

**La concentration foncière par le marché du faire-valoir indirect :
éclairages sur la configuration de tenure inversée (*reverse tenancy*)**

Jean-Philippe Colin

Institut de recherche pour le développement, UMR 220 GRED, Montpellier

jean-philippe.colin@ird.fr

*Proposition de communication aux 7èmes Journées de Recherches en Sciences Sociales
INRA/SFER/CIRAD*

12 - 13 décembre 2013, Agrocampus Ouest-Centre, Angers

Résumé. Par "tenure inversée" (*reverse tenancy*), on entend des situations dans lesquelles des petits propriétaires cèdent en faire-valoir indirect (location ou métayage) une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à des tenanciers économiquement plus favorisés : grands propriétaires fonciers, entrepreneurs agricoles, etc. Ce texte propose une caractérisation des configurations de tenure inversée, avance des éléments d'interprétation de leur émergence et traite des questions de l'efficacité et de l'équité des pratiques contractuelles dans le cadre de ces configurations.

Mots-clés : Marché foncier – faire-valoir indirect – contrats agraires – location – métayage – tenure inversée

Abstract. Reverse tenancy refers to situations in which small landowners lease out land to better-off tenants such as large landowners or agricultural entrepreneurs. This article sketches the key features of reverse tenancy configurations, offers some elements of interpretation of their emergence, and discusses the efficiency and equity issues in the context of such configurations.

Keywords:

Land market – tenancy – tenancy agreements – land leasing – sharecropping – reverse tenancy

JEL: D1, D2, L1, O1, Q1, Z1

Introduction¹

Les marchés fonciers à l'achat-vente et du faire-valoir indirect (FVI : location, métayage) sont vus aujourd'hui par de nombreux économistes du développement comme jouant potentiellement un rôle déterminant dans le processus de développement, dans la mesure où ils peuvent permettre d'améliorer l'allocation des facteurs lorsque les dotations individuelles et les capacités de gestion sont hétérogènes. Ces analyses réhabilitent en particulier le marché du FVI, qui permettrait, plus facilement que le marché à l'achat-vente, le transfert efficient et équitable de la ressource foncière (Deininger et Feder, 2001; Sadoulet *et al.*, 2001). Ces analyses reposent généralement sur des conditions de coordination spécifiques : de grands propriétaires fonciers sous contrainte de travail cèdent à bail à des producteurs sans terre ou faiblement dotés, le système de production agricole reposant essentiellement sur les facteurs terre et travail. Certaines études empiriques donnent cependant une autre image des configurations contractuelles, dans lesquelles le rapport s'inverse entre cédants et tenanciers.

On désigne par *reverse tenancy*, que je propose de traduire par "tenure inversée", de telles situations dans lesquelles des petits propriétaires² cèdent en FVI une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à de (plus) grands propriétaires fonciers, à des entrepreneurs agricoles qui, sans toujours posséder de terre, disposent du capital d'exploitation, d'un accès au capital financier, de compétences techno-économiques et de capacités organisationnelles, ou plus largement à des tenanciers économiquement plus favorisés, y compris en termes de revenus et de biens non agricoles (Binswanger et Rosenzweig, 1984; Sharma et Drèze, 1996; Lastarria-Cornhiel et Melmed-Sanjak, 1999; Colin, 2003; Amblard et Colin, 2009), voire exclusivement en termes de biens non agricoles (Bellemare, 2009). Selon les auteurs, l'accent est ainsi mis sur les différences de terre en propriété (petit propriétaire cédant / grand propriétaire preneur), de capital d'exploitation et d'expertise techno-économique (petit propriétaire cédant / entrepreneur agricole preneur), ou de niveau global de richesse (cédant pauvre / preneur (plus) riche).

Les situations de tenure inversée, même si elles ont été largement ignorées par la littérature produite dans le champ de l'économie des contrats agraires ces trois dernières décennies³, ne sont en rien nouvelles. Lénine (1918) distingue, dans la Russie de la fin du 19^{ème} siècle, la prise en location de subsistance, visant la survie, et la prise en location entrepreneuriale (*entrepreneur renting* dans la version anglaise), "pour faire de l'argent", par les paysans les plus aisés. Sur la base de données statistiques, il présente cette dernière comme généralisée et reposant sur une offre émanant de petits paysans ne disposant pas des moyens d'exploiter leur terre. Le même type de dynamique se retrouve dans l'Inde de la Révolution verte (Ray, 1978; Byres, 1981; Singh, 1989; Parthasarty, 1991; Singh, 2002), dans le secteur bénéficiaire de la réforme agraire au Mexique, en particulier sur les périmètres irrigués (voir références in Colin, 2003), ou encore sur les terres du domaine privé de l'Etat en Algérie, anciennes terres coloniales (Bouchaib *et al.*, 2010; Amichi *et al.*, 2011; investigations en cours⁴).

¹ Je remercie Emmanuelle Bouquet, Pascale Moity-Maïzi et Jean-Michel Sourisseau pour leurs commentaires sur une première version de ce texte.

² Le terme générique de "propriétaires" est utilisé dans ce texte par commodité, même dans les situations où les cédants ne maîtrisent pas l'ensemble du faisceau de droits définissant une propriété privée. Il peut en particulier s'agir d'attributaires de terre dans le cadre de réformes agraires.

³ Les textes traitant explicitement de tenure inversée sont rares (voir Ray, 1978; Singh, 1989; Lastarria-Cornhiel et Melmed-Sanjak, 1999; Bellemare, 2007; Amblard et Colin, 2009).

⁴ En partenariat avec Ahmed Benmihoub (CREAD) et Kamal Sifer (Université de Tizi-Ouzou).

