<i>Possède au moins une parcelle</i>			
<i>Fréquence</i>	0,46	0,87	***
<i>Nombre parcelles</i>	1.46	2.14	***
<i>Superficie possédée (ha - ménages concernés)</i>	1,84	2,21	
<i>Possède au moins une rizière</i>			
<i>Fréquence</i>	0,36	0,80	***
<i>Superficie rizière (ha - ménages concernés)</i>	1,64	2,00	
<i>Possède au moins une parcelle héritée</i>			
<i>Fréquence</i>	0,05	0,55	***
<i>Superficie héritée (ha - ménages concernés)</i>	1,20	1,73	
<i>Possède au moins une parcelle achetée</i>			
<i>Fréquence</i>	0,37	0,44	*
<i>Superficie achetée (ha - ménages concernés)</i>	1,84	1,73	
<i>Possède au moins une rizière achetée</i>			
<i>Fréquence</i>	0,31	0,38	*
<i>Superficie achetée (ha - ménages concernés)</i>	1,68	1,58	
<b>Prise en FVI (2018)</b>			
<i>Fréquence</i>	0,63	0,38	***
<i>FVI = unique accès au foncier (pas de terre en propriété)</i>	0,44	0,10	
<i>Superficie totale prise en FVI (ha - tous ménages)</i>	0,53	0,28	***
<i>Superficie totale prise en fvi (ha - ménages concernés)</i>	0,84	0,74	
<i>Superficie rizière prise en FVI (ha - tous ménages)</i>	0,41	0,22	***
<i>Superficie rizière prise en fvi (ha - ménages concernés)</i>	0,72	0,66	
<b>Superficie exploitée (2018)</b>			
<i>Superficie exploitée (possédée + prise en FVI) (ha - tous ménages)</i>	1.37	2.20	***
<i>Superficie en rizière exploitée (ha - tous ménages)</i>	1,01	1,83	***
<b>Accès marchand à la terre</b>			
<i>Achat ou FVI</i>	0.87	0.66	
<i>Achat et FVI</i>	0.13	0.15	

Note : significativité Student test: \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 %. Source : les auteurs, enquêtes par questionnaires (2018).

Le tableau 1 montre des écarts importants entre migrants et natifs dans la fréquence de possession d'au moins une parcelle (46 % contre 87 %), une rizière (36 % contre 80 %), ainsi que dans la superficie moyenne possédée, en général (0.8 ha contre 1,9), ou en rizière (0,6 ha contre 1,6). L'impossibilité pour les ménages migrants d'accéder à des

terres héritées dans la commune explique la majeure partie de ces différences de patrimoine. Seulement 5 % des ménages migrants déclarent avoir eu accès à des terres en héritage (via un conjoint natif), contre 55 % des ménages natifs, et la superficie moyenne provenant de l'héritage est de seulement 0,06 ha contre 0,95 pour les natifs<sup>33</sup>.

Le marché achat-vente joue un rôle de rééquilibrage en faveur des migrants qui y ont accès. La différence de participation est significative (37 % des migrants contre 44 % des natifs ont acheté au moins une parcelle), mais l'écart n'est plus que de 7 points de pourcentage contre 41 pour l'indicateur de possession d'une parcelle. D'autre part, la superficie moyenne achetée ne présente pas de différence significative entre les deux groupes, quel que soit le mode de calcul : 0,7 versus 0,8 ha pour l'ensemble des ménages, 1,9 versus 1,7 ha pour les ménages concernés par l'achat. Et si nous restreignons le calcul des superficies moyennes possédées aux ménages propriétaires, nous constatons que les ménages migrants ayant pu accéder à du foncier en propriété parviennent pratiquement au même niveau que les ménages natifs (1,8 ha contre 2,2).

Par ailleurs, le *tableau 1* fait clairement ressortir l'importance du marché du FVI pour les migrants : 63% des migrants y ont recours contre 38 % des natifs. Pour 44 % des migrants, le FVI représente d'ailleurs l'unique mode d'accès au foncier, contre 10 % seulement chez les natifs. Lorsque nous considérons l'ensemble des ménages, la différence de superficie moyenne prise en FVI est également notable, et statistiquement significative (0,5 ha pour les migrants contre 0,3 ha pour les natifs). Cette différence s'estompe lorsque la comparaison se limite aux ménages qui prennent en FVI (0,8 ha pour les migrants versus 0,7 ha pour les natifs). Cela signifie que les migrants et les natifs, une fois sur le marché du FVI, ont accès à des parcelles de superficie similaire.

Pour le groupe des migrants, le FVI contribue en moyenne à augmenter la superficie exploitée<sup>34</sup> de 63 % par rapport à la superficie possédée, contre 15 % seulement pour les natifs. Le faire-valoir indirect permet ainsi de réduire les écarts initiaux de patrimoine, même si une différence significative persiste : 1,4 ha exploités pour les migrants contre

---

<sup>33</sup> Lorsque nous restreignons le calcul aux ménages concernés par l'héritage, la différence de superficie héritée entre ménages migrants et natifs s'estompe (1,1 ha contre 1,7 ha) et cesse d'être significative. L'absence d'héritage pour 45 % des ménages natifs signifie en général que l'un des parents du chef de ménage est encore vivant, et que les terres détenues par les parents ne peuvent pas faire l'objet d'une redistribution définitive.

<sup>34</sup> La superficie exploitée est calculée comme la somme de la superficie possédée et de la superficie prise en FVI. En toute rigueur, il faudrait déduire la superficie cédée en FVI dans le calcul des superficies exploitées, mais nous soupçonnons une forte sous-déclaration sur cette variable.

2,2 ha pour les natifs. Enfin, on n’observe pas de disparités dans la qualité des terres prises en FVI : les rizières concernent respectivement 86 % et 89 % des superficies prises en FVI par les migrants et les natifs.

*In fine*, l’accès marchand à la terre, *via* l’achat ou le FVI, concerne 87 % des ménages migrants contre 66 % des ménages natifs. Il permet aux migrants de constituer des exploitations de superficie moyenne de 1,4 ha, une moyenne basse dans la région, mais élevée au regard de celle de leurs régions d’origine (Rakotomalala et Burnod, 2018 ; Sourisseau *et al.*, 2016). Le FVI en particulier permet d’augmenter de façon importante la superficie exploitée. Les deux types de marché apparaissent plus comme des substituts que comme des compléments. Seuls 13 % des ménages migrants et 15 % des natifs ont acheté de la terre et prennent des terres en location. Les données qualitatives sur les trajectoires d’accès au foncier des migrants montrent que cette substitution s’inscrit dans une chronologie : la majorité prend dans un premier temps des terres en location et, dès que l’opportunité se présente, achète des terres. Une fois propriétaires, ils cessent de prendre des terres en location, sauf si la superficie achetée est faible, et/ou s’ils ont des moyens pour cultiver une surface supérieure (disponibilité en force de travail et capacité à financer les intrants et la main-d’œuvre salariée). Nous retrouvons ces stratégies dans d’autres travaux menés à Madagascar (Burnod *et al.*, 2018).

## 5.2. Les configurations sociales des transactions foncières

Le tableau 2 permet de positionner les groupes des migrants et natifs sur les marchés de l’achat-vente et du FVI.

**Tableau 2. Configurations générales des transactions foncières**

<i>%</i>	<i>Total</i>	<i>Migrants</i>	<i>Natifs</i>
<b>ACHATS-VENTES</b>			
Parcelles achetées (N=275)	100	56	44
Parcelles vendues (N=275)	100	32	68
<b>FAIRE-VALOIR INDIRECT</b>			
Parcelles prises (N=279)	100	77	23
Parcelles cédées (N=279)	100	17	83

*Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).*

Sur le marché de l’achat-vente, les natifs sont légèrement sur-représentés du côté des achats (44 % des parcelles achetées alors qu’ils représentent 40 % de l’échantillon). A

*contrario*, les natifs sont largement sur-représentés du côté des ventes de parcelles (68 % des parcelles vendues alors qu'ils représentent 56 % des propriétaires).

Sur le marché du FVI, les natifs sont sur-représentés dans les cessions (83 % des transactions), de façon plus marquée que pour les achats-ventes, et ils sont en revanche sous représentés dans la prise en FVI (23 % des transactions). Symétriquement, les migrants sont fortement sous-représentés dans la cession, et sur-représentés dans la prise. Le FVI constitue ainsi une modalité importante (et plus importante que l'achat-vente) de réallocation foncière entre natifs et migrants.

Les données sur les transactions viennent ainsi confirmer et compléter l'image dessinée par le *tableau 1*. D'une part, les migrants participent aux marchés en tant qu'acheteurs et, plus encore, en tant que tenanciers. D'autre part, les migrants peuvent également se retrouver en situation de (re)vendre des parcelles, et de les céder en FVI, même si ce dernier cas de figure est nettement moins fréquent.

**Tableau 3. Configurations des transactions foncières selon les groupes des partenaires**

	<i>Total</i>	<i>Migrants</i>	<i>Natifs</i>
<b>Achats</b>	N=275	N=154	N=121
Transaction intra-groupe	0,61	0,44	0,83
Transaction inter-groupe	0,39	0,56	0,17
Pearson chi2(1) = 44.2148 Pr = 0.000			
<b>Ventes</b>	N=275	N=88	N=187
Transaction intra-groupe	0,61	0,77	0,54
Transaction inter-groupe	0,39	0,23	0,46
Pearson chi2(1) = 13.6697 Pr = 0.000			
	<i>Total</i>	<i>Migrants</i>	<i>Natifs</i>
<b>Prise en FVI</b>	N=279	N=216	N=63
Transaction intra-groupe	0,37	0,2	0,95
Transaction inter-groupe	0,63	0,8	0,05
Pearson chi2(1) = 116.9274 Pr = 0.000			
<b>Cession en FVI</b>	N=279	N=47	N=232
Transaction intra-groupe	0,37	0,94	0,26
Transaction inter-groupe	0,63	0,06	0,74
Pearson chi2(1) = 76.7363 Pr = 0.000			

*Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).*

Le *tableau 3* indique la part de transactions intra-groupes (réalisées soit entre natifs, soit entre migrants). Cet indicateur est certes fruste, étant donnée l'hétérogénéité du

groupe de migrants, ainsi que, dans une moindre mesure, celle du groupe des natifs, mais il permet néanmoins de dégager des tendances. Logiquement, lorsque les migrants sont engagés du côté de la demande, les transactions s'inscrivent en majorité dans une configuration impliquant des natifs du côté de l'offre (configuration inter-groupe). Nous retrouvons cette configuration dans d'autres contextes africains marqués par la migration (Amanor et Diderutuah, 2001; Chauveau et Jacob, 2006; Colin et Woodhouse, 2010). Nos données désagrégées par type de marché permettent de mettre en évidence une différence importante : la part des transactions inter-groupe est beaucoup plus marquée pour le FVI (80 % des prises) que pour les achats (56 %).

Pour les natifs, les acquisitions se font surtout dans une configuration intra-groupe : 83 % des achats et 95 % des prises en FVI. Pour les ventes, la configuration intra-groupe reste majoritaire, mais de peu (54 % des ventes), et la tendance s'inverse pour les cessions en FVI, avec 74 % de cessions vers les migrants. Inversement, lorsque les migrants sont impliqués dans des transactions du côté de l'offre, le *tableau 3* suggère qu'ils privilégient d'autres migrants : 77 % des ventes, et 94 % des cessions en FVI réalisées par des migrants s'inscrivent en effet dans une configuration intra-groupe.

### **5.3. Des barrières à l'entrée des marchés**

Quatre contraintes majeures limitent la participation aux marchés fonciers pour les ménages en demande de terre : les contraintes financières, la rareté des opportunités, l'accès à l'information sur ces opportunités et la confiance du propriétaire vis-à-vis du preneur. Les deux dernières contraintes pèsent plus particulièrement sur les migrants et peuvent être surmontées, dans des marchés socialement enchâssés, par des stratégies basées sur le développement de relations interpersonnelles avec des natifs et d'autres migrants.

#### **5.3.1. Barrière financière**

La contrainte financière se manifeste surtout sur le marché de l'achat-vente. Le prix indicatif pour une rizière varie entre 500 et 1 000 euros par hectare (selon le potentiel d'irrigation). Ce prix est à mettre en relation avec la surface moyenne des rizières dans la zone (1 ha), avec la rémunération du salariat agricole (environ 1,2 euros par jour), dans un contexte où les opportunités de crédit sont extrêmement rares, et généralement

considérées comme une prise de risque excessive. La contrainte financière est logiquement moins importante pour les locations, mais peut néanmoins peser sur certains ménages. Le montant indicatif du loyer sur une rizière varie entre 50 et 80 euros par hectare pour une saison de culture, et il doit systématiquement être payé en avance. Ces barrières financières sont similaires pour les natifs et les migrants, même si les natifs peuvent négocier un « prix familial ».

### **5.3.2. Barrière de volume**

La seconde contrainte renvoie au faible volume des parcelles mises sur le marché. Cette contrainte de volume concerne davantage les ventes que les cessions en FVI, comme l'illustre notre enquête quantitative, qui recense 275 achats de parcelles par les ménages (répartis sur une période allant de 1979 à 2018), contre 279 parcelles sous contrat de FVI pour la seule année 2018. De par leur caractère définitif, les ventes de parcelles sont en effet des solutions de dernier recours, et sont moins fréquentes. Un natif affirme que :

*« Même pour moi, ce n'est pas facile de trouver une terre à acheter car la vente d'une parcelle est très rare et seulement quand le propriétaire a vraiment un problème » (N6, 2019)*

Des arguments qui sont également repris par un migrant :

*« Les opportunités pour l'achat d'une parcelle ce n'est pas comme acheter quelque chose au marché. C'est surtout de la chance et des opportunités soudaines » (M12, 2019).*

Face à cette contrainte, les natifs ont l'avantage d'avoir d'emblée un large réseau local.

### **5.3.3. Barrière informationnelle**

La troisième contrainte renvoie à l'accès à l'information concernant ces opportunités. Elle se manifeste de manière différente pour les ventes et pour les locations.

Pour les ventes, l'accès à l'information suit des règles non écrites mais généralisées dans la pratique (voir Di Roberto et Bouquet, 2019, pour des constats similaires dans la région centrale du Vakinankaratra). La première est qu'il est impensable d'aller demander à un propriétaire s'il n'aurait pas l'intention de vendre une parcelle. Les ventes étant surtout des ventes de détresse, solliciter directement un propriétaire peut

être interprété comme lui souhaiter malheur. C'est le vendeur qui contacte directement les acheteurs potentiels de son choix. Il arrive aussi que les offres soient relayées par des personnes autorisées par le vendeur.

Un deuxième jeu de règles porte sur l'ordre de transmission de l'information en cas de mise en vente. La famille est informée en premier. Il s'agit d'entretenir l'entraide, d'assurer une réciprocité d'accès aux opportunités, et de conserver le patrimoine au sein de la famille (Di Roberto and Bouquet, 2018). Une native de 35 ans raconte son premier achat :

*« Ma cousine vendait sa terre pour soigner son père. Elle m'a contactée et j'étais la troisième de la famille car les deux premiers n'étaient pas en mesure de payer. Si je n'avais pas pris la parcelle, j'aurais transmis l'information à ma famille proche ... [sinon ces derniers] m'auraient reproché de ne pas l'avoir fait » (N46, 2018).*

Un natif ayant dû vendre une parcelle confirme :

*« La parcelle aurait pu être vendue à l'extérieur à condition que la famille ait été consultée en premier et qu'aucun membre de la famille n'ait été en mesure de faire une proposition, sinon, la famille m'aurait donné tort ... ».*

Cette priorisation de la famille, qui favorise les ménages natifs, est encore plus importante quand il s'agit d'une terre héritée :

*« Mon oncle m'a choisie car il voulait que la terre reste dans la famille. Il s'agit d'un héritage et il ne veut pas que les autres le possèdent » (N10, 2019).*

Dans le cas où la famille n'est pas en mesure d'acheter la parcelle mise en vente, l'offre est transmise à d'autres personnes, en commençant par le réseau amical proche, qui va lui-même relayer au sein de son cercle familial. Cette deuxième étape est susceptible de concerner des migrants. Un migrant arrivé en 2011 en témoigne :

*« J'ai acheté ma première parcelle en 2013. J'ai été informé de l'offre par les membres de ma famille installés à Ambatolahy depuis longtemps. Je ne connaissais même pas le vendeur. Les membres de ma famille savaient que je cherchais une parcelle et que j'avais de l'argent. C'est pour cela qu'ils m'ont informé » (M42, 2018).*



Pour les locations, le réseau familial et amical joue également un rôle clé pour l'accès aux offres. Les informations sur les locations sont généralement transmises de façon successive aux membres de la famille, aux amis et voisins, ou aux membres de la communauté religieuse. Mais dans la mesure où il s'agit de transferts temporaires et où la concurrence est moins importante, la règle est plus souple et peut être plus facilement enfreinte en invoquant des motifs financiers. En effet, les migrants, sans alternatives pour accéder à la terre, sont prêts à payer un loyer élevé, contrairement aux natifs, qui espèrent obtenir, dans le cadre de relation familiale d'entraide avec les propriétaires natifs, des loyers modérés. Les propriétaires natifs peuvent ainsi préférer céder leur terre au plus offrant et s'autorisent à s'affranchir de leurs obligations sociales. Une native raconte :

*« Si je cède en location, je préfère céder à des migrants car ils osent prendre des parcelles à des loyers élevés, car ils sont ici pour cultiver la terre » (M29, 2019). Une autre native témoigne « Nous ne sollicitons plus les membres de la famille car ils vont demander à payer moins (15% de moins). Ils disent ... c'est une transaction entre nous et vous faites aussi cher ?... Le lien familial est très important et si on les informe on n'a plus la possibilité de céder la parcelle à quelqu'un d'autre avec une meilleure proposition financière » (N11, 2020).*

Par ailleurs, à la différence des achats-ventes, il n'est pas mal vu de contacter les propriétaires pour savoir s'ils souhaitent céder des terres en location, et cela est de fait largement pratiqué.

Le degré d'intégration sociale est ainsi déterminant pour l'accès aux offres. Cette contrainte informationnelle est en général plus forte pour les migrants que les natifs, et pour les nouveaux arrivés que les anciens migrants. Elle est plus ou moins rapidement levée par la capacité des ménages à entretenir et diversifier leurs réseaux. La majorité des migrants enquêtés (78%) ont déclaré avoir de la famille, proche ou éloignée, au moment de leur installation dans la commune. Grâce aux membres de leur famille arrivés avant eux, ils peuvent être hébergés, aiguillés sur les codes et règles à respecter, et accéder à des opportunités.

#### 5.3.4. Barrière de confiance

La quatrième contrainte renvoie à la nécessité d'avoir la confiance du cédant. Accepter un locataire ou un acheteur revient en effet à l'introduire dans la communauté. Le preneur doit donc être un bon voisin, c'est à dire qu'il doit être à la fois actif dans les travaux que le voisinage réalise collectivement (entretien des canaux d'irrigation) et arrangeant en cas de problèmes et de conflit (en cas par exemple de dégâts causés par les animaux d'un voisin sur sa parcelle-Cf. Annexe 9).

Avant de céder une parcelle, *via* une vente ou un contrat de FVI, le propriétaire s'assure que le locataire ou l'acheteur est quelqu'un avec qui lui-même (et ses voisins) peut entretenir un bon voisinage. Lever la barrière de la confiance peut passer par la construction de relations préalables à la transaction foncière, notamment *via* des relations de voisinage ou de travail. Un migrant décrit les avantages des relations de travail :

*« En plus d'être une source de revenu, la vente de main-d'œuvre est aussi une stratégie pour apprécier la qualité de la terre et pour tisser des liens avec les propriétaires » (M8, 2019).*

Lorsque le propriétaire ne connaît pas personnellement le preneur, un intermédiaire de confiance peut se porter garant. Un natif explique :

*« Le choix du locataire ne se base pas uniquement sur les critères financiers. Pour les migrants, le propriétaire ne peut pas avoir confiance en une personne étrangère. Il faut qu'une personne déjà connue par le propriétaire présente le candidat à la location » (N40, 2020).*

Les jeunes natifs ont moins de contraintes que les migrants pour se construire une réputation et ils n'ont pas besoin d'être présentés par un garant, leurs parents assurant de fait ce rôle. Les migrants doivent eux s'assurer d'entretenir de bonnes relations avec leurs voisins et leurs employeurs pour être mis en contact avec des garants et des propriétaires, natifs ou migrants.

## 6. Conclusion

Le marché de l'achat-vente et plus encore celui du FVI, contribuent de manière déterminante à l'accès au foncier des migrants.

Lorsqu'ils parviennent à acheter, les migrants obtiennent un patrimoine de superficie comparable à celui des natifs. Cependant, l'acquisition de terre n'est accessible qu'à une minorité. Les barrières financières sont élevées pour tous les acteurs, et les barrières sociales et informationnelles plus ou moins fortes selon le degré d'insertion sociale des individus et de leur ménage.

Le marché du FVI pèse plus que le marché de l'achat-vente dans la redistribution des dotations foncières, un résultat qu'on retrouve dans d'autres contextes africains (Deininger *et al.*, 2017). Le marché du FVI, caractérisé par des barrières à l'entrée plus faciles à franchir, permet une redistribution des droits d'usage et une nette réduction des écarts entre migrants et natifs sur la superficie exploitée.

Pour les ménages migrants comme natifs, les deux types de marché sont plus dans une relation de substitution que de complémentarité. La prise en FVI constitue une alternative (ou une première étape) pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'acheter, ou qui n'ont pas accès aux offres de terre à vendre.

L'analyse des trajectoires des migrants ayant acheté révèle qu'ils passent souvent par le stade de travailleur journalier, de locataire (locations financées par la vente de main-d'œuvre), ou évoluent dans le petit commerce pour constituer le capital nécessaire à l'achat. En moyenne, ils obtiennent leur première parcelle au bout de quatre ans d'installation, le temps de capitaliser, de tisser les réseaux et de bâtir leur réputation. Ce résultat fait écho à la théorie de *l'agricultural ladder* sur les trajectoires des acteurs du milieu agricole (Spillman, 1919).

L'article contribue à une littérature croissante sur le rôle des marchés de l'achat-vente et du faire-valoir indirect dans l'accès à la terre, pour les migrants et plus largement pour d'autres catégories défavorisées par les mécanismes d'héritage. À ce titre les marchés fonciers devraient faire l'objet de plus d'attention de la part des politiques foncières. Les politiques foncières engagées à Madagascar depuis 2005 ont mis l'accent sur la sécurisation foncière à travers l'enregistrement des droits de propriété par le certificat,

document légal alternatif au titre – et beaucoup plus accessible (Burnod *et al.*, 2017 ; Teyssier *et al.*, 2009). Elles n'ont pas jusqu'à présent traité de manière concrète la question de l'accès au foncier et, encore moins, celle des marchés (au-delà de réflexions en cours mais pas encore opérationnelles sur la formalisation des transactions foncières, *via* la mutation des documents de propriété et/ou l'enregistrement de contrats de FVI). Ce travail suggère d'autres pistes de réflexion, notamment autour de l'accès à l'information et au financement.

## **Note de transition 2**

Le chapitre 2 a mis en évidence l'importance des marchés fonciers pour l'accès à la terre des migrants ainsi que les barrières pour y participer. Notre deuxième article montre que des migrants parviennent à surmonter les contraintes sociales liés aux marchés fonciers et qu'ils ne sont pas exclus de fait des marchés fonciers. A travers une approche par la modélisation, l'article apporte des éléments complémentaires : le niveau de pauvreté des ménages constitue un facteur d'exclusion pour l'achat mais non pour les prises en faire-valoir indirect. Le chapitre montre que les sans terres et pauvres en terres peuvent parvenir à acheter de la terre, mais la participation de ces catégories à l'achat est encore limitée. En termes de rééquilibrage des dotations par les marchés, nous avons observé pour les natifs désavantagés en matière d'héritage un effet compensateur par l'achat.

**MOTS-CLÉS** : *marchés fonciers, accès à la terre, migration interne, inclusion, exclusion, effets réallocatifs, Probit, Madagascar*

## **Chapitre 3- Le recours aux marchés fonciers pour les migrants et les natifs : effets d'inclusion/exclusion et effets réallocatifs**

Article soumis et accepté pour les 16e Journées de Recherche en Sciences Sociales –JRSS : Rakotomalala, H., Bouquet, E., Burnod, P., 2022. Le recours aux marchés fonciers pour les migrants et les natifs : effets d'inclusion/exclusion et effets réallocatifs. JRSS 2022, 15 et 16 décembre, Clermont-Ferrand

### **1. Introduction**

Parce qu'ils assurent une fonction de réallocation de la terre, les marchés fonciers soulèvent deux enjeux majeurs en termes de développement : l'efficacité (la terre circule-t-elle vers des producteurs plus efficaces ?) et l'équité (les reconfigurations foncières induites par les marchés fonciers contribuent-elles à réduire ou à creuser les inégalités ? certaines catégories de population se retrouvent-elles systématiquement perdantes, au bénéfice d'autres groupes sociaux ? (Deininger et al., 2017; Holden et al., 2010; Otsuka, 2007).

L'efficacité est tout d'abord une question de productivité par rapport aux ressources mobilisées. Une allocation est dite efficace si ce rapport est élevé ou augmente (Otsuka, 2007). Cette productivité peut être observée par la création de richesse, de revenu ou par la création d'emploi à différentes échelles (ménage, locale, nationale). L'efficacité peut être également considérée sous l'angle de la durabilité environnementale de l'affectation d'une ressource. Concernant les marchés fonciers, selon Colin and Bouquet, (2022), l'efficacité renvoie à deux grandes questions : « *Est-ce que les marchés fonciers permettent de transférer la terre vers les producteurs les plus efficaces ? Est-ce que les opérations du marché foncier permettent de constituer des unités d'exploitation efficaces ?* ».

L'équité, quant à elle, renvoie à des principes de justice sociale ou morale, à la prise en compte des inégalités sociales, économiques ou politiques, et aux moyens de les réduire. L'équité fait également référence à d'autres notions comme l'inclusion, l'exclusion, les discriminations, la vulnérabilité et l'émancipation. Une façon d'aborder les marchés fonciers sous l'angle de l'équité consiste à s'intéresser aux différences dans les contraintes sociales, politiques ou économiques auxquelles font face les preneurs et les cédants durant les transactions. Par exemple, un prix d'achat trop élevé exclut des

acheteurs potentiellement intéressés, avec des capacités techniques et de la main d'œuvre disponible (donc potentiellement efficaces) mais trop pauvres ou contraints dans leurs capacités de trésorerie (notamment en situation de marchés financiers absents ou imparfaits). En matière d'équité, il est également important d'analyser les différences en termes de capacités de négociation des parties prenantes en fonction de leurs catégories socio-économiques. L'équité des marchés fonciers peut se décliner sous deux questionnements : *Les marchés fonciers favorisent-ils l'inclusion, ou au contraire conduisent-ils à l'exclusion, pour certaines catégories de population ? Les marchés fonciers contribuent-ils à une redistribution de la terre, ou au contraire à une concentration du foncier par une catégorie privilégiée ?* (Colin and Bouquet, 2022). Dans ce papier, les analyses se focaliseront sur l'équité des marchés fonciers à Madagascar en s'intéressant aux natifs et migrants.

Dans le cadre de ce papier, nous considérons les marchés fonciers à travers deux volets bien distincts : les achats-vente (AV), définis comme un transfert complet des droits de propriété ; les contrats de faire-valoir indirect (FVI), ils correspondent à un transfert temporaire du droit d'usage. Ces deux volets renvoient en effet à des logiques et des processus différents, pour les preneurs comme pour les cédants (Colin, 2017b, 1995; Gebregziabher and Holden, 2011; Gebru et al., 2019) , et les enjeux d'équité, d'exclusion et de réallocation foncières s'expriment de manière spécifique.

A travers une approche qualitative, une précédente étude réalisée par les auteurs (Rakotomalala *et al*, 2022) a montré que dans la zone d'étude les barrières informationnelles et sociales à l'entrée des marchés fonciers freinent davantage les migrants que les natifs. Ces barrières sont plus nettement marquées pour l'achat que pour les prises en FVI. Il est alors intéressant d'observer l'importance de ces barrières à travers des modèles économétriques.

Dans ce papier, le focus porte sur la participation des migrants aux marchés fonciers avec une comparaison avec les natifs. Pour le marché de l'achat mais également pour les prises en Faire-valoir indirect, les trois questions auxquelles ce papier cherche à répondre sont les suivantes : Premièrement, en prenant en considération leurs caractéristiques économiques, leurs dotations foncières, les marchés fonciers présentent-t-ils des obstacles spécifiques pour l'accès à la terre des migrants ? Deuxièmement, la pauvreté économique des natifs et des migrants, estimée à travers

leurs actifs non-agricoles et leur cheptel bovin, peut-elle être un facteur d'exclusion pour l'accès à la terre via les marchés fonciers ? Troisièmement, les marchés fonciers peuvent-ils jouer une fonction de rééquilibrage des dotations foncières en favorisant les demandeurs pauvres en terre ? Comment se distinguent les natifs et les migrants à cet égard ?

A travers des données collectées dans une commune rurale à l'Ouest de Madagascar entre 2018 et 2020, ce papier propose d'analyser les déterminants de la participation des migrants et des natifs aux marchés fonciers du côté de la demande à travers des statistiques descriptives et des analyses économétriques (modèles probit d'estimation de la probabilité de participation). L'article est organisé comme suit. La section 2 propose une synthèse de la littérature sur les déterminants d'accès à la terre via les marchés fonciers et positionne le fait d'être natif ou migrant par rapport au jeu de ces déterminants. La section 3 présente la méthodologie, basée sur des données empiriques qualitatives et quantitatives de première main collectées entre 2018 et 2020, ainsi que les stratégies économétriques pour estimer les déterminants de la participation aux marchés.

La section 4 s'intéresse au marché de l'achat et la section 5 au marché du FVI, car les mécanismes d'exclusion et de réallocation diffèrent selon les types de marchés. Nos analyses montrent que le niveau de pauvreté des ménages constitue un facteur d'exclusion pour l'achat, mais pas pour le FVI. Les données ne permettent pas de mettre en évidence des processus d'exclusion qui frapperaient plus spécifiquement les migrants. En matière de réallocation foncière, le marché AV permet aux migrants qui y accèdent de se constituer un patrimoine foncier proche de celui de la moyenne des natifs. Il en va de même pour les FVI.

## **2. Revue de la littérature et hypothèses de recherche: équité et marchés fonciers**

Du côté de la demande, les travaux sur l'équité des marchés foncier s'intéressent à des catégories de la population a priori moins bien positionnées par rapport au jeu des marchés : les pauvres, les sans-terres, les jeunes, les femmes, les petits tenanciers, les migrants, les populations autochtones, etc. (Baland et al., 2007; Bezu and Holden, 2013; Daoudi et al., 2021; Deininger et al., 2017; Lastarria-Cornhiel et al., 2014).



En matière d'équité, le marché achat-vente est généralement considéré par la littérature comme peu inclusif car l'achat est conditionné par la capacité financière (revenus, épargne, vente d'autres actifs), et l'achat de terre peut exclure les ménages avec peu de ressources financières (Bezu and Holden, 2013; Deininger et al., 2017; Holden and Otsuka, 2014; Wineman and Liverpool-Tasie, 2017).

Dans la littérature, le marché du FVI est souvent considéré comme plus inclusif que celui de l'achat-vente en permettant aux ménages pauvres en terres d'accéder au foncier. Cet accès à la terre via les contrats de FVI a été observé en Ethiopie, Niger (Deininger et al., 2017), en Uganda (Baland et al., 2007), au Rwanda (Ali et al., 2015), en Tanzanie (Wineman and Liverpool-Tasie, 2017), en Zambie et au Malawi (Chamberlin and Ricker-Gilbert, 2016). Les barrières financières sont moins contraignantes pour les contrats de location que pour l'achat d'une parcelle et rendent la location relativement plus accessible que l'achat pour les pauvres (Deininger *et al.*, 2017). En revanche, si l'on considère l'alternative location/métayage, le mode de paiement ex-ante qui caractérise la grande majorité des contrats de location peut être source d'exclusion pour les plus pauvres (Holden and Otsuka, 2014). Il y a aussi la possibilité d'auto-exclusion par les pauvres, dans une logique de minimisation des risques, car le montant de la location est fixe alors que dans le cas du métayage, la rente est indexée au niveau de production, et parfois aussi au niveau de prix de vente des produits agricoles (Colin, 1995 ; Otsuka, 2007). Cela dit, la barrière de pauvreté peut se manifester autrement qu'en termes de capacité à s'acquitter de la rente foncière : les paysans pauvres peuvent notamment faire face à une concurrence d'exploitants agricoles plus aisés, et potentiellement plus efficaces car mieux éduqués, et mieux dotés en capital technicoéconomique (Colin, 2017)..

Relativement à la fonction redistributive des marchés fonciers, le marché de l'AV peut permettre de pallier l'absence ou l'insuffisance du foncier acquis par héritage (Baland et al., 2007; Bouquet, 2009a; Di Roberto, 2020; Holden et al., 2010; Zombre, 2013). Kevane and Gray, (1999) et Wineman and Liverpool-Tasie, (2017) montrent d'ailleurs que l'achat représente une alternative d'accès à la terre pour les femmes qui sont souvent exclues de la propriété foncière par les systèmes coutumiers.

Une autre dimension de l'équité dans les marchés de l'achat-vente concerne l'exclusion éventuelle de certaines catégories sociales de l'accès à la terre via l'achat, que ce soit

pour des raisons sociales ou politiques. Evers, (2006) a montré que certains migrants venus s'installer dans la partie sud des hautes terres de Madagascar sont exclus de l'achat car ils sont catégorisés comme étant des descendants d'anciens esclaves. Il faut cependant noter que les règles qui favorisent certains acteurs (membre de la famille, du réseau), excluent de fait d'autres (de fait de leur origine par exemple). En Tanzanie, Wineman and Liverpool-Tasie, (2018) ont souligné l'impossibilité pour les migrants d'acheter des parcelles se trouvant dans la « *clan land* » car ces parcelles doivent rester au sein du clan, des descendants de la lignée. Cette situation n'est certes pas favorable aux migrants mais elle permet aux membres de la lignée d'avoir moins de concurrence sur les acquisitions surtout face à des migrants qui peuvent appartenir à l'élite. Dans les hautes terres de Madagascar, Di Roberto et Bouquet (2018) soulignent qu'en cas de vente d'une parcelle obtenue par héritage, la priorité est accordée à la famille proche puis à la famille élargie, précisément dans cet objectif. Rakotomalala et al, 2022 ont montré que les opportunités d'accès à la terre via les marchés fonciers sont transmis à travers des réseaux d'affinité et l'accès à ces opportunités nécessite d'intégrer ces réseaux. Même s'il n'y a pas de règle explicite, formelle ou informelle, interdisant de vendre à telle ou telle catégorie, ce schéma de transmission d'information exclut d'emblée ceux qui ne sont pas bien connectés dont les migrants récemment installés. D'où l'importance de considérer conjointement les facteurs d'exclusion potentiels, quels soient social ou économique.

Une autre dimension de l'équité pour le marché achat-vente concerne les ventes de détresse, qui, dans de nombreux contextes d'économie paysanne, constituent souvent la principale source de circulation de la terre via le marché. Ces ventes de détresse peuvent conduire à l'appauvrissement des ménages agricoles vendeurs, surtout pour les petits exploitants pour qui la terre constitue souvent un facteur de production essentiel (références dans Colin and Bouquet, n.d). Ces ventes présentent souvent un caractère irréversible, car les vendeurs auront par la suite ont des difficultés financières à racheter des terres, à plus forte raison lorsque l'offre est très limitée (Basu 1986 ; Rakotomalala et al, 2022). Elles peuvent ainsi augmenter les inégalités d'accès à la terre et favoriser l'accumulation foncière par les plus riches<sup>35</sup>. A Madagascar, l'importance des ventes de détresse est bien réelle, et pose problème (Boué, 2013; Di Roberto, 2020; Omrane, 2008;

---

<sup>35</sup> La situation est encore plus dramatique dans le cas de ventes forcées, mais ce cas de figure n'a pas été observé dans notre étude.

Rakotomalala et al, 2022). Dans ce papier cependant, nous nous concentrons sur la perspective de l'accès à la terre.

Les imperfections sur d'autres marchés peuvent également être source d'exclusion pour les marchés fonciers. Les marchés fonciers, surtout les contrats de FVI sont effectivement liés à d'autres marchés tels que le marché du crédit, des intrants, de la main d'œuvre et de l'attelage (Colin, 1995; Newbery, 1977). A travers une stratégie de minimisation des risques lié à l'indisponibilité ou l'inaccessibilité de l'attelage au moment opportun, certains exploitants peuvent s'auto-exclure des contrats de FVI. En Inde, dans des contextes où le marché de location de l'attelage est inexistant, Bell, (1976) et Pant, (1983) ont montré que la possession d'un attelage est un déterminant de la prise en FVI, et inversement, la non possession d'un attelage est un facteur d'exclusion pour l'accès au foncier via le FVI. Nous verrons dans les sections suivantes que le marché de la location l'attelage est très actif dans la zone d'étude et ne semble pas poser de problème particulier.

La revue de la littérature et notre connaissance préalable du contexte de l'étude nous amène à formuler les hypothèses de recherche suivantes :

- le niveau de pauvreté économique des ménages en termes d'actif non-agricoles, et cheptel bovin constitue un facteur d'exclusion pour l'achat et non pour les prises en FVI.
- les achats et/ou le FVI sont inclusifs pour l'accès à la terre des sans-terres ou les pauvres en terres.
- La troisième hypothèse est qu'il existe des barrières à l'achat qui contraignent spécifiquement les migrants, et particulièrement les migrants récemment installés. Ces barrières sont moins déterminantes pour la prise en FVI.

