



Journal Homepage: www.journalijar.com

INTERNATIONAL JOURNAL OF ADVANCED RESEARCH (IJAR)

Article DOI: 10.21474/IJAR01/22131
DOI URL: <http://dx.doi.org/10.21474/IJAR01/22131>



RESEARCH ARTICLE

MARCHE FONCIER ET SECURISATION FORMELLE DES DROITS D'ACCES A LA TERRE DANS LA REGION DE MARADI AU NIGER

LAND MARKET AND FORMAL SECURITY OF LAND ACCESS RIGHTS IN THE MARADI REGION OF NIGER

Oumarou Sanna Bachir¹, Lawali Sitou² and Haladou Abdou²

1. Doctorant à la Faculté d'Agronomie et des Sciences de l'Environnement ; Ecole Doctorale Sciences, Ingénierie, Santé, Environnement (SISE) ; Université Dan Dicko Dankoulodode Maradi.
2. Unité Mixte de Recherche : Développement Durable, Sociétés et Adaptation aux Changements Climatiques ; Faculté d'Agronomie et des Sciences de l'Environnement ; Université Dan Dicko Dankoulodo De Maradi, BP 465, Maradi, Niger.

Manuscript Info

Manuscript History

Received: 06 September 2025
Final Accepted: 08 October 2025
Published: November 2025

Key words:-

Securing, land, commodification,
Maradi, Rural Code, transactions, Niger

Abstract

Le Sahel en général et le Niger en particulier subit de plein fouet les effets de la variabilité et du changement climatique qui influent négativement les conditions de vie des populations. Dans un contexte de marchandisation des terres, garantir l'accès sécurisé à la terre est un gage d'investissement. A Maradi, région située au centre sud, le marché foncier fait évoluer les droits d'accès à la terre avec l'apparition des paysans sans terre. Les données ont été collectées dans 21 villages à travers des enquêtes auprès de 823 paysans. Les résultats révèlent que les terres sont fréquemment vendues suivant des mécanismes propres aux acteurs. Dans certaines communes, plus de 38 % des ventes font suite aux morcellements excessifs des terres. Les transactions restent très peu sécurisées ce qui constitue des germes de conflits. Environ 86 % des paysans ne disposent pas d'acte formel de sécurisation malgré l'existence des commissions foncières. La sécurisation formelle se résume à l'acquisition des actes et titres fonciers mais également des modes informels sont observés dont des petits papiers « Signés », des témoignages des proches parents et/ou par la marque de travail ou de présence dans les champs. Certes, les commissions foncières jouent un rôle important mais elles sont confrontées à des obstacles qui freinent la formalisation des transactions. Les prix locatifs de terre qui autrefois étaient dérisoires atteignent 40000 FCFA au moment où des hectares se vendent de plus en plus chers. Cette vente accélérée explique la crise foncière grandissante et l'émergence des classes de paysans dépourvus de terre.

"© 2025 by the Author(s). Published by IJAR under CC BY 4.0. Unrestricted use allowed with credit to the author."

Corresponding Author:-Oumarou Sanna Bachir

Address:-Doctorant à la Faculté d'Agronomie et des Sciences de l'Environnement ; Ecole Doctorale Sciences, Ingénierie, Santé, Environnement (SISE) ; Université Dan Dicko Dankoulodode Maradi.

Introduction

Les pays africains, sous l'impulsion de la dynamique démographique, verront doubler leurs besoins en produit alimentaire provenant des végétaux entre 1995 et 2050 (CEA, 2020). Les ressources naturelles dont principalement les terres, les eaux, les ressources forestières et fourragères subissent quotidiennement d'importantes formes de dégradation dont les conséquences se traduisent en termes de baisse de production agricole et pastorale, l'insécurité alimentaire, la migration des populations, les inondations, etc. (Lawali et Hamidine, 2024). Dans les pays du Sahel, le coefficient multiplicateur de ces besoins alimentaires est supérieur à cinq, voire à dix pour une dizaine d'entre eux. La production agricole continuera à être assurée par les actifs agricoles en milieu rural compte tenu des difficultés croissantes à l'importation de céréales pour combler les déficits (Quesnel, 1999). À cette époque, un certain optimisme était de mise quant aux potentialités de développement du secteur agricole (Florence, 2015). L'assurance d'accéder à des terres productives et sécurisées permettra aux ruraux pauvres d'accroître leur résilience et de pouvoir investir durablement (FIDA, 2015). Les pays africains ont pour la plupart une économie basée sur l'agriculture, donc nécessitant le recours aux terres productives sécurisées (Eric, 2004). Dans plusieurs pays d'Afrique, des approches nouvelles de sécurisation foncière sont en cours d'expérimentation (Lavigne Delville, 2018).