On peut également avoir une lecture en termes de tenure inversée de la dynamique des "grandes acquisitions" foncières. Enjeu d'actualité dans de nombreux pays, les "grandes acquisitions" viennent essentiellement d'achats ou de concessions de terre par les pouvoirs publics (avec le cas échéant des baux emphytéotiques dont la rente est symbolique et qui ne sont pas considérés ici comme relevant du marché du FVI) (Cotula, 2012). La concentration foncière à grande échelle est cependant susceptible de porter non sur la propriété ou la possession de la terre, mais sur son exploitation à travers le FVI, en particulier dans le cône sud-américain et dans les situations de décollectivisation (Europe de l'Est et Asie centrale) (Amblard et Colin, 2009; Gras, 2009; Grosso *et al.*, 2010; Cochet et Merlet, 2011; Guibert *et al.*, 2011; Deininger *et al.*, 2011).

Ce texte propose une première analyse de la tenure inversée, appréhendée dans sa diversité⁵. Il s'appuie sur une exploration de la littérature qui ne prétend pas à l'exhaustivité, et sous les limites de cette dernière : rares sont les textes qui proposent une description détaillée des pratiques de FVI, de la situation des acteurs, de leur positionnement respectif, etc.

La suite de ce texte s'organise de la façon suivante. La première section offre une description des configurations de tenure inversée. La section suivante propose des éléments d'interprétation de leur émergence. La dernière section discute les thèmes de l'efficience et de l'équité dans le cadre des configurations de tenure inversée.

1. Configurations de tenure inversée

Le concept de configuration contractuelle vise à rendre explicite la diversité des acteurs et des relations entre acteurs dans les pratiques foncières, en croisant (i) les positions socio-économiques des acteurs, appréhendées sur la base des dotations en facteurs entendus au sens large : terre, travail, équipement, financement, capacité de gestion technique et économique, capital social (ressources relationnelles mobilisables par les acteurs); et (ii) les types de systèmes de production : intensifs ou extensifs en travail et en intrants; variétés sélectionnées ou non; culture manuelle, attelée ou mécanisée; culture irriguée ou pluviale; production destinée au marché national ou international, ou d'auto-consommation.

1.1. Types de cultures et de systèmes de production

Dans la littérature, on trouve quelques mentions de situations de tenure inversée pour des productions vivrières (blé et orge en Erythrée, maïs au Mexique). La tenure inversée est cependant observée essentiellement pour des productions (i) destinées au marché national ou international; (ii) conduites en culture pluviale sur des sols fertiles (dans de bonnes conditions climatiques), ou en culture irriguée; (iii) motorisées en grande partie ou en totalité, lorsque la culture le permet; (iv) "technicisées" : usage de variétés sélectionnées, voire OGM ces dernières années, fertilisation chimique, traitements phytosanitaires en phase de culture et en post-récolte; (v) requérant une expertise en termes de maîtrise d'itinéraires techniques complexes, de capacité d'insertion dans les circuits de commercialisation et, ces dernières années pour les cultures d'exportation ou destinées à l'agro-industrie, de capacité de répondre aux nouvelles exigences en matière de normes et de traçabilité.

Des configurations de tenure inversée ont pu être ainsi décrites ou mentionnées – avec évidemment des différences importantes dans les types d'acteurs, les rapports entre acteurs et les processus de production – pour la production de fruits et légumes, de céréales, d'oléagineux, de canne à sucre, de jatropha de coton.

⁵ Voir Colin (2013) pour une analyse plus détaillée.

1.2. Types d'acteurs

La tenure inversée implique, en tant que cédants et preneurs, des acteurs aux profils variés selon les contextes dans lesquels elle apparaît et se développe.

La caractéristique partagée des **preneurs** est qu'ils disposent (à des degrés divers, mais en étant toujours privilégiés comparativement aux cédants) de capacités de financement (pour le paiement de la rente foncière, du travail manuel ou mécanisé, de l'irrigation, des intrants agro-chimiques), d'équipements (attelage, tracteur, matériel d'irrigation, moissonneuse-batteuse) ou des capacités de louer ce dernier, d'un accès aux marchés (souvent imparfaits) des intrants et des produits, de capital humain (expertise en matière de gestion technique, économique et financière; capacités organisationnelles) et de capital social (insertion dans les réseaux facilitant un accès aux marchés ou aux appuis publics). La prise en FVI répond à une logique d'extension des superficies permettant de valoriser le capital fixe disponible et plus largement d'étendre les superficies exploitées, avec souvent la recherche plus spécifique de grandes superficies "compactables" (prise en FVI de parcelles jointives permettant de constituer de très grandes parcelles d'exploitation), irriguées ou irrigables, de bonnes qualités agropédologiques ou encore vierges de phytopathologies.

Il peut s'agir d'acteurs enracinés dans la société locale, ou non (venant d'autres régions, d'autres pays), possédant ou non de la terre, exploitants individuels ou organisés en groupes, ou encore d'organisations (entreprises privées, sociétés coopératives). Certains se spécialisent dans la production agricole quand d'autres intègrent celle-ci dans un portefeuille d'activités plus large : activités en amont (fournitures d'intrants ou de prestations de services mécanisées) ou en aval (secteur de la mise en marché) de la production, transport, etc.

On peut identifier trois grands types de preneurs dans la littérature :

- Des agriculteurs aisés (i.e., plus aisés que les cédants) s'inscrivant dans une agriculture familiale⁶. Dans ce type de configuration de "tenure inversée modérée", le différentiel de dotations entre les acteurs, en faveur du preneur, intervient parfois en termes de superficie possédée, mais beaucoup plus systématiquement au regard des équipements disponibles (attelage, parfois tracteur) et du capital humain. La prise en FVI tend à être structurelle. Certains des preneurs évoluent vers un profil de petit entrepreneur⁷, mobilisant capital physique et financier (même si cela reste à une échelle modeste), employant de façon structurelle une main-d'œuvre rémunérée, produisant essentiellement pour le marché. La distinction avec le type suivant est alors floue.
- Des entrepreneurs moyens ou grands, issus de l'agriculture familiale ou non (ingénieurs, prestataires de services motorisés, commerçants), qui parfois ne possèdent pas de terre, mais disposent d'expertise techno-économique, d'équipements, d'une bonne insertion sur les marchés. Dans certains contextes, il peut s'agir de grands propriétaires fonciers qui recourraient antérieurement à la cession en FVI, puis, l'agriculture devenant plus rentable, qui sont passés au FVD et ont ensuite élargi leur assise foncière par la prise en FVI (une telle dynamique est bien décrite dans la littérature indianiste).

