

---

**LE MARCHÉ FONCIER, UNE AFFAIRE DE FAMILLE ?**  
**UNE ANALYSE INSTITUTIONNELLE DES TRANSACTIONS DE TERRES**  
**AGRICILES DANS LES HAUTES TERRES A MADAGASCAR**

Thèse de Hadrien **DI ROBERTO**<sup>1</sup>

Analysée par Jean-Marie **PIERRE-GUY**<sup>2</sup>

Directrice de thèse : Emmanuelle **BOUQUET**, Chercheuse, HDR, CIRAD

Co-directeur de thèse : Jean-Philippe **COLIN**, Directeur de thèse, IRD

Co-encadrante de thèse : Perrine **BURNOD**, Chercheuse, CIRAD

Initialement, le titre de cet ouvrage m'avait interpellé pour trois raisons : le « *caractère familial du marché foncier agricole* », « *l'analyse institutionnelle* » et enfin le lieu : Madagascar... La combinatoire semblait des plus motivantes... Et je n'ai pas été déçu !

Il faut avouer qu'Hadrien Di Roberto m'a considérablement facilité la tâche : le style est clair, direct (bien sûr, il est possible d'objecter une légère tendance à l'usage de néologismes : péché bien véniel !). L'auteur, dans ses développements, fait preuve d'une réelle pédagogie. Tous les ingrédients sont donc réunis pour procurer du plaisir à la lecture de ce travail qui aurait pu se révéler abscond. Et la rigueur des démonstrations est pleinement conservée. Voilà pour la forme.

Venons-en au fond : il y avait longtemps que je n'avais pas lu un essai sur le « *foncier* »... *A fortiori* le découvrir à propos de la situation particulière de Madagascar, c'était nous offrir un « *supplément d'âme* »... La problématique ici traitée me rappelle l'image de ce génial tableau de Mendeleïev : Hadrien Di Roberto me semble avoir découvert l'équivalent d'un élément chimique... ou ici, alchimique, dans un univers passablement complexe.

Sur le fond, il est possible d'envisager le marché foncier selon trois sous-ensembles : milieu familial, univers concurrentiel inter-agriculteurs et monde de la financiarisation. Hadrien Di Roberto se penche sur l'agriculture de taille modeste. Il nous indique que « ... *dans de nombreuses régions d'Afrique subsaharienne et à Madagascar, les marchés constituent aujourd'hui un mode d'accès à la terre important pour les ménages agricoles. Ce sont ces transactions d'achats/ventes réalisées entre petits agriculteurs familiaux que cette thèse*

---

<sup>1</sup> Thèse de doctorat de l'Université de Montpellier, En Economie, Ecole doctorale EDEG- Economie et Gestion, Unité de recherche UMR - MoISA (Montpellier Interdisciplinary center on Sustainable Agri-food Systems), soutenue le 27/05/2021.

<sup>2</sup> Membre de l'Académie d'agriculture de France, section 10, « Economie et politique ».

*propose d'étudier à Madagascar* »... Comme partout dans le monde, « *l'accès aux terres agricoles fait l'objet d'une compétition de plus en plus importante en Afrique* ». Le bien se fait rare... donc cher.

Cette thèse comporte deux grandes parties qui contribuent à la « *compréhension du fonctionnement des marchés fonciers* » malgaches :

- d'une part, la mise en place du cadre d'analyse. Ce référentiel s'appuie sur le moyen de « *l'économie institutionnelle* ». Cet outil permet de questionner les « *institutions* » (en particulier les *modus operandi* : règles et normes) bien ancrées dans leur rôle de pourvoir à la fonction économique des transactions foncières ;
- d'autre part, l'interprétation et la compréhension des informations extraites, à grand renfort d'enquêtes, de leur gangue sociologique. L'univers étudié ici est des plus opaques, eu égard à la faiblesse des informations émergeant naturellement...

La première partie de la thèse est donc consacrée à une revue de la littérature portant sur l'analyse des marchés fonciers pouvant être observés, notamment en Afrique subsaharienne et, bien sûr, plus tard dans la « *Grande Ile* ».

La question qui est systématiquement soulevée porte sur les interactions existant entre milieux familiaux et marchés (fonciers en l'occurrence). Et notre auteur d'élaborer un cadre d'observation et d'analyse de ces arrangements fonciers. Ce cadre comporte un mixage des données qualitatives et quantitatives, extractions originales obligent. La focale du travail se fixe, *in fine*, sur le territoire des « *Hautes Terres* » de Madagascar, lieu identifié et retenu pour observer les modes de négociations familiales présidant au formatage du marché foncier local. Cet épisode nous donne, incidemment, une idée de la situation (pauvre) du secteur agricole de cette région.

La question des prix pratiqués n'est point centrale dans cette recherche. Hadrien Di Roberto nous entraîne sur d'autres pistes. Quelles sont-elles ? C'est le propos de la seconde partie.

Certes, l'auteur nous avoue qu'à Madagascar, le fonctionnement des marchés reste mal connu...

Aussi, la thèse se déploie autour de deux groupes de thèmes que les observations de l'auteur (et celles de son équipe d'enquêteurs) permettent de distinguer :

- d'une part, une « *attention particulière au rôle de la parenté dans le fonctionnement concret des marchés fonciers* » ;
- d'autre part à la forme et à l'efficacité de la « *sécurisation foncière* ».