Selon l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO, 2003), « la sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une personne seront reconnus par les tiers et protégés en cas de contestation spécifique. Si cette sécurité n'est pas garantie, les droits correspondants risquent d'être menacés par des revendications concurrentes et même d'être perdus par suite d'une expulsion. » Les producteurs ruraux ne peuvent investir dans leur activité et développer leur production que si leur environnement économique est favorable et s'ils disposent d'une sécurité foncière suffisante (Lavigne Delville, 2003). L'accès à la terre est un facteur clé pour améliorer les revenus et la sécurité alimentaire des ménages ruraux (Deininger, 2004; Muraoka et al., 2018). Pour autant, les acteurs ne restent pas inactifs, de nouvelles règles, mobilisant pouvoirs locaux et représentants de l'État émergent parfois, avec une efficacité variable en fonction des pays (Chauveau et al., 2006). Les discussions sur les politiques foncières en Afrique rurale au cours de ces dernières décennies se sont intéressées à deux questions : celle de l'enregistrement des terres et de l'émergence d'un marché foncier (Lavigne Delville, 2002). Dans beaucoup de pays africains, les lois coutumières d'accès au foncier coexistent avec les lois modernes. Au Niger, les terres et les ressources naturelles perdent leur valeur productive et subissent des pressions croissantes.

Ces pressions engendrent de problème d'accès et provoque souvent des dissensions violentes surtout entre agriculteurs et éleveurs (FAO, 2018). Ainsi, l'État a mis en place un dispositif de contrôle plus ou moins direct sur les terres et les ressources renouvelables pour une meilleure mise en valeur ou une gestion plus rationnelle (CTA, 2001). Dans la bande sud, l'accroissement des enjeux fonciers et les perspectives d'investissement sur les terres accentuent la compétition d'accès à la terre et augmente la précarité foncière (Lawali et al., 2014; Lawali et al., 2018). Les possibilités d'extension des superficies cultivées apparaissent a priori limitées alors que parallèlement la population est en pleine croissance et ceci bien que 95 % des denrées alimentaires soient produites sur des terres (Guengant, 2003). Le Code rural nigérien est alors mis en place pour promouvoir une sécurisation foncière dans leurs terroirs. Il est créé des commissions foncières pour permettre aux paysans une gestion durable des ressources foncières aux différents niveaux administratifs (Avella et al., 2007)). Dans la région de Maradi, le marché foncier fait évoluer les droits d'accès à la terre avec l'apparition des paysans sans terres. L'objectif de cette étude est d'analyser le fonctionnement des marchés fonciers et les mécanismes de sécurisation foncière pour une meilleure prévention des conflits ruraux dans la région de Maradi.

Matériels et méthodes :-

La région de Maradi couvre une superficie de 41 796 km². Cette région compte une population estimée en 2024 à 5 249 420 habitants soit une densité moyenne de 126 habitants/km² (INS, 2024). La présente étude a été conduite dans sept communes dont Guidan Roumdji, Guidan Sori, Chadakori, Djirataoua, Tchadoua, Baoudeta et Sherkin Haoussa. Les données ont été collectées à travers divers interviews individuels auprès de 823 exploitants répartis dans 21 villages. Aussi des focus groups et des entretiens ont été tenus avec les autorités coutumières et les membres des commissions foncières de base (COFOb) et des commissions foncières communales (COFOCom). Les critères ayant servi au choix des villages échantillonnés sont entre autres : i) la pratique de l'agriculture pluviale et/ou en irriguée, ii) le poids démographique, iii) l'existence des structures de gestion foncière, iv) le flux migratoire des populations. Les analyses statistiques, à savoir le test de khi-deux et le phi de Cramer ont été effectuées pour les variables en lien

avec les causes de décapitalisation de terre, le niveau de sécurisation des terres et les raisons qui freinent la sécurisation foncière formelle. Le test khi carré est fait pour détecter l'existence de liens entre les variables (Hamuli et Agbada, 2023). Pour cela, l'hypothèse selon laquelle il n'existe pas de différence significative entre les communes concernant les causes de décapitalisation des terres et aussi montrer qu'il n'y a pas de différence significative entre pour le niveau d'instruction et la détention des actes de sécurisation foncière.