⁶ On définit ici l'agriculture familiale par "*l'existence d'un lien central entre l'activité agricole et l'organisation familiale en termes de patrimoine, de moyens de production (en particulier le travail) et de prise de décision pour la gestion et l'allocation des ressources*" (Losch et Fréguin-Gresh, 2013: 3).

⁷ Par entrepreneur, j'entends un acteur développant une activité de production tournée vers le marché dans la recherche d'un profit, mobilisant un capital d'exploitation (relativement) important (en propriété ou en prestations de service) et une main-d'œuvre rémunérée, doté de compétences en matière de gestion technique et économique, preneur d'initiative et de risque.

- Des structures sociétaires pérennisées (sociétés commerciales, coopératives), possédant des équipements mais pas systématiquement de la terre, ou des structures sociétaires non pérennisées (s'appuyant sur des investisseurs individuels ou des sociétés d'investissement), qui ne possèdent ni terre, ni même capital d'exploitation. La prise en FVI par des structures sociétaires peut être vue comme s'inscrivant directement dans la problématique des "grandes acquisitions" foncières. Ce type de dynamisme a été mentionné de longue date au Mexique, et plus récemment en Roumanie ou dans le cône sud-américain. En Argentine tout particulièrement, les *pools de siembra* (pools de culture) ne disposent ni de terre ni d'équipement. Constitués sur une base temporaire (une année ou pour la durée du projet), ils peuvent exploiter des milliers d'hectares en drainant les capitaux de petits et moyens épargnants et de fonds d'investissements.

Les cédants peuvent être des personnes âgées ou des veuves sans main-d'œuvre familiale masculine, disposant d'un faible revenu (impossibilité de rémunérer des manœuvres); des propriétaires impliqués dans des activités hors exploitation qu'ils privilégient, et sont parfois absentéistes; des propriétaires ne disposant pas des moyens de mettre en culture une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières, le manque d'équipement venant parfois d'une décapitalisation faisant suite à l'endettement. La cession en FVI peut être conjoncturelle ou structurelle. Trois profils de cédants ressortent nettement dans les situations marquées structurellement par une configuration de tenure inversée.

- Des bénéficiaires d'une réforme agraire redistributive ou/et d'un accès à un périmètre irrigué, qui, décapitalisés, ne disposent pas ou plus des moyens de mettre en valeur leur dotation foncière (échecs des organisations collectives de la production). Le Mexique fournit de nombreuses illustrations de ce type de situation.
- Des bénéficiaires de réallocations foncières dans les contextes de décollectivisation de l'agriculture (restitutions foncières aux propriétaires touchés par les réformes agraires de l'époque socialiste, dotations foncières aux anciens membres des structures collectives) qui ne souhaitent pas s'engager directement dans la production agricole, n'ont pas d'expérience ou ne disposent pas des ressources nécessaires. Le cas roumain est ici illustratif.
- Des petits producteurs que l'on peut considérer comme relevant d'une agriculture familiale (mais non bénéficiaires de redistribution foncière) qui ne sont pas en mesure de suivre le changement technique (révolution verte à une époque, produit de la biotechnologie plus récemment). De telles situations ont été décrites en Inde depuis plusieurs décennies; elles marquent actuellement les configurations de tenure inversée en Argentine ou en Uruguay.

Ces cédants restent pour certains impliqués dans les activités productives agricoles en conservant en faire-valoir direct (FVD) une partie de leurs disponibilités foncières. D'autres deviennent des "rentiers" qui ne valorisent leurs disponibilités foncières qu'à travers la cession en FVI – ce qui ne signifie évidemment pas qu'ils sont toujours en mesure de vivre de leur seule rente.

1.3. Contrats dans le cadre de configurations de tenure inversée

Les configurations de tenure inversée s'organisent autour d'une diversité d'arrangements contractuels, location en premier lieu, mais également diverses formes de métayage, défini ici comme tout dispositif de coordination par lequel un tenancier accède à la terre à travers une rente proportionnelle à la production. On peut distinguer les contrats de métayage

correspondant à de purs rapports fonciers, des contrats correspondant à la mise en commun de facteurs⁸. Dans le premier cas, le cédant n'apporte que la terre, reste passif pendant le procès de production, n'intervient pas dans la prise de décision. La valeur de la rente peut être établie sur la base de la valeur brute de la production (avec éventuellement une déduction, avant le partage, des frais de récolte et de transport), ou, dans des versions "partage *ex post* des coûts", après déduction par le preneur d'une partie des coûts de production qu'il a engagés. Dans le second type de contrat, le cédant s'implique dans le procès de production : fourniture de semences, de travail manuel, attelé ou motorisé, d'intrants agro-chimiques, etc. Cédant et tenancier sont associés dans le procès de production selon une logique de mise en commun des ressources (*resource pooling*) (Colin, 2003). Le métayage peut alors être vu comme une association, mais entre partenaires qui ne sont pas dans un rapport socioéconomique équilibré, dès lors qu'il s'agit d'une configuration de tenure inversée.