### **3. Méthodologie**

#### **3.1. La collecte des données**

L'étude est basée sur des données empiriques de première main produites directement ou sous la supervision étroite d'un des auteurs de l'article. L'étude a été réalisée dans une commune rurale de l'Ouest malgache dans la région du Menabe. Cette commune a une longue histoire d'installation de migrants et reste toujours une localité attractive

(Deschamps, 1959; Fauroux, 2001; Guebourg, 1997; Poulain and Razanakoto, 2014). A la suite de Baland et al., 2007 en Uganda et Wineman et Liverpool-Tasie, 2018 en Tanzanie, un ménage est qualifié de migrant dans la suite de l'étude dès lors que le chef de ménage n'est pas né dans la localité d'étude. De ce fait, il n'a pas la possibilité d'hériter localement de la terre et dépend d'autres arrangements marchands ou non marchands pour accéder au foncier. Un ménage est qualifié de natif lorsque le chef est né sur place, de parents autochtones ou anciens migrants établis de longue date dans la zone et susceptibles de transmettre un patrimoine foncier par héritage.

Les données sont issues d'une enquête quantitative menée en 2018 auprès d'un échantillon aléatoire de 358 ménages résidant dans la commune, dont 215 migrants selon la définition retenue (60% de l'échantillon). L'enquête quantitative a permis de constituer un corpus de données systématisées sur les 358 ménages, dont 68 ménages ayant acheté au moins une parcelle entre 2013 et 2018<sup>36</sup> et 190 ménages ayant pris au moins une parcelle en FVI en 2018; 483 parcelles agricoles possédées ; 279 contrats de FVI (pour l'année 2018), 275 achats (répartis sur une période allant de 1979 à 2018) dont 106 achats entre 2013 et 2018. Pour les parcelles héritées, l'enquête capte uniquement les transferts réalisés par le passé jusqu'au moment de l'enquête et non les anticipations d'héritage/donation des parents<sup>37</sup> s'ils sont encore en vie.

Pour la réalisation des analyses descriptives et économétriques, les variables suivantes ont été collectées (ou construites) à travers l'enquête par questionnaire :

- Variables dépendantes : l'achat entre 2013 et 2018 ( $A_{2013-2018}$ ) et la prise en FVI durant l'année 2018 ( $L_{2018}$ ). Ce sont des variables dichotomiques (0/1) qui prennent la valeur 1 si le ménage a acheté ( $A_{2013-2018}=1$ ) ou si le ménage a pris en FVI en 2018 ( $L_{2018}=1$ ), la valeur 0 dans le cas contraire.
- Variables indépendantes : définies sur la base des hypothèses de recherche (cf. Section précédente), mais également à travers une liste de variables proposée par

---

<sup>36</sup> Il est possible qu'il y ait des ménages ayant acheté une parcelle durant cette période mais l'ayant revendue avant l'enquête de 2018. Notre enquête ne permet pas capter ce cas de figure, et les ménages concernés sont alors considérés comme ne faisant pas partie des ménages qui ont acheté entre 2013 et 2018. Nous faisons le postulat que cette situation ne touche qu'un nombre limité de ménages.

<sup>37</sup> Une question sur les perspectives d'héritage a été posée aux enquêtés mais les réponses portaient plus sur des suppositions, des souhaits que sur une estimation claire basée sur le patrimoine des parents, la répartition entre les héritiers et des règles locales d'héritage.

Holden et al., (2010, p. 23)<sup>38</sup> et valider à partir des investigations qualitatives faites sur le terrain.

Hypothèse n°1 : le niveau de pauvreté économique est un facteur d'exclusion pour l'achat et non pour les prises en FVI

- Un score de richesse obtenu via une ACP des actifs non agricoles<sup>39</sup> des ménages (Filmer and Pritchett, 2001). Les ménages sont par la suite répartis sur les terciles du score de richesse (Annexe 2)
- Le nombre de bovins élevé en extensif. D'une manière générale, les zébus sont des symboles de prestiges sociales, une forme d'accumulation des revenus et assurent une fonction d'assurance en cas de choc pour le ménage (Fauroux et al., 1990; Hänke and Barkmann, 2017).
- La possession de deux zébus de trait (ou+). Malgré l'importance de la location d'attelage dans la zone d'étude, il s'agit de savoir si l'absence des zébus de trait dans une exploitation peut être limitant dans la prise en FVI.
- La pratique du salariat agricole (1 euro/jour) de manière ponctuelle ou structurelle qui est considéré comme un signal du niveau de pauvreté des ménages. Notre postulat est que ceux qui pratiquent le salariat agricole de manière structurelle sont encore plus pauvres que ceux qui le pratiquent ponctuellement.
- Les activités extra-agricoles peuvent être des compléments de revenu qui pourraient financer les activités agricoles. Elles peuvent être également une alternative à l'insuffisance ou l'absence des revenus agricoles dues à un accès limité à la terre.

Hypothèse n°2 : l'achat et/ou le FVI sont inclusifs pour l'accès à la terre des sans-terres ou les pauvres en terres

- Les parcelles possédées en 2018 (indicatrice et superficie),
- Les parcelles possédées en en 2013, l'héritage en 2013, l'achat en 2013, et le fait d'être sans terre en 2013<sup>40</sup> (indicatrice et superficie concernée).

---

<sup>38</sup> Il s'agit d'une liste de variables qui permet d'expliquer la participation des ménages aux marchés fonciers à la fois du côté de l'offre et de la demande, sans distinction entre marché de l'achat vente et contrats de faire-valoir indirect.

<sup>39</sup> Il s'agit du nombre et du type de biens dans le foyer (radio, téléphone portable, marmite, table, lit, chaise, natte, bicyclette, moto) et le nombre de pièces dans le logement.

Hypothèse n°3 : il existe des barrières à l'achat qui contraignent spécifiquement les migrants, et particulièrement les migrants récemment installés

- Le fait d'être migrant ou natif selon la définition retenue pour cette étude (cf. Supra).
- L'année d'installation des migrants dans la localité d'étude. Nous faisons l'hypothèse que ceux qui sont arrivés depuis avant 1998 sont les mieux dotés en capital social (relations, réputation) et peuvent accéder plus facilement à des opportunités. Ceux qui sont arrivés entre 1998 et 2007 constituent notre catégorie de référence. Ils sont supposés avoir une position intermédiaire : relativement aux migrants plus anciens, ils peuvent encore exprimer une demande en terre s'ils n'ont pas eu la possibilité d'acheter avant 2013 ; relativement aux migrants plus récents, ils sont moins contraints par des barrières sociales (et ils ont peut-être eu davantage de possibilités d'accumuler un capital financier ou suffisamment liquide pour faire face à l'importante sortie de trésorerie requise par l'achat de terre). Enfin, ceux qui sont arrivés plus tard, entre 2008 et 2018, ont a priori une plus forte demande en terre, mais leur intégration au sein de la communauté est en cours ce qui peut les pénaliser dans l'accès aux informations. La justification de ce découpage s'appuie sur les résultats des investigations qualitatives (voir infra).

En plus des variables d'intérêt, directement reliées aux hypothèses, des variables de contrôles sont également incluses dans nos modèles ; il s'agit des caractéristiques du chef de ménage (âge, genre, niveau de scolarisation) (Annexe 3).

L'enquête quantitative a été combinée à plusieurs séries d'entretiens qualitatifs (132 entretiens individuels auprès de 99 personnes, et 8 focus groupes), conduits en 2018, 2019 et 2020, dans différentes localités de la commune d'étude auprès d'une diversité d'acteurs (migrants ou non, agriculteurs ou non, personnes ressources, etc.). Les informations collectées durant cette phase qualitative viennent renforcer l'interprétation des résultats économétriques et la gestion de l'endogénéité des variables explicatives.

---

<sup>40</sup> Les dotations foncières de 2013 ont été reconstituées grâce à la date d'acquisition des parcelles.

### 3.2. Modèles économétriques

Pour tester nos hypothèses, nous reprenons la structure générale d'un modèle dichotomique probit tel que proposé par Deininger et al., (2017, p. 88). Dans leurs travaux Deininger et al. (2017), traitent du marché de l'achat-vente et de la location et il en est de même pour notre papier qui traite séparément les deux marchés. Les estimations des déterminants à la participation aux marchés fonciers sont faites par l'équation du modèle probit suivant :

$$(1) A_{2013-2018} = \alpha + \beta M_i + \gamma C_i + \delta R_i + \lambda F_i + \varepsilon_i$$

$$(2) L_{2018} = \alpha + \beta M_i + \gamma C_i + \delta R_i + \lambda F_i + \varepsilon_i$$

L'équation 1 concerne l'achat entre 2013 et 2018 ( $A_{2013-2018}$ ) et l'équation 2 porte sur l'estimation de la prise en FVI durant l'année 2018 ( $L_{2018}$ ). Dans un premier temps, nous estimons les déterminants de la participation aux marchés pour l'ensemble de l'échantillon. Dans un deuxième temps, nous estimons les modèles séparément pour les sous-échantillons de natifs (équations 3 et 4) et de migrants (équations 5 et 6).

$$(3) A_{2013-2018} (\text{natif}) = \alpha + \gamma C_i + \delta R_i + \lambda F_i + \varepsilon_i$$

$$(4) L_{2018} (\text{natif}) = \alpha + \gamma C_i + \delta R_i + \lambda F_i + \varepsilon_i$$

$$(5) A_{2013-2018} (\text{migrant}) = \alpha + \gamma C_i + \delta R_i + \lambda F_i + \phi I_i + \varepsilon_i$$

$$(6) L_{2018} (\text{migrant}) = \alpha + \gamma C_i + \delta R_i + \lambda F_i + \phi I_i + \varepsilon_i$$

Dans les équations,  $i$  est l'index pour les ménages,  $C_i$  est un vecteur des variables de contrôle liés aux profils du chef de ménage (âge, genre, niveau de scolarisation),  $R_i$  le vecteur pour les variables liés à la pauvreté économique (score de richesse, cheptel bovin, salariat agricole),  $F_i$  correspond aux dotations foncières des ménages et intègre l'accès à l'héritage uniquement pour les natifs,  $M_i$  représente la catégorie du ménage (natif/migrant),  $I_i$  est le vecteur pour l'année d'installation des migrants et  $\beta, \gamma, \delta, \lambda, \phi$  sont les vecteurs des paramètres.

Les variables spécifiques aux natifs (héritage) et aux migrants (années d'installation) ne sont pas intégrés dans les équations 1 et 2 qui portent sur l'ensemble de l'échantillon. Pour éviter les colinéarités dans les équations, les superficies possédées en 2018 ne seront pas utilisés pour les déterminants de l'achat ( $A_{2013-2018}$ ).

Les équations sur les déterminants de l'achat sont soumises à un risque d'endogénéité lié notamment à la temporalité. C'est pour limiter ce risque que la période considérée ne concerne que les cinq dernières années qui précèdent l'enquête (achat entre 2013 et 2018). Deininger *et al.*, (2017) ont également fait ce choix pour l'estimation des déterminants de l'achat. La deuxième stratégie pour limiter le risque d'endogénéité consiste à incorporer des variables antérieures à 2013 (possession de parcelles, héritage). Malgré ces précautions, nous ne pouvons pas totalement exclure un problème d'endogénéité notamment sur le niveau de richesse des ménages. Pour la prise en FVI (L<sub>2018</sub>), l'endogénéité est moins liée à la temporalité mais à d'éventuelles variables d'hétérogénéité non observée, et donc non prise en compte dans les équations. Pour régler les soucis d'endogénéité, dans l'idéal, il aurait fallu disposer d'une mesure de la « pauvreté économique » ou des caractéristiques économiques des ménages antérieures à leurs achats ou location. Dans la configuration de la thèse, ces données ne sont pas disponibles.

### **3.3. Statistiques descriptives des variables clés**

Le tableau 1 présente les statistiques (moyenne et écart-type) des variables dépendantes et indépendantes. Les statistiques sont présentées pour les sous-échantillons des natifs et des migrants, puis sur l'ensemble de l'échantillon.

Les informations concernant les superficies sont présentées de deux manières : d'abord il y a les superficies moyennes calculées sur l'ensemble de l'échantillon; ensuite il y a les superficies mesurées uniquement pour les ménages concernés (ex : propriétaire, ou tenancier).



**Tableau 1 : Statistiques des variables dépendantes et indépendantes**

	Natif	Migrant	Total
<b>Variables dépendantes</b>			
1=Achat parcelle de 2013 à 2018 (A <sub>2013-2018</sub> )	0,17 (0,38)	0,20 (0,40)	0,19 (0,39)
1= Prend au moins une parcelle en FVI (L <sub>2018</sub> )	0,38 (0,49)	0,63 (0,48) ***	0,53 (0,5)
<b>Profil du chef de ménage (C<sub>i</sub>)</b>			
Age du chef	42 (12,64)	45 (14,24)	44 (13,69)
1= Femme chef de ménage	0,11 (0,32)	0,12 (0,33)	0,12 (0,32)
1= Chef niveau secondaire et plus	0,36 (0,48)	0,43 (0,5)	0,4 (0,49)
<b>Indicateurs de richesse des ménages (R<sub>i</sub>)</b>			
1= Score de richesse du Tercile 1	0,34 (0,47)	0,33 (0,47)	0,34 (0,47)
1= Score de richesse du Tercile 2	0,38 (0,49)	0,31 (0,46)	0,33 (0,47)
1= Score de richesse du Tercile 3	0,29 (0,45)	0,36 (0,48)	0,33 (0,47)
1= Possède deux zébus de trait (ou+)	0,58 (0,5)	0,23 (0,42) ***	0,37 (0,48)
Nombre de Bovins élevé en extensif	4,86 (9,56)	0,84 (2,43) ***	2,45 (6,62)
1=Ne pratique pas le salariat agricole	0,24 (0,43)	0,34 (0,47) *	0,30 (0,46)
1=Salariat agricole ponctuel	0,31 (0,47)	0,27 (0,44)	0,28 (0,45)
1=Salariat agricole structurel	0,44 (0,50)	0,40 (0,49)	0,41 (0,49)
1= Activité extra-agricole salariée	0,26 (0,44)	0,46 (0,5) ***	0,38 (0,49)
<b>Dotations foncières des ménages (F<sub>i</sub>)</b>			
1=Ménage sans terre en 2018	0,13 (0,34)	0,54 (0,5) ***	0,38 (0,49)
1=Ménage sans terre avant 2013	0,2 (0,4)	0,72 (0,45) ***	0,51 (0,5)
1= Possède au moins une parcelle héritée en 2018	0,55 (0,5)		
1=Ménage qui a hérité avant 2013	0,41 (0,49)		
1=Ménage qui a acheté avant 2013	0,32 (0,47)	0,21 (0,41) ***	0,26 (0,44)
Superficie possédée en 2018 (ha) total <sup>a</sup>	1,92 (2,40)	0,84 (1,76) ***	1,27 (2,10)
Superficie possédée en 2018 (ha) propriétaires <sup>c</sup>	2,21 (2,45)	1,84 (2,23)	2,05 (2,36)
Superficie achetée avant 2013 (ha) total <sup>a</sup>	0,51 (1,12)	0,39 (1,03)	0,44 (1,07)
Superficie possédée avant 2013 (ha) total <sup>a</sup>	1,52 (2,37)	0,45 (1,05) ***	0,88 (1,78)
Superficie possédée avant 2013 (ha) propriétaires <sup>c</sup>	2,27 (2,58)	1,73 (1,42)*	2,07 (2,24)
Superficie héritée en 2018 (ha) <sup>b</sup>	0,95 (1,86)		
Superficie héritée avant 2013 (ha) <sup>b</sup>	0,82 (1,86)		
Superficie prise en FVI en 2018(ha) total <sup>a</sup>	0,28 (0,58)	0,53 (0,72) ***	0,43 (0,67)
Superficie prise en FVI en 2018(ha) tenancier <sup>d</sup>	0,74 (0,74)	0,84 (0,75)	0,81 (0,74)
Superficie exploitée en 2018 (ha) total <sup>a</sup>	2,20 (2,43)	1,36 (1,75) ***	1,70 (2,08)
Superficie exploitée en 2018 (ha) tenancier <sup>d</sup>	1,88 (1,89)	1,07(1,04) ***	1,30 (1,38)
<b>Migration (M<sub>i</sub>) et (I<sub>i</sub>)</b>			
1=Ménage Migrant			0,60 (0,50)
1=Migrant arrivé avant 1998		0,23 (0,42)	
1=Migrant arrivé entre 1998 et 2007		0,27 (0,44)	
1=Migrant arrivé entre 2008 et 2018		0,50 (0,50)	
<b>Observation (Ménage) <sup>a</sup></b>	<b>143</b>	<b>215</b>	<b>358</b>

i) <sup>a</sup> Calculé sur l'ensemble de l'échantillon ; <sup>b</sup> Calculé sur l'ensemble du sous-échantillon des natifs ; <sup>c</sup> Calculé uniquement pour les propriétaires ; <sup>d</sup> Calculé uniquement pour les tenanciers ii) Significativité des comparaisons de moyenne entre natif et migrant: \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 % ; iii) les écarts types sont présentés entre les parenthèses. Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).

Pour les variables dépendantes, le tableau 1 montre qu'entre 2013 et 2018, la différence de participation à l'achat est non significative (17% des natifs ont acheté au moins une parcelle contre 20% des migrants). Le tableau 1 fait ressortir également l'importance du

marché du FVI pour les migrants : 38 % des natifs y ont recours contre 63% des migrants en 2018. Les superficies moyennes prises en FVI sont également moins importantes chez les natifs que chez les migrants (0,28 versus 0,53 ha). Ces résultats permettent d'écarter l'hypothèse d'exclusion des migrants des marchés fonciers, surtout pour les prises en FVI. La faible participation des natifs au FVI pourrait être interprétée comme une demande relativement plus faible de leur part, qui ont davantage accès au foncier en propriété, notamment via l'héritage.

Concernant les indicateurs de richesse des ménages ( $R_i$ ), le tableau 1 montre que la distribution des natifs et des migrants selon les terciles de richesse est similaire. En revanche, les natifs sont significativement plus nombreux à posséder une paire de zébus de traits que les migrants (58% contre 23%) et ils détiennent significativement plus de têtes de zébus d'élevage extensif (5 contre 1). Cette différence du cheptel bovin pourrait éventuellement desservir les migrants dans leur accès à la terre via les marchés fonciers. En effet, les zébus constituent une épargne sur pied dont la vente pourrait faciliter l'achat d'une parcelle, et le fait d'avoir des zébus d'attelage permet de mieux gérer les risques d'accès aux facteurs de production lors des prises en FVI et pour l'exploitation des parcelles achetées. Le tableau 1 indique que les migrants sont moins nombreux à pratiquer le salariat agricole de manière ponctuelle ou structurelle (67% contre 76% pour les natifs) mais sont nettement plus nombreux à exercer une activité complémentaire à l'agriculture (46% contre 26% pour les natifs).

Pour les dotations foncières ( $F_i$ ), le tableau 1 montre des écarts importants entre natifs et migrants dans la fréquence des ménages sans terre en 2018 (13 % contre 54 %), ainsi que dans la superficie moyenne possédée (1,9 contre 0,8 ha). Nous constatons néanmoins que les migrants ayant pu accéder à du foncier en propriété parviennent pratiquement au même niveau de superficie possédée que les ménages natifs (1,8 ha contre 2,2). Le tableau 1 indique que le FVI augmente la superficie exploitée par les migrants par rapport à la superficie possédée (1,36 contre 0,8ha).

En 2013, il y avait beaucoup moins de ménage sans terre chez les natifs que chez les migrants (20% contre 72%). Sur l'ensemble des échantillons (propriétaire et sans terre), la superficie moyenne possédée par les natifs était largement supérieure à celle des migrants (1,52ha contre 0,45ha). Si l'analyse porte uniquement sur les ménages

propriétaires en 2013, alors la différence d'écart entre les superficies possédées est nettement réduite (2,27ha pour les natifs et 1,73ha pour les migrants).

Concernant l'héritage pour les natifs, 55% d'entre eux ont déclaré avoir hérité d'au moins une parcelle au moment de l'enquête (2018) avec une superficie moyenne de 0,9ha. Cette proportion est de 41% si la période considérée est avant 2013 avec une superficie moyenne héritée de 0,8ha.

#### 4. Les déterminants de la participation à l'achat

##### 4.1. Statistiques descriptives

Le Tableau 2 compare les profils des ménages qui ont acheté au moins une parcelle entre 2013 et 2018 et ceux qui n'ont pas acheté, séparément pour le sous échantillon des natifs, celui des migrants et pour tout l'échantillon.

Tableau 2 : Profils des acheteurs entre 2013 et 2018

Acheteur entre 2013 et 2018	Natif		Migrant		Total	
	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui
<b>Profil du chef de ménage (Ci)</b>						
Age du chef	42,1	40	44,9	44,7	43,8	43,0
1= Femme chef de ménage	0,14	0*	0,13	0,070	0,13	0,044**
1= Chef niveau secondaire et plus	0,31	0,56**	0,44	0,40	0,39	0,46
<b>Indicateurs de richesse des ménages (Ri)</b>						
1= Score de richesse du Tercile 1	0,37	0,16**	0,38	0,14***	0,38	0,15***
1= Score de richesse du Tercile 2	0,39	0,32	0,31	0,26	0,34	0,28
1= Score de richesse du Tercile 3	0,24	0,52***	0,30	0,60***	0,28	0,57***
1= Possède deux zébus de trait (ou+)	0,57	0,64	0,19	0,40***	0,34	0,49**
Nombre de Bovins élevé en extensif	4,75	5,36	0,80	1,02	2,41	2,62
1=Ne pratique pas le salariat agricole	0,22	0,36	0,33	0,40	0,28	0,38
1=Salariat agricole ponctuel	0,32	0,28	0,26	0,28	0,29	0,28
1=Salariat agricole structurel	0,46	0,36	0,41	0,33	0,43	0,34
1= Activité extra-agricole salariée	0,78	0,64	0,67	0,60	0,72	0,62
<b>Dotations foncières (Fi)</b>						
1=Ménage sans terre avant 2013	0,19	0,20	0,75	0,58**	0,52	0,44
1= Possède au moins une parcelle héritée en 2018	0,59	0,32**				
1=Ménage qui a hérité avant 2013	0,45	0,24*				
1=Ménage qui a acheté avant 2013	0,32	0,32	0,2	0,26	0,25	0,28
Superficie possédée en 2018 (ha) total <sup>a</sup>	1,84	2,25	0,51	2,16***	1,05	2,20***
Superficie possédée en 2018 (ha) propriétaire <sup>c</sup>	2,19	2,24	1,58	2,16*	1,98	2,19
Superficie achetée avant 2013 (ha) total <sup>a</sup>	0,48	0,65	0,34	0,58*	0,4	0,60*
Superficie possédée avant 2013 (ha) total <sup>a</sup>	1,66	0,89	0,42	0,56	0,92	0,68
Superficie possédée avant 2013 (ha) propriétaire <sup>c</sup>	2,32	1,84	1,73	1,73	2,12	1,78
Superficie héritée en 2018 (ha) <sup>b</sup>	1,09	0,29**				
Superficie héritée avant 2013 (ha) <sup>b</sup>	0,94	0,23*				
<b>Migration (Mi) et (Ii)</b>						
1=Ménage Migrant			0,59	0,63		
1=Migrant arrivé avant 1998			0,25	0,16		
1=Migrant arrivé entre 1998 et 2007			0,23	0,42**		
1=Migrant arrivé entre 2008 et 2018			0,52	0,42		

Acheteur entre 2013 et 2018	Natif		Migrant		Total	
	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui
<b>Observations (Ménage)</b>	<b>118</b>	<b>25</b>	<b>172</b>	<b>43</b>	<b>290</b>	<b>68</b>

<sup>a</sup> Calculé sur l'ensemble de l'échantillon ; <sup>b</sup> Calculé sur l'ensemble du sous-échantillon des natifs ; <sup>c</sup> Calculé uniquement pour les propriétaires ii) Les tests de comparaison de moyenne (ttest) entre non-acheteur et acheteur sont intégrés le tableau ; iii) Significativité Student test: \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 %. Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).

Le Tableau 2 montre tout d'abord que les acheteurs appartiennent surtout à la catégorie la plus aisée de la population. Ils sont sur-représentés dans le 3<sup>ème</sup> tercile de richesse et sous-représentés dans le 1<sup>er</sup>. Ils sont également significativement plus nombreux à posséder des zébus de trait, surtout pour les migrants. La pauvreté économique apparaît donc, sans surprise, comme un facteur d'exclusion pour accéder à la terre via l'achat.

Pour les natifs, le marché de l'achat a permis à ceux qui n'ont pas hérité en 2013 d'acheter et de compenser des inégalités d'héritage. En effet, ceux qui ont acheté sont significativement moins bénéficiaires de terres héritées (en indicatrice comme en superficie). Les différences se maintiennent pour les ménages qui ont hérité en 2018.

Concernant la participation des ménages sans-terre ou pauvre en terre, le tableau 2 montre tout d'abord que pour l'ensemble de l'échantillon 44% des acheteurs entre 2013 et 2018 étaient sans-terre en 2013, un pourcentage inférieur à celui des non acheteurs, mais la différence n'est pas significative. Chez les natifs, la proportion de sans terre (en 2013) est similaire chez les acheteurs et non acheteurs entre 20123 et 2018. Elle est aussi logiquement beaucoup plus basse que pour l'ensemble de l'échantillon (19-20%). Chez les migrants, en revanche on observe une différence significative dans la proportion de sans terres parmi les acheteurs, qui est nettement plus basse (58%) que chez les non acheteurs (75%). Ce résultat semble suggérer un effet accélérateur des achats passés (avant 2013 en l'occurrence) sur la possibilité d'achats futurs.

Pour les natifs, le tableau 2 montre que les ménages qui ont acheté après 2013 possédaient des superficies moins importantes en 2013 que les non-acheteurs. Ce constat est valable que l'analyse soit faite sur l'ensemble des natifs (0,89ha pour les acheteurs et 1,66 pour les non acheteurs) ou uniquement sur les natifs propriétaires en 2013 (1,84ha pour les acheteurs et 2,32ha pour les non acheteurs). Ces différences ne sont pas statistiquement significatives, mais en tout état de cause, elles permettent d'écarter l'hypothèse d'un creusement des inégalités via le marché AV.

Pour les migrants, le tableau 2 indique que les ménages qui ont acheté après 2013 possédaient des superficies plus grandes en 2013 que les non acheteurs. Cette différence, peu significative suggère une faible tendance à l'accumulation pour ceux qui ont déjà acheté, et signale donc une tendance au creusement des inégalités au sein de la catégorie de migrants, liée à un effet de cohorte.

#### 4.2. Modèle économétrique

Le Tableau 3 présente les résultats des modèles Probit pour les équations concernées par l'achat entre 2013 et 2018. La variable dépendante est la variable dichotomique qui prend la valeur 1 pour les ménages ayant acheté au moins une parcelle entre 2013 et 2018. La colonne 2 concerne le sous-échantillon des natifs, la colonne 3 concerne le sous-échantillon des migrants et la colonne 4 concerne l'ensemble de l'échantillon.

Tableau 3 : Modèle Probit des déterminants de l'achat de terre entre 2013 et 2018

	Natif	Migrant	Total
<b>1= Ménage migrant (M<sub>i</sub>)</b>			0.320 (0.21)
<b>Profil du chef de ménage (C<sub>i</sub>)</b>			
Age du chef	0.090 (0.09)	0.075 (0.06)	0.060 (0.05)
Age du chef au carré	-0.001 (0.00)	-0.001 (0.00)	-0.001 (0.00)
1= Femme chef de ménage	0.000 (.)	-0.545 (0.43)	-0.702** (0.35)
1= Chef niveau secondaire et plus	0.595* (0.31)	-0.519* (0.27)	-0.093 (0.19)
<b>Indicateurs de richesse des ménages (R<sub>i</sub>)</b>			
1= Score de richesse du Tercile 1 (réf : Tercile 2)	-0.089 (0.40)	-0.392 (0.33)	-0.341 (0.24)
1= Score de richesse du Tercile 3	0.921*** (0.35)	0.920*** (0.30)	0.703*** (0.21)
1= Ménage possède deux zébus de trait (ou+)	0.260 (0.33)	0.458 (0.30)	0.225 (0.20)
Nombre de Bovins élevé en extensif	-0.004 (0.01)	0.007 (0.05)	-0.004 (0.01)
1= Salariat agricole ponctuel (réf : Ne pratique pas le salariat)	-0.431 (0.40)	(0.28)	0.116 (0.23)
1= Salariat agricole structurel	-0.353 (0.36)	0.283 (0.32)	0.037 (0.21)
1= Activité extra-agricole salariée	-0.159 (0.36)	(0.29)	-0.162 (0.20)
<b>Dotations foncières (F<sub>i</sub>)</b>			
1= Ménage sans terre avant 2013	-0.244 (0.44)	-0.647* (0.37)	-0.282 (0.24)
1= Ménage qui a acheté avant 2013	-0.353 (0.34)	-0.575 (0.40)	-0.210 (0.23)
1= Ménage qui a hérité avant 2013	-0.818** (0.36)		
<b>Migration (I<sub>i</sub>)</b>			

	Natif	Migrant	Total
1=Migrant arrivé avant 1998 (réf: arrivé entre 1998 et 2007)		-0.565*	
		(0.33)	
1=Migrant arrivé entre 2008 et 2018		-0.159	
		(0.27)	
Constant	-2.263	-1.695	-2.070**
	(1.86)	(1.49)	(1.03)
Pseudo r2	0.179	0.185	0.115
<b>Observation (Ménage)</b>	<b>143</b>	<b>215</b>	<b>358</b>

Significativité \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 %. Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).

Le Tableau 3 montre que le fait d'appartenir au 3<sup>ème</sup> tercile de richesse (calculée sur les actifs non agricoles) a un effet positif et significatif sur l'achat pour les trois équations. Nos estimations confirment que la pauvreté économique apparaît comme un facteur d'exclusion pour accéder à la terre via l'achat. Les coefficients associés à la variable « sans terre en 2013 » sont négatifs, mais le seul coefficient significatif est celui de l'équation des migrants Le marché AV semble ainsi contribuer à creuser des inégalités entre les sans terre et les propriétaires pour cette catégorie.

Le coefficient associé à la variable « migrant » est non significatif (et positif). Ce résultat permet d'écarter l'hypothèse de l'existence de mécanismes d'exclusion qui toucheraient plus particulièrement les migrants.

Pour les migrants, par comparaison avec les migrants installés entre 1998 et 2007, les migrants arrivés avant et ceux arrivés après ont une probabilité plus faible d'avoir acheté de la terre après 2013. La significativité du coefficient n'est cependant observée que pour ceux arrivés avant 1998.

Les migrants arrivés avant 1998 ont une probabilité significativement plus faible d'acheter relativement à la catégorie de référence. Nos données qualitatives permettent d'affiner les interprétations. On peut ainsi que considérer que les migrants installés avant 1998 accèdent plus facilement aux opportunités d'achat en raison de leur ancienneté, mais qu'ils n'achètent pas pour autant s'ils ont déjà eu la possibilité de se constituer un patrimoine foncier avant 2013. Leur moindre participation aux achats relèverait ainsi d'une moindre demande. Ce résultat suggère qu'à partir d'un certain seuil (superficie), les ménages propriétaires limitent leurs acquisitions foncières, ce qui contribue à éviter un phénomène de concentration des terres. Cette limitation peut être une stratégie pour une affectation efficiente des autres facteurs de production (main d'œuvre, ressources financières) à disposition des ménages. Pour les migrants arrivés

après 2008, en revanche, la situation est très différente. Leur demande en terre est supposée importante, mais notre hypothèse était qu'ils ne disposaient pas du capital social nécessaire pour accéder aux opportunités d'achat. Le coefficient est bien négatif, comme attendu, mais il n'est pas significatif, et ne nous permet donc pas de confirmer cette hypothèse.

## 5. Les déterminants de la participation à la prise en faire-valoir indirect

### 5.1. Statistiques descriptives

Le Tableau 4 compare le profil des ménages qui ont pris et n'ont pas pris en FVI en 2018, pour le sous échantillon des natifs, celui des migrants et pour tout l'échantillon.

Tableau 4 : Profils des tenanciers en 2018

Prend en faire-valoir indirect (FVI) en 2018	Natif		Migrant		Total	
	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui
<b>Profil du chef de ménage (Ci)</b>						
Age du chef	45,3	35,9***	49,2	42,3***	47,2	40,4***
1= Femme chef de ménage	0,12	0,093	0,15	0,10	0,14	0,10
1= Chef niveau secondaire et plus	0,36	0,35	0,41	0,44	0,38	0,41
<b>Indicateurs de richesse des ménages (Ri)</b>						
1= Score de richesse du Tercile 1	0,28	0,43*	0,23	0,40***	0,25	0,41***
1= Score de richesse du Tercile 2	0,38	0,37	0,31	0,30	0,35	0,32
1= Score de richesse du Tercile 3	0,34	0,20*	0,46	0,30**	0,40	0,28**
1= Possède deux zébus de trait (ou+)	0,62	0,52	0,35	0,16***	0,49	0,26***
Nombre de Bovins élevé en extensif	6,88	1,54***	1,35	0,54**	4,26	0,83***
<b>Dotations foncières (Fi)</b>						
1= Ménage sans terre en 2018	0,045	0,28***	0,29	0,70***	0,16	0,58***
Superficie possédée en 2018 (ha) total <sup>a</sup>	2,39	1,14***	1,87	0,23***	2,14	0,49***
Superficie possédée en 2018 (ha) propriétaire <sup>c</sup>	2,49	1,58**	2,61	0,76***	2,54	1,16***
1=Ne pratique pas le salariat agricole	0,31	0,13**	0,46	0,27***	0,38	0,23***
1=Salariat agricole ponctuel	0,28	0,37	0,23	0,29	0,25	0,31
1=Salariat agricole structurel	0,40	0,50	0,31	0,44*	0,36	0,46*
1= Activité extra-agricole salariée	0,69	0,87**	0,54	0,73***	0,62	0,77***
<b>Migration (Mi) et (Ii)</b>						
1=Ménage Migrant					0,47	0,71***
1=Migrant arrivé avant 1998			0,31	0,19**		
1=Migrant arrivé entre 1998 et 2007			0,36	0,21**		
1=Migrant arrivé entre 2008 et 2018			0,33	0,60***		
<b>Observations (Ménage)</b>	<b>89</b>	<b>54</b>	<b>80</b>	<b>135</b>	<b>169</b>	<b>189</b>

<sup>a</sup> Calculé sur l'ensemble de l'échantillon ; <sup>c</sup> Calculé uniquement pour les propriétaires ii) Les tests de comparaison de moyenne (ttest) entre tenancier et non tenancier sont intégrés le tableau ; iii) Significativité Student test: \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 %. Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).

Le Tableau 4 montre que les ménages preneurs en FVI sont significativement plus pauvres économiquement, quel que soit l'indicateur considéré (tercile de score de

richesse, zébus de trait, cheptel de zébus en extensif, pratique du salariat agricole sur toute l'année). Ce profil se maintient globalement s'agissant du sous-échantillon des natifs et des migrants. La pauvreté n'est donc pas un facteur d'exclusion pour accéder à la terre via le FVI. L'absence d'attelage animal dans l'exploitation n'apparaît pas non plus comme une source d'exclusion à la prise en FVI.

Concernant la prise en Fvi des ménages sans terres ou pauvres en terre, le tableau 4 indique tout d'abord que les ménages sans terre sont significativement plus représentés parmi les tenanciers, que ce soit chez les natifs ou les migrants. Les ménages tenanciers détiennent également un patrimoine foncier significativement inférieur à celui des ménages non engagés dans la prise en FVI. Ces résultats suggèrent que non seulement le marché de FVI n'exclut pas les ménages pauvres en terre, mais qu'il permet un rééquilibrage des dotations foncières exploitées (à défaut des dotations foncières de patrimoine).

Le Tableau 4 montre que les ménages migrants sont sur-représentés parmi les preneurs en FVI. Ce résultat contraste avec celui du tableau 2, qui ne montrait pas de différence significative entre migrants et natifs pour les achats. Enfin, les migrants arrivés après 2008 sont sur-représentés parmi les preneurs en FVI (à la différence de ce que l'on observe pour les achats). Cela peut suggérer une demande plus forte pour cette catégorie, mais également que les mécanismes d'exclusion sont différents et/ou mieux surmontés. Les investigations qualitatives ont montré tout d'abord que les contraintes sociales et les difficultés d'accès aux opportunités sont moins importantes pour la prise en FVI (par comparaison avec l'achat). Des dispositifs institutionnels comme des intermédiaires, des personnes se portant garant, permettent aux migrants récemment installés d'être acceptés dans les contrats de FVI (Rakotomalala et al, 2022). Pour les migrants arrivés avant 1998, à nouveau, leur faible participation à la prise en FVI, n'est pas à interpréter comme une manifestation d'exclusion mais plutôt à relier au fait qu'ils sont déjà propriétaires et que leur demande en terre est moins importante.