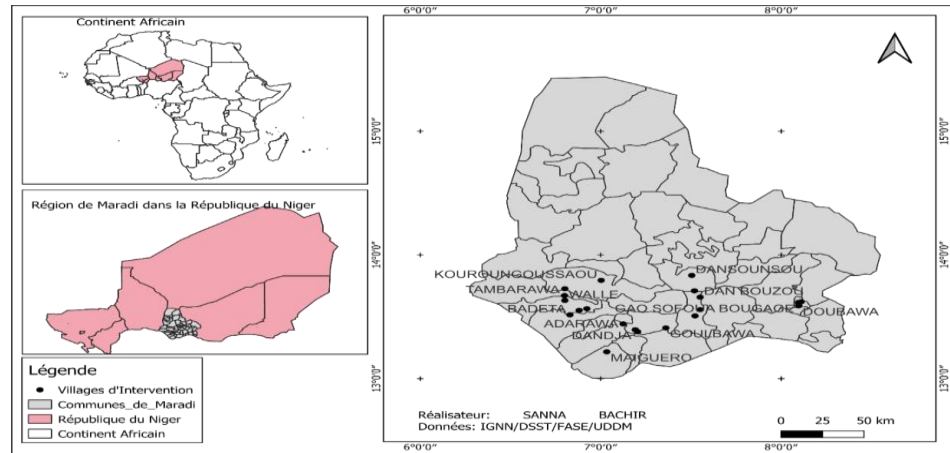


Figure 1 : Carte de la zone d'étude

Résultats :-

Perceptions des causes de décapitalisation de terres :-

Suite aux transactions foncières beaucoup de producteurs ont perdu leurs terres. Il ressort des résultats (tableau 1) que le taux de vente des terres est plus élevé dans les communes de Djirataoua et Tchadoua. Les causes de vente des terres sont multiples et sont principalement liées à la mobilisation des moyens de subsistance, aux soins et au financement des cérémonies. Les frais des soins médicaux représentent respectivement 30 % et 11,50 % de causes de vente de terres dans les communes de Tchadoua et Sherkin Haoussa. Le faible niveau de fertilité des sols représente respectivement 43,8 %, 18% et 14% des raisons de vente de terres dans les communes de Tchadoua, Djirataoua et GuidanSori. Les ventes sont dans la plupart des cas échelonnées, c'est-à-dire que la décapitalisation commence souvent par la mise en location, un prêt ou dans la majeure partie des cas par une mise en gage. Le propriétaire du champ reçoit d'abord une somme puis continue à demander jusqu'à ce que le montant emprunté avoisine la valeur du terrain dans la localité. Toutes ces transactions monétaires prennent leur origine des morcellements excessifs des terres.

Tableau 1 : Principales causes de décapitalisation des terres

Communes	Pauvreté	Infertilité des sols	Manque de nourriture	Prise en charge médicale	Achat des intrants agricoles	Mariage et autres cérémonies	Petits lopins hérités	Exode rural
Tchadoua	28,5	43,8	27,7	30	64,7	25,8	39	15,4
Baoudeta	10,3	6,7	14	10,6	2	12	0	35,9
Chadakori	6	6,7	6,6	6,8	3,9	5	6,5	7,7
Guidan Sori	8	14,6	8,2	9,3	3,9	7	9,7	10,3
Guidan Roundji	8,1	5,6	7,9	9	2	6,3	3,2	5,1
Sherkin Haoussa	13,2	4,5	12,3	11,5	5,9	14,2	3,2	2,6
Djirataoua	26	18	23,2	22,9	17,6	29,5	39	23,1
Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Khi deux	43.82	21.88	33.32	21,5	38.77	38.99	11	22.87

Phi de cramer	0,23	0,16	0,201	0,16	0,217	0,218	0,1	0,177
P-value	***	*	***	***	***	***	***	*