Mêmes si toutes les situations empiriques ne se laissent pas saisir à travers ces catégories simples, la location domine nettement dans les configurations mettant en rapport des entrepreneurs agricoles et des structures sociétaires avec des cédants "rentiers". Le métayage est mentionné dans certaines de ces configurations, mais alors sous la forme de pure rente foncière, le cédant ne contribuant pas à la production. Les pratiques contractuelles dans les configurations de "tenure inversée modérée" au sein de l'agriculture familiale s'organisent davantage sur la base de contrats de métayage du type "association" – mais n'ignorent pas pour autant la location ou le métayage comme pure rente foncière⁹.

Tableau 1. Configurations contractuelles de tenure inversée et types de contrats

		Type de rapport contractuel		
		Location	Métayage comme rapport foncier	Métayage comme association
Type de configuration contractuelle	Tenure inversée "modérée"	+	++	+++
	Impliquant des entrepreneurs	++++	++	-
	Impliquant des structures sociétaires	+++++	+	-

2. Les conditions d'émergence de la tenure inversée

Apporter des éléments d'interprétation de l'émergence de configurations de tenure inversée suppose d'envisager tant les facteurs qui incitent à la cession en FVI plutôt qu'à la production en FVD, que les facteurs qui rendent attractive la production à travers la prise en FVI. Quatre champs de facteurs interdépendants sont envisagés ici : (i) la décapitalisation des exploitations et les dynamiques organisationnelles dans lesquelles elles s'inscrivent, (ii) le changement technique et la rentabilité de la production agricole, (iii) les caractéristiques des marchés (y compris des marchés fonciers); et (iv) les politiques publiques.

⁸ Je ne mentionnerai pas ici les contrats de métayage correspondant à un rapport de travail (lorsque le métayer n'apporte que son travail, sans responsabilité de gestion ni pouvoir de décision, en étant rémunéré par une fraction du produit), non pratiqués dans les configurations de tenure inversée, du fait précisément de l'inversion du rapport "usuel" métayer/cédant.

⁹ Les contraintes de volume ne permettent pas de discuter de la question des choix contractuels dans le cas des configurations de tenure inversée, qui conduit à souligner les limites de certaines interprétations théoriques (voir Colin, 2013).

2.1. Décapitalisation des exploitations et dynamiques organisationnelles

L'élément le plus immédiat intervenant dans la formation d'une offre dans le cadre de configurations de tenure inversée est la perte du capital d'exploitation individuel ou la disparition de modalités de possession et de gestion collective des équipements productifs. Cette décapitalisation peut avoir été induite par l'endettement d'exploitants familiaux (Gras, 2009). Elle peut aussi venir de dynamiques organisationnelles qui conduisent à la décollectivisation et à l'individualisation (de fait ou de droit) de droits d'exploitation, avec perte de l'accès à des équipements collectifs et incapacité de rééquipement. Le cas roumain montre bien la relation entre dynamiques organisationnelles (restitution, création des sociétés agricoles et commerciales) et cession en FVI dans des configurations de tenure inversée (Amblard et Colin, 2009). Le devenir des *ejidos* collectifs au Mexique offre un parallèle frappant du point de vue des relations entre dynamiques organisationnelles, décapitalisation/individualisation et cession en FVI en tenure inversée (Colin, 2003).

2.2. Changement technique et rentabilité de la production agricole

Dans certaines situations, le niveau de contraintes posé par les caractéristiques techno-économiques de certaines cultures exclut ou rend difficilement envisageable leur production en FVD par certains acteurs, définissant une "pression de sélection" (ou encore "d'exclusion", ou "*push factors*"). Cette pression s'exerce à travers (i) le niveau et le degré de monétarisation des coûts de production et des investissements, (ii) l'indivisibilité des équipements, (iii) le rôle joué par l'expertise technique et/ou commerciale ou les capacités organisationnelles, (iv) le risque et (v) l'intérêt économique qu'il peut y avoir à céder en FVI plutôt qu'à exploiter directement la terre possédée. Elle conduit à restreindre certaines productions, en FVD et/ou en prise en FVI, aux acteurs les mieux dotés.

- Les coûts de production représentent une contrainte d'autant plus forte qu'ils sont élevés et monétarisés et que l'accès au crédit est contraint. Le changement technique que représente la révolution verte ou, plus récemment, la diffusion de nouveaux paquets techniques issus de la bio-ingénierie, en culture irriguée le cas échéant, rend le recours au marché incontournable pour l'achat des semences, des fertilisants, des produits phytosanitaires. Un besoin d'investissement élevé va évidemment dans le même sens : acquisition d'équipements de culture, mise en place de systèmes d'irrigation par pompage (Byres, 1981; Sharma et Drèze, 1996; Lastarria-Cornhiel et Melmed-Sanjak, 1998; Wood, 1999; Singh, 2002; Gras, 2009).
- L'indivisibilité des équipements (tracteurs, moissonneuses, pompes, etc.) crée une contrainte dès lors que des dispositifs d'acquisition et de gestion collective de ces derniers sont défaillants (problème d'action collective, coûts de transaction élevés), ou que le marché des prestations de services, s'il existe, est imparfait (Byres, 1981; Singh, 1989).
- Le besoin en capacités d'innovation, le degré de maîtrise nécessaire dans la conduite des itinéraires techniques et dans le processus de commercialisation, les besoins en capacités organisationnelles, varient considérablement selon les cultures et leur destination. Le niveau requis de capital humain et social est sans commune mesure entre les productions pour lesquelles les techniques relèvent de "connaissances communes" locales d'une part, les productions exigeantes en technicité mais restant du ressort d'une petite agriculture marchande (paquets techniques type révolution verte) d'autre part, ou des productions dont la commercialisation s'opère sous forte contrainte

en matière de normes et d'insertion dans les réseaux (avec le cas-type des agro-exportations non traditionnelles) enfin.