## **5.2. Modèle économétrique**

Le Tableau 5 présente les résultats des modèles Probit pour les trois équations concernant la prise en faire-valoir indirect (FVI). Pour les équations, la variable dépendante est la variable dichotomique qui prend la valeur 1 pour les ménages ayant



pris au moins une parcelle en FVI en 2018. La colonne 2 concerne uniquement les natifs, la colonne 3 uniquement les migrants et la colonne 4 traite de tout l'échantillon,

**Tableau 5 : Modèle Probit des déterminants de la prise en FVI pour l'année 2018**

	Natif	Migrant	Total
<b>Profil du chef de ménage (Ci)</b>			
Age du chef	-0,019 (0,07)	-0,090** (0,04)	-0,082*** (0,03)
Age du chef au carré	-0,000 (0,00)	0,001* (0,00)	0,001** (0,00)
1= Femme chef de ménage	-0,845* (0,48)	-0,296 (0,30)	-0,341 (0,24)
1= Chef niveau secondaire et plus	-0,026 (0,28)	0,153 (0,24)	0,127 (0,17)
<b>Indicateurs de richesse des ménages (Ri)</b>			
1= Score de richesse du Tercile 1(réf : Tercile 2)	0,245 (0,32)	0,031 (0,26)	0,114 (0,20)
1= Score de richesse du Tercile 3	0,141 (0,32)	0,125 (0,27)	0,098 (0,20)
1= Ménage qui possède deux zébus de trait (ou+)	0,261 (0,28)	-0,244 (0,28)	0,024 (0,18)
Nombre de Bovins élevé en extensif	-0,059** (0,03)	0,007 (0,04)	-0,043** (0,02)
<b>Dotations foncières (Fi)</b>			
1= Ménage sans terre en 2018	1,078** (0,42)	0,818*** (0,23)	0,863*** (0,19)
1=Salariat agricole ponctuel (réf, Ne pratique pas le salariat)	0,453 (0,35)	0,660** (0,28)	0,564*** (0,21)
1=Salariat agricole structurel	0,678* (0,35)	0,480* (0,26)	0,506** (0,20)
1 = activité extra-agricole salariée ou commerce	0,025 (0,31)	0,044 (0,23)	0,028 (0,18)
<b>Migration (Mi) et (Ii)</b>			
<b>1= Ménage migrant</b>			0,335* (0,18)
1=Migrant arrivé avant 1998 (réf: arrivé entre 1998 et 2007)		0,160 (0,28)	
1=Migrant arrivé entre 2008 et 2018		0,279 (0,24)	
Constant	0,179 (1,41)	1,573 (1,05)	1,312* (0,74)
Pseudo r2	0,246	0,186	0,223
<b>Observations (Ménage)</b>	<b>143</b>	<b>215</b>	<b>358</b>

Significativité \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 %. Source : les auteurs selon enquêtes par questionnaires (2018).

Le Tableau 5 montre que le tercile de richesse des ménages n'est pas déterminant dans la prise en FVI. En revanche, d'autres indicateurs de richesse sont significatifs : le nombre de bovins en extensif a un effet négatif et la pratique structurelle du salariat agricole augmente significativement la probabilité de prendre en FVI. Les investigations qualitatives nous informent qu'en plus d'être un indicateur de richesse (épargne sur

ped), l'élevage extensif de zébu est une activité en soi dans la zone d'étude. Ceux qui possèdent de grand troupeau sont souvent moins impliqués dans l'agriculture ce qui explique l'effet négatif entre le nombre de bovin et la prise en FVI car ils ont une demande en terre moins importante.

Le fait d'être un ménage sans-terre est positivement et significativement corrélé avec la prise en FVI pour les natifs et les migrants. Ce résultat confirme la présence d'une dynamique de compensation des inégalités sur le foncier exploité (au-delà du foncier possédé). Le marché du FVI offre ainsi la possibilité de donner un accès au foncier à des catégories vulnérables (sans-terre, et/ou en démarrage d'activité agricole,jeunes).

Les analyses montrent un effet positif et significatif du fait d'être migrant dans la probabilité de prendre en FVI en 2018. Ces résultats indiquent que le marché FVI est très inclusif pour les migrants, au point que l'on peut se demander s'il n'y a pas d'exclusion à l'encontre des natifs. Nos données qualitatives permettent d'avancer des éléments de réponses : nos résultats doivent plutôt être interprétés comme l'expression d'une moindre demande chez les natifs. La prise en FVI est surtout une alternative d'accès à la terre pour les ménages sans terre et les ménages sans terre sont plus nombreux chez les migrants que chez les natifs, de même que les superficies possédées par les migrants sont inférieures à celles des natifs (Tableau 1).

## **6. Discussion**

### **6.1. Marché achat-vente et équité**

Une première dimension de l'équité concerne l'existence de mécanismes d'exclusion à l'encontre de différentes catégories d'acteurs, et reposant sur différents socles. En montrant que la probabilité d'achat d'une parcelle est positivement associée à la richesse des ménages, notre étude rejoint la littérature sur les risques d'exclusion des plus pauvres et de creusement des inégalités associés aux marchés AV de terre (Ali et al., 2015; Deininger et al., 2017; Di Roberto, 2020; Mwesigye et al., 2017; Wineman and Liverpool-Tasie, 2017; Zombre, 2013). Mais notre travail propose également une vision plus riche et nuancée des effets du marché AV en matière d'équité.

Les analyses ne permettent pas de mettre en évidence des processus d'exclusion qui seraient liés à l'identité même des migrants. Ce résultat contraste avec des observations

faites par Evers, (2006) pour certains migrants venus s'installer dans la partie sud des hautes terres de Madagascar, ou par Wineman and Liverpool-Tasie, (2018) en Tanzanie. Les observations faites au sein de la catégorie des migrants dans notre cas d'étude montrent cependant les difficultés d'acheter pour les migrants récemment installés. Ces résultats confirment les résultats obtenues par les investigations qualitatives à propos des barrières informationnelles (Rakotomalala et al, 2022). Les migrants doivent assurer une bonne intégration dans leur localité d'accueil pour accéder aux opportunités d'achat. Cette intégration passe par le respect des codes de conduite locale, par le soutien d'intermédiaire qui se porte garant des migrants auprès des autres, par la constitution d'un réseau et la construction d'une réputation, choses qui prennent du temps.

Lorsque les migrants parviennent à surmonter les barrières à l'achat (ce qui ne concerne qu'une minorité d'entre eux), ils se constituent en moyenne un patrimoine foncier du même ordre de grandeur que celui des natifs. On n'observe pas de creusement des inégalités en faveur de l'une ou l'autre catégorie.

Chez les natifs, nos résultats suggèrent en complément que l'achat contribue à réduire les inégalités foncières issues de l'héritage. Des résultats similaires ont été observés dans les Hautes terres (Di Roberto, 2020) et dans la région Alaotra (Zombre, 2013) de Madagascar et par Baland et al., (2007) en Uganda.

## **6.2. Marché du faire-valoir indirect et équité**

Notre étude vient confirmer d'autres travaux montrant que le marché du FVI est plus susceptible que le marché AV de permettre aux plus pauvres économiques, les sans terres et les pauvres en terre d'accéder au foncier agricole (Sadoulet, 2001; Deininger et al., 2017; Ethiopie, Niger : Deininger et al., 2017, en Uganda : Baland et al., 2007, au Rwanda : Ali et al., 2015, en Tanzanie : Wineman and Liverpool-Tasie, 2017, en Zambie et au Malawi : Chamberlin and Ricker-Gilbert, 2016).

Contrairement aux observations faites en Inde par Bell, (1976) et Pant, (1983), dans la zone d'étude l'absence d'attelage animale dans l'exploitation n'est pas une source d'exclusion à la prise en FVI. Cela s'explique par un marché de la location d'attelage qui permet au moment opportun de recourir aux services des zébus de traits. Ce résultat est

d'autant plus important pour les migrants qui sont beaucoup moins nombreux à être propriétaires de zébus de trait que les natifs (Tableau 1).

A l'inverse de l'achat, l'accès aux opportunités est plus facile pour le FVI, y compris pour les migrants récemment installés. Le marché du FVI est donc clairement une alternative face aux barrières à l'entrée du marché de l'achat, notamment les barrières informationnelles et financières (Rakotomalala et al, 2022).

## **7. Conclusion**

L'objectif de ce papier est d'analyser les propriétés du marché de l'achat et du faire-valoir indirect au prisme de l'équité, à partir d'une étude mixte qualitative/quantitative menée dans une commune rurale de l'Ouest de Madagascar caractérisée par des marchés fonciers actifs et la présence importante de migrants en recherche de terre. Notre recherche s'intéresse aux rôles des marchés fonciers dans l'accès des natifs et des migrants au foncier agricole.

Dans un contexte comme Madagascar où l'agriculture assure le revenu principal et la sécurité alimentaire, il est important de prendre en considération les enjeux d'équité autour dans les stratégies d'accès à la terre. Au-delà des comparaisons entre natifs et migrants, cette étude génère des enseignements de portée plus générale qui contribuent à alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière en cours à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais, jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement des marchés fonciers.

La recommandation principale de l'étude est d'accorder une attention particulière aux catégories qui sont exclues des marchés fonciers pour des raisons financières. Il s'agit notamment des jeunes qui sont peu dotés en ressources financières mais qui sont souvent dans une étape de création de leur exploitation (Burnod et al, 2016). Les résultats de l'étude mettent clairement en évidence le rôle du marché du faire-valoir indirect comme une alternative à l'achat. L'accès à la terre des groupes vulnérables pourrait donc être favorisé par le développement du marché du FVI. Des travaux de recherche futurs pourraient s'intéresser à ces marchés du FVI afin d'anticiper

d'éventuelle source d'insécurité des droits pour les preneurs et les cédants, ou des formes de contractualisation conduisant à la précarité foncière des tenanciers.

### **Note de transition 3**

Le précédent chapitre, a permis d'illustrer la fonction de redistribution des droits fonciers et les limites en termes d'inclusion des marchés fonciers. Le chapitre 4, traite de la sécurisation des transactions foncières. Il montre que les risques lors des transactions foncières sont plutôt du côté des preneurs, acheteurs et locataires. Les locataires sont principalement confrontés à des risques de location multiple par le propriétaire. Les dispositifs de sécurisation des transactions mobilisables sont de différente nature : sociale, avec la figure du garant qui intervient à la fois auprès des propriétaires, des acheteurs, et des locataires ; semi-formelle, avec une gamme de « petits papiers », validés par des témoins et des autorités locales à différents échelons. Cependant, les possibilités de recourir à ces différents dispositifs de sécurisation dépendent du réseau social des parties-prenantes, et leur efficacité s'avère limitée en cas de contestation. Les migrants apparaissent plus exposés à la fois au risque de remise en cause de leurs droits (d'usage ou de propriété), et au risque d'une issue défavorable en cas d'arbitrage local, même lorsqu'ils ont pu mobiliser un dispositif de sécurisation semi-formel voire formel.

**MOTS-CLÉS :** *marchés fonciers, accès à la terre, migration interne, sécurisation des transactions, enforcement, Madagascar*

# Chapitre 4- La sécurisation des transactions foncières marchandes

Article soumis partiellement et accepté au colloque de l'Ecole doctorale Gestion des Ressources Naturelles et Développement (EDGRND) de l'Université d'Antananarivo, 18 – 21 Octobre 2022<sup>41</sup>

## 1. Introduction

Le concept de sécurisation renvoie au fait qu'en cas de contestation des droits fonciers, les droits seront réaffirmés par les dispositifs locaux et/ou par les autorités compétentes. La sécurisation des engagements contractuels porte sur la manière de se prémunir et/ou de sanctionner d'éventuels comportements opportunistes liés aux autres éléments du contrat (Colin, 2017; Lavigne-Delville, 2017).

Les enjeux de sécurisation se déclinent différemment selon le type de transaction et l'identité des parties (Colin, 2017) : La sécurisation de l'achat-vente (AV) porte d'une part sur les droits de propriété de l'acheteur et, plus largement du propriétaire, en cas de remise en cause de la vente par le vendeur ou de vente effectuée à l'insu du propriétaire. La sécurisation des contrats de faire-valoir indirect (FVI) porte sur les droits de propriété du cédant en cas d'appropriation opportuniste du preneur, et sur les droits d'usage temporaire du tenancier en cas de remise en cause du contrat par le propriétaire (arrêt du contrat avant terme ou non engagement du contrat prévu).

La sécurisation des transactions foncières<sup>42</sup> est une dimension importante dans l'analyse des marchés fonciers. En termes de développement, la sécurisation des transactions a des impacts en termes d'efficience et d'équité. En termes d'efficience, l'insécurité des transactions foncières peut conduire à un faible niveau d'investissement pour les preneurs et décourage des agriculteurs mieux dotés et mieux formés à acheter les terres ou à les prendre en faire-valoir indirect (Mathieu et al., 2003). En termes d'équité, l'insécurité des transactions foncières peut conduire certains acteurs à ne pas participer aux marchés fonciers (Deininger, 2003; Holden et al., 2008).

---

<sup>41</sup><https://www.edgrnd.com/colloque-ed-grnd-2022-valorisons-nous-nos-ressources-naturelles-a-leur-juste-valeur/>

<sup>42</sup> Dans ce papier, le terme « transaction foncière » fera référence aux « transactions foncières marchandes » (achat, contrat de faire-valoir indirect) et non aux « transactions foncières non-marchandes » (héritage, donation, etc.)

L'enclassement socio-politique des transactions foncières et le pluralisme juridique caractéristiques des systèmes fonciers africains font que la sécurisation des transactions foncières repose sur différents dispositifs selon les acteurs et les transactions (Chauveau et al., 2006; Colin, 2017b). Les dispositifs peuvent varier allant des accords oraux aux dispositifs formels (Lavigne Delville, 2002). Ainsi, selon les contextes, les acteurs ont des capacités différentielles à mobiliser ces différents dispositifs à leur avantage. Les acteurs moins dotés en capital économique, social ou politique (femmes, pauvres, jeunes, migrants, etc.) sont plus vulnérables à l'insécurité foncière (Hertzog-Adamczewski, 2019; Mathieu et al., 2003; Platteau, 1996).

Dans l'Ouest de Madagascar, région qui fait l'objet de cet article, les transactions foncières sont réalisées dans un cadre informel et la participation aux marchés fonciers est fortement enclassée dans des dynamiques sociales. Contrairement aux transactions sur les hautes terres où la dimension intrafamiliale est très présente (Di Roberto and Bouquet, 2018; Omrane, 2008), celles de la zone d'étude s'inscrivent souvent dans une configuration extrafamiliale. Deux types d'acteurs interviennent sur ces marchés : les natifs, majoritairement en position de propriétaires, et les migrants, majoritairement, en position de preneurs (acheteurs ou locataires). Dans ce contexte notre question porte sur l'accès des acteurs aux dispositifs de sécurisation. Les sous questions sont les suivantes : Quelles formes d'insécurité foncières sont générées par les transactions sur les marchés fonciers de l'AV et du FVI ? Quels dispositifs de sécurisation sont mobilisés pour parer à cette insécurité et quelle est leur effectivité en cas de conflit déclaré ? Les migrants et les natifs sont-ils sur un pied d'égalité vis-à-vis des risques et des dispositifs de sécurisation ?

L'article est organisé comme suit : la section 2 propose une synthèse de la littérature sur la sécurisation des transactions foncières marchandes. La section 3 présente la méthodologie, basée sur la combinaison de données quantitatives et qualitatives produites entre 2018 et 2020. La section 4 présente les caractéristiques des transactions foncières. La section 5 détaille les différents types de risques en fonction des types de transactions et de parties prenantes ; elle souligne que ces risques ne sont pas spécifiques aux migrants mais plus fréquents pour les migrants qui sont plus souvent dans la position de preneurs. La section 6 montre que la sécurisation des transactions passe par la recherche d'information sur la réputation du partenaire



potentiel et, aussi bien du preneur que du cédant. Cette section montre également que la sécurisation des transactions peut se faire à travers un intermédiaire, le « garant » qui réduit les asymétries informationnelles entre les acteurs de la transaction et assure l'*enforcement* des accords. La section 7 souligne que les dispositifs de sécurisation des transactions relèvent peu du domaine légal, et reposent plutôt sur de la documentation semi-formelle des transactions. La section 8 indique les possibilités de recourir à ces différents dispositifs de sécurisation dépendent du réseau social des parties-prenantes, et leur efficacité s'avère limitée en cas de contestation. Au final, les migrants apparaissent plus exposés à la fois au risque de remise en cause de leurs droits (d'usage ou de propriété), et au risque d'une issue défavorable en cas d'arbitrage local, même lorsqu'ils ont pu mobiliser un dispositif de sécurisation semi-formel voire formel. La section 9 présente la synthèse des résultats et propose des pistes d'intervention en termes de politique publique dans la sécurisation des transactions foncières.

Cet article s'intéresse à la sécurisation des transactions foncières et plus largement s'insère sur la littérature autour des rôles des marchés fonciers dans l'accès au foncier agricole. Il a comme finalité de générer des enseignements de portée plus générale qui contribuent à alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière en cours à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais, jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement des marchés fonciers, alors que ceux-ci posent des enjeux de sécurisation spécifiques.

## **2. Revue de la littérature**

La sécurisation des AV et celle des contrats de FVI doivent être analysées séparément car ces transactions ne concernent pas les mêmes types de droit. Dans cette revue de la littérature, la première partie traite successivement des risques autour des achats-ventes et des contrats de FVI. La deuxième partie présente la diversité des dispositifs de sécurisation des deux types de transactions marchandes.

### **2.1. Les sources d'insécurité des transactions foncières marchandes**

Les risques autour des achats-ventes sont de deux types. Nous les exposons ici et nous verrons qu'ils sont finalement très faibles dans notre zone d'étude. Un premier type de

risque porte sur la remise en cause du droit de vendre du vendeur par des membres de sa famille, ou de sa communauté (e.g. Colin, 2017). Dans un premier cas de figure, il est possible que le vendeur ne soit pas le propriétaire de la parcelle (usurpation) ou qu'une partie de la parcelle qu'il espère vendre soit revendiquée également par une autre personne (conflit de limite). Dans un seconde cas de figure, il arrive que le vendeur fasse partie d'un groupe d'ayants droit sur une parcelle. La vente est jugée illégitime par les autres ayants droit si le vendeur a pris la décision unilatérale de vendre la parcelle sans autorisation préalable. La remise en cause du droit à vendre est possible même si le vendeur est légalement propriétaire de la parcelle. Cette situation peut par exemple se présenter dans le cas d'une copropriété ou d'un héritage commun (distribué ou non) ou si le droit de vendre une parcelle est contraint par une interdiction locale ou légale (cas des *ejidos* au Mexique avant 1992-cf Bouquet, 2009). La remise en cause du droit de vendre peut générer un conflit entre le vendeur et sa famille, et être source d'insécurité pour l'acheteur si la transaction est contestée, voire invalidée.

Le deuxième risque autour des achats-ventes concerne la nature même des droits transférés. Cette remise cause ex post des termes de l'échange oppose deux points de vue, celui du cédant et celui l'acquéreur. Dans un premier cas de figure, pour l'acquéreur la transaction était une vente complète pour laquelle l'acheteur est libéré de toutes obligations envers le vendeur. Le cédant (ou ses héritiers) considère par contre que l'acheteur lui doit des redevances ou qu'il s'agit d'une vente à réméré avec l'obligation de revendre la parcelle à l'ancien propriétaire. Dans certaines localités des hautes terres de Madagascar, et souvent dans une configuration de transaction intrafamiliale, le vendeur peut conserver un droit de rachat, sous différentes modalités<sup>43</sup> (Boué, 2013b; Di Roberto and Bouquet, 2018). Le non-respect de ce droit de rachat, défini préalablement au moment de la vente peut être source de conflit postérieurement. Dans un second cas de figure, l'acquéreur considère la transaction comme un achat mais le cédant (ou ses héritiers) juge que la transaction n'était une mise à disposition temporaire (cession des droits d'usage). Cette confusion peut être source d'insécurité foncière à la fois pour le cédant et le preneur. En Côte d'Ivoire, *nombreux sont les autochtones de la zone forestière de Côte d'Ivoire qui réinterprètent aujourd'hui les transactions passées comme des cessions*

---

<sup>43</sup> Dans une première configuration, Il s'agit d'un droit de préemption du cédant, au cas où l'acquéreur revendrait la parcelle. Dans une seconde variante, la terre devra obligatoirement être restituée lorsque le vendeur sera en mesure de la racheter (Di Roberto and Bouquet, 2018).

*du droit d'exploitation, et non de l'ensemble du faisceau de droits sur la terre, comme des ventes « complètes »* (Colin, 2017b, p. 75).

Les risques autour des contrats de FVI se déclinent différemment selon les parties. Un risque fréquemment cité mais finalement peu documenté est pour le propriétaire de voir ses droits de propriété remis en cause par le preneur (e.g. Bellemare, 2009). Ce risque est présent et documenté dans le cas d'arrangement renouvelé dans le temps mettant en relation des propriétaires cédants de façon structurelle et des acteurs en situation de preneurs de façon structurelle également. Dans l'Ouest de Madagascar, « *les tensions entre Sakalava (natif) et Korao (migrant) s'expriment surtout dans le domaine foncier car, dans la conception sakalava de l'accès à la terre, un prêt de terre demeure toujours un prêt, alors que les Korao affectent de croire qu'au bout de quelques années [à payer des redevances] la terre appartient définitivement à l'emprunteur* » (Fauroux, 2001, p. 98). Cette remise en cause du droit du cédant peut également s'exprimer par le retard dans la restitution de la parcelle, entraînant une perte pour le propriétaire (Colin, 2004b). Nous verrons dans la partie 5 que ce risque est peu effectif dans notre zone d'étude.

Un autre risque touche les tenanciers qui peuvent voir leurs droits d'usages remis en cause par le propriétaire (ou ses héritiers en cas de contrat de très long terme). D'abord, il peut s'agir des pratiques frauduleuses du propriétaire par la mise en location de la même parcelle à différents tenanciers éventuellement avec la perte d'une avance versée pour réserver une parcelle. Dans ce cas, il y a conflit entre les tenanciers et le propriétaire mais également entre les tenanciers. Nous verrons dans la section 5, qu'il s'agit d'une pratique existante dans la zone d'étude. Ensuite, il y a également les cas de remise en cause de la transaction par les héritiers de propriétaires décédés ou la reprise prématurée de la parcelle avant que le tenancier n'ait eu le temps de l'exploiter (Colin, 2004b).

### **2.1. Les dispositifs de sécurisation des transactions foncières**

Premièrement, la sécurisation des transactions se fait par le jeu des relations interpersonnelles entre les parties, par l'insertion dans des réseaux d'information ou par le recours à des tiers jouant le rôle de personne ressource. Cela passe par le choix du partenaire, connu par l'autre partie, ou doté de bonne réputation sur la base des

informations disponibles dans les réseaux d'appartenance des parties (Colin, 2017b, 1995; Mathieu et al., 2003; Zombre, 2013). La sécurisation des transactions passe également par des vérifications sur le droit du vendeur à vendre/ à louer. A Madagascar, ces vérifications pour les AV se font à travers des consultations de la famille du vendeur par l'acheteur ou par des investigations d'un intermédiaire (Defrise, 2020; Di Roberto, 2020; Omrane, 2008)<sup>44</sup>. Enfin, la sécurisation des transactions peut être conditionnée par le maintien de bonnes relations sociales. L'enchâssement social des marchés fonciers font que les transactions sont souvent accompagnées d'obligations à respecter vis-à-vis des cédants. Ces mécanismes d'obligations ont été observés en Côte d'Ivoire par Chauveau et Colin (2010), à Madagascar par Fauroux (2001), au Mali par Hertzog-Adamczewski (2019) ou encore au Bénin par Mathieu et al. (2003).

Deuxièmement, la sécurisation des transactions peut passer par des documents semi-formels. Ces documents souvent appelés « petits-papiers » sont produits avec l'intervention des autorités locales (niveau village ou commune) et ont des formats et contenus très diversifiés (Colin, 2004b; Lavigne Delville, 2002; Mathieu et al., 2003). Il s'agit entre autres d'actes de ventes ou de contrats de location, avec selon les cas des signatures de témoins et des tampons d'autorités locales. Ces documents ne sont pas toujours reconnus légalement mais peuvent servir en cas de contestation. Le recours aux petits papiers est une pratique courante à Madagascar pour la documentation des achats et plus rarement pour les contrats de FVI (Aubert et al., 2008; Boué and Colin, 2018; Defrise, 2020; Di Roberto, 2020; Omrane, 2008; Zombre, 2013).

Enfin, le recours à des dispositifs formels entre également dans les dispositifs de sécurisation des transactions foncière. Ces dispositifs consistent à enregistrer les transactions via des procédures de mutation auprès d'une administration foncière (Fitzpatrick, 2005; Lavigne-Delville, 2018). Le recours à ces dispositifs formels est peu fréquent dans le contexte d'Afrique Subsaharienne car il nécessite en amont que les parcelles soient enregistrées de manière légale (immatriculation/certification), ce qui est très rarement le cas. Ensuite, les capacités limitées des administrations foncières et/ou certaines législations peuvent empêcher de mettre à jour les informations sur les

---

<sup>44</sup> Au Mexique, avant la réforme de 1992, la sécurisation des achats de terre dans les ejidos reposait sur la capacité à mobiliser des soutiens politiques difficiles à obtenir mais indispensables pour travestir une transaction interdite par la loi en un transfert autorisé : généralement sous la forme d'une « confiscation » de la parcelle du vendeur et « réallocation » par les autorités de l'ejido à l'acheteur (Bouquet, 2009b).

documents fonciers. C'est le cas à Madagascar avec la complexité des démarches et les coûts élevés des titres fonciers (Andrianirina–Ratsialonana and Burnod, 2012) ainsi qu'avec l'absence des dispositifs légaux permettant les mutations sur les parcelles certifiées (Boué and Colin, 2018; Burnod et al., 2014; Di Roberto, 2020). Le recours à des dispositifs formels peut également consister à formaliser des droits fonciers après à un achat. Boué and Colin, (2018) et di Roberto, (2021) montrent que sur les hautes terres de Madagascar, le recours aux dispositifs formels ne vient pas se substituer aux documents semi-formels mais consiste en une stratégie de complémentarité : l'acte de vente atteste de la transaction et le certificat foncier atteste du droit de propriété de l'acheteur.

### **3. Méthodologie**

L'étude a été réalisée dans une commune rurale de l'Ouest de Madagascar, dans la région du Menabe, à Ambatolahy. C'est une commune avec une longue histoire d'installation de migrants issus des régions centre, sud et sud-est de Madagascar (Deschamps, 1959; Guebourg, 1997). Les possibilités d'accès à la terre sont une motivation d'installation pour les migrants dans cette partie de Madagascar (Poulain and Razanakoto, 2014). Dans un précédent article par les mêmes auteurs (Rakotomalala *et al*, 2022), il a été montré que le marché foncier de l'achat-vente et, plus encore, celui du faire-valoir indirect (surtout la location), contribuent de manière déterminante à l'accès au foncier des migrants. Pour les achats-ventes et les contrats de location, la terre circule principalement depuis les natifs vers les migrants, mais également entre migrants. C'est une commune dotée d'un guichet foncier (Annexe 1) depuis 2019, une structure en charge de la reconnaissance formelle des droits fonciers au niveau des communes.

L'analyse se base sur des travaux de terrain réalisés par l'auteur à travers une méthode mixte qui combine des données qualitatives et quantitatives (Creswell and Clark, 2017). Un travail qualitatif approfondi a été mené entre 2018 et 2020. Le corpus qualitatif comprend 132 entretiens individuels conduits auprès de 99 personnes, et 8 focus groups. Les entretiens ont permis de comprendre le système agraire de la zone, les différents arrangements fonciers, les règles qui les régissent et les acteurs qui y participent. Les discussions avec les autorités locales (agents communaux, chef *fokontany*, chef quartier) ont également permis de consulter des documents

d'enregistrement de transactions (achat-vente, location). Ces investigations qualitatives ont été complétées par des enquêtes ménages par questionnaire en 2018. L'enquête par questionnaire a permis de constituer un corpus de données systématisées sur 358 ménages, dont 215 migrants ; 483 parcelles agricoles possédées ; 279 contrats de FVI (pour l'année 2018) et 275 achats (répartis sur une période allant de 1979 à 2018). Pour l'analyse de la sécurisation des contrats de FVI, l'attention s'est concentrée sur les locations qui constituent la majorité des contrats.

Les approches quantitatives et qualitatives ont été complémentaires dans la stratégie de collecte de donnée sur les cas de conflits sur les transactions. En effet, les informations détaillées sur les conflits ont pu être captées par les entretiens qualitatifs et non par les enquêtes par questionnaire. Ces informations sont sensibles pour les enquêtés et sont difficilement partagées. Il était alors nécessaire d'établir un climat de confiance avec les ménages pour accéder aux informations. Ce climat de confiance a été construit sur la base d'échanges répétés avec les ménages lors de séjours prolongés sur le terrain<sup>45</sup>. Les entretiens qualitatifs ont permis d'avoir 17 cas de conflits portant sur des contrats de faire-valoir indirect mais seulement sur 2 cas de conflits sur les achats-ventes. Il faut souligner que les conflits liés aux achats-ventes sont rares dans la commune et cela est dû en partie aux mesures prises par les acheteurs-vendeurs (section 6 et section 7). Une analyse de la base de données réalisée dans le cadre d'une étude sur la Perception et les Effets de la Certification Foncière (PECF<sup>46</sup>) en 2015 montre que dans les communes voisines de la zone d'étude, la perception d'insécurité foncière concerne 11% des parcelles possédées<sup>47</sup>, et cette perception diminue de moitié (6%) si l'analyse est faite sur les parcelles achetées<sup>48</sup>. Les cas de conflits ne concernent que 4% des parcelles achetées<sup>3</sup> et ces conflits portaient surtout sur les limites des parcelles.

---

<sup>45</sup> Entre 2018 et 2020 avec 6 mois effectifs sur le terrain

<sup>46</sup> Etude réalisée par l'Observatoire du foncier à Madagascar, le Cirad et l'UMR DIAL portant sur la Perception et les Effets de la Certification Foncière (PECF) au niveau de ménages ruraux à Madagascar. L'enquête PECF comporte une base de données collectée en 2011 et une autre en 2015 dans 9 communes sur un panel de 1860 ménages et environ 7700 parcelles.

<sup>47</sup> Calculs de l'auteur réalisés sur un échantillon de 1611 parcelles possédées par 547 ménages propriétaires en 2015. Données : PECF 2015,

<sup>48</sup> Calculs de l'auteur réalisés sur un échantillon de 627 parcelles achetées par 296 ménages acheteurs en 2015. Données : PECF 2015

## 4. Caractéristiques des transactions foncières

### 4.1. Le marché de l'achat-vente

Dans la zone étudiée, la nature des droits transférés lors des transactions l'achat-vente correspond effectivement à un transfert définitif de l'ensemble des droits de propriété. Les entretiens n'ont pas laissé paraître des perceptions divergentes qui pourraient être source de conflit. Les ventes peuvent être qualifiées de complète car l'acheteur est libéré de toutes obligations envers le vendeur et ce dernier n'a aucun droit sur la parcelle après la transaction. A la différence d'autres transactions d'achats-ventes observées à Madagascar (Di Roberto, 2020), les ventes sont « mortes » (*varo maty*) et non « vivantes » (*varobelona*). A Ambatolahy, les vendeurs expriment souvent leur désir de racheter la parcelle si un jour elle est mise en vente. Cependant, les acheteurs ne sont pas obligés de leur rétrocéder la parcelle même si les anciens propriétaires en ont les moyens.

Les ventes se font entre natifs, entre natifs et migrants et aussi entre migrants (Rakotomalala *et al*, 2022). Elles sont à l'origine d'individus, de ménages ou dans de plus rares cas de famille. Les vendeurs comme les acheteurs appartiennent à des ménages de profils très variés (Rakotomalala *et al*, 2022).

La grande majorité des ventes relève de situation de détresse. Des parcelles sont vendues quand les besoins en argent<sup>49</sup> ne peuvent pas être couverts par la mise en location d'une ou plusieurs parcelles (sur une ou plusieurs saisons), par la vente du bétail ou d'un bien mobilier. Une faible proportion des ventes s'inscrit dans une logique de réinvestissement pour acheter une parcelle jugée plus intéressante (qualité agronomique, localisation, etc.) ou financer d'autres activités (parfois dans la localité d'origine des migrants) (Rakotomalala, 2020). Les achats sont motivés par deux logiques principales, non exclusives l'une de l'autre : une logique d'augmentation des facteurs productifs et une autre de constitution d'un patrimoine pour les générations futures. Les achats à but spéculatifs (acheter et revendre une parcelle avec une plus-value) sont très minoritaires.

---

<sup>49</sup> frais de santé, décès, problème avec la justice

Les vendeurs contactent les acheteurs potentiels mais il est par contre mal vu que ces derniers approchent des propriétaires pour sonder leur souhait de vendre. Les propriétaires peuvent vendre leur terre sans demander l'autorisation de la famille pour les parcelles obtenues par achat ou par mise en valeur. Par contre, les propriétaires ne peuvent vendre les parcelles héritées (toujours en indivision) qu'après avoir demandé et obtenu l'autorisation de la famille. Quel que soit le mode d'accès de la parcelle mise en vente, la norme est que le vendeur propose en premier la parcelle aux membres de sa famille proche (parents, enfants, frères et sœurs) et étendue (oncles et tantes, cousins et cousines) avant d'ouvrir la proposition au-delà du cercle familial. Malgré cette priorité donnée à la famille, à Ambatolahy, seules 17% des transactions d'achats ventes sont finalement établies en intrafamilial. Elles sont établies dans une plus grande proportion au sein d'un réseau de proximité (42% des transactions) ou en dehors de ces cercles de connaissances (41%), en s'appuyant dans ce dernier cas (pour les migrants exclusivement) sur l'intervention d'une personne de confiance jouant le rôle d'intermédiaire (voir infra – le rôle des garants). L'information sur les achats/ventes circulent au sein des réseaux et n'est jamais regroupées ou organisées au sein de petites agences comme il existe parfois en milieu urbain (cf. Defrise, 2020).

Les parcelles de riz *asotry* (riz en saison sèche) et les *baiboho* (sols d'alluvions) sont les plus convoitées car la production y est plus assurée que sur les parcelles de riz *asara* (riz en saison de pluie). Une évaluation des prix des parcelles à travers les entretiens a montré qu'une parcelle de riz *asara* peut coûter jusqu'à 500 euros par hectare tandis que les parcelles de riz *asotry* et *baiboho* peuvent atteindre 700 euros par hectare. En moyenne, les rizières font en moyenne 1 hectare et les parcelles de *baiboho* 0,7 hectare. Les sommes moyennes à déboursier vont approximativement de 500 à 700 € et sont conséquentes pour les budgets des ménages (sachant qu'une journée de travail agricole permet de ne gagner que 1,5 Euros).

Comme nous le verrons par la suite, les parcelles objets de transactions ne sont pas forcément enregistrées légalement par des titres ou des certificats. Par contre, les transactions d'achats ventes sont souvent accompagnées par la production d'un acte de vente, visés par des témoins et/ou des autorités locales. Ces documents semi-formels servent ensuite de preuve de propriété pour les nouveaux acquéreurs.



## 4.2. Les contrats de location

La location constitue la majorité des contrats de FVI. Les contrats de location se font majoritairement sur une saison de culture (4 à 5 mois). La location est actée et le loyer systématiquement payé entre 2 à 6 mois (parfois un an) avant la mise en culture. Le règlement du loyer s'effectue exclusivement en monétaire. Le loyer est généralement versé dans sa totalité au moment de la contractualisation.

Le contrat portant sur la terre est articulé à des règles locales portant sur le comportement à adopter du tenancier. Les tenanciers doivent être actifs dans les travaux que le voisinage réalise ensemble (entretien des canaux d'irrigation) et arrangeant en cas de problèmes et de conflit (par exemple en cas de dégâts causés par les animaux d'un voisin sur sa parcelle). Le propriétaire, responsable de l'introduction du tenancier, doit rappeler ces obligations au moment de la cession de la parcelle et veiller au respect de ces obligations.

Le loyer varie selon le niveau de maîtrise d'eau de la parcelle; les entretiens ont montré que le loyer d'une parcelle Riz *Asara* (riz en saison de pluie) varie de 50 à 60 Euro/ha pour une saison. Pour les parcelles de Riz *Asotry* (riz en saison sèche) qui bénéficient d'un système d'irrigation<sup>50</sup>, le loyer varie de 70 à 80 Euro/ha. La taille moyenne d'une parcelle prise en location est d'environ 0,5ha.

Pour les contrats de location, la terre circule principalement depuis les natifs vers les migrants, mais également entre migrants. Cette configuration des transactions diffère d'autres contextes africains marqués par la migration où l'offre se situe principalement du côté des autochtones (Amanor et Diderutuah, 2001; Chauveau et Jacob, 2006; Colin et Woodhouse, 2010).

La prise en location est surtout mobilisée par les jeunes, mais également par les ménages les plus pauvres (en terre et autre ressource) et constitue une alternative (ou une première étape) pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'acheter, ou qui n'ont pas accès à l'information sur les terres à vendre. Les logiques des tenanciers, qui pour certains sont déjà propriétaires, sont de pouvoir cultiver des terres en saison sèche et en

---

<sup>50</sup> L'irrigation est faite par des aménagements assez rustiques réalisés par les paysans eux-mêmes et non à travers de grandes infrastructures hydroagricoles.

saison des pluies. Les cessions en location sont principalement le fait de petits propriétaires à la recherche de numéraire pour pallier une situation de détresse (frais de santé, enterrements, frais scolaire, etc.) ou pour financer l'exploitation d'autres parcelles. Elles sont plus rarement le fait de grands propriétaires (surtout des natifs) à la recherche de rente.