* : $p < 0,05$; *** : $p < 0,001$; ns : non significatif

Les propos ci-dessous recueillis auprès des paysans enquêtés retracent les différentes causes de pertes de terres : M. B., habitant de Dan Bouzou, commune de Tchadoua disait ceci : « Quand je suis devenu chef de famille. J'ai hérité à moi seul 4 ha, il y'a 16 ans de cela. J'ai donné en gage 1ha en 2010 contre une somme de 370000 FCFA pour payer des vivres. J'ai encore mis en gage 2 ha en 2017 à la même personne qui m'a remis 120000 FCFA pour les 2 ha. Année après année, aujourd'hui on me doit 490000 FCFA en gage pour récupérer mes champs que je ne cultivais plus depuis bientôt 5ans. Je ne dispose actuellement d'aucune activité pouvant me permettre de récupérer ces champs. Par la suite j'ai fini par recevoir un complément d'argent pour la vente définitive de ces champs ». L. K., 32 ans, Boucher de profession fait ce triste récit : « j'en'ai hérité aucun champ de mon père car il a vendu toutes ses terres avant sa mort. Je passe mon temps entre mon village et Agadez où je pars en exode pour chercher l'or. Si je suis au village, je pratique la boucherie et aussi je fabrique des fourneaux pour la cuisson des aliments ». Aussi, A. M., 62 ans, exploitant et vendeur de la paille, et des palmes disait : « J'ai hérité de 1,50 ha de mon père en 1983. J'ai mis 1 ha en gage pour un montant de 50000 FCFA en 2002 pour payer les frais médicaux au profit de ma femme pour une césarienne. A sa deuxième grossesse aussi j'ai pris 70000 FCFA en 2005, puis 60000 FCFA en 2007. J'ai dû par la suite mis les 0,5 ha restant et vendu le champ à 300000 FCFA finalement en 2011. Depuis, 2011, je vis de l'exploitation des palmiers doum ».

Différents modes d'accès au foncier :-

Les modes d'accès à la terre sont variés. Les paysans ayant hérité de la terre de leurs ascendants représentent 55,3 % des répondants. Les portions de terres héritées sont de plus en plus petites vu le niveau de morcellement excessif. L'héritage est à 73,4 % le mode d'accès au foncier rural à Sherkin Haoussa et de 31,4 % à Chadakori. Par contre dans les autres communes l'accès à la terre par héritage a atteint ses limites. Le gage et la location des terres constituent pour les paysans sans terre l'unique recours d'accès à de petits lopins de terre juste pour une saison. Bien qu'instables, ces types de transactions améliorent les relations de bon voisinage et de solidarité au sein de la communauté si elles sont bien entretenues. Il ressort du tableau 2 que les hommes ont plus accès à la terre pour tous les modes d'acquisition des terres (87,7%) comparativement aux femmes (12,3%) accèdent à la terre à travers l'héritage (6,30 %). Ce résultat confirme bien que les femmes héritent des terres dans la région de Maradi. Cependant, les femmes sans terre représentent 2,70 % des enquêtés. Néanmoins, il existe quelques rares cas des femmes ayant acheté leurs propres terres (0,10 %), celles-ci sont des membres des organisations paysannes rurales.

Tableau 2 : Modes d'accès au foncier en fonction du statut de résidence et du sexe

Statut	Achat	Affectation chef de village	Don	Gage	Héritage	Location	Pas de terres	Prêt	Total
Allochtone	0,40	0,00	0,20	0,60	0,00	0,70	1,00	1,70	6,40
Autochtone	1,80	0,20	1,20	6,30	56,00	2,70	10,70	16,30	93,60
Total	2,20	0,20	1,50	7,00	56,00	3,40	11,70	18,0	100
Féminin	0,10	0,00	0,10	0,90	6,30	0,60	2,70	1,60	12,30
Masculin	2,10	0,20	1,30	6,30	49,70	2,80	9,00	16,4	87,7
Total	2,20	0,20	1,50	7,20	56,00	3,40	11,70	18,0	100

Circuit de décapitalisation foncière:

Les terres acquises par les voies les plus stables dont l'héritage, le don et l'achat, suivent un processus au cours duquel elles peuvent être perdues par leur détenteur. Les causes de ces pertes peuvent être liées à plusieurs facteurs d'ordre climatique, social, anthropique et économique. Les successions d'années de mauvaises récoltes liées aux aléas climatiques poussent les paysans à vendre leurs terres les moins fertiles ou les moins productives. Les problèmes sociaux, dont entre autres le manque de revenus, l'absence d'activités génératrices de revenus auxquels viennent s'ajouter les charges des cérémonies (mariage, baptême), les soins sanitaires, le manque d'argent pendant une longue période ou l'insécurité alimentaire dans l'exploitation sont les causes de ventes de terres. Après le décès

du chef d'exploitation, les superficies laissées par celui-ci sont réparties entre les héritiers mais ceux-ci reçoivent des superficies insignifiantes.