- L'aversion au risque peut exclure l'exploitation directe avec les cultures les plus rémunératrices, et conduire à la cession en FVI aux acteurs qui sont davantage en mesure d'introduire les nouvelles cultures ou les nouvelles techniques (Byres, 1981; Colin, 2003; Gras, 2009).
- Pour des producteurs qui ne sont pas en mesure d'adopter les cultures les plus rémunératrices et qui disposent de terres de qualité (irriguées en particulier), il peut être plus avantageux, en termes de revenu et de prise de risque, de céder en FVI à des exploitants qui adoptent ces cultures, plutôt que de pratiquer en FVD des cultures moins rentables. D'autant qu'ils peuvent parfois combiner le revenu locatif avec un emploi chez le preneur comme manœuvre, tractoriste, etc. (Byres, 1981; Pearce, 1983; Carton de Grammont, 1990; Colin, 2003; Gras, 2009; Grosso *et al.*, 2010).

Le fait qu'une offre potentielle s'exprime sur le marché du FVI ne conduit pas forcément à l'émergence d'une configuration de tenure inversée. Cette dernière suppose la présence d'une catégorie d'acteurs relativement bien dotés en ressources productives et incités à étendre leur base foncière d'exploitation ("*pull factors*"), y compris par la prise en FVI. Outre une envergure économique permettant le financement de (nouvelles) techniques de production à coût élevé, et d'assumer la prise de risque, on peut mentionner :

- Des économies d'échelle¹⁰ induites par le changement technique et l'évolution des dispositifs de mise en marché. On considère généralement qu'il n'y a pas ou qu'il y a peu d'économies d'échelle en agriculture, voire qu'il y a des déséconomies d'échelle du fait des coûts de transaction liés à la recherche, au recrutement et à la supervision de la main-d'œuvre salariée. Tant que la production reste essentiellement fondée sur le travail manuel ou mobilise des niveaux modestes de mécanisation, et requiert des compétences techno-économiques peu spécifiques, cet élément compense les économies d'échelles liées à l'indivisibilité des équipements et des ressources managériales. Les économies d'échelles peuvent par contre devenir structurantes avec une mécanisation plus poussée de la production (place plus importante du capital fixe : matériel de culture, d'irrigation) sans accès à un marché des prestations de service mécanisées. Cette mécanisation réduit par ailleurs les besoins en travail mais aussi, en le standardisant, en rend le contrôle plus aisé, réduisant les déséconomies d'échelle induites par un large recours à de la main d'œuvre rémunérée. Une technicisation de la production et de la mise en marché assure également des retours sur l'expertise techno-économique croissants avec la taille de l'exploitation. L'imposition de standards de commercialisation (certification, labélisation, traçabilité), qui se traduit par des coûts de transaction fixes, conduit également à des économies d'échelle (Byres, 1981; Singh, 1989; Binswanger et Rosenzweig, 1986; Binswanger *et al.*, 1995; Deininger et Byerlee, 2012).
- La rentabilité de la production agricole, dans un contexte de tension structurelle sur les marchés des matières premières agricoles et des produits alimentaires de base, attire ces dernières années non seulement l'agro-business impliqué directement dans la

¹⁰ Une économie d'échelle correspond à la baisse du coût unitaire d'un produit lorsque la quantité produite augmente.

production, mais également des acteurs financiers soucieux d'un retour sur investissement rapide et d'une diversification de leurs portefeuilles d'investissement.

- L'achat de terre, comme alternative à la prise en FVI, peut être exclu pour des raisons légales (cf. *infra*), ou par souci de ne pas immobiliser un capital important. Il peut aussi être exclu par les preneurs si ces derniers sont dans une logique d'exploitation minière de la ressource foncière.

2.3. Evolutions dans l'environnement de marché

L'environnement de marché contribue à expliquer l'émergence de configurations de tenure inversée, en particulier le fait que des alternatives ne soient pas retenues (FVD plutôt que cession en FVI, achat plutôt que prise en FVI).

- L'absence ou l'étroitesse du **marché à l'achat-vente**, du fait de contraintes légales (cf. *infra*) ou de prix trop élevés, contraignent radicalement ou fortement l'option d'achat, alternativement à la prise en FVI (voir Singh, 1989, relativement à l'Inde, Gras, 2009, à l'Argentine).
- La configuration de tenure inversée suppose évidemment l'existence d'un **marché du FVI**.
- Les difficultés ou l'impossibilité d'accès au **crédit** (et à l'**assurance**) rendent difficile une production en FVD pour certains acteurs.
- Les imperfections ou la défaillance des **marchés des intrants, des produits et des prestations de service** (travaux agricoles mécanisés en particulier) contraignent la production en FVD de certains acteurs.
- Enfin, le **marché du travail** joue un rôle dans les dynamiques conduisant à des configurations de tenure inversée lorsqu'il crée des options de sortie de l'agriculture et facilite ainsi l'expression d'une offre sur le marché du FVI.

2.4. Politiques publiques

Les politiques publiques jouent un rôle central dans l'émergence de configurations de tenure inversée :

- Les politiques de recherche peuvent favoriser certains modèles techniques, orientant le procès productif dans une dynamique d'exclusion de certains acteurs.
- Des réformes agraires redistribuant la terre mais non (ou insuffisamment) les moyens de production, puis des réorganisations foncières post-collectivistes conduisant à des restitutions foncières, alimentent des cessions "rentières".
- La dérégulation, le retrait des appuis publics (vulgarisation agricole, banques de développement, subvention des prix des intrants, protection douanière, etc.), l'ouverture commerciale et financière, des politiques fiscales attractives pour les investissements étrangers, favorisent l'émergence d'une offre de FVI par les acteurs les moins en mesure d'affronter le nouvel environnement institutionnel et économique, et d'une demande émanant d'opérateurs économiques bénéficiant d'avantages comparatifs.
- Un cadre légal qui prohibe l'achat de terre, impose des limites dans la superficie qui peut être possédée, ou encore facilite les pratiques de FVI, stimule la demande sur le marché du FVI (pas exclusivement, mais y compris dans des configurations de tenure

inversée). La prohibition des ventes peut s'accompagner de celle des cessions en FVI, en particulier dans le cas de terres distribuées dans le cadre de réformes agraires redistributives, mais l'expérience montre que la seconde est beaucoup plus facilement passée outre que la première.