Sur le marché du FVI, propriétaires et tenanciers peuvent réciproquement prospecter des contrats. Les intéressés prospectent successivement au sein de leur famille, de leur réseau de proximité puis de façon plus large. Dans ce dernier cas, l'intervention d'un intermédiaire jouant le rôle de garant est nécessaire pour attester de la bonne réputation du tenancier. Sur l'ensemble des transactions relevant du FVI enquêtées, 26% s'inscrivent dans relations intrafamiliales, 68% dans des relations de proximité et 5% en dehors de ces cercles.

Comme nous le verrons par la suite, les parcelles objets de transactions de FVI ne sont pas forcément enregistrées légalement par des titres ou des certificats. Les contrats de location sont aussi rarement formalisés par écrit.

L'objet des sections suivantes est justement de comprendre les raisons et les effets de l'insertion de ces transactions dans des relations interpersonnelles, du recours ou non à des intermédiaires et la production de documents semi-formels ou formels.

## **5. Risques autour des transactions**

### **5.1. L'insécurité autour des achats-ventes : des risques pour les copropriétaires ou les acheteurs**

Trois situations peuvent générer des risques pour les co-propriétaires de la parcelle vendue ou les acheteurs.

#### **5.1.1. Vente d'une parcelle en copropriété sans aval des co-propriétaires et opposition de ces derniers**

Il peut arriver qu'un vendeur cède une parcelle en copropriété (par exemple, héritée de façon commune) sans informer ni obtenir l'aval des copropriétaires<sup>51</sup>. Le risque est pour

---

<sup>51</sup> Un vendeur, pour une parcelle en copropriété comme pour une parcelle sous sa seule propriété, doit informer prioritairement les membres de sa famille. Si la parcelle relève de la propriété du vendeur, une

les cohéritiers de perdre leurs droits sur la parcelle. Mais si les copropriétaires contestent la vente et parviennent à avoir gain de cause<sup>52</sup>, le risque est alors pour l'acheteur de perdre les droits récemment acquis (avec ou sans compensation). Seul un cas a été enquêté. C'est celui de Monsieur Dinro<sup>53</sup>, migrant, qui a perdu la parcelle qu'il venait d'acheter à la suite d'une forte opposition de la famille du vendeur (cf. infra).

### **5.1.2. Remise en cause de la vente par le vendeur**

Le vendeur peut revenir sur la nature de la transaction et contester le fait que c'était une vente. Le risque est ici encore pour l'acheteur de perdre ses droits. Un seul cas a été rencontré. C'est celui de Koliba, migrante qui a perdu sa parcelle après l'avoir achetée et certifiée (cf. infra).

### **5.1.3. Remise en cause de la vente plusieurs années plus tard par les héritiers**

Les enfants (héritiers) du vendeur sont susceptibles de remettre en cause la vente, généralement plusieurs années après la transaction. Ils peuvent réinterpréter la transaction et la présenter comme un transfert temporaire de droits (une sorte de location sans durée définie) et non un transfert définitif. Le risque est ici pour l'acheteur de perdre ses droits. Les personnes enquêtées ont souvent mentionné cette situation pour expliquer leur stratégie de sécurisation. Elles ont aussi convenu que cette situation se réalisait très rarement. Aucun d'entre elles n'étaient en mesure de donner un exemple concret.

Les risques effectifs de remise en cause de la vente par les cohéritiers, le vendeur ou les héritiers du vendeur sont ainsi très faibles dans notre commune d'étude.

---

vente sans l'aval de la famille est source de tensions au sein du cercle familial mais ne conduit rarement à une remise en cause de la transaction. L'acheteur conserve ses droits fonciers.

<sup>52</sup> Ils contestant le droit de vendre sans accord de l'ensemble des copropriétaires.

<sup>53</sup> Les noms cités dans cette thèse ont été modifiés et/ou codés pour garder l'anonymat des personnes

## **5.2. L'insécurité autour des locations : des risques théoriques pour les propriétaires mais concrets et fréquents pour les tenanciers**

### **5.2.1. Appropriation opportuniste de la terre par le locataire**

Il est possible que les locataires s'approprient la terre des propriétaires en établissant des documents formels à leur nom ou en cultivant la parcelle au-delà de la période contractuelle. Ils s'appuient alors sur le fait qu'ils cultivent la terre depuis plusieurs saisons ou années. Le risque est alors pour le propriétaire de perdre les droits sur sa terre. Cette situation est souvent évoquée par les enquêtés mais elle n'a jamais été illustrée par un cas concret. Les cas effectifs de spoliation sont rares, voire inexistants. Seule une tentative de spoliation a été mentionnée sur le terrain, mais elle a rapidement tourné court.

*« C'était une location entre un propriétaire natif et un locataire migrant. Le locataire avait demandé au propriétaire de signer un contrat. Ce dernier ne savait pas lire et m'a demandé de l'assister. Au moment de la signature du contrat, j'ai remarqué qu'il s'agissait d'un acte de vente et non d'un contrat de location. La transaction a été annulée et le locataire a quitté le village M53, 2020) ».*

### **5.2.2. Rupture du contrat par le propriétaire en cas de non-respect des règles de bon voisinage par le locataire**

En cas de non-respect par le tenancier des obligations sociales associées au contrat de location (réaliser les travaux communs et éviter les conflits), le propriétaire peut mettre fin au contrat sans attendre son échéance. Les règles ont été énoncées mais le tenancier peut juger ces dernières défavorables à son égard lorsqu'un incident se produit et impacte sur sa récolte (Annexe 9). Deux cas ont été reportés. Le risque pour le tenancier est de voir son contrat interrompu et de perdre une partie de sa récolte. C'est par exemple celui d'un migrant Antandroy, reporté par un tiers, N42, natif et notable du village D.

*« Un migrant Antandroy a pris en location une parcelle pour 2 saisons de culture consécutives (Asotry-Asara). Dès la première saison, les plants ont été ravagés par des zébus. Le tenancier a demandé un dédommagement au propriétaire des zébus (qu'il n'a pas obtenu). L'année suivante, le propriétaire de la parcelle a décidé de rompre le contrat car*

*le tenancier n'était pas passé par un règlement à l'amiable. Si le propriétaire n'avait pas mis fin au contrat, c'est lui qui aurait obtenu le tsiny (blâme de la communauté) (N42, 2020) ».*

### **5.2.3. Mise en location d'une même parcelle par un propriétaire à plusieurs tenanciers pour une même saison (location multiple)**

Il arrive qu'un propriétaire cède de façon frauduleuse une même parcelle à différents preneurs pour une même saison agricole. Comme le paiement s'effectue 4 à 5 mois avant le début du cycle, le propriétaire empêche plusieurs fois le loyer sans que les locataires ne puissent savoir que d'autres personnes sont engagées sur la même parcelle. Le préjudice est constaté par les différents preneurs au moment de la mise en culture (labour, semis). Le risque est pour les tenanciers de ne pas pouvoir cultiver la parcelle sous contrat et ne pas être remboursé du loyer. Il est aussi de ne pas pouvoir trouver de parcelle alternative (tous les contrats étant déjà passés plusieurs mois à l'avance) et de se retrouver sans récolte en fin de saison. Le risque financier est donc conséquent.

Quinze cas nous ont été relatés via les entretiens qualitatifs, toujours du point de vue des locataires victimes. Les récits mettent en scène des propriétaires opportunistes majoritairement natifs et des victimes majoritairement migrantes (11 sur les 15 cas). Le cas de N42, (2020), un natif de 45 ans montre que les natifs peuvent parfois en être également victimes. *« J'ai pris en location une parcelle à mon beau-frère avec qui j'ai également fait le fati-drà (pacte de sang). J'avais déjà payé 75 000 Ar de loyer (environ 20 Euros) quand la famille de mon beau-frère m'a raconté qu'il avait déjà loué cette parcelle une autre personne. Mes investigations m'ont confirmé cela ( N42, 2020) ».*

D'après les enquêtés, les propriétaires ont recours à cette pratique frauduleuse par malhonnêteté (5 cas sur 15) en profitant des capacités restreintes des migrants à revendiquer leurs droits. Le motif dominant avancé par les enquêtés est celui de la détresse financière (10 cas sur 15). Dans ce deuxième cas, les propriétaires cherchent avant tout à éviter de vendre leur terre ou un autre actif de valeur.

La fréquence de ces conflits est impossible à évaluer sur la base de données représentative. En effet, ces conflits, qui touchent des sujets sensibles, n'ont pas été révélés lors des enquêtes à base de questionnaire. On peut cependant avoir une idée de

leur fréquence sur la base des données qualitatives. Au total 99 ménages ont été interviewés de façon répétée. Parmi eux 51 pratiquaient la prise en location. Au sein de ce petit échantillon, non représentatif mais significatif, 15 ménages s'étaient déjà retrouvés dans une situation de location multiple sur les 5 dernières années – soit près de 30% des ménages. Même si cela se base sur une période de 5 ans, ce pourcentage est élevé et permet de dire que le risque de location multiple est fréquent.

### **5.3. Des situations contrastées mais en la défaveur des preneurs, majoritairement migrants**

Le travail de terrain et la répétition des entretiens n'ont permis d'identifier finalement que 2 cas de conflits sur les ventes et 17 cas de conflits sur les locations (2 liés à une divergence de point de vue sur les règles de « bon comportement » en cas de dégâts des cultures, 15 liés à des locations multiples). Les personnes qui se retrouvent en situation de perdant (perte de droits d'usage, de droits de propriété, et de récoltes) sont quasi-systématiquement les acheteurs ou les tenanciers et, à Ambatolahy, ces derniers sont souvent des migrants. Ces différents éléments permettent de conclure premièrement que les dispositifs de sécurisation semblent relativement efficaces pour les transactions d'AV mais moins opérants pour les transactions de FVI. Ils permettent aussi de conclure que les risques lors des transactions sont plutôt du côté des preneurs, et surtout du côté des locataires. Les migrants étant majoritaires parmi les preneurs, ils apparaissent plus exposés au risque de remise en cause de leurs droits (de propriété et surtout d'usage) que les natifs.

Les sections suivantes présentent les dispositifs sociaux, locaux et formels adoptés par les acteurs pour sécuriser les transactions, en distinguant les dispositifs activables ex ante et ex post. Il s'agit de montrer la diversité des mesures prises face aux différents enjeux de sécurisation pour les achats et les locations, et pour chacune d'entre elles, les logiques de recours, l'effectivité puis l'équité des différents dispositifs.

## **6. Information, réputation et intervention des garants comme premiers dispositifs de sécurisation**

### **6.1. Information et effets de réputation**

#### **6.1.1. L'absence de système d'information centralisé ou d'agents intermédiaires**

A Ambatolahy, comme dans d'autres communes rurales du pays, l'information sur les opportunités de transactions foncières circulent différemment selon les marchés. Sur le marché de l'achat-vente, les propriétaires qui souhaitent vendre informent uniquement leur famille et, si aucun de leurs proches ne peut acheter, ils se tournent vers une ou deux personnes potentiellement intéressées. L'information ne circule pas au sein des réseaux locaux. Sur le marché du FVI, propriétaires et tenanciers parlent ouvertement de leurs engagements ou de leur recherche de partenaires. L'information sur les opportunités diffuse plus largement au sein des réseaux locaux. Sur les deux marchés, l'information est rarement regroupée par un agent assurant le rôle d'intermédiaire<sup>54</sup> ou d'agent immobilier. Les autorités locales ne sont pas non plus informées et n'enregistrent et ni ne publient les transactions. Cela facilite la réalisation des locations multiples par un même propriétaire sur une même parcelle.

#### **6.1.2. La recherche d'information sur la réputation du partenaire potentiel et, pour le propriétaire, sur ses droits effectifs à céder la terre (vente ou location)**

Avant d'acheter, l'intéressé doit vérifier que le vendeur est bien propriétaire et qu'il a en effet les droits de vendre la parcelle concernée. Si la parcelle concernée par la transaction est un héritage du vendeur, il est d'usage que l'acheteur vérifie que le vendeur a bien obtenu l'autorisation de sa famille pour vendre la parcelle. La majorité des candidats à l'achat font effectivement cette vérification. *« La parcelle concernée était en héritage. La vendeuse a eu une procuration de la famille pour vendre la terre. Aucune opposition n'a été observé car son père était encore vivant et a confirmé l'information sur la vente. Les membres de la famille n'ont pas pu acheter eux-mêmes la parcelle, d'où la*

---

<sup>54</sup> Seul deux témoignages ont mentionné que des personnes avaient fait pour dépanner des propriétaires absentéistes le rôle ponctuel d'intermédiaire (*mpanera*).

*sollicitation extérieure* » (N45, 2020). Si la transaction se fait au sein de la famille, l'obtention de ces informations est aisée. Elle demande de plus amples prospections si la transaction se fait hors du cercle familial. Si la parcelle concernée a été achetée précédemment par le vendeur, le candidat à l'achat se pose généralement moins de questions sur le droit effectif du cédant. Néanmoins, dans quelques cas, l'intéressé s'appuie sur les témoignages de la famille du vendeur et sur l'acte de vente de la transaction passée pour confirmer que le vendeur a bien le droit de revendre la parcelle. « *L'acheteur m'a demandé les papiers de la parcelle. Il les a juste consultés. Par contre, il est allé voir l'ancien propriétaire (celui à qui M29 avait acheté la parcelle) pour se rassurer sur la vente et consulter l'original de l'acte de vente* » (M29, 2020).

Avant de louer, les locataires peuvent s'adresser à des tiers pour connaître la réputation du propriétaire (s'il a par le passé fait des pratiques de locations multiples) et pour vérifier son intention de louer. Ceci concerne principalement les migrants et non les natifs qui détiennent les informations du fait de l'insertion fréquente des transactions au sein de relations familiales ou de proximité. Les migrants s'informent au sein de leurs réseaux de proximité et passent généralement par un garant pour le faire et pour, dans le même temps, attester auprès du propriétaire foncier de leur bonne réputation.

### **6.1.3. Les effets de réputation**

Les effets de réputation jouent principalement sur le marché du FVI car les acteurs s'y engagent ou comptent s'y engager de façon répétée. Ils jouent ensuite beaucoup plus fortement sur les tenanciers et en particulier sur les migrants.

Les propriétaires, même s'ils ont fait par le passé des locations multiples, sont rarement stigmatisés car les personnes qui diffuseraient leur mauvaise réputation craignent de se voir pointer du doigt et d'être perçus comme des semeurs de troubles. Les propriétaires trouvent toujours des preneurs. Ils peuvent avoir des difficultés à trouver des partenaires dans le voisinage des précédents tenanciers qui se sont fait arnaqués, mais ils parviennent à identifier des tenanciers potentiels vivant dans d'autres villages.

Les tenanciers migrants qui n'ont pas respecté les engagements contractuels (cas rare) ou les codes de conduites (cas ponctuels mais régulièrement cités) sont eux identifiés et peinent par la suite à trouver d'autres contrats. Pour prouver leur bonne réputation, les migrants qui ne sont encore connus des propriétaires, doivent solliciter un garant pour



valider le sérieux de leur proposition et leur engagement à respecter le contrat et les codes de bonne conduite.

## **6.2. Les garants : acteur clé de la sécurisation**

### **6.2.1. Profil et fonctions des garants**

Appelé localement « *mpiantoka* », un garant est un intermédiaire entre le cédant (vendeur/loueur) et le preneur (acheteur/locataire). Le garant permet aux partenaires de transaction de mieux se connaître et d'assurer le bon respect des engagements. Il réduit les asymétries informationnelles entre les acteurs de la transaction et assure l'*enforcement* des accords. Il n'intervient que dans les situations où le preneur est migrant. Cette fonction de garant est assurée de fait par les parents dans les situations où le preneur est natif.

Mobilisé par le preneur (acheteur ou tenancier), et souvent exigé par le propriétaire (pour les contrats de location) dans les situations où les partenaires contractuels ne se connaissent pas, il est généralement connu des deux parties. Homme ou femme, natif ou migrant, il est souvent de la famille ou proche du preneur et une connaissance du cédant.

Du côté des migrants, les personnes qui se sont déjà portés garant expliquent qu'elles assurent cette fonction uniquement pour les membres de leur famille. « *Je ne me porte garant que de ma sœur car je ne veux pas porter la responsabilité d'une autre personne auprès des propriétaires. Madame ( M26, 2020) »*. « *Je n'ai jamais voulu être garant sauf pour les membres de ma famille car je suis le premier responsable en cas de problèmes (M35, 2020) »*. Du côté des natifs, les personnes ne s'engagent comme garants que dans des cas exceptionnels : lorsqu'elles connaissent très bien les migrants à la recherche de terre. N2, natif connu de beaucoup de propriétaires explique qu'il a refusé d'être garant « *Des migrants récemment installés et que j'ai recruté comme salarié agricole m'ont demandé d'être leur garant. Ces migrants étaient à la recherche d'opportunité de location. Je n'ai pas voulu les présenter directement à un propriétaire et encore moins me porter garant car je ne les connais pas assez et je ne veux pas avoir une mauvaise image auprès du propriétaire en cas de problème. Je les ai juste informé de l'identité des propriétaires qui ont des terres (N2, 2019) »*.

Un natif qui s'est déjà porté garant à plusieurs reprises témoigne sur les fonctions du garant : « *Pour un achat, un garant doit s'assurer que l'acheteur ne sera pas expulsé par la famille du propriétaire. Le garant doit s'assurer que la parcelle cédée appartient effectivement au propriétaire cédant. Pour cela, il s'adresse aux membres de la famille du propriétaire, surtout s'il s'agit d'une terre héritée. Avant que la vente soit actée, il doit bien éclaircir la situation. Il doit confirmer que la famille du propriétaire a donné son aval pour céder la parcelle. Il doit aussi rassurer le vendeur et son voisinage en leur disant que l'acheteur sera un bon voisin. En cas de conflit, le garant doit gérer pour arranger les choses et éviter que le conflit ne fasse objet de procédures au niveau de l'administration (commune, gendarmerie, tribunal, Fokontany) ( N1, 2019) ».*

Le garant a en effet pour rôle de protéger les intérêts du preneur. Dans le cadre d'un projet d'achat, le garant réalise des investigations auprès de la famille du vendeur et des voisins de la parcelle concernée pour : (i) vérifier que le vendeur est bien propriétaire de la parcelle, et identifier s'il y a ou non des co-propriétaires, et (ii) s'assurer, en cas de parcelle héritée notamment, que le vendeur a informé en amont sa famille et a obtenu son aval. A la fin de ses investigations, il confirme la possibilité d'acheter sans risque ou met en garde le futur acheteur. Il précise également à l'acheteur qu'il pourra être mobilisé en cas de remise en cause de la transaction pour intervenir auprès du vendeur ou de sa famille. Dans le cadre d'un projet de prise en location, le garant discute avec le propriétaire de la parcelle pour s'assurer qu'il en est bien le propriétaire, qu'il a l'intention de la céder en location sa parcelle et que celle-ci n'est pas déjà cédée à un tiers.

Le garant a aussi pour rôle de témoigner auprès du propriétaire foncier que le preneur sera un bon voisin, c'est à dire qu'il va être à la fois actif dans les travaux collectifs et arrangeants en cas de problèmes. En cas d'écart de conduite de la part du preneur, il sera sollicité par le propriétaire pour rappeler à l'ordre le preneur. De façon symétrique, en cas de pratiques frauduleuses du propriétaire, il peut être sollicité par le preneur (cas des locations multiples).

Un garant explique « *Si un problème est causé par un membre de ma famille lors d'une location dont je suis le garant, les propriétaires ont l'habitude de venir me voir et non le locataire. C'est ensuite mon devoir de réprimander et de conseiller les membres de ma famille afin qu'ils se comportent correctement (N32, 2020)».*

Il est important de dissocier le garant des « *mpanera* » (intermédiaires ou agents immobiliers) observés par Defrise (2020) et Di Roberto, (2020)<sup>55</sup>. Contrairement aux *mpanera* qui jouent le rôle de courtier pour le propriétaire contre une rémunération proportionnelle au prix de la parcelle, le garant n'est pas rémunéré. S'il n'est pas de la famille, il est tout au plus remercié par un petit présent (une bouteille de bière) ou par une somme d'argent modique (soit une dépense équivalente à 1euro dans les deux cas). Autre différence, si le mandat du courtier s'arrête une fois la transaction faite, celui du garant continue après la transaction en intervenant en cas de litiges.

### 6.2.2. Logique de recours

Comme expliqué précédemment, seuls les preneurs qui n'ont pas de relations interpersonnelles avec le propriétaire sollicite un garant. Les natifs ont toujours des parents ou des proches qui pourront les informer sur le propriétaire et la parcelle mise en vente ou en location, ou qui pourront être mobilisés par le cédant en cas de problème. Les migrants qui ne disposent pas encore de réseaux de relations suffisants doivent s'assurer les services d'un garant. Ce recours est même présenté par les acteurs comme obligatoires pour les migrants qui ne connaissent pas encore les propriétaires fonciers.

Selon le témoignage d'un garant : « *A Mahavavy, ils ne font pas des contrats écrits pour les locations et il est obligatoire d'avoir un garant si la personne n'est pas connue par le propriétaire. J'ai dit au propriétaire : voici mon beau-frère, il est un nouveau venu et il a besoin de terres. Le propriétaire n'a pas demandé d'autres informations concernant mon beau-frère car il savait que je me portais garant* » (M35, 2020).

Selon le témoignage d'un propriétaire « *Pour qu'un migrant obtienne une location sur une de mes terres, il faudrait tout d'abord qu'il s'adresse à une personne de confiance à Ambatolahy. C'est cette personne de confiance qui va ensuite agir en sa faveur* » (N21, 2018).

A partir du moment où les migrants ont tissé suffisamment de relations au niveau local et sont connus des propriétaires, ils n'ont plus besoin de garant. Nos entretiens

---

<sup>55</sup> Defrise, (2020) a travaillé en périurbain de la ville d'Antananarivo, capital de Madagascar. Di Roberto, (2020) a travaillé dans une zone rurale des hautes terres dans une zone enclavée. Les intermédiaires sont sollicités lors de vente de détresse pour approcher les élites économiques. A Ambatolahy, la demande en terre est très supérieure à l'offre et il est aisé d'identifier des acheteurs.

montrent que les migrants mettent quatre à cinq années à développer ce réseau et qu'à l'issue de cette période d'insertion, ils ne mobilisent plus de garant.

## 7. La documentation : une diversité de pratiques et d'instances d'autorités

### 7.1. Les actes de vente

#### 7.1.1. Fréquence et contenu des actes de vente

Lors des achats, des actes de vente sont quasi systématiquement établis. Nos données quantitatives montrent que sur les 275 achats recensés, 92% sont accompagnés d'un acte de ventes (*Taratasy*)<sup>56</sup>. Ces actes précisent les identités de l'acheteur et du vendeur, la date de la transaction, la taille de la parcelle (selon l'évaluation des partenaires), des descriptions sommaires des limites de la parcelle et le prix de vente. En plus des signatures du vendeur et de l'acheteur, l'acte de vente est généralement signé par des témoins (voisins des parcelles, membres de la famille, garants, etc.). Il peut également être visé au niveau du fokontany, ou au niveau du fokontany et de la commune<sup>57</sup>. L'acquéreur qui prend en charge les frais administratifs : l'équivalent de 0,5 Euro au niveau du fokontany et de 7 Euros au niveau de la commune. Pour avoir des ordres de grandeur, un tiers des actes de vente sont uniquement signés par les parties et les témoins, un tiers sont en plus visés par le fokontany et un tiers sont également aussi visés par la commune.

Tableau 1 : Documentation des achats

Type de transaction	Total
<b>Total achats</b>	
% Non documenté	8
% Acte de vente Sous-seing privé	32
% Acte de vente Fokontany	36
% Acte de vente Commune	25
Nombre de transactions	275

Source : les auteurs, enquêtes par questionnaires (2018).

L'établissement d'un acte de vente ne dépend pas du statut légal de la parcelle. Il est établi que la parcelle soit sans document légal, certifiée, ou titrée (au nom du propriétaire, cas rare, ou au nom d'un ancien colon, cas fréquent dans certaines localités d'Ambatolahy).

<sup>56</sup> Le mot *Taratasy* se traduit par « papier »

<sup>57</sup> La commune exige que les actes de vente qui sont visés à son niveau soient préalablement visés par le fokontany.

Quand la parcelle a été obtenue par héritage, certains acheteurs exigent en sus de l'acte de vente que le propriétaire fournisse un document attestant que sa famille approuve la transaction. Une native expose ce cas. « *La parcelle que j'ai achetée faisait partie de l'héritage du vendeur. La vente servait à financer les funérailles de sa mère. La fratrie du vendeur ainsi que son père avaient accepté de vendre la parcelle à une personne externe à la famille car aucun d'eux n'avait les moyens de l'acheter. J'ai demandé au vendeur de fournir le document qui lui donnait procuration au sein de sa famille pour me vendre la parcelle. Sans cette procuration, je ne l'aurais pas achetée. Il est important de faire un papier car il est possible que les enfants du propriétaire remettent en cause la transaction dans plusieurs années. J'ai aussi fait un acte de vente qui a été signé par des témoins : un membre de ma famille, de la famille du vendeur, et un voisin de la parcelle pour témoigner en cas de revendication. Je l'ai ensuite fait viser au niveau du fokontany et de la commune. L'acte de vente* » (N45, 2020).

### **7.1.2. Logique de recours**

La raison la plus souvent avancée par les acheteurs pour formaliser la transaction sont de protéger leurs droits fonciers et ceux de leurs héritiers non pas contre le vendeur mais contre d'éventuelles revendications des descendants du vendeur. Un acheteur migrant raconte : « *En 2000, j'ai acheté deux parcelles, l'une était un baiboho de 1 ha et l'autre une rizière de 1 ha également. Le propriétaire était mon beau-frère qui était un natif Antandroy. Un papier a été établi afin que dans le futur, nos enfants respectifs ne soient pas en conflit sur l'identité réelle du propriétaire (M18, 2020)* ». Le choix de faire viser l'acte de vente, et le choix de la structure pour le faire revient à l'acquéreur. Durant les entretiens, les acheteurs considèrent qu'un visa de la commune procure plus de sécurisation que celui du fokontany en cas de contestations des droits acquis.

Les vendeurs acceptent facilement l'établissement de cet acte de vente et peuvent aussi vouloir éviter des problèmes à l'acheteur dans le futur. Une acheteuse native affirme « *Il y a eu un acte de vente et c'est le vendeur qui l'a proposé par peur que ses enfants viennent un jour revendiquer la terre cédée (N10, 2019)* ».

## 7.2. Les contrats écrits de location

### 7.2.1. Fréquence et contenu des contrats

Lors des locations, le recours à l'écrit, contrairement aux ventes, est beaucoup moins fréquent. Nos données quantitatives montrent que sur les 230 locations recensées, seules 28% sont accompagnées d'un contrat. Ceci est faible dans l'absolu mais plus important que dans d'autres régions ; une analyse de la base de données PECF (cf. section Méthodologie) montre que le recours à l'écrit pour les contrats de location varie selon les régions étudiées : 15% pour la région Analamanga, 32% pour la région Vakinankaratra, 5% pour la région Diana et 13% pour la région Menabe<sup>58</sup>.

Il n'y a pas de contrat type mais la plupart des documents manuscrits précise l'identité du propriétaire et du tenancier, et parfois celles des voisins de parcelles (Nom, Prénom, Date et lieu de naissance, numéro de la Carte d'Identité Nationale), les termes du contrat (Montant et mode de paiement, durée du contrat et saison de mise en culture) et les signatures du propriétaire, du tenancier et le cas échéant des témoins (Annexe 4). Si le contrat est visé par une autorité locale, les frais varient de 0,5 à 1 Euro. D'après nos données quantitatives, 12% des contrats de location sont consignés dans un document sous seing privé limité aux deux transactants, 15% dans un document signé également par des témoins, et moins de 1% des sont visés par une autorité locale (fokontany, commune). Les contrats visés par les autorités locales présentent un cachet de l'autorité, qui garde une copie du document.

**Tableau 2: Type de contrats de location**

Type de contrat	Pourcentage
contrat signé par le propriétaire et locataire uniquement	12%
contrat avec témoin par les partenaires et des témoins	15%
contrats sont visés par une autorité locale fokontany/commune	1%
Sans contrat	72%
<b>Nombre de transaction</b>	<b>230</b>

Source : les auteurs, enquêtes par questionnaires (2018).

<sup>58</sup> Notre zone d'étude est également située dans la région Menabe

### 7.2.2. Logique de recours

Parmi les 64 locations formalisées par un document écrit, 4 contrats seulement ont été établis à la demande du propriétaire, 9 à la demande des deux partenaires et 51 à la demande du seul tenancier.

Ces résultats montrent que la majorité des propriétaires, même s'ils peuvent mentionner des risques d'appropriation opportunistes possibles par les tenanciers et stigmatiser les migrants, ils ne considèrent pas ce risque comme suffisant effectif pour établir systématiquement un document. Seule une minorité le fait pour répondre à une logique d'assurance maximale. Sans avoir été lui-même victime d'opportunisme d'un locataire, un propriétaire natif témoigne « *Ce sont les migrants qui ont introduit les mauvaises pratiques d'expropriations foncières ce qui ont conduit les locaux à faire des papiers pour se prémunir. Avant une personne de confiance qui se portait garant de la bonne moralité du locataire suffisait et pas besoin de papier, maintenant il faut un papier. La sécurité foncière était bonne avant, maintenant il faut faire attention N40, 2020* ».

Néanmoins, cette logique d'assurance ne s'applique qu'en l'absence de relations interpersonnelles entre les transactants. En témoigne les compléments que donne le propriétaire natif cité supra : « *Pour la mise en location d'une de mes parcelles, je ne fais jamais de contrat papier avec les gens que je connais mais c'est obligatoire si je ne le connais pas. Dans le contrat, il faut surtout bien préciser la fin du contrat ; si la fin du contrat c'est en 2021 il faut bien préciser cela sinon il y a des petits malins qui essaient de rester jusqu'en 2022 (N40, 2020)* ». Un propriétaire va même jusqu'à justifier le fait de réaliser les locations au sein de la famille pour éviter d'avoir recours à l'écrit : « *Pour la cession en location à mon neveu je n'ai pas fait de papier. Je n'ai jamais fait de contrat pour une cession en location surtout avec la famille. Justement, c'est pour éviter de faire des contrats que je loue la parcelle à la famille. Il n'y a pas besoin de faire un papier car on appartient au même père, à la même mère, et au même tombeau (N5, 2019)* ». De façon plus générale, le recours à l'écrit dans le cadre de relations interpersonnelles est jugé non nécessaire, voire même non souhaitable, car il pourrait être interprété comme un manque de confiance en l'autre.

Le recours à l'écrit est dans la plupart des cas à l'origine des locataires. Ces derniers le font principalement pour se protéger des locations multiples. Certains ménages en ont

été effectivement victimes dans le passé et préfèrent à présent établir un contrat, même si la réputation du propriétaire est bonne. « *En 2016, nous avons pris en location une parcelle mais nous avons été victimes d'une location multiple. En 2019, j'ai loué à nouveau une parcelle et j'ai demandé un contrat écrit par peur des arnaques, même si le proprio est connu pour être un bon propriétaire, avec beaucoup de terres et de locataires (M51, 2020)* ». D'autres ménages n'ont pas été victimes de location multiple mais en connaissent l'existence et demandent aussi un contrat. Le contrat est perçu comme une preuve utile pour revendiquer ses droits en cas de location multiple.

Le fait de demander un document écrit ne semble pas créer de résistance de la part des propriétaires. Même si le tenancier est migrant, et la demande en terres à louer supérieure à l'offre, rares sont les cas où le propriétaire refuse de conclure la location du fait d'une formalisation de la transaction. Une fois les parties mises en relation, le propriétaire est en effet souvent pressé d'obtenir le loyer. « *Moi j'exige toujours des contrats écrit au niveau du fokontany. C'est surtout moi qui demande de faire un contrat et non le propriétaire. De toute façon, le propriétaire a besoin d'argent, donc s'il n'accepte pas de faire un contrat, alors il n'aura pas d'argent (M2, 2018)* ». Un seul cas de refus de formalisation a été enquêté. Un locataire migrant s'exprime sur la réticence d'un propriétaire à faire un contrat « *On a demandé de faire un contrat en 2018 mais le propriétaire a refusé. Donc pas de contrat pour la location. Ce propriétaire Sakalava avait peur que nous lui volions sa parcelle via ce contrat (Désiré M12, 2020)* ». Des propriétaires peuvent en effet avoir peur de l'écrit, quel que soit le contenu des informations marquées sur le document. Cette situation est fréquente dans des contextes où la proportion de personnes qui ne sait pas lire est importante.

Le recours à l'écrit évolue cependant en fonction de la qualité de la relation. Si les partenaires se connaissent, ou établissent une relation de confiance au fil des saisons et du renouvellement de la transaction foncière, ils ne formalisent plus la location. Généralement, à partir du deuxième ou troisième arrangement entre les mêmes parties, l'accord se fait de manière verbale uniquement. « *En saison asara 2017, nous avons loué une parcelle avec un contrat écrit, établi à notre demande, pour se protéger des locations multiples. En saison asotry 2017, on a à nouveau loué la même parcelle mais le propriétaire a dit qu'un contrat écrit n'était plus nécessaire. Le propriétaire n'était pas*



*contre un contrat écrit, il a juste dit « je ne vais pas vous trahir » et nous n'avons pas demandé de contrat (M9, 2018) ».*

L'absence de recours à l'écrit est quasi systématiquement justifiée par une relation de confiance. Sur la base de nos données quantitatives relatives aux 166 locations non documentées, 96% des répondants ont avancé la confiance comme raison majeure. Les 4% restants ont eu avancé que les contrats ne servaient à rien en cas de litiges. Une autre raison, non évoquée dans l'enquête quantitative mais présente lors dans les entretiens est que les acteurs considèrent le garant comme témoin et mémoire de l'engagement contractuel. Un natif qui a déjà endossé le rôle de garant à 3 reprises pour des contrats de FVI<sup>59</sup> nous a dit « *Sahala amiko ny taratasy, izaho no mpiantoka.* » ce qui se traduit de façon littérale : « *C'est comme si c'était moi qui est le papier (contrat), je suis le garant (M2, 2018)*».

### **7.3. L'enregistrement légal des droits par la certification**

Cette section se concentre sur le rôle du guichet foncier et de la certification foncière dans la sécurisation des transactions (Annexe 5).

#### **7.3.1. Relativement aux achats-ventes**

La plupart des acheteurs achète une parcelle même si elle est n'est ni certifiée ni titrée au nom du précédent propriétaire. Certaines transactions sont même faites sur les parcelles des anciens colons donc sur des terrains qui ne sont pas au nom du vendeur. L'acte de vente est souvent le seul document qui précise l'identité des propriétaires d'une parcelle.

Une fois l'achat conclu, l'acheteur peut décider de certifier la parcelle en son nom pour conforter légalement ses droits de propriété. Ceci n'est bien entendu possible que si la parcelle se situe en dehors de terrains déjà titrés.

Le choix de certifier vise à conforter les droits du propriétaire par un acte légal. Il vient s'ajouter aux documents semi-formels existants. Le recours au certificat est plus fréquent sur les parcelles achetées que les parcelles héritées (Boué, 2013b; Burnod et al., 2014; Rakotomalala and Burnod, 2018). Les propriétaires ne peuvent pas s'appuyer

---

<sup>59</sup> Il s'est porté garant pour des migrants uniquement à 3 reprises : métayage en 2001, métayage en 2002 et location en 2009.

sur la reconnaissance sociale d'une appropriation de long terme. Ils craignent que les descendants des vendeurs contestent leurs droits et ceux de leurs héritiers en rappelant l'histoire ancienne de la parcelle et son appartenance par le passé à leur famille. *« J'ai déjà fait un acte de vente au niveau fokontany et de la commune. Par la suite, j'ai fait un certificat pour éviter qu'un jour les enfants de l'ancien propriétaire ne viennent réclamer la parcelle (M39, 2020) ».*

Deux situations se présentent. Dans la première, la parcelle n'avait pas été certifiée par le précédent propriétaire. Le nouvel acquéreur peut alors faire le certificat en son nom. Il mobilise la procédure de certification : dépôt de demande auprès du guichet foncier, publication de la demande de certificat et de la date de descente sur le terrain, confirmation sur le terrain des droits du demandeur par une commission de reconnaissance locale (composée d'un représentant de la commune, de l'agent de guichet foncier, des voisins et de notables), inscription du certificat une fois le délai d'opposition passée sur le registre foncier et le plan local d'occupation, et délivrance du document. Le coût de la procédure dépend de la politique communale (qui établit les prix des certificats et peut les faire varier selon la superficie du terrain et le type de mise en valeur). Il dépend également de la présence de projet de développement qui parfois appuie le guichet foncier et subventionne la certification. A Ambatolahy, à titre d'exemple, les fourchettes de prix hors subvention des projets varient de 22 000 Ar à 42 000 Ar (5 à 10 Euro) pour une parcelle de 1 hectare. Lors d'opération subventionnée un tarif unique a été appliqué quel que soit la taille de la parcelle à savoir 5000 Ar/parcelle (1 euro) (Andriamanalina et al., 2014) (Annexe 6).