Qui dit marché, dit préalablement « *transactions* » : la nature de celles-ci sont multiples, générées par un « *faisceau de droits* ». On peut résumer cette attention au travers de la notion de démembrement du droit de propriété : nous pourrions condenser le propos au moyen des trois droits unitaires traditionnels : « *usus* », « *fructus* » et « *abusus* » : trop facile !

Quels sont les résultats obtenus ? Nous découvrons le rôle de la famille (dont le périmètre est largement redéfini) sur le fonctionnement des marchés (et réciproquement...). Et grâce à une convergence d'enquêtes (plus de mille points d'étude), la multitude « *d'arrangements* » est inventoriée. Les agriculteurs malgaches semblent être les champions du démembrement du droit de propriété en effectuant des gammes sur les modes de dissociations...

L'imagination locale pallie les carences législatives en poursuivant un objectif générique : la conservation de la relative intégrité de la prégnance familiale, point fixe essentiel dans un univers insuffisamment structuré pour autoriser des aventures individualistes, apanage du monde libéral. La pression familiale est de ce fait incontournable... entre personnes bien vivantes, mais aussi en relation avec le monde des défunts au travers du système fondamental des cérémonies de « *retournements* », situation de fort engagement, voire d'endettement des héritiers...

« *L'enchassement* » social, familial, des détenteurs de droits fonciers ne semble pas s'opposer complètement à la transformation, par spasmes, des processus de marchandisation, sous la double « *influence des politiques publiques et des systèmes coutumiers existants* »

Dans le parcours qu'il effectue, Hadrien Di Roberto passe au scanner, patiemment et méthodiquement, les profils d'acteurs des marchés : vendeurs, acquéreurs, membres de la famille, de la « *grande famille* », trajectoires de vie, nature et vocation des biens, motivations des acteurs. Le panorama est largement consolidé par les modes de construction des marchés, modelés par les règles familiales en vigueur, les intentions des parties, les liens de subordination, le poids des réputations et les coûts de transaction. Dans ces systèmes, tous les éléments se tiennent et perdurent... La puissance publique n'a pu construire des alternatives plus fluides et plus valorisantes du point de vue économique.

Au-delà de ces combinatoires plusieurs interrogations émergent : deux sont largement abordées dans cette thèse :

- comment s'authentifient, se sécurisent les transactions ? Ce système se confronte à la faiblesse cadastrale et la carence des enregistrements de publicité, qui, de toute façon, créent une répulsion certaine des acteurs... Le lecteur découvre, qu'à défaut de publicité foncière distinctement établie, comment le règne des « *petits papiers* » s'est établi, doublant, voire palliant le dispositif des « *certificats* » ;
- par ailleurs, les conflits restent possibles dans cet ordonnancement, par nature, instable. Comment les conflits sont-ils traités ? Ce sont les solutions de proximité qui semblent privilégiées, produites par le droit coutumier : la famille, les anciens, les édiles locaux. Le lointain « *Raminagrobis* » judiciaire est disqualifié d'emblée.

Le monde rural malgache possède l'avantage de l'imagination : si nous avons bien compris le propos, la « *modestie* » des politiques publiques, clairement pointées, conforte la nécessité pour les acteurs locaux, d'identifier et de faire vivre des solutions en conformité avec leur sociologie fondée sur la famille..., sur la « *grande famille* » ...

Il s'agit donc de caractériser ces transactions et de faire apparaître leurs spécificités. Celles-ci se déclinent à partir du poids des traditions familiales : mobilisation des partenaires vivants, recours aussi largement aux défunts (environnements entourant les « *pesantes* » cérémonies de « *retournements* »...).

Une interrogation est soulevée et traitée en observant le déroulé des transactions. Il s'agit de la question de l'équité : à la suite des transactions, concentration des biens ou homothétie conservée ? Il semble que ce soit la seconde qui prédomine... L'équité ne semble point diminuée ... Serait-ce un indicateur d'imperméabilité aux processus économiques élaborés ?

---

Enfin, compte-tenu de cet univers largement construit à partir de relations humaines fourmillant hors de processus juridiques bien stricts et bien clairs, types « *côtés et paraphés* », les problèmes de sécurisation des transactions et de traitement des conflits engendrent des solutions originales.

A ce niveau de réflexion, il convient de souligner que la complexité augmente avec la pluralité des solutions applicables et leur possible concurrence : « *le traditionnel* » mais aussi la timide implantation incomplète des « *certificats* » de propriétés qui visait à remplacer la coutume des « *petits papiers* », voire de la seule tradition orale...

En tout état de cause, la famille reste « *l'institution centrale à la fois parce qu'elle est susceptible d'engendrer des conflits, mais aussi parce qu'elle peut participer à légitimer les transactions et participer à la sécurisation foncière* ».

Si poignant et passionnant soit ce récit, il n'en demeure pas moins que les moyens élaborés et leurs imperfections « *affectent tout particulièrement les petites exploitations de ménages ruraux déjà en situation de pauvreté* ». L'observation est saisissante et surprenante par son exotisme, une telle situation peut-elle perdurer dans un monde agité par des mouvements économiques lourdement concurrentiels ? ... Comment gérer une telle évolution et dans quels buts ? ... Notre esprit vagabonde et sort des limites de la thèse. Donc, ceci est une autre... longue histoire !... Peut-on la nommer encore, « *développement* » ?

La très grande qualité de cette thèse, traitant d'un sujet complexe avec une prudente honnêteté, mérite que cette analyse figure sur le site de l'Académie d'agriculture de France à titre de valorisation.