3. Tenure inversée, efficacité et équité

Le marché du FVI est aujourd'hui souvent considéré comme dispositif permettant, plus facilement que le marché à l'achat-vente, le transfert efficace et équitable de la ressource foncière. Cet optimisme est discutable dans le cas des configurations de tenure inversée.

3.1. La question de l'efficacité

Dans les configurations de tenure inversée, les tenanciers disposent de plus de capital physique, financier, humain et social que les cédants. Il n'est pas étonnant que le constat qui se dégage du parcours de la littérature soit celui d'un transfert de la ressource foncière vers les acteurs qui en font l'usage le plus productif. Dans les situations marquées par un changement technique important et l'évolution des dispositifs de mise en marché, l'apparition d'économies d'échelle ne peut que renforcer ce constat (Colin, 2003; Crookes et Lyne, 2003; Tikabo et Holden, 2003; Amblard et Colin, 2009; Gras, 2009; Grosso *et al.*, 2010; Guibert *et al.*, 2011; Colin, 2012; Deininger et Byerlee, 2012).

Un élément qui serait à prendre en compte dans la discussion de l'efficacité des pratiques de FVI dans le cadre de configurations de tenure inversée, mais qui est peu traité dans la littérature mobilisée ici, est celui des conséquences environnementales du développement de ces configurations. Dès lors que le FVI établit un accès à la terre non pérennisé et de court terme (il en va autrement pour des contrats à long terme), le risque d'un usage minier par les preneurs ne peut pas être exclu. Ce risque n'est évidemment pas spécifique à ce type de configuration, mais il intervient alors à une toute autre échelle que dans le cas de pratiques de FVI au sein de l'agriculture familiale ou de subsistance¹¹.

3.2. La question de l'équité

La question de l'équité demande à être abordée à deux niveaux : celui des relations bilatérales entre cédants et preneurs impliqués dans les contrats, et celui de l'impact du développement du FVI dans le cadre de la tenure inversée pour des tiers (et en particulier les petits tenanciers).

Le développement de rapports contractuels dans une configuration de tenure inversée peut aller dans le sens de l'intérêt des propriétaires cédants, au regard de leurs dotations en ressources et de leur rapport à la production agricole. Il peut s'agir de la seule option pour valoriser leurs disponibilités foncières sans les aliéner définitivement (cas de cédants ne disposant pas des moyens de produire), ou encore d'une option permettant, lorsque le niveau de la rente est satisfaisant (lorsque les preneurs ne sont pas en situation monopsonique), d'accéder à un revenu sûr et supérieur à celui qu'ils pourraient atteindre en FVD. Les cédants (ou plus largement les membres de leurs communautés) peuvent parfois également trouver un emploi auprès des preneurs, ce qui assure une source de revenu additionnel et freine alors l'exode rural (Colin, 2003; Crookes et Lyne, 2003; Gras, 2009; Deininger *et al.*, 2011, relativement à l'Argentine; Anseeuw *et al.*, 2012).

¹¹ Les risques écologiques induits par les grandes acquisitions foncières sont souvent soulignés – déforestation et réduction de la biodiversité en particulier (Deininger *et al.*, 2011; Anseeuw *et al.*, 2012). Dans le cas des configurations de tenure inversée, qui se développent généralement sur des terres déjà en usage agricole, certains de ces risques sont moins prégnants.

Ces constats positifs sont cependant établis sur la base des champs d'opportunités qui s'offrent aux cédants. Ils peuvent donc être questionnés si l'on refuse de considérer ces champs comme "donnés" – en particulier si l'on pose qu'ils résultent pour une bonne part de politiques publiques passées, et/ou qu'ils pourraient être modifiés radicalement par d'autres politiques publiques. Par ailleurs, un marché du FVI non concurrentiel peut permettre aux preneurs d'imposer des niveaux de rente ou des termes contractuels léonins ou quasi-léonins (Amblard et Colin, 2009; Cochet *et al.* 2010; Cochet et Merlet, 2011; Deininger *et al.*, 2011).

L'incidence négative majeure du développement de configurations de tenure inversée pourrait toucher des tiers, à travers ce que Byres (1981) dénomme "*tenant-switching*" : la substitution de tenanciers aisés aux tenanciers pauvres. Le passage des pratiques de FVI "de subsistance" à des pratiques de FVI entrepreneuriales exerce une pression d'exclusion sur les tenanciers les plus pauvres. Ces derniers se trouvent incapables de supporter la concurrence des tenanciers aisés, qui se traduit par une hausse des loyers ou une préférence des cédants pour des preneurs dotés de capacités de production plus importantes, dans le cas de cédants recherchant des contrats de métayage de type "association" (Ray, 1978; Singh, 1989; Parthasarty, 1991; Sharma et Drèze, 1996; Grosso *et al.*, 2010).

En définitive, les vertus égalisatrices potentielles du FVI disparaissent, dans le cadre de configurations de tenure inversée, au profit d'une concentration de l'exploitation foncière productive et au détriment des petits preneurs sur le marché du FVI.

Conclusion

La question des configurations de tenure inversée se positionne au confluent de débats actuels majeurs : "l'accaparement foncier", le rôle des marchés fonciers – et plus spécifiquement du FVI – dans le développement, l'opposition "grandes structures/agriculture familiale", le rôle de l'entrepreneuriat dans le développement.