Dans la seconde situation, la parcelle achetée avait déjà été certifiée par le précédent propriétaire. Le nouvel acquéreur, avec l'ancien propriétaire, doivent opérer une opération de mutation du certificat existant (cf. infra). Un problème majeur de la réforme est de ne pas avoir encore finalisé la définition des procédures de mutation des certificats. Les différentes parties prenantes de la réforme reconnaissent l'importance des mutations – pour éviter que l'information légale inscrite au niveau des guichets fonciers soit obsolète par rapport à la réalité des droits sur le terrain, mais les tensions entre les institutions revendiquant la gestion de ces mutations et des taxes afférentes freinent cette finalisation. Face à ce vide juridique, les agents de certains communes et guichets fonciers ont été proactifs et ont mis en place des solutions pratiques au niveau

local. A Ambatolahy, avec l'appui d'un projet de développement, le guichet foncier a mis en place une procédure de mutation dès 2018 en la présentant comme une approche pilote. La mutation consiste à émettre un nouveau certificat foncier au nom de l'acquéreur<sup>60</sup>. Le coût de la mutation ne se limite pas cependant aux frais à payer au niveau du guichet foncier pour l'édition d'un nouveau certificat (45 000 Ar). Il faut que l'acte de vente soit visé au niveau du fokontany (2000 à 5000 Ar), au niveau de la commune (5000 à 8000 Ar), enregistré de l'acte au niveau du délégué communal (50 000Ar)<sup>61</sup> et qu'une nouvelle descente soit faite par les agents du guichet foncier certifiée (10 000 Ar). Au total, les frais administratifs liés à la mutation d'un certificat sont autour de 100 000 à 120 000 MGA (soit entre 27 Euro et 30 Euro). Sachant que le prix moyen d'une parcelle d'un hectare varie entre 500 Euro et 700 Euro selon sa qualité, la procédure de mutation ajoute une dépense supplémentaire à la hauteur grosso modo de 5% du prix d'achat. Quelle que soit le montant de la procédure, les nouveaux acquéreurs qui ont déjà investi une grande partie de leur capital pour financer l'achat peinent à engager une dépense supplémentaire. Ajouté cela, certains acquéreurs jugent que la parcelle a déjà un document légal et qu'elle est ainsi déjà sécurisée ; alors que le maintien du nom de l'ancien propriétaire sur le certificat fragilise dans les faits la reconnaissance de la propriété du nouvel acquéreur d'un point de vue légal.

Concernant la documentation des parcelles achetées, le Tableau montre en premier que les parcelles sont majoritairement documentées. Cette documentation est dominée par les petits papiers visés au niveau des autorités (commune et fokontany). Le Tableau 3 souligne également que dans notre zone d'étude les parcelles achetées sont certifiées dans 35% pour des cas, mais qu'elles ne sont pas davantage certifiées que les parcelles obtenues par d'autres modalités d'accès (héritage, mise en valeur, donation). Les données quantitatives permettent de connaître les documents détenus au moment de

---

<sup>60</sup> Selon l'agent de guichet foncier d'Ambatolahy (entretien du 19/09/2020), l'identité de l'ancien propriétaire est rayée du registre parcellaire et le certificat est annulé par la signature du maire. Le certificat annulé est déposé dans la chemise parcellaire de l'ancien propriétaire. L'acte de vente constitue alors le dossier du nouveau certificat foncier. Si la vente se fait sur la totalité de la parcelle, alors le certificat foncier est transféré en totalité par une nouvelle inscription dans le registre parcellaire, dans la page même de l'ancien certificat foncier. Il ne s'agit pas de créer un nouveau numéro mais d'attribuer l'ancien numéro à un nouveau propriétaire. Si la vente est partielle, alors des certificats filles seront délivrés à l'ancien et au nouveau propriétaire avec les informations mise à jour sur la parcelle. Les lignes prévues pour cela figurent déjà dans le registre parcellaire. L'émission d'un certificat foncier (fille, ou nouveau certificat foncier pour la vente totale) coûte 45 000Ar. C'est le même prix que pour l'obtention d'un certificat foncier.

<sup>61</sup> En 2018, pour les premières mutations, le délégué communal avait demandé 10% du prix des ventes mais suite à de manifestes sous-déclarations, il a décidé d'un frais forfaitaire d'enregistrement de 50 000 Ar.

l'enquête mais non de savoir si la certification est intervenue juste après l'achat, et si elle correspond à une première certification ou à une actualisation du certificat après mutation. Les migrants semblent avoir moins de parcelles certifiées que les natifs car les opérations de certification foncière ont été réalisées dans sa majorité dans les localités à majorité native. Ils sont en partie exclus, non pas via des mécanismes de discrimination individuelle, mais via des mécanismes de sélection des villages ciblés par la certification.

**Tableau 3 : Comparaison de la documentation des parcelles achetées et les autres types d'accès par catégorie de propriétaire**

Echantillon Mode d'accès	Natif			Migrant			Total		
	Achat	Autre	Total	Achat	Autre	Total	Achat	Autre	Total
Titre Foncier	0,02	0,02	0,02	0,04	0,02	0,04	0,03	0,02	0,03
Certificat Foncier	0,41	0,38	0,39	0,29	0,36	0,31	0,35	0,38	0,36
<i>Quittance d'impôt</i>	0,26***	0,07	0,15	0,32**	0,14	0,29	0,30***	0,08	0,2
<i>Petit papier visé commune</i>	0,23***	0,01	0,1	0,32**	0,12	0,28	0,28***	0,03	0,17
<i>Petit papier visé fokontany</i>	0,66***	0,04	0,3	0,66***	0,14	0,55	0,66***	0,06	0,4
<i>Petit papier sous seing privé</i>	0,16	0,22	0,2	0,14	0,21	0,15	0,15**	0,22	0,18
Non documenté	0,01***	0,28	0,19	0,01***	0,26	0,06	0,03***	0,28	0,14
<b>Observations</b>	<b>121</b>	<b>166</b>	<b>287</b>	<b>154</b>	<b>42</b>	<b>196</b>	<b>275</b>	<b>208</b>	<b>483</b>

i) Mode d'accès « Autre »= autre mode d'accès que l'achat ii) Les tests de comparaison de moyenne (ttest) entre les parcelles achetées et les autres types d'accès sont intégrés dans les colonnes 2, 5 et 8; iii) i) Les tests de comparaison de moyenne (ttest) entre les parcelles achetées les migrants et les natifs sont intégrés la colonne 10 ; iii) Significativité Student test: \*\*\* à 1 %, \*\* à 5 %, \* à 10 %. Source : les auteurs, enquêtes par questionnaires (2018).

### 7.3.2. Relativement aux locations

Il n'existe pas de dispositifs légaux pour la sécurisation des contrats de FVI. Le guichet foncier n'est pas habilité à viser des contrats de FVI et n'a pas été jusqu'alors sollicité pour le faire. Comme mentionné précédemment, les propriétaires ne cherchent pas à se protéger par des documents d'un éventuel risque d'appropriation de la terre par les locataires. Les locataires recherchent pour certaines une formalisation du contrat. Ils recourent à des documents semi-formels et ne le font viser que très rarement par des autorités locales. L'option d'une validation de ces contrats par le guichet foncier n'est pas encore envisagée mais elle pourrait permettre dans les faits une localisation de la parcelle, une identification du propriétaire et une prévention plus effective des locations multiples ; si tous les contrats étaient effectivement visés par le guichet.

Cela nous amène à discuter de l'effectivité de ces différents dispositifs de sécurisation.

## **8. Efficacité et équité des différents dispositifs de sécurisation**

L'objectif de cette section est d'analyser les effets de ces différents dispositifs en termes d'efficacité de la sécurisation des transactions sur les marchés de l'achat vente et du FVI, et en termes d'équité avec un focus sur les migrants.

### **8.1. Autour des locations**

#### **8.1.1. Des dispositifs efficaces mais parfois très défavorables aux migrants**

Les propriétaires en majorité des natifs<sup>62</sup> se retrouvent rarement dans une situation défavorable générée par une tentative d'expropriation par le locataire. A cet égard, le poids des mécanismes locaux de réputation et d'exclusion des marchés fonciers semblent écarter toute tentative opportuniste.

Les locataires peuvent eux se retrouver dans des situations défavorables. Les mécanismes ex ante de sécurisation (demande d'informations sur la réputation du propriétaire, intervention d'un garant, rédaction d'un contrat) sont relativement efficaces mais parfois non opérationnels. Les litiges autour des locations multiples peuvent donner lieu à trois processus différents et se conclure de manière contrastée. Ils sont présentés dans les paragraphes suivants.

#### **8.1.2. Les dispositifs de sécurisation en acte lors des locations multiples**

Le premier processus consiste à trouver un compromis entre les preneurs et le propriétaire avec ou sans l'intervention d'un garant, voire d'un *Raiamandreny*, notable local. Dans de tels cas, l'intervention du garant permet de réduire les impacts négatifs pour le preneur mais rarement de les supprimer totalement. M35, migrant installé depuis 1990 à Ambatolahy, a été garant de trois tenanciers différents. Il met en avant l'importance de son intervention. « *En 2016, Rick a cédé en location une parcelle à ma belle-sœur Lova. J'ai rassuré Lova et lui ai garanti que c'était une bonne opportunité. Au moment où elle envisageait de cultiver, la parcelle était déjà exploitée par un autre tenancier. J'ai dû intervenir auprès de Rick. Au final, Lova a pu cultiver la parcelle la saison*

---

<sup>62</sup> « *Il y a des écarts importants entre migrants et natifs dans la fréquence de possession d'au moins une parcelle (46 % contre 87 %) » (Rakotomalala et al., 2022, p. 83)*

*suivante. Lova n'aurait jamais pu récupérer la parcelle sans mon intervention car Rick a du respect pour moi (M35, 2020) ».*

Le garant interviewé ne mentionne pas que Lova n'a pas pu cultiver pendant une saison, et qu'elle s'est ainsi retrouvée dans une situation défavorable. L'alternative de prendre en location une autre parcelle chez un autre propriétaire est difficile. L'arnaque n'est effectivement découverte qu'au début de la saison agricole et à cette période les parcelles en location sont généralement prises et celles qui sont encore disponibles sont cédées à un prix fort.

Certains locataires ont pu grâce à des négociations maintenir l'accès à la terre objet de contrat ou obtenir une parcelle similaire (5 cas sur les 15 relatés par des locataires victimes). Cela a été possible soit parce qu'ils étaient de fait les premiers à cultiver ou parce qu'ils disposaient, à la différence des autres, un document attestant l'engagement du propriétaire à louer la terre et le versement du loyer. Une migrante, victime d'une location frauduleuse témoigne « *En 2017, j'ai réservé une parcelle 3 mois avant la saison de culture. Au moment de cultiver la parcelle, j'ai rencontré une autre locataire qui disait avoir loué la parcelle. Elle avait un contrat [écrit] donc il n'était pas possible pour moi de revendiquer la parcelle car de mon côté je n'avais pas de papier (M39, 2020).* Sur les 5 cas qui ont pu maintenir l'accès à la terre, 3 concernaient des locataires migrants.

D'autres, comme Lova, n'ont pas pu cultiver pendant une saison et n'ont pu cultiver que la saison suivante ou l'année suivant la parcelle objet du contrat (7 cas sur 15). Parmi eux, quelques-uns ont obtenu un dédommagement additionnel de la part du propriétaire. Les dédommagements ne sont jamais financiers, il s'agit d'une superficie en plus ou d'un apport en main d'œuvre pour les travaux des champs. Parmi les 7 cas dont l'accès à la terre a été reporté figurent 5 locataires migrants.

Le deuxième processus consiste à trouver un accord avec l'intervention d'une autorité (chef quartier ou du chef de fokontany). Cette option est peu mobilisée par les locataires car ils redoutent d'être perçus comme des personnes qui ne savent pas trouver une solution à l'amiable, et ils craignent que cela entache leur réputation de « bons locataires ». Selon un chef de fokontany « *Majoritairement, les conflits de location multiples se règlent avec un compromis entre les individus concernés ou avec l'intervention*

*des représentant du cédant et du preneur<sup>63</sup>. C'est quand les conflits ne sont pas réglés à ce niveau que le fokontany est contacté ( M40, 2020)».*

Lors des entretiens, les autorités enquêtées ont affirmé qu'ils ne préfèrent pas trancher dans les conflits fonciers pour plusieurs raisons. Premièrement, il y a la peur des vengeances (assassinat, sorcellerie) des personnes lésées par la décision ou la sentence émise. Ces parties lésées peuvent être les propriétaires (qui doivent rembourser, céder une autre parcelle) mais également les locataires concernées par la location multiple (qui perdent l'accès à la terre ou un accès reporté). Pour se protéger d'éventuelles vengeances mais également pour avoir des informations plus précises, les autorités locales font souvent appel aux membres de la famille des personnes en conflit.

*Le même chef de fokontany ( M40, 2020) témoigne : « Au niveau du fokontany, j'appelle toujours des Raiamandreny pour m'aider à résoudre les conflits. Il ne s'agit pas de juger, ni de donner des sanctions mais de faire des propositions qui conviendraient à toutes les parties. Pour cela, on traite les informations disponibles pour expliquer les faits, et les Raiamandreny pour conseiller. Je ne donne jamais des sanctions mais j'essaye de résoudre les conflits. Je ne prends jamais de décisions en cas de conflit. Je fais appel au représentant des familles pour prendre une proposition collective. Je fais cela pour que l'on ne considère pas que je décide seul et avantage untel ou untel ».*

Un chef de quartier interviewé a également confirmé le choix de ne pas trancher sur un conflit : *« Je peux être sollicité en cas de location frauduleuse si la victime est sous ma juridiction (quartier). Je préfère demander aux locataires de tolérer les mauvais agissements des propriétaires opportunistes pour éviter les conflits. Je fais alors un discours, un « kabary »<sup>64</sup> qui parle de l'importance de trouver un compromis sans que je ne propose moi-même des solutions ou des sanctions (N1, 2019) ».*

Pour éviter les prises de position pour les parties concernées, un chef de quartier (qui est aussi un ancien chef fokontany) pratique une règle standard *« Pour les transactions multiples, ma règle est simple. C'est celui qui a eu un accord en premier qui garde la parcelle et le locataire qui a contracté plus tard doit s'arranger avec le propriétaire. Si le*

---

<sup>63</sup> Le représentant peut être le garant ou un parent.

<sup>64</sup> C'est un long discours fait face aux personnes concernées et les membres ou représentant de la famille. Le kabary est toujours accompagné de leçon de moral, d'un message de réconciliation.

*propriétaire ne veut pas d'arrangement alors je demanderai que l'affaire soit portée au sein du fokontany (M18, 2020)».*

Dans deux cas enquêtés (2 sur les 7 cas de report de la location) qui sont tous des migrants, les autorités locales n'étaient pas mobilisées pour trancher mais pour viser le compromis trouvé entre le propriétaire et le locataire. Le compromis a été couché sur le papier pour attester que propriétaire n'a pas respecté ses engagements contractuels vis-à-vis du locataire et préciser que le locataire victime de la location frauduleuse. Pour le premier locataire, il a été mentionné que le locataire pourra obtenir comme compensation. Selon ce locataire concerné : *« Le propriétaire ne pouvait pas rembourser en liquide mais a accepté un report de la location pour l'année suivante avec une extension de surface.... Un acte a donc été rédigé précisant que la parcelle me sera affectée pour la prochaine saison et que la superficie sera augmentée pour le préjudice subi. Trois exemplaires ont été faits, visés par le fokontany et avec un exemplaire pour le propriétaire, moi et pour le Fokontany (M51, 2020) »*. Pour le second locataire, aucune compensation n'a été mentionnée dans l'acte de résolution.

La mobilisation des autorités en cas de location multiple se fait indépendamment de l'existence initiale d'un document écrit attestant la location et l'acquittement effectif du loyer. Plus encore, le fait d'avoir établi un contrat et de l'avoir fait visé par une autorité ne semble pas représenter une réelle plus-value pour protéger les locataires des pratiques frauduleuses. Une victime de location multiple raconte :

*« Nous avons pris en location une parcelle en 2021 et nous avons fait un contrat papier chez le chef de quartier. Comme on a réservé la parcelle très en avance (7 mois avant), on a fait ce choix d'un contrat papier car on se doutait qu'un problème pouvait arriver. Et, effectivement, le propriétaire a loué cette même parcelle à une autre famille. L'autre famille avait également fait un contrat chez le chef de quartier ! Cependant, nous avons réussi à garder la parcelle car 1- nous avons déjà repiqué la parcelle et 2- nous avons fait un contrat en Janvier alors que le second ménage a fait un contrat en Juin. Je m'interroge sur la fiabilité du chef de quartier qui aurait dû savoir que cette parcelle est déjà en location avec un contrat visé par ce dernier (M29, 2020). »*

Questionné à ce sujet, le chef de quartier concerné répond *« Le chef de quartier ne fait pas de vérification parcelle par parcelle lors de la contractualisation. Il est possible qu'un*



*propriétaire mette en location plusieurs fois une même parcelle sans que je le sache. Il est possible en effet que le propriétaire possède plusieurs parcelles, et met en location toutes ses parcelles. La vérification est alors difficile (N1, 2019)».*

Ce témoignage critique envers le rôle des autorités locales est également confirmé par un chef de fokontany qui souligne que le visa du chef de fokontany/quartier ne garantit pas les droits d'usage du locataire : *« J'accepte de viser les contrats non pas pour vérifier qu'une parcelle est réellement disponible mais juste pour attester d'un échange d'argent contre le droit de cultiver une parcelle a été fait. Cela n'assure en rien l'accès à la terre. C'est juste l'échange argent-terre que j'atteste. Dans ce cas, je conseille généralement aux locataires de faire viser le contrat par le fokontany où est située la parcelle. En cas de double transaction, ma signature atteste juste qu'un échange a été faite et non que ce soit le seul échange réalisé par le propriétaire (M40, 2020)».*

La gendarmerie est mobilisée dans des cas encore plus rares par les locataires victimes, mais cette mobilisation est jugée encore plus sévèrement par les natifs. Un propriétaire de zébu qui a détruit les cultures de son voisin locataire témoigne *« En 2013, mes zébus ont ravagé les plants de riz d'un locataire. La victime n'a pas accepté mes excuses et a demandé 600 000 Ar (150 Euro) de dédommagement. J'ai proposé de lui donner 160 000 Ar (40 Euro) et je récupère tout le riz de la parcelle. La victime n'a pas accepté car selon elle, beaucoup de dépenses ont été allouées à la culture. La victime a appelé les gendarmes et j'ai été arrêté car je n'ai pas pu le payer. La victime a encore pu récolter 3 charrettes de riz sur la parcelle. Depuis cette histoire plus personne n'a voulu lui céder une parcelle. Ce locataire passe parfois dans le village et il exprime toujours de la honte sur ce qu'il a fait ( N5, 2019) ».* Dans ce cas, le propriétaire des zébus qui est un natif a considéré que le fait d'impliquer la gendarmerie était injuste car il avait déjà reconnu sa part de responsabilité devant une assistance, et qu'il a accepté de dédommager la perte subie par le locataire. Ce propriétaire affirme que la sollicitation de la gendarmerie, dans son fokontany (Mahavavy) est rare car depuis son cas (en 2013) aucune autre intervention de la gendarmerie (pour ce type de conflit) n'a eu lieu.

Enfin, la troisième issue en cas de location multiple est l'absence de contestation des victimes qui sont en quelque sorte contraintes d'accepter la situation (5 cas sur les 15 cas relatés). Les victimes peuvent demander un remboursement du loyer mais ils

l'obtiennent rarement. Ils peuvent aussi être bernés par le propriétaire qui leur promet de cultiver l'année suivante. Un témoin d'une location multiple raconte « *Le propriétaire natif était introuvable et ce sont les 3 locataires, tous migrant qui se sont disputés. Au final, seul un locataire a cultivé la parcelle, celui qui avait déjà commencé à travailler le champ. Le propriétaire est ensuite venu voir les 2 autres victimes et s'est excusé. Le propriétaire a dit à ces derniers qu'une la parcelle leur sera mise en disponibilité pour la saison suivante. Mais l'année suivante, les deux autres victimes n'ont même pas pu cultiver sur les parcelles du propriétaire car elles avaient déjà été cédées à d'autres locataires. Les deux victimes n'ont pas insisté (M2, 2018) ».*

Ces victimes décident de ne pas insister auprès du propriétaire par peur de développer une mauvaise réputation et d'être exclus des marchés fonciers. Certains craignent même d'être victimes de représailles physiques. Un migrant installé à Ambatolahy depuis 30 ans raconte « *Les gens d'ici n'aiment pas être en conflit. Tout le monde a peur des vengeance et donc personne n'insiste pas avec le propriétaire (M2, 2018) ».* Une native qui a par le passé été victime d'une location frauduleuse confirme « *Il ne faut surtout pas avoir des conflits sur les locations surtout avec un natif car ils peuvent tuer ou faire de la sorcellerie. En plus, ce sont ces natifs qui possèdent les terres à prendre en location. Se battre contre eux c'est prendre le risque de perdre notre réputation et des opportunités futures de location (N24, 2020) ».*

Le coût à supporter pour les victimes est extrêmement lourd. Ils perdent le loyer et une saison de culture. La sanction est forte alors que les locataires sont dans une position stricte de victime, n'ayant rien fait de contraire aux engagements contractuels.

La situation est un peu similaire lors de dégât de cultures sur la parcelle du tenancier. Le tenancier peut se plaindre mais sa demande est jugée négativement par le propriétaire et les voisines de parcelles. Ajouté à cela, l'intervention du garant est rarement effective. Des garants préfèrent ne pas se positionner pour éviter de s'opposer au propriétaire, soucieux de ses relations de voisinage, ou au tenancier, soucieux d'obtenir une bonne récolte. N5, propriétaire natif, souligne cela. « *Mon beau-frère m'a présenté un locataire et s'en est porté garant. Un jour, ce locataire est en entré en conflit avec son voisin de parcelle, se plaignant que les canards de ce dernier avaient détruit ses plants de riz. Le locataire a demandé à être dédommagé. J'ai interpellé immédiatement mon beau-frère pour qu'il empêche le locataire de demander dédommagement, mais il s'est dédouané et il*

*n'est pas intervenu. Il a juste dit « Ny vatany no haiko fa ny fanahiny no tsy fantatro. » (trad litt. Je ne connais que son corps, pas son âme.) et il n'a pas proposé de solutions (N5, 2019) ».*

*Si le garant n'intervient pas pour défendre les intérêts du propriétaire et de ses voisins, il sera stigmatisé et jugé responsable. « Si le locataire me pose des problèmes et si son garant n'intervient pas, alors c'est le garant qui aura les « Tsiny » (les blâmes). Et mes relations avec le garant et le locataire prendront fin. C'est toujours le garant qui est le fautif car il est censé connaître la personne qu'il recommande. Plus aucun propriétaire foncier ne fera confiance à ce garant à l'avenir. Et si un propriétaire foncier du village venait à s'appuyer sur ce garant pour mettre en location une parcelle, c'est ce propriétaire qui aura à son tour le « tsiny », car c'est comme s'il voulait créer consciemment le trouble dans le voisinage (N40, 2020). »*

*La situation des migrants est tellement fragile que même lorsque le propriétaire des animaux responsables des dégâts souhaite dédommager, la victime peut la refuser. « En 2009, ma rizière a été ravagée en totalité par des zébus. Nous n'avons pas demandé de dédommagement ni fait appel aux voisins. Le propriétaire du zébu a proposé de nous dédommager mais on a refusé. On a juste dit de faire attention pour la prochaine fois. Dans le village, si on avait accepté un dédommagement alors c'est nous qui serions devenus les mauvaises personnes. Pour nous, l'important c'est de garder une bonne relation avec la population de Voaydihy (le village) car nous prenons toujours des parcelles en location dans ce village » (M26, 2020).*

*Ces situations mettent en avant la fragilité des droits des tenanciers quant au respect de leur production agricole. Si un problème arrive, ils ne doivent pas se plaindre car, en plus de perdre leur culture, de voir leur contrat stopper ou non renouvelé, ils voient leur réputation ainsi que celle de leur garant entachée. Les natifs qui sont victimes de dégâts sur les cultures adoptent également la même posture vis-à-vis des propriétaires des zébus et ne demandent également pas des dédommagements. « Le lendemain du passage des zébus sur ma rizière, le propriétaire des zébus m'a présenté ses excuses. J'ai accepté ses excuses en lui disant « Mes zébus pourraient également détruire les rizières des autres donc il n'y a pas de tsiny (blâme) ». Ensuite, j'ai donné des consignes au propriétaire des zébus afin d'éviter ce genre de problème dans le futur » (N3, 2019).*

## 8.2. Autour des ventes

### 8.2.1. Des dispositifs de sécurisation efficaces pour tous

Les transactions d'achat vente donnent rarement lieu à des conflits et à des remises en cause des droits de propriété du nouvel acquéreur. Les dispositifs de sécurisation – information préalable, établissement d'actes de vente - sont donc relativement efficaces. Les rares cas enquêtés permettent de pointer les cas limites et atypiques, et par conséquent l'importance ou les faiblesses de certains dispositifs de sécurisation. Les paragraphes suivants exposent cela.

### 8.2.2. Des cas significatifs du poids de certaines pratiques et dispositifs sociaux

Le cas de Dinro, exposé dans l'encadré ci-dessous, met en évidence l'importance pour l'acheteur de s'assurer ex ante que le vendeur dispose du droit de vendre la parcelle. S'il ne le fait, il peut en effet se retrouver dans une situation difficile et perdre ses droits de propriété. Selon les témoignages, la faute n'incombe pas au propriétaire, qui a vendu la parcelle sans informer sa famille ni lui demander son aval, mais à l'acheteur, qui aurait dû vérifier que la vente faisait consensus au sein de la famille du vendeur.

#### Encadré 6 : Cas de Dinro

**La version de l'acheteur : Dinro M46, (2019) :** Dinro est un migrant de 27 ans originaire des hautes terres centrales (Commune de Fandriana). Il est arrivé à Ambatolahy en 2011 grâce aux informations qu'il a reçu des membres de sa famille qui connaissaient la commune. Dinro possède un commerce de vêtements de confection et en 2013 il a acheté une parcelle grâce à un système de tontine qu'il pratique avec les autres commerçants de son village d'origine. La parcelle achetée était d'environ 1ha et elle nécessitait encore des aménagements avant d'être cultivable. Dinro a acheté la parcelle à 350 000 Ar (87 euros) et il a investi 2 250 000 Ar (563 euros) de main d'œuvre dans l'aménagement de la parcelle. Au total, la parcelle lui a coûté environ 2 600 000 Ar (650 euros) ce qui rejoint le prix d'une rizière déjà cultivable à Ambatolahy. Dinro détient un acte de vente signé par différentes autorités locales (Commune et Fokontany) suite à l'achat de la parcelle.

**La suite par Labert N1, (2019) :** La parcelle que Dinro a acheté est située dans une localité à majorité native. Les habitants de cette localité ainsi que la famille du vendeur n'étaient pas informés de la transaction. Les membres de la famille du vendeur ont réagi quand la parcelle a été aménagée par Dinro. Dans un premier temps, ces derniers ont

contacté Labert, un natif qui est le chef quartier où habite Dinro pour avoir des explications. Dinro loue également une chambre chez Labert, et selon l'usage à Ambatolahy, en cas de problème les personnes concernées consultent un *Raiamandreny* proche des parties prenantes. C'est au moment de cette consultation qu'Labert a été informé de la situation. Les investigations faites par Labert ont confirmé que Dinro a bien acheté la parcelle et que l'achat a été accompagné de document. La famille du vendeur n'a pas accepté la transaction et ont affirmé qu'ils n'autoriseraient pas Dinro à cultiver la parcelle. Dinro n'a pas osé outrepasser cette consigne par peur d'éventuelles représailles car la parcelle est située à proximité du village où habitent les membres de la famille du vendeur.

**La suite par Mirae M35, (2020) :** Mirae est la voisine de Dinro et de Labert<sup>65</sup>. C'est une migrante de la même ethnie Betsileo que Dinro, arrivée à Ambatolahy depuis plus de 30 ans. Elle est mariée à un migrant Betsileo qui est lui aussi arrivé dans cette commune à la même période. Selon Mirae, Dinro a reçu une somme d'argent importante de sa tontine pour investir dans son commerce et le vendeur, un natif, était informé de cette situation et a fait une proposition de vente à Dinro. La transaction a été actée rapidement et les documents ont été signés auprès des autorités. Mirae était surprise car entre la proposition du vendeur et l'achat effectif, les acheteurs prennent généralement du temps pour vérifier les informations. Les acheteurs s'informent auprès des voisins et auprès de la famille du vendeur, ce que Dinro n'a pas fait. Mirae considère que le comportement de Dinro était trop arrogant car il aurait pu au moins solliciter les migrants qui sont également originaires de sa région avant d'acheter. Mirae parle du cas de Dinro comme une sanction méritée pour lui et un exemple pour les autres.

**La suite par Labert N1, (2019) :** Labert a été par la suite sollicité par Dinro pour qu'il lui vienne en aide et résoudre la situation. Labert a eu des discussions avec les membres de la famille du vendeur mais ces derniers n'ont pas accepté que Dinro accède à la parcelle. Labert a dû accepter la situation et n'a rien pu faire pour Dinro. Labert a juste affirmé qu'il aurait pu prévenir cette situation si Dinro l'avait consulté avant l'achat. Labert aurait pu faire des consultations préliminaires auprès de la famille du vendeur.

**La suite par Dinro M46, (2019) :** Dinro affirme que depuis l'achat de la parcelle, il n'a pas pu cultiver la parcelle car ses ressources ont été épuisées par l'achat de la parcelle.

Le cas de Koliba souligne l'importance de la communauté locale pour attester ses droits de propriété et pour éviter que le vendeur opportuniste ne remette en cause la transaction. Il met en exergue la force des relations sociales par rapport aux documents semi-formels et légaux ainsi qu'aux instances locales et légales, qui sont dans le cas infra l'acte de vente, le certificat foncier et le tribunal.

---

<sup>65</sup> J'ai habité chez Mirae durant mes terrains d'investigation entre 2018 et 2020.

**Selon Ramose M33, (2018)<sup>66</sup>** : Koliba est une migrante d'une trentaine d'année, originaire des hautes terres et arrivée à Ambatolahy vers 2015 pour travailler dans une ONG locale œuvrant dans l'agriculture. Elle a été contactée par le vendeur natif en 2017 pour une parcelle de manguiers située à proximité de la route nationale. Koliba connaissait le vendeur à travers ses interventions de terrain. La parcelle mesure environ 400m<sup>2</sup>. L'achat a été accompagné par un acte de vente visé par la commune et le fokontany et par la suite la parcelle a été certifiée au nom de Koliba. L'achat a été fait en saison sèche et Koliba avait le projet de cultiver la parcelle durant la saison des pluies. Entre temps, le vendeur a demandé à Koliba de pouvoir cultiver une dernière fois la parcelle durant la saison sèche et Koliba a accepté. Cependant, au moment de cultiver la parcelle la saison suivante, le vendeur a menacé Koliba et a refusé que Koliba cultive la parcelle. Le vendeur n'a pas voulu reconnaître la transaction malgré les documents qu'il a signés. L'affaire a été portée auprès du tribunal et Koliba a eu gain de cause mais malgré cela, le vendeur n'a toujours pas permis à Koliba d'occuper la parcelle.

**Selon Mamy N26, (2020)** : La certification de la parcelle de Koliba après l'achat n'a pas posé de souci. Il n'y a pas eu opposition à la procédure. Quand l'affaire a été menée auprès des tribunaux, le guichet foncier a fourni une copie du certificat foncier à Koliba et une attestation de propriété privée. Koliba n'a pas obtenu des voisins de la parcelle qu'ils témoignent en sa faveur lors des audiences auprès du tribunal malgré le fait qu'ils ont été témoins de la certification de la parcelle au nom de Koliba. Cette situation s'explique peut-être par le fait que les voisins étaient tous de la famille du vendeur.

## 9. Conclusion

### 9.1.1. Résultats clés

Les enjeux et les pratiques de sécurisation des droits sont très contrastés entre les achats-ventes et les locations de parcelles. Les transactions d'achat-vente et les contrats de location sont exposés à des risques de remise en cause des droits. Les risques sont perçus par les cédants et les preneurs. Dans la pratique, les risques sont faibles pour les cédants. Par contre, les risques effectifs sont du côté des acheteurs et, surtout, des locataires. Pour l'achat, la principale source d'insécurité des transactions concerne la remise en cause du droit à vendre du vendeur, ce qui impacte la sécurité des droits de l'acheteur. Quant aux locations, la principale source d'insécurité pour les locataires

---

<sup>66</sup> Un ancien collègue de Koliba d'une ONG locale et mon guide sur le terrain en 2018

consiste en des locations multiples, où les parcelles sont cédées à plusieurs locataires en même temps.

Pour la sécurisation des transactions, les preneurs comme les cédants ont recours à une diversité de dispositifs. Ces dispositifs relèvent peu du domaine légal, même si la commune est couverte par un guichet foncier. Ils reposent plutôt sur de la documentation semi-formelle des transactions, adossés à des autorités locales à différents échelons, ainsi que sur des mécanismes informels adossés à des relations sociales : réputation et garants. Le recours à ces dispositifs n'est pas similaire selon les marchés. Les documents semi-formels sont plus sollicités pour l'achat-vente que pour les locations. Le recours à la certification, l'unique mécanisme formel pour la sécurisation des transactions, ne concerne que l'achat. Quant aux services des garants, ils sont sollicités principalement pour le marché du FVI et plus fréquemment par les preneurs que par les cédants. Le recours à ces dispositifs et leur effectivité n'est pas similaire selon les acteurs. Les propriétaires, majoritairement natifs, sont peu sanctionnés par des effets de réputation. Les preneurs, majoritairement migrants, sont soumis à de forts effets de réputation et contraints de recourir à des garants lorsqu'ils ne connaissent pas les propriétaires.

Si les achats-ventes sont majoritairement documentés, les locations ne le sont que faiblement. Les achats-ventes sont finalement bien respectés et peu suivis de conflits. Les locations sont majoritairement respectées mais des cas de locations multiples mettent en exergue les risques auxquels font face les tenanciers, et les coûts importants que doivent endurer les victimes en cas de pratiques opportunistes des propriétaires. Les migrants, dont l'accès au foncier repose principalement sur la prise en FVI et qui sont le plus fréquemment en position de tenancier, sont particulièrement exposés aux risques de locations multiples. Un plus fort recours à l'écrit et une plus forte mobilisation des instances d'autorités par les migrants pour faire respecter leurs droits est limité par la pression sociale locale et les effets de réputation. Ceci est également limité par le rôle des autorités locales qui ne souhaitent pas trancher et sanctionner les propriétaires. Pour préserver leur image auprès de la communauté d'accueil, les migrants s'abstiennent de déclencher un conflit avec les propriétaires et de faire des réclamations auprès des autorités. Les migrants peuvent donc s'auto exclure de toutes

formes de réclamation auprès des autorités, ce qui les positionne dans une situation de vulnérabilité face aux pratiques frauduleuses.

Au final, les migrants apparaissent plus exposés à la fois au risque de remise en cause de leurs droits (de propriété et, surtout, d'usages), et au risque d'une issue défavorable en cas d'arbitrage local, même lorsqu'ils ont pu mobiliser un dispositif de sécurisation semi-formel voire formel. En termes d'équité, ces différents éléments (risques, types de dispositifs mobilisables et effectivité de ces derniers) sont très contrastés pour les natifs et les migrants. Ceci génère à Ambatolahy, comme observé dans d'autres contextes (Lavigne Delville, 2002; Mathieu et al., 2003), des inégalités d'une autre nature que celles liés à l'accès à la terre via les marchés.

### **9.1.2. Orientations en termes de politiques publiques**

En termes de sécurisation foncière, les politiques foncières successives dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne se sont focalisées sur des programmes de formalisation des droits (immatriculation foncière et certification foncière) et ont omis de prendre en considération l'importance des marchés fonciers sur le continent (Colin, 2017). Les actions visant à accompagner le développement et la régulation de ces transactions foncières sont également absentes des axes de la politique foncière à Madagascar. La sécurisation des droits fonciers à l'issue d'une transaction foncière figure parmi les interventions prioritaires à mettre en place au niveau local.

Pour les achats-ventes, la pratique courante des actes de vente et leur approbation au niveau du chef de fokontany et de commune à Ambatolahy mais aussi dans différentes régions de Madagascar (Boué and Colin, 2018; Burnod et al., 2014) invite à penser au sein de la réforme une plus forte reconnaissance légale de ces actes de vente et du rôle du fokontany dans l'enregistrement de ces actes ventes. Cela devrait être ensuite articulé au guichet foncier et faciliter l'enregistrement des mutations des certificats, point crucial et insuffisamment pris en compte dans le cadre de la réforme actuelle.

Pour le marché du FVI, la principale orientation à prendre concerne les moyens d'éviter les transactions multiples. Au-delà des comportements opportunistes de certains propriétaires, la source du problème réside dans la difficulté à accéder aisément et à recouper les informations sur les transactions réalisées au niveau local. La première



option serait que toutes les transactions soient consignées auprès du chef de fokontany et que les informations soient librement consultables, afin que soient évitées les transactions multiples sur une même parcelle. Les parcelles sous contrat pourraient même être localisées sur un extrait du plan local d'occupation foncière (PLOF)<sup>67</sup> mis à disposition par le guichet foncier pour faciliter l'identification de contrats éventuels passés sur une même parcelle. L'inscription de cette information pourrait se faire à la demande du propriétaire, ou du tenancier avec validation du propriétaire. Une telle approche n'est actuellement possible que dans les communes possédant un PLOF auprès du guichet foncier. Cependant, il est éventuellement possible de fournir un PLOF à une commune même si elle ne possède pas encore de guichet foncier. La deuxième option serait la généralisation des contrats écrits et leur enregistrement auprès du fokontany ou du guichet foncier avec, ici encore, l'utilisation du plan local d'occupation foncière pour localiser les parcelles concernées. La mise en place d'un tel système nécessite une sensibilisation de la population : on peut anticiper des résistances de la part de propriétaires qui ne voudraient pas dévoiler publiquement que leur parcelle est en location. La majorité des locations sont des locations de détresse, donc si les informations sur les transactions étaient librement accessibles, cela signifierait qu'une partie de la vie privée des propriétaires le serait également. La sensibilisation à faire auprès des propriétaires aura également comme objectif de les convaincre que ce système contribuera davantage à protéger leurs droits (par la conservation et la vérification du contrat) qu'à représenter un risque de contestation, voire d'expropriation.