Ces dernières ne permettent pas d'investir pour accroître le revenu. Dans le meilleur des cas, les superficies sont vendues à un membre plus nanti de l'exploitation. Les terres peuvent être vendues à des personnes extérieures. Les ventes de terres débutent de plusieurs manières : la vente peut intervenir immédiatement après le partage de l'héritage ou quelque temps après. La vente totale des terres peut aussi débuter par un prêt de longue durée ou un gage qui se transforme en vente. La figure 2 présente le processus de décapitalisation et ses conséquences en lien avec l'émergence des paysans sans terre, de la détérioration des rapports sociaux, de la déféminisation de l'agriculture et à l'opposé un développement des grandes exploitations tournées désormais vers l'agrobusiness.

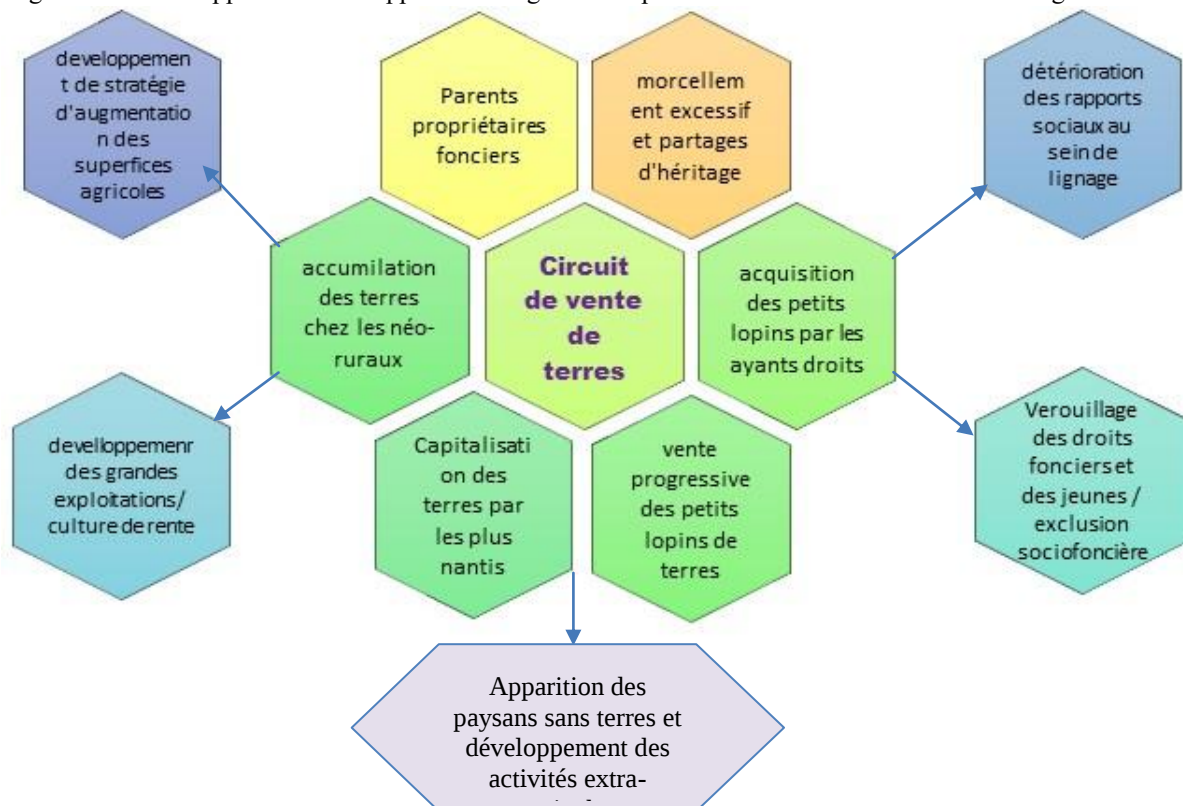


Figure 2 : Circuit de marchandisation des terres et processus de décapitalisation

Valeur monétaire des terres:

Jadis sacrée, la terre fait aujourd'hui l'objet de marchandisation et sa valeur monétaire varie d'une localité à une autre. L'exploitation des actes de transactions enregistrés au niveau des commissions foncières et l'analyse des données d'enquête font ressortir l'évolution des prix de vente des terres. Ainsi, la valeur des terres varie selon les villages, la fertilité des sols, la distance du champ par rapport au village, la superficie et l'adaptabilité des cultures. En effet, les terres les plus aptes à la production des cultures commerciales sont les plus chères. Les terres les plus éloignées qui reçoivent peu d'investissements en matière de fertilisation sont les moins appréciées et moins chères. Les terres les plus chères sont enregistrées dans les zones de forte production du souchet. Les acheteurs de ces terres sont les néo-ruraux (commerçants, fonctionnaires et ceux de la diaspora dont les projets sont désormais orientés vers l'agriculture commerciale. Les prix des terres varient également en fonction de l'usage et de leur proximité des zones d'habitation.

Les prix moyens de vente des terres à usage agricole varient de 80 000 FCFA/ha pour des terres acquises loin du village à 900 000 FCFA pour des terres agricoles situées à une distance d'environ 1 km du village. Les communes de Tchadoua et de Guidanroumdji enregistrent les prix les plus élevés de terres agricoles. Cette hausse est due à l'ampleur de l'évolution des cultures de rente, dont le souchet. La demande en terre agricole augmente d'année en année. Les paysans à statut foncier stable et les paysans à statut instable font recours au marché foncier pour acquérir

des champs en location, en gage ou en vente, mais l'offre se fait de plus en plus rare au vu du nombre croissant des acquéreurs. Concernant le niveau de satisfaction, 89,7 % des paysans enquêtés recherchant des terres agricoles, ne sont pas satisfaits. Les demandes des terres d'habitation font aussi exploser les prix comme en témoigne l'entretien avec Y.A, habitant du village de Maijanguero, commune de Tchadoua : « ces dernières années, beaucoup de besoins en terres d'habitation sont exprimés surtout par les jeunes. Les personnes ayant leurs champs en bordure du village morcellent leur terre pour en faire des parcelles plus couteuses. En parcelle, ½ hectare peut rapporter plus de 1700000 FCFA à raison de 300000 à 350000 FCFA les 400m²». Les champs loués à 5000 voire 10000 FCFA / hectare il y'a quelques années avoisinent aujourd'hui 30000 à 40000 FCFA / hectare dans les communes de Djirataoua et Tchadoua.

Analyse du niveau de sécurisation des transactions foncières :

L'analyse de la figure 3 illustre que divers moyens sont utilisés pour sécuriser les terres. Plus de 80 % des paysans ne font pas recours aux actes formels pour sécuriser leur terre. Il ressort des résultats que la marque de présence et de travail sur ses terres développe la stratégie paysanne de reconnaissance et de sécurisation des droits fonciers. Concernant les actes de sécurisation des terres, deux types sont énumérés, à savoir les actes fonciers délivrés par les commissions foncières de base et les actes délivrés par les chefs de village, ce qui prouve une stratégie de contournement du processus normal de sécurisation, car le chef de village est légalement le président de la commission foncière de base (Cofob). Le dysfonctionnement ou l'accaparement de la commission foncière pousse certains paysans à évoquer l'inefficacité de cette institution dans le village. Ainsi, globalement dix-sept (17 %) des paysans enquêtés ont effectivement eu à faire recours aux actes fonciers formels. Même pour ces derniers, les transactions pour lesquelles les actes sont particulièrement établis sont la vente et le gage. Très rarement, les actes de location ou de prêt sont enregistrés.