L'analyse a fait apparaître quelques éléments-clés qui peuvent être rappelés. (i) Le rôle du FVI comme dispositif permettant une répartition plus équitable de la terre est radicalement questionné dans les configurations de tenure inversée. (ii) Hors conditions de marché du FVI concurrentiel et d'une capacité de négociation des cédants (qui semblent être l'exception plus que la règle), les arrangements contractuels sont établis dans un rapport de force bénéficiant aux preneurs. (iii) Les pratiques contractuelles dans le cadre de configurations de tenure inversée conduisent de façon générale à un usage plus efficient de la terre que celui qu'en faisaient les cédants. (iv) Ce dernier constat est à mettre en rapport, dans certaines situations au moins, avec des politiques publiques biaisées en faveur des grandes structures et avec un reflux ou une disparition des appuis à l'agriculture familiale.

En termes de politiques publiques, ces constats suggèrent à minima un appui des pouvoirs publics (ou d'ONG) à la contractualisation, visant à permettre une contractualisation sur une base plus équitable, y compris grâce à l'organisation des cédants pour une meilleure action collective dans leurs rapports aux preneurs. Ils suggèrent par ailleurs d'éviter les biais "pro-grandes structures", comme par exemple des crédits à taux subventionnés favorisant la mécanisation à grande échelle au détriment de systèmes de production plus intensifs en travail, ce qui redonnerait un avantage à l'agriculture familiale ou au petit entrepreneuriat et contribuerait davantage à la dynamisation du marché du travail. Dans les situations où le potentiel existe pour une dynamisation de l'agriculture familiale, des politiques publiques d'appui à cette dernière pourraient stimuler un retour (au moins de certains) vers le FVD : crédit, formation, mais aussi aide à l'organisation du marché des prestations de service (pour faire jouer les économies d'échelle dans l'utilisation des équipements à partir de la location de

ces derniers, et non de leur achat), ou à une insertion sur les marchés des produits (certification, etc.). Une telle réorientation supposerait évidemment une révision radicale des politiques publiques de ces dernières décennies fondées sur une vision de nombreux décideurs biaisée en faveur de la grande entreprise capitaliste. Elle supposerait également que soient tirés les enseignements d'interventions publiques passées largement inefficaces, et que les ressources publiques requises soient disponibles. Enfin, comme de façon générale dans les débats autour des grandes acquisitions, l'agriculture contractuelle peut être envisagée en alternative au FVI (sans pour autant être parée de toutes les vertus). Une telle alternative suppose toutefois que cédants comme preneurs y trouvent un intérêt (ce ne serait pas le cas de cédants "rentiers" peu désireux de s'impliquer dans la production), et que les facteurs qui ont conduit à des pratiques de FVI plutôt qu'à une agriculture contractuelle soient corrigés. Elle ne peut que rester un vœu pieux lorsque les pratiques de FVI permettent aux preneurs une captation maximale de la valeur ajoutée.

En termes de recherche, le champ d'investigation est large, puisque l'essentiel de ce qui peut être soumis aujourd'hui à l'analyse relève d'investigations qui n'étaient pas destinées à explorer des configurations de tenure inversée en tant que telles. Le besoin d'investigation concerne en particulier la caractérisation des configurations de tenure inversée, qui demanderait une réflexion explicite sur les critères permettant de positionner les acteurs dans leurs rapports mutuels : quels indicateurs retenir et comment, le cas échéant, construire un indicateur synthétique ? La caractérisation des systèmes de production (et de l'absence ou non d'alternatives productives), susceptibles d'influer sur la cession en FVI à travers la "pression d'exclusion", demanderait également un investissement spécifique dans chaque cas étudié, avec en particulier l'identification d'éventuelles économies d'échelle et de leurs sources. Les implications de pratiques contractuelles dans le cadre de configuration de tenure inversée en termes d'efficacité et d'équité gagneraient enfin à être analysées sur long terme, dans une perspective comparative et au-delà des seuls contractants (effets sur les tiers via le marché du FVI ou du travail, par exemple).

Références

- Amblard L., Colin J.-Ph. 2009. Reverse tenancy in Romania: Actors' rationales and equity outcomes. *Land Use Policy* 26(3), 828-836.
- Anseeuw W., Alden Wily L., Cotula L., Taylor M. 2012. Land Rights and the Rush for Land: Findings of the Global Commercial Pressures on Land Research Project. Rome, ILC.
- Bellemare M. 2007. Testing Between Competing Theories of Reverse Share Tenancy. Document de travail, Terry Sandford Institute of Public Policy, Duke University.
- Bellemare M. F. 2009. Sharecropping, Insecure Land Rights and Land Titling Policies: A Case Study of Lac Alaotra, Madagascar. *Development Policy Review* 27(1), 87-106.
- Binswanger H, Rosenzweig M. 1984. Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets: A Critical Review. In *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, ed. H Binswanger, M Rosenzweig. New Haven : Yale University Press, pp. 1-40.
- Binswanger H., Rosenzweig M. 1986. Behavioural and Material Determinants of Production Relations in Agriculture. *Journal of Development Studies* 22(3): 503-539.
- Binswanger H., Deininger K., Feder G. 1995. Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations. In *Handbook of Development Economics*, ed. J. Behrman, T.N. Srinivasan. Amsterdam & Oxford : Elsevier, pp. 2659-2772.
- Byres T. 1981. The New Technology, Class Formation and Class Action in the Indian Countryside. *Journal of Peasant Studies* 8(4): 405-454.
- Carton de Grammont H. 1990. *Los empresarios agrícolas y el Estado. Sinaloa 1893-1984*. Mexico : UNAM.
- Charmes J. 1975. Métagage et capitalisme agraire sur les périmètres nord de la SOMALAC. *Cahiers ORSTOM série Sciences Humaines* 12(3): 259-282.
- Cochet H., Léonard E., Tallet B. 2010. Le métagage d'élevage au Mexique. Colonisations foncières et dynamiques d'une institution agraire dans l'histoire contemporaine. *Annales de Géographie* 676: 617-638.
- Cochet H., Merlet M. 2011. Land grabbing and share of the added value in agricultural processes. A new look at the distribution of land revenues. International Academic Conference 'Global Land Grabbing', Institute of Development Studies, University of Sussex, 6-8 April 2011.
- Colin J.-Ph. (ed.). 2003. *Figures du métagage : étude comparée de contrats agraires (Mexique)*. Paris : Editions de l'IRD.
- Colin J.-Ph. 2012. De l'ananas de conserve à l'ananas-export. La petite production d'ananas en Côte d'Ivoire dans ses rapports à l'agro-industrie et au marché international. Contribution à l'étude FAO/CIRAD "Grands investissements agricoles et inclusion des petits producteurs : leçons d'expériences dans 7 pays du Sud", 50 pp.
- Colin J.-Ph. 2013. Marchés fonciers et concentration foncière La configuration de "tenure inversée" (*reverse tenancy*). *Cahiers du Pôle foncier* n°3/2013, 28 p.
- Cotula L. 2012. The international political economy of the global land rush: A critical appraisal of trends, scale, geography and drivers. *Journal of Peasant Studies* 39(3-4): 649-680.