Pour le règlement des conflits, des structures à différents niveaux existent déjà : quartier, fokontany et commune. A chaque échelle, les représentants visent avant tout la conciliation et évite les sanctions trop marquées, quitte à ce que la victime ne soit pas totalement dédommagée. Le problème à Ambatolahy ne vient pas dans le fonctionnement des instances. Elle provient en amont dans la difficulté pour les migrants à défendre leurs droits sous peine de stigmatisation sociale. L'établissement

---

<sup>67</sup> Le Plan Local d'Occupation Foncière (PLOF) est un outil d'information cartographique de base : délimitant chaque statut de terres avec un identifiant spécifique ; précisant les parcelles susceptibles de relever de la compétence du service administratif de la Collectivité décentralisée de base ; permettant de suivre l'évolution des situations domaniales et foncières des parcelles situées sur le territoire de la Collectivité Décentralisée de base (LOI N° 2006-031- Art 4). Le PLOF est conservé sous format électronique mais certaines collectivités l'ont sous format papier.

d'un ensemble de règles locales qui joue en faveur des victimes de location multiples, ou de destruction de culture pourrait réduire la pression sociale sur ces derniers. Ces règles seraient établies en concertation avec tous les acteurs locaux (agriculteur, éleveur, natif, migrant, etc.) pour une meilleure acceptation sociale. Le contrôle de la mise en œuvre de ces règles sera attribué aux différentes structures locales existantes et légitimement reconnu.

# Conclusion Générale

## 1. Rappel de la problématique

Ce travail de thèse avait pour objectif de contribuer à la compréhension de l'accès à la terre des migrants via les marchés fonciers (achats-ventes et faire-valoir indirect) à partir d'une étude de cas dans l'Ouest de Madagascar. Cet objectif général peut être décomposé en trois objectifs spécifiques :

- Comprendre le fonctionnement des transactions d'achat-vente et des contrats de faire-valoir indirect et identifier les opportunités et les contraintes pour l'accès à la terre pour différentes catégories sociales et en particulier les migrants ;
- Analyser les effets d'inclusion/exclusion produits par les opérations des marchés fonciers, ainsi que leurs effets allocatifs (rééquilibrage ou creusement des inégalités foncières, de patrimoine ou d'exploitation) pour différentes catégories sociales et en particulier les migrants ;
- Identifier et évaluer les risques d'insécurité foncière associés aux achats-ventes et aux contrats de faire-valoir indirect, ainsi que les modalités de sécurisation associées, pour différentes catégories sociales et en particulier les migrants.

Dans cette conclusion, nous faisons un rappel sur les principaux résultats de la thèse et les contributions méthodologiques et théoriques de notre travail de recherche. Nous accordons également une attention particulière aux implications des résultats en termes de politique publique.

## 2. Rappel des principaux résultats

### 2.1. Les opportunités et les contraintes d'accès à la terre via les marchés fonciers

Nous avons montré des écarts importants entre migrants et natifs dans la fréquence de possession d'au moins une parcelle. L'impossibilité pour les ménages migrants d'accéder à des terres héritées dans la commune explique la majeure partie de ces différences de patrimoine. Le marché achat-vente joue alors un rôle de rééquilibrage des dotations

foncières en faveur des migrants qui y ont accès. Nous constatons que les ménages migrants ayant pu accéder à du foncier en propriété parviennent pratiquement au même niveau de superficie que les ménages natifs.

L'étude a mis en exergue le rôle déterminant des marchés de l'achat-vente, et plus encore du faire-valoir indirect, dans l'accès à la terre des migrants. Le faire-valoir indirect permet en effet aux migrants de réduire les écarts d'exploitation avec les natifs, même si une différence significative persiste. Les deux types de marché apparaissent plus comme des substituts que comme des compléments. Les données qualitatives sur les trajectoires d'accès au foncier des migrants montrent que cette substitution s'inscrit dans une chronologie : la majorité prend dans un premier temps des terres en location et, dès que l'opportunité se présente, achète des terres et cesse de prendre en faire-valoir indirect à partir d'un certain seuil.

La thèse montre la terre circule depuis les natifs vers les migrants, mais aussi entre migrants. Lorsque les migrants sont engagés du côté de la demande, les transactions s'inscrivent en majorité dans une configuration impliquant des natifs du côté de l'offre (ce que nous avons appelé « configuration intergroupe »). Pour les natifs, les acquisitions se font surtout dans une configuration intra-groupe. De même, on retrouve une configuration intra-groupe lorsque les migrants sont impliqués dans des transactions du côté de l'offre, ils privilégient d'autres migrants.

Quatre contraintes majeures limitent la participation aux marchés fonciers pour les ménages en demande de terre : les contraintes financières, la rareté des opportunités, l'accès à l'information sur ces opportunités et la confiance du propriétaire vis-à-vis du preneur. Les deux dernières contraintes pèsent plus particulièrement sur les migrants et peuvent être surmontées, dans des marchés socialement enchâssés, par des stratégies basées sur le développement de relations interpersonnelles avec des natifs et d'autres migrants :

La contrainte financière se manifeste surtout sur le marché de l'achat-vente. La contrainte financière est logiquement moins importante pour les locations, mais peut néanmoins peser sur certains ménages. Ces barrières financières sont similaires pour les natifs et les migrants, même si les natifs peuvent négocier un « prix familial ».

La seconde contrainte renvoie au faible volume des parcelles mises sur le marché. Cette contrainte de volume concerne davantage les ventes que les cessions en FVI. De par leur caractère définitif, les ventes de parcelles sont en effet des solutions de dernier recours, et sont moins fréquentes. Face à cette contrainte, les natifs ont l'avantage d'avoir d'emblée un large réseau local.

La troisième contrainte renvoie à l'accès à l'information concernant ces opportunités. Pour les ventes, c'est le vendeur qui contacte directement les acheteurs potentiels de son choix ou bien les offres sont relayées par des personnes autorisées par le vendeur. La famille est informée en premier, surtout quand il s'agit d'une terre héritée, ce qui favorise les ménages natifs. Dans le cas où la famille n'est pas en mesure d'acheter la parcelle mise en vente, l'offre est transmise à d'autres personnes. Cet élargissement de la diffusion de l'information dans une deuxième étape est susceptible de concerner des migrants. Pour les locations, le réseau familial et amical joue également un rôle clé pour l'accès aux offres. Dans la mesure où les migrants, sans alternatives pour accéder à la terre, sont prêts à payer un loyer élevé, les natifs peuvent préférer céder leur terre au plus offrant et s'autorisent à s'affranchir de leurs obligations familiales. Cependant, des effets de réseaux jouent également. En résumé, la contrainte informationnelle représente une barrière importante. Elle est plus forte pour les achats que pour la prise en FVI, pour les migrants que les natifs, et pour les nouveaux arrivés que les anciens migrants.

La quatrième contrainte renvoie à la nécessité d'avoir la confiance du cédant. Le preneur doit donc être un « bon voisin », c'est à dire qu'il doit être à la fois actif dans les travaux que le voisinage réalise collectivement, et arrangeant en cas de problèmes et de conflit. Lever la barrière de la confiance peut passer par la construction de relations préalables à la transaction foncière, notamment *via* des relations de voisinage ou de travail. Lorsque le propriétaire ne connaît pas personnellement le preneur, un intermédiaire de confiance peut se porter garant.

## **2.2. Effets d'inclusion/exclusion et effets allocatifs des marchés fonciers**

Notre thèse rejoint la littérature sur les risques d'exclusion des plus pauvres et de creusement des inégalités associés aux marchés AV de terre : non seulement les pauvres n'ont généralement pas la capacité financière d'acheter de la terre, ils sont également

plus à risque de devoir recourir à des ventes de détresse (Ali et al., 2015; Deininger et al., 2017). En revanche, notre travail n'a pas mis en évidence de discrimination qui désavantagerait spécifiquement les migrants. Certes, les barrières informationnelles et de réputation présentées ci-dessus touchent davantage les migrants, mais elles peuvent être surmontées avec le temps et moyennant des stratégies appropriées.

Notre étude vient confirmer d'autres travaux montrant que le marché du FVI est plus susceptible que le marché l'achat-vente de permettre l'accès au foncier agricole pour les ménages en situation de pauvreté monétaire. Elle montre également que le FVI présente de moindres barrières informationnelles et réputationnelles. A l'inverse de l'achat, l'accès aux opportunités de FVI est envisageable y compris pour les migrants récemment installés. Le marché du FVI représente par conséquent une alternative essentielle.

Lorsqu'ils parviennent à acheter de la terre (pour 44% de l'échantillon), les migrants se constituent en moyenne un patrimoine foncier quasiment équivalent à celui des natifs. Lorsqu'ils parviennent à en prendre en faire-valoir indirect (ce qui concerne 63% de l'échantillon), les migrants atteignent en moyenne une superficie exploitée équivalente à 57% de celle des natifs. Pour les migrants qui arrivent à surmonter les barrières d'accès, les marchés fonciers contribuent ainsi au rééquilibrage des dotations foncières, de patrimoine ou tout au moins d'exploitation.

### **2.3. Les risques d'insécurité foncière associés aux transactions foncières et les modes de sécurisation des transactions**

Dans le cas des achats-ventes, notre travail met en évidence trois types de situations pouvant générer des risques pour une des parties prenantes. Il peut arriver qu'un vendeur cède une parcelle en copropriété sans informer ni obtenir l'aval des copropriétaires. Le risque pour les copropriétaires est ainsi de perdre leurs droits sur la parcelle. Mais si les copropriétaires contestent la vente et parviennent à avoir gain de cause, le risque est alors pour l'acheteur de perdre les droits récemment acquis, ainsi que la somme (toujours conséquente) déboursée pour l'achat. Deuxième cas de figure, il peut arriver que les enfants (héritiers) du vendeur remettent en cause la vente, généralement plusieurs années après la transaction. Enfin, troisième cas de figure, mais beaucoup moins courant, le vendeur lui-même peut également revenir sur la nature de la transaction et contester la vente.

Dans le cas des contrats de location, les propriétaires mentionnent la possibilité (non observée empiriquement dans notre zone d'étude) que les locataires outrepassent la durée de transfert du droit d'usage, en cultivant la parcelle au-delà de la période contractuelle, voire tentent de s'approprier la parcelle en faisant établir des documents formels à leur nom. La thèse identifie aussi le cas de figure où le propriétaire met fin au contrat de FVI et récupère sa parcelle pour sanctionner le non-respect des engagements contractuels de la part du tenancier, ce qui cause un préjudice au tenancier. La source d'insécurité la plus courante associée aux contrats de concerne les locations multiples, lorsqu'un propriétaire cède une même parcelle à différents preneurs pour une même saison agricole. Le risque est pour les tenanciers de ne pas pouvoir cultiver la parcelle sous contrat et ne pas être remboursé du loyer.

Un premier type de dispositif de sécurisation repose sur des mécanismes informationnels et réputationnels. Afin de sécuriser les droits fonciers acquis à travers des transactions marchandes, les acheteurs et les locataires peuvent recourir à un ou plusieurs dispositifs, parfois alternatifs, parfois complémentaires. Avant d'acheter, l'intéressé doit vérifier que le vendeur est bien propriétaire et qu'il a en effet les droits de vendre la parcelle concernée, surtout s'il s'agit d'une parcelle héritée. Avant de louer, les locataires peuvent s'adresser à des tiers pour connaître la réputation du propriétaire (s'il a par le passé eu des pratiques de locations multiples) et pour vérifier son intention de louer. La sécurisation peut passer également par l'intervention d'un garant ; intermédiaire entre le preneur et le cédant, il contribue à réduire les asymétries informationnelles entre les acteurs de la transaction et il se pose en responsable du respect des engagements pris à cette occasion.

La sécurisation des transactions passe également par la documentation. Lors des achats, des actes de vente sont quasiment systématiquement établis. Le choix de faire viser l'acte de vente, et le choix de la structure pour le faire revient à l'acquéreur. La raison la plus souvent avancée par les acheteurs pour formaliser la transaction est de protéger leurs droits fonciers et ceux de leurs héritiers non pas contre le vendeur mais contre d'éventuelles revendications des descendants du vendeur. Contrairement aux ventes, le recours à l'écrit lors des locations est beaucoup moins fréquent. De façon plus générale, le recours à l'écrit dans le cadre de relations interpersonnelles est jugé non nécessaire, voire même non souhaitable, car il pourrait être interprété comme un manque de

confiance en l'autre. Le recours à l'écrit est dans la plupart des cas à l'initiative des locataires. Ces derniers le font principalement pour se protéger des locations multiples.

Au niveau de la commune, la sécurisation des achats peut être faite à travers l'intervention du guichet foncier et l'obtention d'un certificat foncier. Deux situations se présentent. Dans la première, la parcelle n'avait pas été certifiée par le précédent propriétaire. Le nouvel acquéreur peut alors faire le certificat en son nom. Dans la seconde situation, la parcelle achetée avait déjà été certifiée par le précédent propriétaire. Le nouvel acquéreur, avec l'ancien propriétaire, doivent opérer une opération de mutation du certificat existant. Relativement aux locations, il n'existe pas de dispositifs légaux pour la sécurisation des contrats de FVI. Le guichet foncier n'est pas habilité à viser des contrats de FVI et n'a pas été jusqu'alors sollicité pour le faire.

Notre thèse suggère que pour les locations les mécanismes ex ante de sécurisation (information préalable sur la réputation et les droits du propriétaire, intervention d'un garant, établissement d'actes) sont relativement efficaces pour prévenir des conflits. En revanche, en cas de contestation, ils ne s'avèrent pas toujours opérationnels. Les natifs et les migrants sont exposés aux locations multiples mais les migrants semblent davantage exposés d'une part à une contestation de leurs droits, d'autre part à une faible effectivité de leurs dispositifs de sécurisation, s'ils sont amenés à les mobiliser.

#### **2.4. Contributions empiriques et théoriques**

La thèse contribue à la compréhension des marchés fonciers à travers l'approche par l'équité. L'équité des marchés qui s'observe par les effets d'inclusion/exclusion des différentes catégories sociales mais aussi par le rééquilibrage des dotations foncières entre les petits et les gros propriétaires.

Notre thèse souligne tout d'abord l'importance d'analyser les barrières à l'entrée des marchés pour mieux comprendre l'équité des marchés fonciers. Elle souligne que les contraintes sociales liées à l'accès à l'information, les effets de réputation et de confiance peuvent influencer sur la participation aux marchés (Granovetter, 1985; Moore, 1994; Platteau, 1994). Ces contraintes n'agissent cependant pas de manière similaire, elles varient selon les différentes catégories sociales de la population. Dans notre cas d'étude, nous montrons que ces contraintes ne sont pas similaires entre les natifs et les migrants, mais également entre les migrants anciennement et récemment installés (chapitre 2). La



thèse s'insère ainsi dans la littérature sur l'équité des marchés fonciers qui eux s'intéressaient surtout aux pauvres et aux sans-terres (Holden et al., 2010; Otsuka, 2007) mais en accordant une attention particulière aux « migrants » comme catégorie d'analyse. En effet, pour les migrants d'Ambatolahy, il ne suffit pas juste d'avoir des ressources financières pour pouvoir acheter une parcelle, il est également nécessaire d'accéder aux opportunités et d'obtenir la confiance du vendeur.

Les travaux empiriques sur les marchés fonciers s'intéressent souvent soit à l'achat-vente, soit aux contrats de faire-valoir indirect ; et pour une catégorie de la population (femme, jeune, pauvre). Notre thèse a permis d'étudier l'effet d'allocation du foncier les deux types de marchés mais aussi chez les natifs et les migrants. Pour les migrants, notre thèse montre que l'accès à la terre par l'achat-vente n'a été possible que pour ceux qui ont surmonté les contraintes sociales et financières (chapitre 3). Ce résultat semble informer sur un effet limité de l'achat-vente comme mécanisme d'accès à la terre. Par contre, les observations faites auprès des natifs montrent que l'achat-vente a permis à ceux qui sont défavorisés par l'héritage d'accéder à plus de foncier. L'appréciation de l'équité des marchés diffère alors selon la catégorie étudiée et l'angle d'observation. Ces résultats nous incitent à analyser les marchés fonciers sous différentes perspectives et à remettre en question les conclusions qui positionnent l'achat-vente comme non porteur d'équité (Otsuka, 2007).

Peut-on parler d'un marché porteur d'équité si la sécurité des transferts de droits varie d'une catégorie sociale à une autre ? et si les possibilités de recourir aux dispositifs de sécurisation des transferts ne sont également pas similaires ? Ce sont des questionnements qu'il faudrait prendre en compte dans l'analyse de l'équité des marchés. L'équité ne se limite donc pas uniquement à l'inclusion et à la redistribution de la terre mais également à la protection des droits acquis par le marché (droit de propriété pour l'achat ; droit d'usage pour le FVI). Dans le contexte de la commune d'Ambatolahy, le risque de remise en cause des droits est surtout du côté du preneur et non des cédants. Du fait des règles de conduites locales, les migrants semblent être plus exposés à l'insécurité des transactions et leurs possibilités de recours sont limitées. Cette exposition prononcée aux risques contribue à une injustice sociale pour les migrants et donc à l'absence d'équité des marchés fonciers. Notre thèse à travers cette

approche par l'équité contribue à la littérature existante portant sur la sécurisation des transactions foncières en Afrique (Lavigne Delville, 2002; Mathieu et al., 2003).

### **3. Contributions méthodologiques et perspectives**

#### **3.1. Contributions méthodologiques**

Notre travail souligne l'importance d'une méthodologie combinant à la fois une approche qualitative et quantitative. Cette combinaison des données qualitatives et quantitatives nous semble indispensable pour la compréhension de l'accès à la terre mais surtout des mécanismes de sécurisation des transactions. Les entretiens qualitatifs ont permis de comprendre les contraintes qui pourraient exclure les migrants des marchés fonciers et les stratégies mises en œuvre par ces derniers. Les données quantitatives ont illustrés l'accès effectif à la terre pour les migrants qui ont pu surmonter ces contraintes et donc de mettre en évidence la pertinence des stratégies des migrants. Il en est de même pour la sécurisation des transactions ; les informations sur les conflits étaient difficilement captées par les enquêtes par questionnaires. Ils ont par contre permis de connaître les possibilités des recours aux dispositifs de sécurisation écrits « petits papiers ». C'est au moment d'analyser les risques et les mécanismes de sécurisation des transactions que la complémentarité des deux approches montre sa force. Les entretiens ont éclairé sur les risques et les logiques des acteurs. Notre thèse confirme ainsi la complémentarité des deux approches sur le terrain pour l'analyse des logiques et des pratiques d'acteurs.

Les travaux de terrain ont soulevé des enjeux importants. Tout d'abord, l'enjeu de la confiance entre l'enquêteur et l'enquêté. Dans les guides pour la conduite d'entretien qualitatif, mais également dans les formations, on nous explique l'importance d'établir cette confiance avant d'entamer les entretiens. La façon de présenter l'étude et la transparence sur l'usage des données sont considérés comme clés. Malgré ces explications, j'ai eu du mal à obtenir la confiance des gens que j'enquêtai. Cette confiance a été obtenue (en partie) une fois que j'ai collaboré avec un guide local. Je ne dirai pas que mes interlocuteurs avaient confiance en moi, mais ils avaient confiance en mon guide. On retrouve également cette question de « confiance par procuration » dans les trajectoires d'accès aux opportunités pour les migrants qui recourent à des garants.

Effectivement, j'avais le statut d'un « migrant » dans ma zone d'étude et donc j'avais besoin d'une personne qui pouvait se porter garant de ma bonne foi. Il est donc important de comprendre les mécanismes autour de la confiance entre interlocuteurs avant d'entamer les travaux d'investigation. Mes expériences de terrain placent ainsi les guides locaux parmi les dispositifs de confiance avec nos interlocuteurs. Ils ne sont pas uniquement des facilitateurs, qui nous montrent le chemin, font de la traduction, ou nous présentent aux bonnes personnes, ils peuvent être également des garants.

Le deuxième enjeu est relatif au contexte sanitaire durant lequel j'ai réalisé mes dernières investigations qualitatives. J'ai effectué mon dernier terrain en 2020 au moment de la pandémie de coronavirus. Dans ma localité d'étude qui était assez isolée des grandes villes, officiellement, il n'y avait pas de cas de Covid. Avec mon assistant de terrain, nous étions parmi les premiers à nous déplacer dans les villages avec des masques chirurgicaux à notre arrivée. Nous avons pris nos précautions avant la descente sur le terrain (test PCR, location de voiture privée) mais cette situation soulève des enjeux sanitaires dans la conduite des investigations. A travers une recherche empirique compréhensive, la méthodologie est surtout basée sur des investigations de terrain avec des entretiens assez fréquents et avec plusieurs personnes. Personnellement, j'ai effectué des entretiens en milieu rural durant plusieurs années avant la thèse et j'ai surtout pris des précautions pour me protéger des maladies qui pourraient m'infecter sur le terrain. La pandémie de coronavirus m'a fait prendre conscience que je pouvais également transmettre une maladie lors de mes entretiens ou quand je loge chez l'habitant. Il est important que les chercheurs prennent les dispositifs sanitaires nécessaires pour éviter d'apporter une maladie dans une localité rurale dont le système de santé est souvent très précaire.

### **3.2. Limites des résultats et perspectives**

Nous avons considéré la définition de ménage migrant sur la base du profil du chef de ménage ; le ménage est qualifié de migrant, si le chef de ménage est un migrant. Cette définition a été prise suite aux premières observations sur le terrain avec l'appui des travaux antérieurs. Cette catégorisation a permis de mettre en évidence les enjeux autour de la participation des migrants aux marchés fonciers. Cependant, elle n'a pas pu montrer les spécificités pour les ménages mixtes (monsieur : migrant ; madame :

native). La thèse a montré que la participation des migrants aux marchés fonciers peut être limitée par des contraintes sociales, d'accès à l'information et la confiance des partenaires. L'hypothèse serait que les couples mixtes font face à moins de contraintes sociales car ils peuvent s'appuyer sur le capital social du conjoint natif.

Notre travail a également montré que l'achat d'une parcelle est une alternative pour les natifs qui ont eu peu ou pas d'héritage. L'achat est donc une stratégie compensatrice. Il serait intéressant dans une recherche future de mettre en place une méthodologie qui permettrait de capter les logiques d'achat à travers une anticipation de l'héritage. Burnod et al., (2016) ont en effet montré qu'un jeune sur trois n'héritait pas de ses parents. L'hypothèse serait que les ménages qui n'espèrent pas hériter (quelles qu'en soient les raisons) se tournent plus précocement vers l'achat, ou mettent en place des stratégies pour mieux accéder aux opportunités offertes par les marchés fonciers. La vérification d'une telle hypothèse nécessite un travail spécifique sur les questionnaires. Cette approche peut se heurter à plusieurs contraintes. Tout d'abord, il n'est pas évident que les enquêtés connaissent préalablement leur part d'héritage. Il faut être également conscient que parler d'héritage éventuel alors que les parents des enquêtés sont encore vivants peut être délicat et mal pris par l'enquêté. Ce sont des risques qui pourraient altérer la qualité des données.

La thèse a essentiellement exploré les logiques des preneurs (acheteurs/tenanciers), les caractéristiques des parcelles achetées/prises en location et la fréquence des transactions. Cependant, les informations sont significativement sous déclarées du côté de l'offre. Les ménages déclarent peu de cessions en faire-valoir indirect, et encore moins de ventes. Ces sous-déclarations s'expliquent par le fait que la cession d'une parcelle est souvent considérée comme un déshonneur pour son propriétaire, comme un signe de détresse à cacher aux autres. Ce sentiment des propriétaires est compréhensible car les cessions relèvent de l'intimité des familles agricoles. Cependant, cette difficulté d'accès à l'information pèse sur la qualité des données, à plus forte raison lorsque le travail de terrain s'inscrit dans un temps limité, peu propice à générer le climat de confiance nécessaire avec les enquêtés. Pour avoir des données plus fiables et limiter l'ampleur de la sous-déclaration, il faudrait investir dans des séjours longs sur le terrain et mettre en place des dispositifs qui faciliteraient les échanges avec la population locale.

## **4. Implications politiques**

### **4.1. En préambule : portée des résultats**

Notre travail de recherche s'est focalisé sur une commune rurale de l'Ouest de Madagascar, dans la région du Menabe. C'est un ancien front pionnier, qui demeure encore actif dans l'accueil de migrants. Les caractéristiques pédologiques, hydrologiques et climatiques de la commune font que la riziculture y est possible presque toute l'année. La commune fait partie du tiers de communes du pays dotées d'un guichet foncier. Cette configuration assez spécifique implique que les résultats ne peuvent pas être généralisés sans précaution à toute la région Menabe et encore moins à l'échelle nationale. De plus l'échantillonnage des entretiens qualitatifs et quantitatifs limite la représentativité des données à un niveau local.

Notre thèse traite du fonctionnement des marchés fonciers dans les dimensions d'accès et de sécurisation des transactions. Les enjeux soulevés (contraintes, équité, sécurisation) ne peuvent pas être extrapolés tels quels aux autres modalités d'accès à la terre comme l'héritage, ou la défriche d'une nouvelle parcelle. L'étude s'est intéressée à deux catégories de la population, les natifs et les migrants ; il faudrait donc prendre en considération d'autres catégories sociales (les jeunes, les femmes, les différents castes, etc.) pour avoir une vision plus complète du fonctionnement des marchés fonciers.

Malgré les spécificités de l'étude de cas, les résultats et les enseignements tirés peuvent avoir une portée plus générale. Les enseignements et les recommandations que nous pouvons tirer de l'étude concernent entre autre la manière dont les marchés fonciers pourraient être plus inclusifs, ainsi que les mécanismes qui amélioreraient la sécurisation des transactions foncières. Ces enseignements s'ajoutent à ceux déjà formulés par Boué, (2013) et Di Roberto, (2020) qui ont aussi travaillé sur les marchés fonciers mais sur les hautes terres centrales de Madagascar.

### **4.2. Améliorer l'inclusivité des marchés fonciers à travers le faire-valoir indirect**

Cette étude génère des enseignements de portée plus générale qui contribuent à alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière en cours à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais,

jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement des marchés fonciers.

Concernant le fonctionnement des marchés fonciers, la thèse montre tout d'abord que le niveau de pauvreté des ménages constitue un facteur d'exclusion pour l'achat mais non pour les prises en FVI. La recommandation principale de l'étude est d'accorder une attention particulière aux catégories qui sont exclus des marchés fonciers à l'achat-vente pour des raisons financières. Il s'agit notamment des jeunes peu dotés en ressources financières, mais qui se projettent dans une dynamique de création de leur exploitation agricole (Burnod et al, 2016). Les résultats de l'étude soulignent le potentiel du marché du faire-valoir indirect comme une alternative à l'achat avec des contraintes financières beaucoup moins importantes. L'accès à la terre des groupes vulnérables pourrait donc être favorisé par des mesures visant à accompagner et faciliter les relations contractuelles sur le marché du FVI.

#### **4.3. Vers une reconnaissance formelle des « petits papiers »**

Notre travail de recherche a montré que les droits fonciers de ceux qui participent aux transactions foncières peuvent être exposés à des risques. Parmi les dispositifs mobilisés par les transactants figure l'usage des documents semi-formels, ou « petits papiers », produits et/ou validés à l'échelle du fokontany ou de la commune. L'usage de ces documents est quasiment systématique pour les achats, beaucoup moins fréquent pour les contrats de location. Les dispositifs de sécurisation – information préalable, établissement d'actes de vente - semblent relativement efficaces pour prévenir des contestations ex post. Di Roberto, (2020) a déjà formulé des propositions quant à l'usage de ses « petits papiers » dans la sécurisation des achats-ventes, que je me permets de reprendre car elles sont également valables dans le cas d'Ambatolahy :

*« En définitive, encourager le recours à l'écrit semble utile dans l'optique de limiter les conflits futurs. Néanmoins, il semble aussi important que cette documentation reste sur une base volontaire pour ne pas renvoyer dans l'illégalité les transactions sans documentation. De plus, si les décideurs estiment que l'encouragement des « petits papiers » nécessite un renforcement du cadre légal, il faudrait alors que, parallèlement à la systématisation d'informations minimales (noms des voisins, croquis, signature de témoins choisis par les ayants droit familiaux), ce cadre soit en mesure de reconnaître une large*

*gamme de documents, allant des ventes vivantes, aux interdictions de ventes en passant par les prêts de longue durée, etc. » (Di Roberto, 2020, p. 345)*

Pour les locations multiples, la source du problème réside dans la difficulté à accéder aisément et à recouper les informations sur les transactions réalisées au niveau local. La première option serait que toutes les transactions soient consignées auprès du chef de fokontany et que les informations soient librement consultables, afin que soient évitées les transactions multiples sur une même parcelle. Les parcelles sous contrat pourraient même être localisées sur un extrait du plan local d'occupation foncière (PLOF) mis à disposition par le guichet foncier pour faciliter l'identification de contrats éventuels passés sur une même parcelle. L'inscription de cette information pourrait se faire à la demande du propriétaire, ou du tenancier avec validation du propriétaire. Une telle approche n'est actuellement possible que dans les communes possédant un PLOF auprès du guichet foncier. Cependant, il est éventuellement possible de fournir un PLOF à une commune même si elle ne possède pas encore de guichet foncier. La deuxième option serait la généralisation des contrats écrits et leur enregistrement auprès du fokontany ou du guichet foncier avec, ici encore, l'utilisation du plan local d'occupation foncière pour localiser les parcelles concernées. La mise en place d'un tel système nécessite une sensibilisation de la population : on peut anticiper des résistances de la part de propriétaires qui ne voudraient pas dévoiler publiquement que leur parcelle est en location. La majorité des locations sont des locations de détresse, donc si les informations sur les transactions étaient librement accessibles, cela signifierait qu'une partie de la vie privée des propriétaires le serait également. La sensibilisation à faire auprès des propriétaires aura également comme objectif de les convaincre que ce système contribuera davantage à protéger leurs droits (par la conservation et la vérification du contrat) qu'à représenter un risque de contestation, voire d'expropriation.

Pour le règlement des conflits, des structures à différents niveaux existent déjà : quartier, fokontany et commune. A chaque échelle, les représentants visent avant tout la conciliation et évite les sanctions trop marquées, quitte à ce que la victime ne soit pas totalement dédommée. Le problème à Ambatolahy ne vient pas dans le fonctionnement des instances. Elle provient en amont dans la difficulté pour les migrants à défendre leurs droits sous peine de stigmatisation sociale. L'établissement

d'un ensemble de règles locales qui joue en faveur des victimes de location multiples, ou de destruction de culture pourrait réduire la pression sociale sur ces derniers. Ces règles seraient établies en concertation avec tous les acteurs locaux (agriculteur, éleveur, natif, migrant, etc.) pour une meilleure acceptation sociale. Le contrôle de la mise en œuvre de ces règles sera attribué aux différentes structures locales existantes et légitimement reconnu.

#### **4.4. La mise en jour des certificats fonciers**

Madagascar à travers la réforme foncière de 2005 a mis en place les guichets fonciers, ce qui a permis la certification des parcelles non immatriculées mais dont l'appropriation est reconnue socialement. Depuis 2005, environ 1 300 000 certificats ont été émis dans tout le pays (Burnod and Bouquet, 2022) . Pour Ambatolahy le nombre de certificat émis en 2019 était de l'ordre de 1900. Les droits sur ces parcelles ne sont cependant pas figés car ils peuvent être transférés via l'héritage mais aussi à travers les achats-ventes. Le cas d'Ambatolahy montre d'ailleurs que des transactions sont faites sur les parcelles certifiées. Un problème majeur de la réforme est de ne pas avoir encore finalisé la définition des procédures de mutation des certificats. Les différentes parties prenantes de la réforme reconnaissent l'importance des mutations – pour éviter que l'information légale inscrite au niveau des guichets fonciers soit obsolète par rapport à la réalité des droits sur le terrain, mais les tensions entre les institutions revendiquant la gestion de ces mutations et des taxes afférentes freinent cette finalisation. En attendant, les dispositifs légaux qui précisent la procédure à suivre, les certificats émis lors de ces mutations peuvent être remis en cause car ils ont été obtenus dans le cadre d'une initiative locale.

L'initiative des mutations du certificat au niveau du guichet foncier d'Ambatolahy montre qu'il est possible d'entamer cette procédure en n'impliquant que des acteurs locaux. Il faudrait par contre réduire les frais de mutation pour encourager la régularisation des transferts. Il faut surtout éviter les acheteurs/les héritiers d'une parcelle certifiée s'abstiennent d'actualiser les informations sur les certificats fonciers en leur nom à cause des contraintes administratives ou financières. Si les informations ne sont pas actualisées, les propriétaires vont se trouver dans une autre forme



d'insécurité. Cette insécurité est d'autant plus grande pour les parcelles achetées et certifiées avant l'achat.

Pour le règlement des conflits, des structures à différents niveaux existent déjà : quartier, fokontany et commune. A chaque échelle, les représentants visent avant tout la conciliation et évite les sanctions trop marquées, quitte à ce que la victime ne soit pas totalement dédommagée. Le problème à Ambatolahy ne vient pas dans le fonctionnement des instances. Elle provient en amont dans la difficulté pour les migrants à défendre leurs droits sous peine de stigmatisation sociale. L'établissement d'un ensemble de règles locales qui joue en faveur des victimes de location multiples, ou de destruction de culture pourrait réduire la pression sociale sur ces derniers. Ces règles seraient établies en concertation avec tous les acteurs locaux (agriculteur, éleveur, natif, migrant, etc.) pour une meilleure acceptation sociale. Le contrôle de la mise en œuvre de ces règles sera attribué aux différentes structures locales existantes et légitimement reconnu.

## **5. Perspectives de recherche**

Les enjeux autour de l'accès à la terre des ménages ruraux restent un objet de recherche important. Des problématiques qui peuvent être traitées à travers plusieurs disciplines et champs théoriques. Ces problématiques sont d'autant plus intéressantes si elles sont couplées avec les enjeux migratoires. A travers la thèse, nous avons contribué à la production de connaissances liées à la fois à l'accès à la terre et aux migrations.

A la suite de la thèse, il nous semble important d'explorer l'accès à la terre dans les fronts pionniers récents souvent dédiés aux pâturages bovins. Il s'agira de comprendre les mécanismes d'accès à la terre, la concurrence et les conflits sur l'usage de l'espace, et les stratégies de sécurisation des droits fonciers pour les migrants mais aussi pour les communautés d'éleveur.

Les pâturages sont souvent considérés comme une réserve foncière potentielle pour l'agriculture. C'est en effet une possibilité pour résoudre la diminution de la taille des exploitations agricoles. Les pâturages sont ciblés par la population locale mais également par des migrants pour l'extension des activités agricoles. Cependant, ces zones sont souvent appropriées de manière individuelle ou collective par des éleveurs.

L'affectation de ces zones relève donc à la fois des enjeux d'efficience (mode d'exploitation) et des enjeux d'équité (éleveur, agriculteur, migrant, natif).

Cette perspective de recherche est d'autant plus intéressante car le statut légal des pâturages demeure flou, les stratégies de valorisation (en plus de l'élevage extensif) de ces espaces sont encore inexistantes. Madagascar a initié depuis peu (vers septembre 2022) des réflexions autour de la législation qui pourrait régir ces pâturages. Pour l'instant ces réflexions émanent de la proposition de l'administration centrale et ne sont pas alimentées par des connaissances produites au niveau local. Les connaissances produites par la recherche pourraient donc contribuer aux débats sur les pâturages et plus largement contribuer à la mise en œuvre des politiques foncières et agricoles à Madagascar.

## Bibliographie

- Akerlof, G.A., 1978. The market for "lemons": Quality uncertainty and the market mechanism, in: *Uncertainty in Economics*. Elsevier, pp. 235–251.
- Alchian, A.A., Demsetz, H., 1973. The property right paradigm. *The journal of economic history* 33, 16–27.
- Ali, D., Deininger, K., Goldstein, M., La Ferrara, E., Duponchel, M., 2015. Determinants of participation and transaction costs in Rwanda's land markets. Case Study, World Bank, Development Research Group.
- Ali, D.A., Deininger, K., Duponchel, M., 2016. Using Administrative Data to Assess the Impact and Sustainability of Rwanda's Land Tenure Regularization (working paper No. 7705).
- Amanor, K., Diderutuah, M.K., 2001. Share contracts in the oil palm and citrus belt of Ghana. *Iied*.
- Andriamanalina, B., Ravelomanantsoa, Z., Ratsialonana, R.A., Burnod, P., 2014. Opérations pilotes combinées de recensement systématique et de certification foncière groupée : Capitalisation des effets et réflexions. *Observatoire du Foncier Madagascar, Antananarivo*.
- Andriamanalina, B.S., Andrianirina Ratsialonana, R., Burnod, P., 2013. Métayage et fermage : quels logiques et enjeux au niveau local? (No. 9), *Landscape. Observatoire Foncier Madagascar, Antananarivo*.
- Andrianirina-Ratsialonana, R., Burnod, P., 2012. Between the legal and the legitimate: Status of land governance in Madagascar. Key findings of the Land Governance Assessment Framework. Washington: The World Bank.
- Aubert, S., Karpe, P., Razafiarison, S., Ralambomanana, K., Ranaivoson, A.T., Delcourt, C., Rakotonandrasana, T., Fabre, C., Bertrand, A., 2008. Pluralisme juridique et securisation fonciere dans une commune cadastree : le cas de Miadanandriana, in: *Population Rurale et Enjeux Fonciers a Madagascar / Sandron Frederic (Ed.)*. CITE-KARTHALA, pp. 195–208.
- Baland, J.-M., Gaspart, F., Platteau, J.-P., Place, F., 2007. The distributive impact of land markets in Uganda. *Economic Development and Cultural Change* 55, 283–311.
- Bélières, J.-F., Burnod, P., Rasolofo, P., Sourisseau, J.-M., 2016. L'illusion de l'abondance: enjeux fonciers agricoles dans le Vakinankaratra à Madagascar.
- Bell, C., 1976. Production Conditions, Innovation and the Choice of Lease in Agriculture. *Sankhya: The Indian Journal of Statistics* 38, 165–90.
- Bertrand, A., 2008. Foncier rural et migrants, in: Sandron, F. (Ed.), *Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar*. CITE-KARTHALA, pp. 123–145.
- Bezu, S., Holden, S.T., 2013. Land Access and Youth Livelihood Opportunities in Southern Ethiopia. *Munich Personal RePEc Archive*.
- Boué, C., 2013a. Changement institutionnel et pratiques de securisation des droits fonciers: le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho).