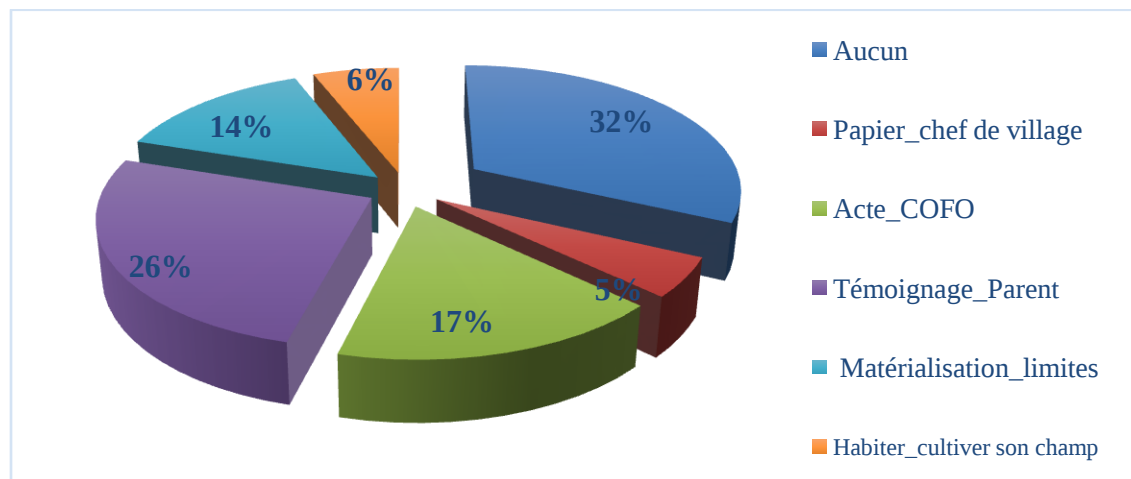


Figure 3 : Moyens utilisés pour sécuriser les champs

L'analyse du niveau de sécurisation selon le sexe (tableau 3) révèle que les femmes, bien qu'elles accèdent aux terres, sécurisent moins leurs transactions. Sur l'ensemble des personnes enquêtées n'ayant pas sécurisé leurs terres, les femmes sont sous-représentées (1,80 %). Ce taux relativement très faible témoigne d'une couverture globalement limitée des dispositifs de sécurisation ou d'une faible demande des actes lors des transactions foncières.

Tableau 3: Répartition des actes selon le sexe

Sexe	Sans actes de sécurisation (%)	Avec actes de sécurisation (%)	Total (%)
Féminin	10,50	1,80	12,30
Masculin	75,50	12,20	87,70
Total	86,00	14,00	100,00

Niveau de sécurisation des transactions foncières selon le niveau d'instruction :

Le tableau 4 fait ressortir les proportions des actes en fonction du niveau d'instruction des paysans. Il ressort que très peu de paysans détiennent des actes de sécurisation. Parmi ceux qui ont sécurisé leurs terres, 6,50 % des paysans sont alphabétisés. La comparaison des détentions des actes en fonction du niveau d'instruction montre que les alphabétisés sont ceux qui détiennent plus d'actes de sécurisation.

Tableau 4: Actes de formalisation détenus selon l'assise foncière des enquêtés

Niveaud'instruction	Sans actes de sécurisation (%)	Avec actes de sécurisation (%)	Total (%)	Khi-deux	Phi de cramer	P-value
Analphabète	32,40	2,90	35,40	10,736	0,114	*
Alphabétisé	25,50	6,50	32,00	19,033	0,152	***
Primaire	19,50	2,20	21,70	3,281	0,063	ns
Secondaire	8,20	2,10	10,30	1,228	0,039	ns
Universitaire	0,40	0,20	0,60	0,664	0,028	ns
Total	86,00	14,00	100,00	24,219	0,172	*

* : $p < 0,05$; *** : $p < 0,001$; ns : non significatif

La sécurisation foncière légale permet aux exploitants d'être à l'abri des expropriations et des ventes frauduleuses et d'éviter les potentiels conflits. L'analyse révèle que les paysans sécurisent peu les transactions. Il ressort des résultats que 15 % seulement des paysans à statut foncier instable (gage, location, prêt) ont eu leur terre sécurisée tandis que 17 % des paysans à statut foncier stable (héritage, achat) ont sécurisé leur terre au niveau des commissions foncières. Ces exploitants affirment que la sécurisation garantit les conditions d'un meilleur investissement sur leurs terres. Le tableau 5 fait le récapitulatif des actes déclarés et enregistrés au niveau des commissions foncières villageoises. L'analyse des actes fonciers enregistrés permet de constater que les actes les plus établis sont les actes de vente de terres et gage et de location. La multiplication des ventes conduit inévitablement au morcellement des terres avec comme corollaire l'individualisation des exploitations et la réduction drastique des superficies cultivables par individu et l'émergence du marché foncier. Au total, 858 actes de vente sont délivrés, 124 actes de location et 290 actes de gage et 138 actes de détention coutumière ont été enregistrés au niveau des commissions foncières par les enquêtés.