- Crookes T., Lyne M. 2003. Efficiency and equity gains in the rental market for arable land: observations from a communal area of KwaZulu-Natal, South Africa. *Development Southern Africa* 20: 579-93.
- Dabat M., Razafindraibe R. 2008. Des terres, des hommes et du riz: accès au capital foncier et performance économique. In *Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar*, F. Sandron (ed.). Antananarivo & Paris : CITE & Karthala, pp. 81-102.
- Deininger K., Feder G. 2001. Land institutions and land markets. In *Handbook of Agricultural Economics* (Vol. IA.), R. Gardner, G. Rausser (eds.), North-Holland : Elsevier, pp. 287-331.
- Deininger K., Byerlee D., avec Lindsay J., Norton A., Selod H., Stickler M. 2011. *Rising Global Interest in Farmland. Can it yield sustainable and equitable benefits?* Washington : World Bank.
- Deininger K., Byerlee D. 2012. The Rise of Large Farms in Land Abundant Countries: Do They Have a Future? *World Development*, 40(4): 701-714.
- Gras C. 2009. Changing Patterns in Family Farming: The Case of the pampa Region, Argentina. *Journal of Agrarian Change* 9(3): 345-364.
- Grosso S., Bellini M., Qüesta L., Guibert M., Lauxmann S., Rotondi F.. 2010. Impactos de los "pools de siembra" en la estructura social agraria. Una aproximacion a las transformaciones en los espacios centrales de la Provincia de Santa Fe (Argentina). *Revista de Estudios Regionales* 6: 115-138.
- Guibert M., Sili M., Arbaletche P., Piñero D., Grosso S.. 2011. Les nouvelles formes d'agriculture entrepreneuriale en Argentine et en Uruguay. *Economies et Sociétés série Systèmes agroalimentaires* 33(10): 1813-1831.
- Lastarria-Cornhiel S., Melmed-Sanjak J. 1999. *Land Tenancy in Asia, Africa, and Latin America: A Look at the Past and a View to the Future*. Madison : Land Tenure Center.
- Lawry S. W. 1993. Transactions in Cropland Held under Customary Tenure in Lesotho, in T.J. Bassett and D.E. Crummey (eds), *Land in African Agrarian Systems*. Madison : University of Wisconsin Press, pp. 57-74.
- Lénine (V. I. Oulianov). 1918. *The Agrarian Question in Russia Towards the Close of the Nineteenth Century*. Lenin Collected Works, Volume 15, , 1973. Moscou : Progress Publishers, pp. 69-147
<http://www.marxists.org/archive/lenin/works/1908/agrquest/index.htm#iii> (consulté le 14/09/2012)
- Losch B., Fréguin-Gresh S. 2013. Quelles agricultures face aux défis des transitions africaines? Le small-scale versus large-scale en débat. *Cahiers Agricultures* 22(1): 1-6.
- Parthasarthy G. 1991. Lease Market, Poverty Alleviation and Policy Options. *Economic and Political Weekly* 26: A31-A38
- Pearce R. 1983. Sharecropping: Towards a Marxist View. In *Sharecropping and Sharecroppers*, ed. T Byres. Londres : Frank Cass, pp. 42-70.
- Ray D. 1978. The Small Lessor and the Big Lessee: Evidence from West Bengale. *Economic & Political Weekly* 13(51-52): A119-A124.

- Sadoulet E., Murgai R., de Janvry A. 2001. Access to Land via Land Rental Markets. In A. De Janvry, G. Gordillo, J.-P. Platteau and E. Sadoulet, *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*. Oxford : Oxford University Press, pp. 196-229.
- Sharma N., Drèze J. 1996. Sharecropping in a North Indian Village. *Journal of Development Studies* 33: 1-39
- Singh I. 1989. Reverse Tenancy in Punjab Agriculture: Impact of Technological Change. *Economic and Political Weekly* 24 (25): A86-A92.
- Sourisseau J.-M., Bosc P.-M., Fréguin-Gresh S., Bélières J.-F., Bonnal Ph., Le Coq J.-F., Anseeuw W., Dury S. 2012. Les modèles familiaux de production agricole en question. Comprendre leur diversité et leur fonctionnement. *Autrepart* (62): 159-182.
- Tikabo M., Holden S. 2003. Land Tenure in the Highlands of Eritrea: Economic Theory and Empirical Evidence. Chapitres 2 et 3 de la thèse de M. Tikabo. Unpublished Ph.D. dissertation. Ås: Agricultural University of Norway, Department of Economics and Social Sciences.
- Wood G. 1999. Private Provision after Public Neglect: Bending Irrigation Markets in North Bihar. *Development and Change* 30: 775-94.