- Boué, C., 2013b. Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers: le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho). Montpellier, SupAgro, Montpellier.
- Boué, C., Colin, J.-P., 2018. Land certification as a substitute or complement to local procedures? Securing rural land transactions in the Malagasy highlands. *Land Use Policy* 72, 192–200.
- Boué, C., Colin, J.P., 2015. Formalisation légale des droits fonciers et pratiques de sécurisation des transactions dans les hautes terres malgaches (Les cahiers du pôle foncier No. 10).
- Bouquet, E., 2009a. State-Led Land Reform and Local Institutional Change: Land Titles, Land Markets and Tenure Security in Mexican Communities. *World Development, The Limits of State-Led Land Reform* 37, 1390–1399.
- Bouquet, E., 2009b. Changement légal et sécurisation des transactions foncières au Mexique, in: Colin, J.P., Le Meur, P.-Y., Léonard, E. (Eds.), *Les Politiques d'enregistrement Des Droits Fonciers: Du Cadre Légal Aux Pratiques Locales*. Karthala, Paris, pp. 333–364.
- Burnod, P., Bouquet, E., 2022. Fiche pédagogique: Des fondements aux réalisations : où en est la réforme foncière malgache?
- Burnod, P., Andrianirina, R., Boue, C., Guibert, F., Andrianirina, N., Rabeantoandro, R., Rakoto-Tiana, N., Vaillant, J., 2014. La certification foncière au niveau des ménages ruraux à Madagascar. Perception et effets. Situation en 2011. Antananarivo : Observatoire du Foncier.
- Burnod, P., Gubert, F., Rakotomalala, H., Saint-Macary, C., 2017. After 10 Years of Land Reform in Madagascar: Is the Process of Land Certification Massive and Inclusive? Presented at the World Bank Conference on Land and Poverty, Washington DC.
- Burnod, P., Rakotomalala, H., Andriamanalina, B.S., Di Roberto, H., 2016. Composer entre la famille et le marché à Madagascar. Évolution de l'accès des jeunes agriculteurs à la terre. *Afrique contemporaine* 259, 23–39.
- Burnod, P., Rakotomalala, H., Bélières, J.-F., 2018. Madagascar: l'accès à la terre et à l'emploi comme moteur des migrations rurales, in: Mercandalli, S., Losch, B. (Eds.), *Une Afrique Rurale En Mouvement. Dynamiques et Facteurs Des Migrations Au Sud Du Sahara*. FAO, CIRAD, Rome, pp. 38–39.
- Burnod, P., Rakotomalala, H., Bres, A., 2015. Large-scale plantation and contract farming effects: qualitative and quantitative assessment in Madagascar. Presented at the LANDac International Conference on Land Governance for Equitable and Sustainable Development, Utrecht.
- Canavesio, R., 2015. Les migrations dans le sud de Madagascar. *Autrepart* 259–278.
- Chamberlin, J., Jayne, T.S., Sitko, N.J., 2020. Rural in-migration and agricultural development: Evidence from Zambia. *Agricultural Economics* 51, 491–504.
- Chamberlin, J., Ricker-Gilbert, J., 2016. Participation in rural land rental markets in Sub-Saharan Africa: Who benefits and by how much? Evidence from Malawi and Zambia. *American Journal of Agricultural Economics* 98, 1507–1528.

- Charmes, J., 1975. Métagage et capitalisme agraire sur les périmètres nord de la Somalac. Cahier ORSTOM, Série Sciences Humaines 12, 259–282.
- Chauveau, J.-P., 2017. Le nexus État, foncier, migrations, conflits comme champ social. Critique internationale 9–19.
- Chauveau, J.-P., Colin, J.-P., 2010. Customary transfers and land sales in Côte d'Ivoire: revisiting the embeddedness issue. Africa 80, 81–103.
- Chauveau, J.-P., Jacob, J.-P., Lavigne Delville, P., Le Meur, P.-Y., Colin, J.P., 2006. Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest. IIED.
- Chazan-Gillig, S., Haidaraly, D., 2006. La question foncière sur la Côte ouest malgache au Nord de la région du Menabe, zone traditionnelle de migrations venant des différentes régions de Madagascar. Presented at the Les frontières de la question foncière: enchâssement social des droits et politiques publiques, Montpellier.
- Colin, J.-P., 2017a. Fiche pédagogique : Sécuriser les transactions foncières marchandes en Afrique de l'Ouest rurale.
- Colin, J.-P., 2017b. Emergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique sub-saharienne: un état des lieux sélectif. Les Cahiers du Pôle Foncier.
- Colin, J.-P., 2008. Disentangling intra-kinship property rights in land: a contribution of economic ethnography to land economics in Africa. Journal of institutional economics 4, 231–254.
- Colin, J.-P., 2004a. Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière : note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique (Document de travail de l'Unité de Recherche 095 No. 8). IRD Editions.
- Colin, J.-P., 2004b. Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Éléments d'analyse. Economie rurale 282, 19–39.
- Colin, J.-P., 2002. Éléments de méthode pour une recherche empirique compréhensive sur les contrats agraires.
- Colin, J.-P., 1995. De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle. Brève revue des théories économiques du métagage. Économie rurale 228, 28–34.
- Colin, J.P., Bouquet, E., 2022. Marchés fonciers : dynamiques, efficacité, équité, in: Colin, J.P., Lavigne Delville, P., Léonard, E. (Eds.), Foncier Rural et Développement. Enjeux et Clés d'analyse En Sciences Sociales. Editions de l'IRD, Quae.
- Colin, J.-P., Woodhouse, P., 2010. Interpreting Land Markets in Africa. Africa 80, 1–13.
- Consortium MAGMA, 2018. Défis, enjeux et politiques : Migration, environnement et changements climatiques à Madagascar. Organisation internationale pour les migrations (OIM), Antananarivo.
- Cotula, L., Toulmin, C., Quan, J., 2006. Better land access for the rural poor: Lessons from experience and challenges ahead. IIED.
- Creswell, J.W., Clark, V.L.P., 2017. Designing and conducting mixed methods research. Sage publications.
- Dabat, M.-H., Gastineau, B., Jenn-Treyer, O., Rolland, J.-P., Martignac, C., Pierre-Bernard, A., 2008. L'agriculture malgache peut-elle sortir de l'impasse démo-économique? Autrepart 189–202.

- Dabat, M.-H., Razafindraibe, R., 2008. Des terres, des hommes et du riz à Madagascar: accès au capital foncier et performance économique, in: Sandron, F. (Ed.), *Population Rurale et Enjeux Fonciers à Madagascar*. Paris, pp. 81–102.
- Daoudi, A., Colin, J.-P., Baroud, K., 2021. La politique de mise en valeur des terres arides en Algérie: une lecture en termes d'équité. *Cahiers Agricultures* 30, 4.
- de Sardan, J.-P.O., 2008. La rigueur du qualitatif: les contraintes empiriques de l'interprétation socio-anthropologique. Editions Academia.
- Defrise, L., 2020. Terres agricoles face à la ville: logiques et pratiques des agriculteurs dans le maintien des espaces agricoles à Antananarivo, Madagascar. IAVFF.
- Defrise, L., Burnod, P., Andriamanga, V., 2017. Terres agricoles de la ville d'Antananarivo, une disparition inéluctable? Université d'Antananarivo.
- Defrise, L., Burnod, P., Tonneau, J.P., Andriamanga, V., 2019. Disparition et permanence de l'agriculture urbaine à Antananarivo. *LEspace géographique* 48, 263–281.
- Deininger, K., Feder, G., 2009. Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy. *The World Bank Research Observer* 24, 233–266.
- Deininger, K., Feder, G., 1998. Land institutions and land markets (Policy Research Working Paper Series No. 2014). The World Bank.
- Deininger, K., Savastano, S., Xia, F., 2017. Smallholders' land access in Sub-Saharan Africa: A new landscape? *Food Policy* 67, 78–92.
- Deininger, K.W., 2003. Land policies for growth and poverty reduction. World Bank Publications.
- Deschamps, H., 1959. Les migrations intérieures passées et présentes à Madagascar, *L'Homme d'Outre-Mer*. Berger-Levrault, Paris.
- di Roberto, H., 2021. Les conflits fonciers et leur résolution à l'échelle locale dans un contexte de marchandisation de la terre, *Collection Recherche*. Paris, Comité Technique Foncier et Développement (AFD-MEAE). Paris.
- Di Roberto, H., 2020. Le marché foncier, une affaire de famille? Une analyse institutionnelle des transactions de terres agricoles dans les Hautes Terres à Madagascar. Université de Montpellier, France.
- Di Roberto, H., Bouquet, E., 2018. Le rôle de la famille dans les marchés fonciers à Madagascar. *Economie rurale* 366, 81–96.
- Doevenspeck, M., 2004. Migrations rurales, accès au foncier et rapports interethniques au sud du Borgou (Bénin) Une approche méthodologique plurielle. *Africa spectrum* 359–380.
- Evers, S., 2006. Expropriated from the hereafter: The fate of the landless in the Southern Highlands of Madagascar. *The Journal of Peasant Studies* 33, 413–444.
- Fauroux, E., 2001. Dynamiques Migratoires, Tensions Foncières, et Déforestation dans l'Ouest Malgache. *Sociétés Paysannes, Transitions Agraires et Dynamiques Écologiques dans le Sud-Ouest de Madagascar*, Actes de l'Atelier CNRE-IRD.
- Fauroux, E., Fiéloux, M., Joelson, G., Rabedimy, J.F., Rabibisoa, P., Ramiandrisoa, C., Randrianjanaka, J.C., Ravaosolo, J., 1990. Le boeuf dans la vie économique et sociale d'un village Vezo: les nouveaux pâturages forestiers de la région de Salary

- (Sud-Ouest de Madagascar), in: Fiéloux, M., Lombard, J. (Eds.), *Elevage et Société : Étude Des Transformations Socio-Économiques Dans Le Sud-Ouest Malgache : L'exemple Du Couloir d'Antseva*. pp. 85–133.
- Filmer, D., Pritchett, L.H., 2001. Estimating wealth effects without expenditure data—or tears: an application to educational enrollments in states of India. *Demography* 38, 115–132.
- Fitzpatrick, D., 2005. 'Best Practice' Options for the Legal Recognition of Customary Tenure. *Development and Change* 36, 449–475.
- Fromage, B., 2019. Migrants et autochtones, rencontres sur les chemins de l'altérité. *Éthique et santé* 16, 89–93.
- Gebregziabher, G., Holden, S.T., 2011. Distress rentals and the land rental market as a safety net: contract choice evidence from Tigray, Ethiopia. *Agricultural Economics* 42, 45–60.
- Gebru, M., Holden, S.T., Tilahun, M., 2019. Tenants' land access in the rental market: evidence from northern Ethiopia. *Agricultural Economics* 50, 291–302.
- Gelatt, J., 2020. Immigrant workers: Vital to the US COVID-19 response, disproportionately vulnerable. Washington, District of Columbia: Migration Policy Institute.
- Goedefroit, S., 1998. *A l'ouest de Madagascar: Les Sakalava du Menabe*. KARTHALA Editions.
- Granovetter, M., 1985. Economic action and social structure: The problem of embeddedness. *American journal of sociology* 91, 481–510.
- Guebourg, J.-L., 1997. Analyse de la filière tabac malgache : de l'étatisation pure à la société mixte. *Les Cahiers d'Outre-Mer* 50, 245–270.
- Hänke, H., Barkmann, J., 2017. Insurance function of livestock, Farmers coping capacity with crop failure in southwestern Madagascar. *World Development* 96, 264–275.
- Hasina, R.Z., 2014. Migration causing forest degradation in Madagascar: prevention or adaptation to the effects? *Pinnacle Natural Resources and Conservation* 194–201.
- Hertzog-Adamczewski, A., 2019. Crise politique et mouvements migratoires au sud du Mali : complexification des enjeux et des instances de régulation de l'accès à la terre, Collection Recherche. Comité Technique Foncier et Développement, (AFD-MEAE), Paris.
- Holden, S.T., Otsuka, K., 2014. The roles of land tenure reforms and land markets in the context of population growth and land use intensification in Africa. *Food Policy* 48, 88–97.
- Holden, S.T., Otsuka, K., Place, F.M., 2010. The emergence of land markets in Africa: Impacts on poverty, equity, and efficiency. Routledge.
- Holden, S.T., Otsuka, K., Place, M.F., 2008. Land markets and poverty in perspective, Equity and Efficiency. *sur un croisement* en 273–312.
- Institut National de la Statistique, 2022. Rapport thématique sur les résultats du RGPH-3- Thème 16: Ménages agricoles à Madagascar. INSTAT, Antananarivo, Madagascar.

- Janvry, A. de, Gordillo, G., Sadoulet, E., 2001. Access to land, rural poverty, and public action. Oxford University Press.
- Jayne, T.S., Chamberlin, J., Headey, D.D., 2014. Land pressures, the evolution of farming systems, and development strategies in Africa: A synthesis. *Food Policy, Boserup and Beyond: Mounting Land Pressures and Development Strategies in Africa* 48, 1–17.
- Jones, J.P., Mandimbiniaina, R., Kelly, R., Ranjatson, P., Rakotojoelina, B., Schreckenber, K., Poudyal, M., 2018. Human migration to the forest frontier: Implications for land use change and conservation management. *Geo: Geography and Environment* 5, 1–19.
- Kammogne, C.L., Marchand, A., 2021. Ethnicité et statut d’immigrant: quelle association avec le travail et les symptômes dépressifs? *Revue d’Épidémiologie et de Santé Publique* 69, 145–153.
- Kevane, M., Gray, L., 1999. “A Women’s Field is Made at Night”: Gendered Land Rights and Norms in Burkina Faso. *Feminist Economics* 5, 1–26.
- Kuhn, R., 2015. Internal Migration: Developing Countries, in: Wright, J.D. (Ed.), *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences (Second Edition)*. Elsevier, Oxford, pp. 433–442.
- Lastarria-Cornhiel, S., Behrman, J.A., Meinzen-Dick, R., Quisumbing, A.R., 2014. Gender Equity and Land: Toward Secure and Effective Access for Rural Women, in: Quisumbing, A.R., Meinzen-Dick, R., Raney, T.L., Croppenstedt, A., Behrman, J.A., Peterman, A. (Eds.), *Gender in Agriculture: Closing the Knowledge Gap*. Springer Netherlands, Dordrecht, pp. 117–144.
- Lavigne Delville, P., 2002. When Farmers Use ‘Pieces of Paper’ to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation. *The European Journal of Development Research* 14, 89–108.
- Lavigne-Delville, P., 2018. Fiche pédagogique - Les politiques de formalisation des droits fonciers ruraux : essai de caractérisation des démarches. AFD, Comité Technique Foncier et Développement.
- Lavigne-Delville, P., 2017. Fiche pédagogique - Qu’est-ce-que la sécurité foncière et comment la renforcer ? AFD, Comité Technique Foncier et Développement.
- Le Meur, P.-Y., 2002. Approche qualitative de la question foncière: Note méthodologique. Document de travail, IRD 14.
- Leavy, P., 2017. Research design: Quantitative, qualitative, mixed methods, arts-based, and community-based participatory research approaches. Guilford Publications.
- Lee, E.S., 1966. A theory of migration. *Demography* 3, 47–57.
- Mathieu, P., Lavigne-Delville, P., Ouédraogo, H., Paré, L., Zongo, M., 2003. Sécuriser les transactions foncières dans l’ouest du Burkina Faso. IIED.
- Ménard, C., 2003. L’approche néo-institutionnelle: des concepts, une méthode, des résultats. *Cahiers d’économie politique/Papers in Political Economy* 44, 103–118.
- Mercandalli, S., Losch, B., 2017. Rural Africa in motion. Dynamics and drivers of migration South of the Sahara. FAO.



- Minten, B., Razafindraibe, R., 2003. Relations terres agricoles—pauvreté Madagascar, in: Policy Brief 1.5 Presented at Projet Ilo/FOFIFA Conference on Agriculture and Poverty, Antananarivo.
- Moizo, B., 2000. Déforestation et dynamiques migratoires (Madagascar), in: Du Bon Usage Des Ressources Renouvelables. pp. 169–185.
- Moore, M., 1994. How difficult is it to construct market relations? A commentary on Platteau.
- Muraoka, R., Jin, S., Jayne, T.S., 2018. Land access, land rental and food security: Evidence from Kenya. *Land use policy* 70, 611–622.
- Mwesigye, F., Matsumoto, T., Otsuka, K., 2017. Population pressure, rural-to-rural migration and evolution of land tenure institutions: The case of Uganda. *Land Use Policy* 65, 1–14.
- Newbery, D.M., 1977. Risk sharing, sharecropping and uncertain labour markets. *The Review of Economic Studies* 44, 585–594.
- Obeng-Odoom, F., 2017. Unequal access to land and the current migration crisis. *Land Use Policy* 62, 159–171.
- Omrane, M., 2008. Accès à la terre, dynamique démographique et ancestralité à Madagascar. L'Harmattan, Paris, France.
- Organisation Internationale pour les Migrations, 2007. Glossaire de la migration. Organisation internationale pour les migrations.
- Otsuka, K., 2007. Efficiency and equity effects of land markets. *Handbook of agricultural economics* 3, 2671–2703.
- Pant, C., 1983. Tenancy and family resources: A model and some empirical analysis. *Journal of Development Economics* 12, 27–39.
- Pettigrew, A.M., 1997. What is a processual analysis? *Scandinavian Journal of Management* 13, 337–348.
- Piguet, É., 2013. Les théories des migrations. Synthèse de la prise de décision individuelle. *Revue européenne des migrations internationales* 29, 141–161.
- Platteau, J.-P., 1996. The evolutionary theory of land rights as applied to sub-Saharan Africa: a critical assessment. *Development and change* 27, 29–86.
- Platteau, J.-P., 1994. Behind the market stage where real societies exist-part II: The role of moral norms. *The Journal of Development Studies* 30, 753–817.
- Poulain, M., Razanakoto, T., 2014. Migration à Madagascar : Profil National 2013. Organisation internationale pour les migrations (OIM).
- Radzik, L., 2015. Accès à la terre des jeunes exploitants agricoles : cas des communes d'Ampanihy et Ankilizato dans le Menabe. IFAD/AD2M/Observatoire du foncier/Agreenium/Agro ParisTech/ CIRAD.
- Raharison, L., 2008. L'héritage foncier en Imerina (Hautes Terres centrales), in: *Population Rurale et Enjeux Fonciers à Madagascar - Sandron Frederic (Ed.)*. CITE-KARTHALA, pp. 169–181.
- Raison, J.-P., 1991. Dynamismes ruraux et contrastes fonciers dans Madagascar en crise. *Tiers-Monde* 32, 901–915.

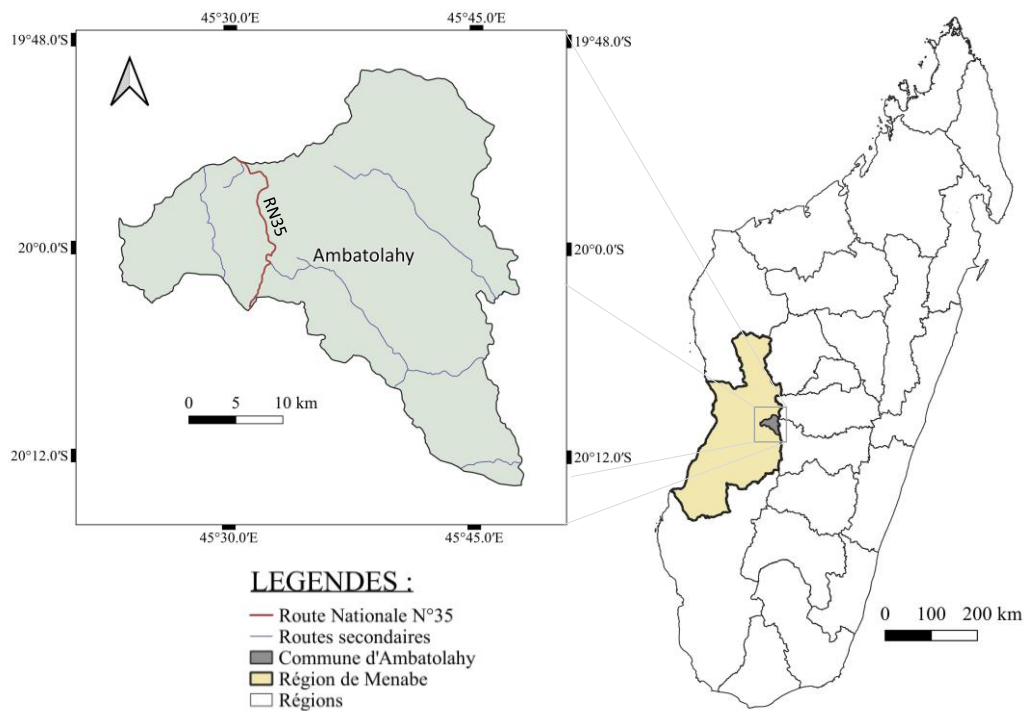
- Rakotomalala, H., Bouquet, E., Burnod, P., 2022. Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l’Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires* 79–93.
- Rakotomalala, H., Burnod, P., 2018. La certification foncière. Perception et Effets au niveau des ménages ruraux à Madagascar de 2011 à 2015. *Observatoire Foncier Madagascar, Antananarivo.*
- Rakotomalala, L.N., Rabemananjara, Z.H., Ramamonjisoa, B.S., 2019. Stratégies d’occupation des terres des migrants Antandroy favorisant la déforestation dans la région Menabe central, Madagascar. *Akon’ny Ala-Ecole Supérieure des Sciences Agronomiques* 35, 24–33.
- Rakotonarivo, A., 2012. Migration, lien social et développement dans les Hautes Terres de Madagascar. *African Population Studies* 26.
- Rakotonarivo, A., 2010. La solidarité intergénérationnelle en milieu rural malgache. *Autrepart* 111–130.
- Ratsimbazafy, T., 2015. Nomenjanahary – La réussite d’une migration voulue par les producteurs., in: *L’accès Au Foncier et Le Programme de Migration Organisée. Presented at the Valoriser les connaissances de terrain pour la poursuite de la politique foncière, Observatoire du Foncier, Panorama Antananarivo.*
- Ravenstein, E.G., 1889. The laws of migration. *Journal of the royal statistical society* 52, 241–305.
- Razafimahatratra, H.M., Raharison, T., Bélières, J.-F., Autfray, P., Salgado, P., Rakotofiringa, H.Z., 2017. Systèmes de production, pratiques, performances et moyens d’existence des exploitations agricoles du Moyen-Ouest du Vakinankaratra. *Cirad, Fofifa, GSDM, Spad.*
- Razafimahatratra, M.H., 2018. Agriculture de conservation et moyens d’existence des exploitations agricoles. Cas du Moyen Ouest de Madagascar. *Montpellier, SupAgro.*
- Rea, L.M., Parker, R.A., 1997. Designing effective questionnaires. *Designing and Conducting Survey Research: A Comprehensive Guide* 27–64.
- Sadoulet, E., Rinku, M., Janvry, A. de, 2001. Access to land via land rental markets. *Access to land, rural poverty, and public action* 196–229.
- Salamanca Cardona, M., 2018. Les agences de placement à Montréal et le travail immigrant: une composante du racisme systémique au Québec? *Sociologie et sociétés* 50, 49–76.
- Schinkel, W., 2018. Against ‘immigrant integration’: For an end to neocolonial knowledge production. *Comparative migration studies* 6, 1–17.
- Schlager, E., Ostrom, E., 1992. Property-rights regimes and natural resources: a conceptual analysis. *Land economics* 68, 249–262.
- Simon, H.A., 1955. A behavioral model of rational choice. *The quarterly journal of economics* 69, 99–118.
- Sourisseau, J.-M., Rasolofo, P., Bélières, J.-F., Guengant, J.-P., 2016. Diagnostic Territorial de la Région du Vakinankaratra à Madagascar, *Prospective territoriale sur les*

- dynamiques démographiques et le développement rural en Afrique subsaharienne et à Madagascar. AFD, Paris.
- Spillman, W.J., 1919. The agricultural ladder. *The American Economic Review* 9, 170–179.
- Teyssier, A., Andrianirina Ratsialonana, R., Razafindralambo, R., Razafindrakoto, Y., 2009. Décentralisation de la gestion des terres à Madagascar. Processus, enjeux et perspectives d'une nouvelle politique foncière, in: *Les Politiques d'enregistrement Des Droits Fonciers*. Karthala, Paris, pp. 273–297.
- .
- Williamson, O.E., 1987. Transaction cost economics: The comparative contracting perspective. *Journal of economic behavior & organization* 8, 617–625.
- Wineman, A., Liverpool-Tasie, L.S., 2018. Land markets and migration trends in Tanzania: A qualitative-quantitative analysis. *Development Policy Review* 36, 831–856.
- Wineman, A., Liverpool-Tasie, L.S.O., 2017. Land markets and land access among female-headed households in northwestern Tanzania. *World Development* 100, 108–122.
- Zombre, U., 2013. *Marché du crédit et marché de la terre à Madagascar : interfaces et implications pour le développement agricole*. Montpellier, SupAgro, Montpellier.

## Annexe

## Annexe

### Annexe 1. Localisation et cartographie de la commune rurale d'Ambatolahy



Conception : Radovola Raveloson, 2022

### Annexe 2. Construction des scores de richesse

Extrait de (Di Roberto, 2020, pp. 383–384)

**Pourquoi utiliser une ACP pour calculer les revenus ou la consommation ?**

*Filmer et Pritchett (2001) montrent qu'un score de richesse basé sur une analyse en composante principale (ACP) fournit une bonne approximation de la richesse d'un ménage. Suivant les travaux de Filmer et Pritchett, de nombreux travaux en économie ont éprouvé et approuvé l'intérêt de l'ACP pour estimer le niveau de richesse sans recourir au calcul du revenu ou des consommations (Vyas and Kumaranayake, 2006; Dekker, 2008; Córdova, 2009; Wittenberg and Leibbrandt, 2017).*

*"PCA is a multivariate statistical technique used to reduce the number of variables in a*

*data set into a smaller number of 'dimensions'. In mathematical terms, from an initial set of n correlated variables, PCA creates uncorrelated indices or components, where each component is a linear weighted combination of the initial variables.” (Vyas and Kumaranayake, 2006).*

*La littérature méthodologique estime qu'il n'existe pas de “meilleures pratiques” dans la sélection des variables (Montgomery et al. 2000, cité par Vyas and Kumaranayake, 2006). Les auteurs choisissent en général des variables ad hoc en fonction des besoins de l'analyse (Ibid).*

Les enquêtes par questionnaires réalisés à Ambatolahy en 2018 n'étaient pas conçus pour le calcul des revenus des ménages ni de leurs consommations. Le doctorant avec les encadreurs ont décidé de recourir aux scores de richesse. Cette approche pour apprécier le niveau de richesse des ménages a été mobilisée à plusieurs reprises dans le cadre d'enquête ménage agricole à Madagascar (Burnod et al., 2015, 2014; Di Roberto, 2020; Rakotomalala and Burnod, 2018). Pour l'enquêteur (et l'enquêté), les informations nécessaires pour construire les scores de richesse sont moins nombreux en comparaison avec le calcul des revenus des ménages.

Nous avons réalisé une ACP sur des actifs non agricoles qui nous ont paru pouvoir distinguer les ménages. A titre indicatif, le nombre moyen d'actifs non agricoles possédés par ménage est présenté dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 1 : les variables utilisés pour le calcul des scores de richesse**

	Natif		Migrant		Total	
	Moyenne	Ecart type	Moyenne	Ecart type	Moyenne	Ecart type
Radio/Radio K7	0,73	0,71	0,70	0,97	0,71	0,87
Téléphone portable/fixe	0,87	0,98	1,03	1,02	0,97	1,01
Marmite	4,94	2,94	4,68	3,14	4,78	3,06
Table	0,96	1,06	1,26	1,33	1,14	1,23
Lit	0,84	0,88	0,96	1,10	0,91	1,02
Chaise	1,46	2,54	2,23	3,62	1,92	3,25
Natte	1,70	1,37	1,36	1,18	1,50	1,27

Bicyclette	0,20	0,42	0,31	0,63	0,26	0,55
p18	0,01	0,12	0,06	0,29	0,04	0,23
Motocyclette	1,74	0,95	1,88	1,44	1,83	1,26

Source : auteur, 2022

### Annexe 3. Table de corrélation des variables pour les estimations économétriques

Tableau 2 : Table de corrélation des variables pour les estimations économétriques

N°Var	Variable	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	achat_ap2013	1,00									
2	prend_fvi	- 0,11	1,00								
3	migrant	0,03	0,25	1,00							
4	age_chef	- 0,02	- 0,25	0,11	1,00						
5	chef_femme	- 0,11	- 0,06	0,01	0,14	1,00					
6	education	0,06	0,03	0,07	- 0,10	- 0,12	1,00				
7	rich_tercile1	- 0,19	0,16	- 0,00	- 0,05	0,05	- 0,33	1,00			
8	rich_tercile2	- 0,05	- 0,03	- 0,08	- 0,08	- 0,05	0,01	- 0,50	1,00		
9	rich_tercile3	0,25	- 0,13	0,08	0,13	0,00	0,32	- 0,50	- 0,50	1,00	
10	zebu_tract	0,12	- 0,24	- 0,36	0,12	- 0,12	- 0,10	- 0,20	0,11	0,09	1,00
11	zebu_ext	0,01	- 0,26	- 0,30	0,07	- 0,06	0,03	- 0,07	- 0,02	0,08	0,26
12	activ_nonagri	0,03	0,04	0,20	0,01	- 0,03	0,34	- 0,31	- 0,06	0,37	- 0,22
13	proprio_2008	0,38	- 0,43	- 0,42	0,22	- 0,09	- 0,04	- 0,25	0,05	0,20	0,41
14	superf_2008	0,21	- 0,39	- 0,25	0,25	- 0,03	- 0,01	- 0,27	- 0,06	0,33	0,39
15	sansT_2003	- 0,07	0,46	0,51	- 0,24	0,01	0,05	0,19	- 0,07	- 0,12	- 0,42
16	Superf_2003	- 0,05	- 0,34	- 0,30	0,30	- 0,00	- 0,04	- 0,20	- 0,04	0,24	0,36
17	achat_av2013	0,02	- 0,28	- 0,12	0,26	0,02	0,03	- 0,20	- 0,01	0,21	0,25
18	superf_av2013	0,01	- 0,28	- 0,08	0,24	- 0,01	0,01	- 0,19	- 0,05	0,24	0,28
19	salariat1	0,09	- 0,17	0,10	0,10	- 0,07	0,23	- 0,27	- 0,09	0,36	0,10
20	salariat2	- 0,01	0,06	- 0,05	0,01	0,00	- 0,21	0,09	0,09	- 0,18	0,04
21	salariat3	- 0,07	0,10	- 0,05	- 0,11	0,06	- 0,02	0,17	- 0,00	- 0,17	- 0,14

N°Var	Variable	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
11	zebu_ext	1,00										
12	activ_nonagri	- 0,09	1,00									
13	proprio_2008	0,27	- 0,13	1,00								
14	superf_2008	0,29	- 0,08	0,47	1,00							
15	sansT_2003	- 0,31	0,17	- 0,77	- 0,45	1,00						
16	Superf_2003	0,29	- 0,08	0,39	0,83	- 0,49	1,00					
17	achat_av2013	0,16	- 0,02	0,46	0,38	- 0,57	0,44	1,00				
18	superf_av2013	0,27	0,04	0,31	0,56	- 0,39	0,65	0,68	1,00			
19	salariat1	- 0,03	0,29	0,09	0,21	- 0,07	0,16	0,10	0,16	1,00		
20	salariat2	- 0,07	- 0,17	0,07	- 0,10	- 0,05	- 0,09	- 0,02	- 0,11	- 0,41	1,00	
21	salariat3	0,09	- 0,11	- 0,15	- 0,10	0,11	- 0,06	- 0,08	- 0,05	- 0,55	- 0,53	1,00

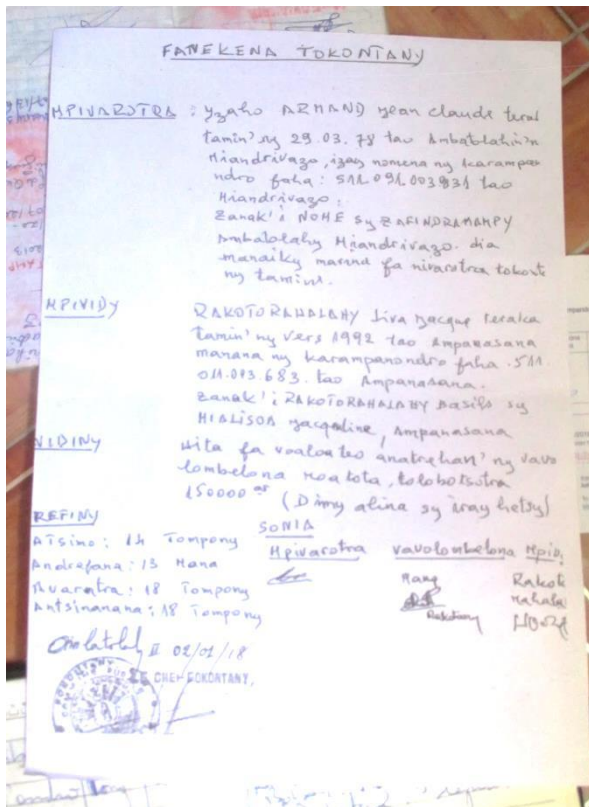
N°Var	Variable	22	23	24
22	Arrive1	1,00		
23	Arrive2	- 0,33	1,00	
24	Arrive3	- 0,55	- 0,61	1,00
1	achat_ap2013	- 0,08	0,17	- 0,08
2	prend_fvi	- 0,15	- 0,16	0,27
3	migrant	,	,	,

N°Var	Variable	22	23	24
10	zebu_tract	0,23	0,04	- 0,23
11	zebu_ext	0,24	0,02	- 0,21
12	activ_nonagri	- 0,04	- 0,01	0,04
13	proprio_2008	0,23	0,22	- 0,39
14	superf_2008	0,16	0,09	- 0,21
15	sansT_2003	- 0,39	- 0,20	0,50

4	age_chef	0,38	0,07	- 0,39
5	chef_femme	0,13	- 0,06	- 0,06
6	education	0,01	- 0,10	0,08
7	rich_tercile1	- 0,06	- 0,08	0,12
8	rich_tercile2	- 0,00	- 0,01	0,01
9	rich_tercile3	0,07	0,09	- 0,13

16	Superf_2003	0,32	0,11	- 0,37
17	achat_av2013	0,38	0,09	- 0,41
18	superf_av2013	0,33	0,07	- 0,34
19	salariat1	0,09	- 0,02	- 0,07
20	salariat2	- 0,08	0,04	0,03
21	salariat3	- 0,02	- 0,02	0,03

#### Annexe 4. Les documents semi-formels lors des transactions foncières



Source : Auteur, 2018, archive du fokontany

Acte de vente sur une parcelle d'Habitation

Entre ..... et ..... (avec les informations de leur carte d'identité nationale)

Le prix de la parcelle est de 150 000Ar

Limites et taille de la parcelle

Au Sud : 14m (le propriétaire)

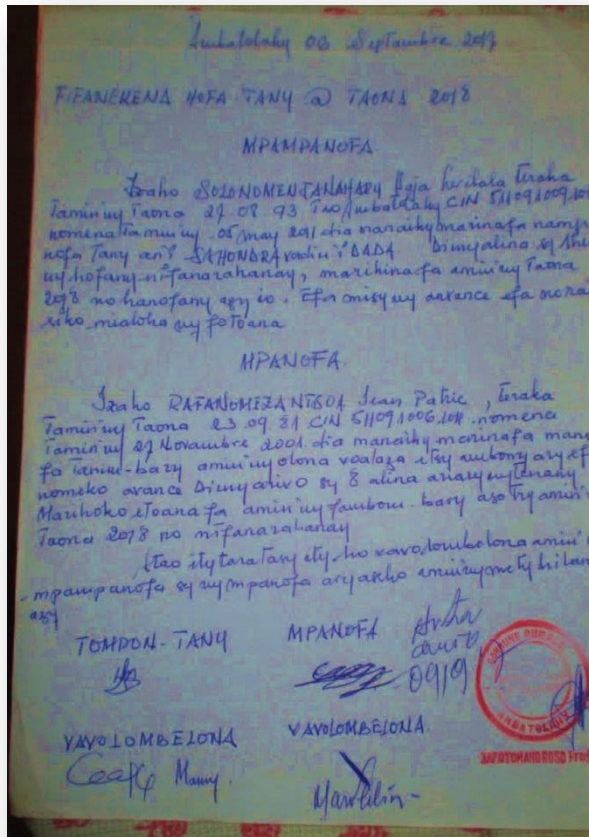
A l'Ouest : 13m (Mana)

Au Nord : 18m (le propriétaire)

A l'Est : 18m (le propriétaire)

Les signataires sont : le vendeur, l'acheteur, trois témoins, le chef de fokontany avec un cachet du fokontany

Acte établi le 02/01/18



Ambatolahy 06 septembre 2017  
 Contrat de location année 2018

**PROPRIETAIRE**

Moi ..... née le ..... à ..... CIN n°.....

Délivrée le ..... reconnait avoir cédé en location une parcelle à ..... Le loyer convenu est de cinquante mille ariary. C'est une location prévue pour 2018. Une avance a déjà été payée

**LOCATAIRE**

Moi....., née le..... CIN n°..... délivrée le..... reconnait avoir pris en location une rizière auprès du propriétaire mentionné ci-dessus et que j'ai déjà payé huit mille ariary d'avance. Je précise que la prise en location sera faite en hiver de l'année 2018.

Ce contrat est fait pour témoigner de l'accord entre le propriétaire et le locataire et sera montré si nécessaire

Signataire : Le propriétaire, le locataire, deux témoins, le chef quartier avec un cachet

Source : auteur, 2019, archive du chef quartier

**Annexe 5. La réforme foncière, la Gestion Foncière décentralisée à Madagascar et la certification foncière**

La Gestion Foncière Décentralisée (GFD) à Madagascar (Extrait de Burnod et al., 2014, p. 15)

Depuis 2005, les terres appropriées mais non titrées ne relèvent plus de la propriété de l'Etat. Elles relèvent désormais de la propriété privée non titrée (PPNT). Ainsi, sur les terres appropriées, il n'y a plus de présomption de domanialité mais une présomption de propriété privée.



La réforme foncière confère aux communes de nouvelles prérogatives. Par la création d'un guichet foncier, les communes peuvent enregistrer légalement - sous réserve de consensus social - les droits de propriété sur les terres relevant de la PPNT et délivrer un certificat individuel ou collectif.

Ainsi, deux types d'instances légales sont chargées de la gestion foncière légale : les services fonciers et les guichets fonciers communaux ; et deux modalités pour légaliser la propriété foncière sont possibles : le titre et le certificat.

A Madagascar, l'assise de la réforme foncière repose sur :

- La présomption de propriété qui se fonde sur la mise en valeur, l'occupation ou l'appropriation d'un terrain qui n'est ni titré ni cadastré ; terrains catégorisés juridiquement de propriétés privées non-titrées (PPNT).
- Les droits de propriété sur ces terrains PPNT peuvent être formalisés par un certificat foncier à la demande du propriétaire et à l'issue d'un processus de validation sociale au niveau local. Celui-ci peut être établi au nom de plusieurs individus ;
- La création de compétence juridique et administrative au niveau des communes pour la gestion des terrains de la PPNT a été matérialisée par la création des guichets fonciers communaux. Ces derniers sont compétents pour la certification foncière du terrain et la gestion de toutes les opérations subséquentes à la certification (mutation, morcellement, hypothèque) ;
- Le processus participatif de reconnaissance de la mise en valeur ou de l'appropriation d'une parcelle et des droits de propriété du (des) demandeurs de certificat se fait à l'occasion d'une commission de reconnaissance locale (CRL). Celle-ci est composée des voisins du demandeur, de deux Raiamandreny (notables ou doyens), de l'agent du guichet foncier, d'un représentant de la Commune, et du Chef de Fokontany (village ou ensemble de villages) ;
- 

## **Annexe 6. Tarification et évolution de la certification à Ambatolahy**

**Tableau 3 : Tarification et évolution de la certification à Ambatolahy**

	2009-2012	Durant l'opération 2013	2014			2018		
			Rizière	Baiboho	Tokontany	Rizière	Baiboho	Tokontany
	Tout type de parcelle							

< 1 ha	5000 Ar/ha		30 000 Ar	20 000 Ar	25 000 Ar	30 000 Ar	20 000 Ar	35 000 Ar
1 à 3 ha	10000 Ar/ha		35 000 Ar/ha	25 000 Ar/ha	30 000 Ar/ha	35 000 Ar	25 000 Ar	
3 à 5 ha			40 000 Ar/ha	30 000 Ar/ha	35 000 Ar/ha	40 000 Ar	30 000 Ar	
> 5 ha		5000 Ar	20 000 Ar/ha	20 000 Ar/ha	20 000 Ar/ha	20 000 Ar/ha	20 000 Ar/ha	40 000 Ar
<b>Droit de demande</b>	2 000 Ar	0 Ar	2 000 AR			2 000 AR		
<b>Nbre demande</b>	385	1 367				1 495		
<b>CF émis</b>	255	931				714		

Sources : Andriamanalina et al., 2014 ; Auteur, 2018

Tokontany : Parcelle d'habitation

## Annexe 7. L'échantillon de l'approche qualitative

Tableau 4 : Nombre de ménage interviewé

Fokontany	Migrant	Natif	Total général	Nbre village enquêté
Ambatolahy 1	28	23	51	7
Ambatolahy 2	15	8	23	4
Analamitsivalana	1	0	1	2
Ankazoambo	6	5	11	2
Ankotrofotsy Mahasoia	1	0	1	1
Mahavavy	2	5	7	3
Morafeno	0	2	2	3
Soaserana Antevamena	2	1	3	2
<b>Total général</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>99</b>	<b>24</b>

Tableau 5 : Nombre d'interview par ménage

Nombre	Migrant	Natif	Total général
1 fois	43	34	77
2 fois et plus	12	10	22
<b>Total général</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>99</b>

Tableau 6 : Nombre d'interview réalisé

Année sur le terrain	Nombre d'interview réalisé		
	Migrant	Natif	Total général
2018	25	21	46
2019	24	15	39
2020	26	21	47
<b>Fokontany</b>			
Ambatolahy 1	42	33	75
Ambatolahy 2	21	10	31
Analamitsivalana	1	0	1
Ankazoambo	6	6	12
Ankotrofotsy Mahasoia	1	0	1
Mahavavy	2	5	7
Morafeno	0	2	2

Année sur le terrain	Nombre d'interview réalisé		
	Migrant	Natif	Total général
Soaserana Antevamena	2	1	3
<b>Total général</b>	<b>75</b>	<b>57</b>	<b>132</b>

Tableau 7 : Année d'arrivée des ménages migrants interviewés

Année d'arrivée	Effectif
Av-2000	11
2000-2009	13
2010-2020	18
Inconnu	13
<b>Total général</b>	<b>55</b>

Tableau 8 : Focus group : participant et localité

id	Fokontany	Hameau	Catégorie	homme	femme	Total
FG1	Ambatolahy 1	Tanimboanjo	Migrant	2	3	5
FG2	Mahavavy	Mahavavy	Natif	5	0	5
FG3	Morafeno	Morafeno	Natif	0	6	6
FG4	Ambatolahy 2	Barrière	Migrant	7	3	10
FG5	Morafeno	Marosada	Natif	8	0	8
FG6	Ambatolahy 2	Andalanomby	Mixte	3	2	5
FG7	Ambatolahy 1	Ambatolahy centre (GF)	Mixte	5	1	6
FG8	Ankazoambo	Ankazoambo	Natif	5	0	5
				<b>35</b>	<b>15</b>	<b>50</b>

Tableau 9 : Caractéristique des ménages et individus (chef ou conjoint) enquêtés

	Migrant	Natif	Total
<b>Ethnie de l'enquêté</b>			
<i>Antandroy</i>	3	0	3
<i>Bara</i>	2	9	11
<i>Betsileo</i>	17	17	34
<i>Betsileo</i>	1	0	1
<i>Korao</i>	9	3	12
<i>Merina</i>	19	4	23
<i>Sakalava</i>	4	11	15
<b>Fokontany</b>			
<i>Ambatolahy 1</i>	28	23	51
<i>Ambatolahy 2</i>	15	8	23
<i>Analamitsivalana</i>	1	0	1
<i>Ankazoambo</i>	6	5	11
<i>Ankotrofotsy Mahasoa</i>	1	0	1
<i>Mahavavy</i>	2	5	7
<i>Morafeno</i>	0	2	2
<i>Soaserana Antevamena</i>	2	1	3
<b>Genre</b>			
<i>Femme</i>	19	17	36

	<b>Migrant</b>	<b>Natif</b>	<b>Total</b>
<i>Homme</i>	36	27	63
<b>Année du premier entretien</b>			
<i>2018</i>	23	20	43
<i>2019</i>	16	12	28
<i>2020</i>	16	12	28
<b>Age</b>			
<i>18 à 35 ans</i>	19	18	37
<i>35 ans et plus</i>	36	26	62
<b>Année d'arrivée pour les migrants</b>			
<i>2010 à 2020</i>	22		
<i>2000 à 2010</i>	15		
<i>avant 2010</i>	18		
<b>Propriétaire* (n=77)</b>			
<i>Non</i>	15	3	18
<i>Oui</i>	30	31	61
<b>Observation (ménage)</b>	55	44	99

\*Cette question n'a pas été posée à tous les enquêtés, Source : Auteur, 2020

## Annexe 8. La migration à Ambatolahy

Tableau 10 : Pull et Push factor de la migration à Ambatolahy

<b>Motif du départ de la zone d'origine pour les chefs (push factor)</b>		
	motif 1 (n=214)	motif 2 (n=45)
Catastrophe naturelle	0,03	0,07
Climat peu favorable pour l'agriculture	0,05	0,07
Insuffisance des offres d'emploi (salarial agricole)	0,25	0,11
Insécurité	0,05	0,07
Lieu non propice pour le commerce	0,05	0,07
Insuffisance des terres pour l'agriculture	0,22	0,29
Pas d'école/hôpital	0,01	0,02
Relation sociale difficile	0,03	0,02
Besoin d'un regroupement familial	0,16	0,18
Mariage	0,04	0,07
Autre	0,09	0,04
<b>Choix d'Ambatolahy comme localité d'installation (pull factors)</b>		
	motif 1 (n=210)	motif 2 (n=65)
Les opportunités d'emploi à SOCTAM	0,07	0,02
Mariage	0,05	0,05
Les opportunités d'emploi comme journalier agricole	0,27	0,08
Regroupement familial	0,26	0,23
Les opportunités d'acquisition foncière	0,10	0,38
Lieu propice pour le commerce	0,08	0,08
Les opportunités d'emploi au niveau d'autre entreprise	0,02	
Lieu propice pour la pêche	0,00	0,05
Lieu propice pour l'exploitation minière	0,01	-
Lieu propice pour l'exploitation forestière	0,01	-
La présence d'école et d'hôpital	0,01	-
Lieu sécurisé	0,03	0,09
Autre	0,09	0,03

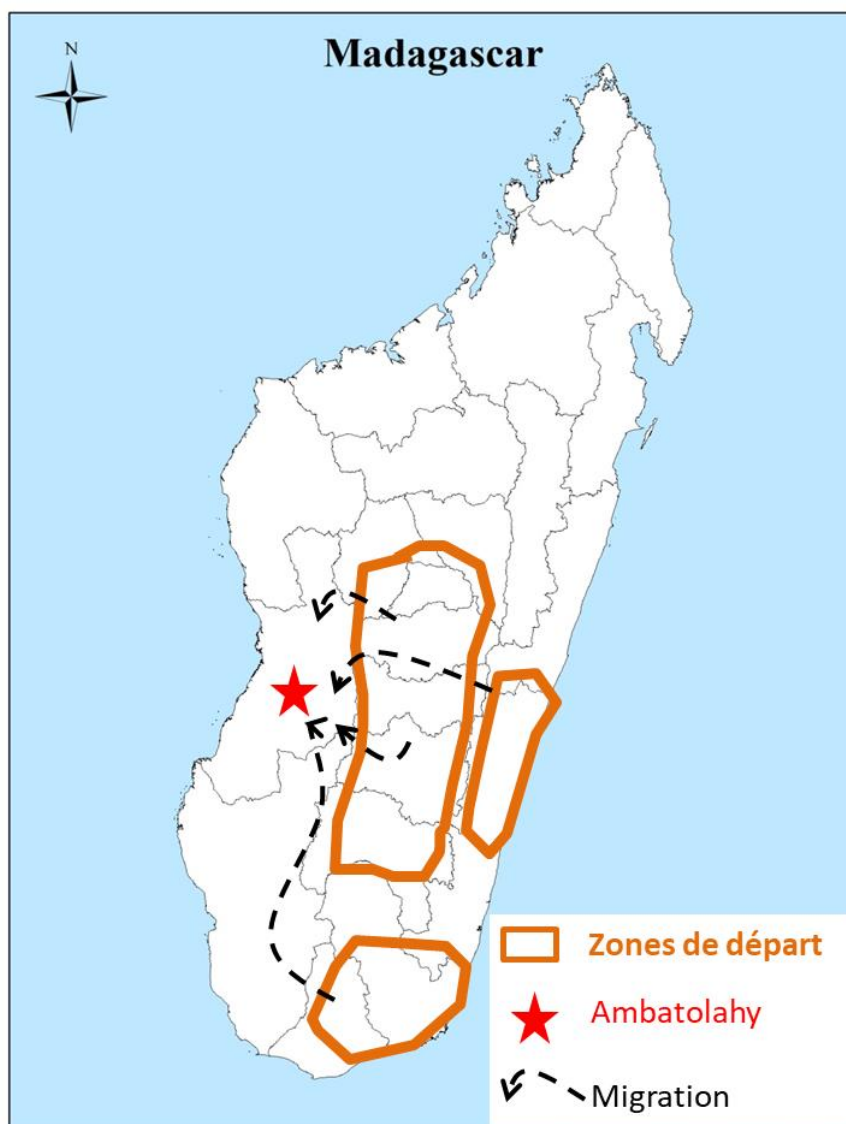
Source : Enquête, 2018, Auteur, 2020

Tableau 11 : Région d'origine des chefs de ménage migrant

<b>Région d'origine du chef (n=215)</b>	
Analamanga	0,06

Itasy	0,01
Bongolava	0,00
Vakinankaratra	0,17
Amoron'i mania	0,28
Atsimo Atsinanana	0,17
Haute Matsiatra	0,08
Ihorombe	0,01
Vatovavy Fitovinany	0,08
Androy	0,07
Atsimo Andrefana	0,01
Menabe	0,04

Source : Enquête, 2018, Auteur, 2020



Carte 2 : Les zones de départ des migrants installés à Ambatolahy

## **Annexe 9. Exemples d'incidents concernant des dégâts causés par les animaux sur une parcelle cultivée**

- Extrait d'entretien de M26, 2020

En 2009, ma rizière a été ravagée en totalité par des zébus. Dans la localité de Voaydihy, en Asotry, (période sèche), les zébus quittent les forêts en montagne et cherchent de l'herbe dans les plaines. En une nuit, ils ont ravagés ma rizière. C'est la première et la dernière fois que j'ai cultivé en Asotry à Voaydihy. Nous n'avons pas demandé de dédommagement ni fait appel au *fokonolona*. C'est le propriétaire de la parcelle, ses *Raiamandreny* (du propriétaire) et le propriétaire du zébu qui se sont réunis et ont fait le contrat. Le propriétaire du zébu a accepté de payer ce que la victime aurait pu demander. On a refusé d'être remboursé par le propriétaire du zébu et on a juste dit de faire attention pour les autres la prochaine fois. La philosophie en brousse est très compliquée. Le propriétaire de zébu a bien accepté de nous dédommagé mais cela n'est pas de gaité du cœur. Dans le village, si on a accepté un dédommagement alors c'est nous qui seront devenus les mauvaises personnes. En plus, le propriétaire du zébu aurait des rancunes envers nous. C'est un risque pour un meurtre ou pour la sorcellerie. On est déjà intégré à Voaydihy, on ne voulait pas tout gâcher même si c'est difficile finalement. Pour nous, l'important c'est de garder une bonne relation avec la population de Voaydihy.

- Extrait d'entretien de N42, 2020

Un Antandroy a loué une parcelle pour 2 saisons de culture Asotry-Asara. Malheureusement, les plants ont été ravagés par des zébus. La victime a demandé des dédommagements envers le propriétaire du zébu. L'année suivante, le propriétaire de la parcelle a décidé de rompre le contrat car l'Antandroy n'a pas voulu un règlement à l'amiable. Si le propriétaire a réintroduit une seconde fois la personne qui n'accepte pas le règlement à l'amiable, c'est le propriétaire qui aura le *tsiny*

- Extrait d'entretien de M53, 2020

L'histoire se déroulait en 2018. C'est l'histoire de ma locataire (migrant). Elle a pris en location une parcelle de riz à côté d'une zone de pâturage. Après un certain temps, les zébus ont mangé une partie du riz environ 3 daba de riz. C'est le propriétaire des zébus, un natif qui a dit l'information à ma locataire. Le locataire n'a pas demandé de

compensation, ni déposé une plainte. C'est le bouvier qui a été réprimandé par le propriétaire du zébu en lui disant « je vais retirer de ta paye les 3 daba de riz ». Le propriétaire était prêt pour dédommager le locataire mais c'est ce dernier qui n'a pas accepté. Le locataire a eu peur que les autres propriétaires le considèrent comme quelqu'un qui n'arrive pas à pardonner et à vivre en harmonie. En fait, c'est pour éviter d'avoir une mauvaise image de lui aux yeux des autres et ne plus avoir des terres en location. Le locataire avait également peur des vengeances de la part des autres (bouviers) et être tué. Si le locataire a insisté pour avoir une compensation ; le propriétaire du zébu était déjà prêt à lui payer les 3 daba. Mais dans le futur, il peut arriver que les gens puissent avoir peur de ce locataire si un souci se passe sur les parcelles. Les gens peuvent fortement passer l'information et raconter l'histoire de manière que le locataire est considéré comme méchant dans l'histoire. Dans cette situation, le migrant ne devrait pas faire trop d'histoire, ni déposer une plainte mais juste accepter.

- Extrait d'entretien de N40, 2020

C'est l'histoire d'un migrant qui a pris des locations chez moi. Pour le migrant, le riz a été mangé par des zébus. Dans ce genre de situation, la victime doit informer le propriétaire mais au final, le locataire doit se résigner à pardonner. Mais si la victime n'accepte pas cela alors le problème est soulevé au niveau du fokontany. Dans ce cas, la victime a été indemnisée par le propriétaire du zébu mais cette victime ne pourra plus prendre en location d'autre parcelle pour le futur car pour la communauté c'est une personne qui ne sait pas vivre en communauté un. Si la victime voudrait prendre à nouveau des parcelles en location alors il devra rembourser l'indemnisation et demander pardon « *mifona* » au propriétaire des bovins. Le propriétaire des zébus n'est jamais le responsable, c'est la victime qui ne veut pas accepter de se résigner et cette entorse aux bonnes mœurs locales se reprend rapidement.

## Liste des encadrés

### Chapitre 1

Encadré 1 : les contrats de Faire-valoir indirect .....	21
Encadré 2 : Principes, normes, droits et accès .....	30
Encadré 3 : La qualité des données qualitatives .....	42
Encadré 4 : La Gestion Foncière Décentralisée (GFD) à Madagascar .....	52
Encadré 5 : Les facteurs de la migration .....	57

### Chapitre 4

Encadré 6 : Cas de Dinro .....	139
Encadré 7 : Cas de Koliba .....	141

## Liste des tableaux

### Chapitre 1

Tableau 1 : L'accès à la terre dans deux enquêtes rurales .....	26
Tableau 2 : Les séjours sur le terrain pour les investigations qualitatives.....	37
Tableau 3 : Les modules du questionnaire .....	44

### Chapitre 2

Tableau 1. Dotations foncières et participation aux marchés fonciers .....	65
Tableau 2. Configurations générales des transactions foncières .....	67
Tableau 3. Configurations des transactions foncières selon les groupes des partenaires .....	68

### Chapitre 3

Tableau 1 : Statistiques des variables dépendantes et indépendantes.....	88
Tableau 2 : Profils des acheteurs entre 2013 et 2018.....	90
Tableau 3 : Modèle Probit des déterminants de l'achat de terre entre 2013 et 2018 .....	92
Tableau 4 : Profils des tenanciers en 2018.....	94
Tableau 5 : Modèle Probit des déterminants de la prise en FVI pour l'année 2018.....	96

### Chapitre 4

Tableau 1 : Documentation des achats .....	123
Tableau 2 : Type de contrats de location.....	125
Tableau 3 : Comparaison de la documentation des parcelles achetées et les autres types d'accès par catégorie de propriétaire.....	131

### Annexe

Tableau 1 : les variables utilisés pour le calcul des scores de richesse.....	172
Tableau 2 : Table de corrélation des variables pour les estimations économétriques...	173
Tableau 3 : Tarification et évolution de la certification à Ambatolahy.....	176
Tableau 4 : Nombre de ménage interviewé .....	177
Tableau 5 : Nombre d'interview par ménage .....	177
Tableau 6 : Nombre d'interview réalisé .....	177
Tableau 7 : Année d'arrivée des ménages migrants interviewés .....	178



Tableau 8 : Focus group : participant et localité .....	178
Tableau 9 : Caractéristique des ménages et individus (chef ou conjoint) enquêtés .....	178
Tableau 10 : Pull et Push factor de la migration à Ambatolahy.....	179
Tableau 11 : Région d'origine des chefs de ménage migrant.....	179

## Liste des abréviations

<b>ACP</b>	: Analyse du Composante Principale
<b>ASS</b>	: Afrique Subsaharienne
<b>AV</b>	: Achat vente
<b>CIN</b>	: Carte d'Identité Nationale
<b>CIRAD</b>	: Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement
<b>CR</b>	: Commune Rurale
<b>CTD</b>	: Collectivité Territoriale Décentralisée
<b>FAO</b>	: Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture
<b>FVI</b>	: Faire-valoir indirect
<b>GFD</b>	: Gestion Foncière Décentralisée
<b>INSTAT</b>	: Institut National de la Statistique
<b>IRD</b>	: Institut de Recherche pour Développement
<b>PECF</b>	: Perception et Effets de la Certification Foncière
<b>PIB</b>	: Produit Intérieur Brut
<b>PLOF</b>	: Plan Local d'Occupation Foncière
<b>RGPH</b>	: Recensement Global de la Population et de l'Habitat

## Table des matières

Résumé .....	3
Abstract .....	4
Remerciements.....	5
Sommaire.....	9
Introduction Générale .....	13
1. Accès à la terre et équité des marchés fonciers .....	13
2. La participation des migrants aux marchés fonciers.....	15
3. Questions de recherche et positionnement de la thèse .....	15
4. Organisation de la thèse et résumé des principaux résultats.....	17
Chapitre 1 : Cadrage général .....	20
1. Etat de l'art et Problématique.....	20
1.1. Accès à la terre, marchés fonciers et migration en Afrique Subsaharienne.....	20
1.1.1. Accès à la terre et marchés fonciers.....	20
1.1.2. Migrations et marchés fonciers .....	23
1.2. Accès à la terre, marchés fonciers et migrations à Madagascar .....	23
1.2.1. Accès à la terre et marchés fonciers.....	23
1.3. Questions de recherche .....	28
2. Cadrage théorique .....	29
2.1. Le cadre de l'économie néo-institutionnelle pour analyser les marchés fonciers	29
2.2. La notion d'équité dans l'analyse des marchés fonciers.....	30
2.3. La grille pour l'analyse des marchés fonciers .....	31

2.3.1.	L'analyse du contenu des droits par les faisceaux de droit .....	32
2.3.2.	Les origines des droits et les transactions foncières marchandes .....	32
2.3.3.	Les titulaires des droits.....	33
2.3.4.	Les autorités et les dispositifs de sécurisation des transferts .....	33
3.	Démarche de la recherche.....	34
3.1.	Une approche compréhensive et processuelle pour l'analyse des marchés fonciers.....	34
3.2.	La production des données .....	35
3.2.1.	L'approche qualitative.....	35
-	Le déroulement de la collecte de données.....	36
-	Les guides d'entretiens.....	38
-	La place de confiance durant les entretiens et la mobilisation des guides locaux .....	39
-	L'échantillonnage des entretiens qualitatifs et focus group .....	41
-	Enregistrement des informations collectées .....	41
-	La qualité des données .....	42
3.2.2.	L'approche quantitative.....	43
-	Questionnaires.....	43
-	Dispositif d'enquête .....	45
-	Echantillonnage.....	47
-	La qualité des données .....	47
3.3.	Les migrants et les natifs, précisions de la catégorisation.....	48
4.	Le contexte de la commune d'Ambatolahy .....	50
4.1.	Le foncier.....	52
4.1.	Les migrations.....	54
4.1.1.	L'historique migratoire .....	54
4.1.2.	Les caractéristiques des migrants .....	55
Chapitre 2 - Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l'Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes .....		59
1.	Introduction.....	59
2.	Revue de la littérature .....	60
3.	Méthodologie.....	62
4.	Contexte.....	63
5.	Résultats.....	64
5.1.	Des inégalités foncières mais un rééquilibrage par le marché.....	64
5.2.	Les configurations sociales des transactions foncières .....	67
5.3.	Des barrières à l'entrée des marchés .....	69
5.3.1.	Barrière financière.....	69
5.3.2.	Barrière de volume .....	70
5.3.3.	Barrière informationnelle .....	70
5.3.4.	Barrière de confiance.....	73
6.	Conclusion .....	74
Chapitre 3- Le recours aux marchés fonciers pour les migrants et les natifs : effets d'inclusion/exclusion et effets réallocatifs.....		77
1.	Introduction.....	77
2.	Revue de la littérature et hypothèses de recherche: équité et marchés fonciers.....	79
3.	Méthodologie.....	82
3.1.	La collecte des données .....	82
3.2.	Modèles économétriques.....	86

3.3.	Statistiques descriptives des variables clés.....	87
4.	Les déterminants de la participation à l'achat .....	90
4.1.	Statistiques descriptives .....	90
4.2.	Modèle économétrique .....	92
5.	Les déterminants de la participation à la prise en faire-valoir indirect.....	94
5.1.	Statistiques descriptives .....	94
5.2.	Modèle économétrique .....	95
6.	Discussion.....	97
6.1.	Marché achat-vente et équité.....	97
6.2.	Marché du faire-valoir indirect et équité.....	98
7.	Conclusion .....	99
	Chapitre 4- La sécurisation des transactions foncières marchandes.....	102
1.	Introduction.....	102
2.	Revue de la littérature .....	104
2.1.	Les sources d'insécurité des transactions foncières marchandes .....	104
2.1.	Les dispositifs de sécurisation des transactions foncières.....	106
3.	Méthodologie.....	108
4.	Caractéristiques des transactions foncières .....	110
4.1.	Le marché de l'achat-vente .....	110
4.2.	Les contrats de location.....	112
5.	Risques autour des transactions.....	113
5.1.	L'insécurité autour des achats-ventes : des risques pour les copropriétaires ou les acheteurs .....	113
5.1.1.	Vente d'une parcelle en copropriété sans aval des co-proprétaires et opposition de ces derniers .....	113
5.1.2.	Remise en cause de la vente par le vendeur .....	114
5.1.3.	Remise en cause de la vente plusieurs années plus tard par les héritiers.....	114
5.2.	L'insécurité autour des locations : des risques théoriques pour les propriétaires mais concrets et fréquents pour les tenanciers .....	115
5.2.1.	Appropriation opportuniste de la terre par le locataire .....	115
5.2.2.	Rupture du contrat par le propriétaire en cas de non-respect des règles de bon voisinage par le locataire .....	115
5.2.3.	Mise en location d'une même parcelle par un propriétaire à plusieurs tenanciers pour une même saison (location multiple) .....	116
5.3.	Des situations contrastées mais en la défaveur des preneurs, majoritairement migrants.....	117
6.	Information, réputation et intervention des garants comme premiers dispositifs de sécurisation.....	118
6.1.	Information et effets de réputation.....	118
6.1.1.	L'absence de système d'information centralisé ou d'agents intermédiaires	118
6.1.2.	La recherche d'information sur la réputation du partenaire potentiel et, pour le propriétaire, sur ses droits effectifs à céder la terre (vente ou location).....	118
6.1.3.	Les effets de réputation .....	119
6.2.	Les garants : acteur clé de la sécurisation.....	120
6.2.1.	Profil et fonctions des garants.....	120
6.2.2.	Logique de recours .....	122
7.	La documentation : une diversité de pratiques et d'instances d'autorités .....	123
7.1.	Les actes de vente .....	123

7.1.1.	Fréquence et contenu des actes de vente .....	123
7.1.2.	Logique de recours .....	124
7.2.	Les contrats écrits de location .....	125
7.2.1.	Fréquence et contenu des contrats .....	125
7.2.2.	Logique de recours .....	126
7.3.	L'enregistrement légal des droits par la certification.....	128
7.3.1.	Relativement aux achats-ventes.....	128
7.3.2.	Relativement aux locations .....	131
8.	Efficacité et équité des différents dispositifs de sécurisation .....	132
8.1.	Autour des locations .....	132
8.1.1.	Des dispositifs efficaces mais parfois très défavorables aux migrants .....	132
8.1.2.	Les dispositifs de sécurisation en acte lors des locations multiples .....	132
8.2.	Autour des ventes .....	139
8.2.1.	Des dispositifs de sécurisation efficaces pour tous.....	139
8.2.2.	Des cas significatifs du poids de certaines pratiques et dispositifs sociaux	139
9.	Conclusion .....	141
9.1.1.	Résultats clés.....	141
9.1.2.	Orientations en termes de politiques publiques.....	143
	Conclusion Générale.....	146
1.	Rappel de la problématique.....	146
2.	Rappel des principaux résultats.....	146
2.1.	Les opportunités et les contraintes d'accès à la terre via les marchés fonciers	146
2.2.	Effets d'inclusion/exclusion et effets allocatifs des marchés fonciers .....	148
2.3.	Les risques d'insécurité foncière associés aux transactions foncières et les modes de sécurisation des transactions .....	149
2.4.	Contributions empiriques et théoriques.....	151
3.	Contributions méthodologiques et perspectives .....	153
3.1.	Contributions méthodologiques .....	153
3.2.	Limites des résultats et perspectives .....	154
4.	Implications politiques.....	156
4.1.	En préambule : portée des résultats.....	156
4.2.	Améliorer l'inclusivité des marchés fonciers à travers le faire-valoir indirect	156
4.3.	Vers une reconnaissance formelle des « petits papiers ».....	157
4.4.	La mise en jour des certificats fonciers .....	159
5.	Perspectives de recherche .....	160
	Bibliographie.....	162
	Annexe .....	171
Annexe 1.	Localisation et cartographie de la commune rurale d'Ambatolahy.....	171
Annexe 2.	Construction des scores de richesse.....	171
Annexe 3.	Table de corrélation des variables pour les estimations économétriques	173
Annexe 4.	Les documents semi-formels lors des transactions foncières.....	174
Annexe 5.	La réforme foncière, la Gestion Foncière décentralisée à Madagascar et la certification foncière .....	175
Annexe 6.	Tarifification et évolution de la certification à Ambatolahy.....	176
Annexe 7.	L'échantillon de l'approche qualitative.....	177
Annexe 8.	La migration à Ambatolahy .....	179

Annexe 9. Exemples d'incidents concernant des dégâts causés par les animaux sur une parcelle cultivée .....	181
Liste des encadrés .....	183
Liste des tableaux.....	183
Liste des abréviations.....	184
Table des matières .....	184
Résumé .....	190

## Abstract

Access to land is key for households who depend on agriculture for their livelihood and their food security. This is particularly the case for migrants. In Madagascar, there is a dearth of studies on how migrants access land through land markets (purchases and tenancy contracts). This PhD dissertation in institutional economics relies on first hand qualitative and quantitative data to explore the functioning of land markets in a rural region in Western Madagascar. The focus on migrants is a gateway to explore the effects of markets in terms of inclusion and equity. The dissertation is organized around three research papers. The first paper addresses the opportunities and barriers associated with land markets. We show that for migrants, accessing land through tenancy contracts is more common than through purchases. We identify different kinds of financial, informational and social barriers, and compare their relative weight for purchases versus tenancy contracts, and for migrants versus natives in demand for land. We show that networks are key to build a reputation and access information on land supply. The second paper analyses the effects of land markets in terms of inclusion/exclusion and in terms of equalizing versus aggravating inequalities in land allocation. We reject the hypothesis that migrants are facing exclusion for accessing land through land markets, beyond a financial constraint that is also affecting natives, and that is mostly binding for purchases, not for tenancy contracts. Migrants who manage to overcome the barriers and to purchase land end up practically with the same average amount of land in property that the natives. For the natives, the local land purchase market also contributes to reduce land inequalities that are due to initial inheritance differences. The third papers focuses on land markets and land transactions as a source of property rights insecurity, and the security-enhancing instruments called upon by the stakeholders. We show that the risks arising through the operation of land markets mostly affect the demand side, the buyers and the tenants. Buyers can face contesting claims by the seller herself, or more commonly by members of her family, and end up not being able to cultivate the plot, without refund. Tenants, mostly renters, are principally faced with the risk of multiple renting by the landowner: they can end up being evicted from the plot for which they had paid the rent in advance, without refund. Securing land transaction strategies are multifold and rely on different levers: social (there are local brokers that connect landowners, candidate buyers, and candidate tenants); semi-formal documentation, with a range of « *petits papiers* » validated by witnesses and local authorities at different levels; formal documentation, in the case of purchases, through issuance of updated land certificates. The ability to activate those security-enhancing strategies depends on the social network of the stakeholders. Their effectiveness is two-sided: while they seem to prevent the advent of pervasive conflict situations, they exhibit major weaknesses when contestations arise. In the end, migrants appear more exposed both to the risk of having their land rights contested (be it use rights or property rights), and to the risk of losing their rights in case of local conflict setting, even when they were able to call upon a semi-formal or even formal security-enhancing instruments. The dissertation contributes to the ongoing reflexions for the

future of the land policy in Madagascar. Improving land access and land security are among the stated goals of the reform, b

### Résumé

L'accès à la terre est un enjeu essentiel pour les ménages qui dépendent de l'agriculture pour leurs revenus et leur sécurité alimentaire. Il est clé notamment pour les migrants. A Madagascar, l'accès des migrants à la terre par les marchés fonciers (achats et contrats de faire-valoir indirect) a peu été étudié. Cette thèse en économie institutionnelle, basée sur des données qualitatives et quantitatives de première main, s'intéresse au fonctionnement des marchés fonciers dans une commune rurale de l'Ouest du pays. En mettant l'accent sur les migrants, elle analyse les effets des marchés en termes d'inclusion et d'équité. La thèse s'articule autour de trois axes, déclinés sous forme d'articles de recherche. Le premier axe porte sur les opportunités et les barrières des marchés fonciers. La thèse montre que l'accès au foncier des migrants passe plus par le faire-valoir indirect que par l'achat. Elle caractérise les barrières financières, informationnelles et sociales, plus marquées pour l'achat que pour le faire-valoir indirect, et leurs poids différentiels pour les migrants et les natifs. Elle souligne l'importance de l'insertion dans différents réseaux pour construire une réputation et accéder à l'information sur les offres de terre. Le deuxième axe analyse les effets des marchés fonciers en matière d'inclusion/exclusion et de rééquilibrage/creusement des inégalités foncières. La thèse permet d'écarter l'hypothèse de l'existence de mécanismes d'exclusion des migrants des marchés fonciers, au-delà de la contrainte financière, qui frappe également les natifs. (Cette dernière constitue un facteur d'exclusion pour l'achat et non pour les prises en faire-valoir indirect). Pour les migrants, ceux qui arrivent à acheter parviennent pratiquement au même niveau de superficie possédée que les natifs. Pour les natifs désavantagés en matière d'héritage, le marché de l'achat permet également de réduire des inégalités foncières. Le troisième axe s'intéresse aux marchés fonciers comme source d'insécurité foncière, et analyse les dispositifs de sécurisation des transactions foncières. La thèse montre que les risques lors des transactions sont plutôt du côté des preneurs, acheteurs et locataires. Les acheteurs peuvent se voir contester la vente par le vendeur lui-même, ou plus souvent des membres de sa famille, et se retrouver en incapacité de cultiver la parcelle. Les locataires sont principalement confrontés à des risques de location multiple par le propriétaire : ils peuvent être évincés de la parcelle réservée sans pour autant être remboursés du paiement d'avance de la location. Les dispositifs de sécurisation des transactions mobilisables sont de différente nature : sociale, avec la figure du garant qui intervient à la fois auprès des propriétaires, des acheteurs, et des locataires ; semi-formelle, avec une gamme de « petits papiers », validés par des témoins et des autorités locales à différents échelons ;

formelle, dans le cas des achats, avec l'émission de certificats fonciers. Cependant, les possibilités de recourir à ces différents dispositifs de sécurisation dépendent du réseau social des parties-prenantes, et leur efficacité s'avère limitée en cas de contestation. Au final, les migrants apparaissent plus exposés à la fois au risque de remise en cause de leurs droits (d'usage ou de propriété), et au risque d'une issue défavorable en cas d'arbitrage local, même lorsqu'ils ont pu mobiliser un dispositif de sécurisation semi-formel voire formel. La thèse permet d'alimenter les réflexions pour la poursuite de la réforme foncière à Madagascar. Cette dernière vise l'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière mais, jusqu'à présent, s'est peu intéressée de façon opérationnelle au fonctionnement des marchés fonciers.