Tableau 5 : Actes enregistrés au niveau des commissions foncières de base

Les actes de sécurisation délivrés par les commissions foncières						
Communes	Vente	Prêt	Location	Gage	Donation	Détention coutumière
Chadakori	142	0	7	23	2	2
Guidan Roudji	45	0	0	35	2	115
Guidan Sori	34	0	1	15	0	0
Tchadoua	204	0	2	78	5	21
Djirataoua	262	9	114	102	9	0
Baoudeta	78	0	0	5	0	6
Sherkin Haoussa	93	0	0	32	0	0
Total	858	9	124	290	18	144

Transactions foncières non sécurisées :

Il ressort de la figure 4 que les paysans disposant d'actes fonciers représentent 6 % des enquêtés à Chadakori et 28 % à Tchadoua. Il ressort globalement que plus de 86 % des paysans ne disposent pas d'acte de sécurisation de leurs transactions. Ce taux élevé de transactions informelles peut être lié à plusieurs facteurs, dont entre autres la non-satisfaction des paysans par rapport aux actes, l'insuffisance de sensibilisation des communautés, le dysfonctionnement des commissions, le non-respect des attributions de président de la Cofob, le recours au témoignage verbal des proches parents dans le processus des transactions, l'absence ou le retard de la transmission de l'information au niveau supérieur. Entre autres difficultés les paysans évoquent le coût élevé des actes (3000 FCFA). Les obstacles qui freinent les paysans à formaliser leurs transactions auprès des commissions foncières sont entre autres : la méconnaissance de l'intérêt des actes avancés par 35,8 % des paysans, le manque de sensibilisation, la possibilité de témoignage par des proches parents et aussi l'ignorance des paysans.

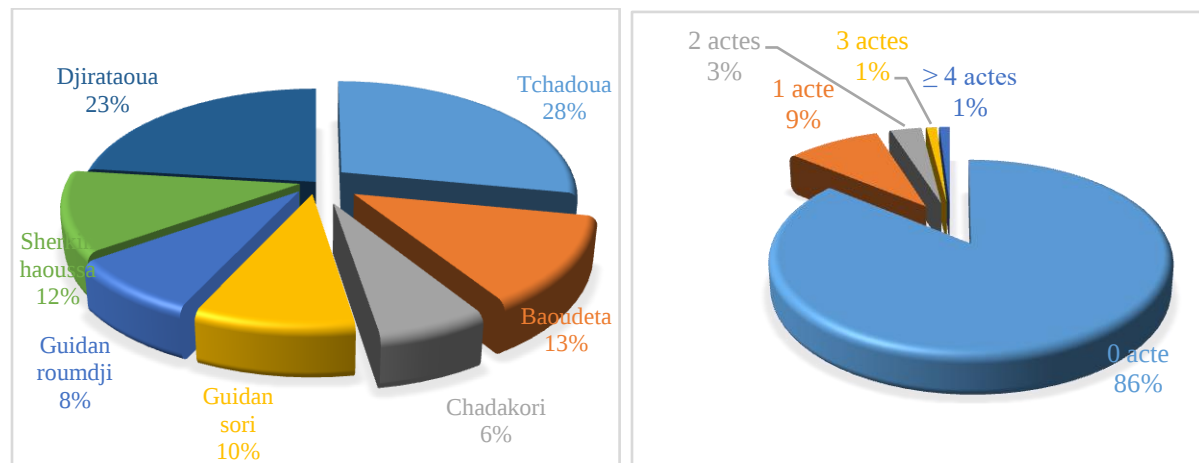


Figure 4a : Répartition des actes en fonction des communes
Figure 4b : Détention des actes de sécurisation
Instances et acteurs de la sécurisation foncière formelle

Plusieurs acteurs interviennent dans le processus de sécurisation des terres. Le chef de village est l'un des principaux acteurs de la sécurisation. Il ressort de l'analyse que 96,5% et 92 % des enquêtés font confiance au chef de village en tant qu'autorité coutumière pour sécuriser leurs terres respectivement dans les communes de Tchadoua et Djirataoua. Les commissions foncières sont consultées par 68,80 % et 55,6 % des paysans des communes de Sherkin Haoussa et Chadakori, respectivement. Ces communes ont le plus important nombre d'actes réalisés dans la zone d'étude. Parmi les enquêtés 2,30 % font recours aux actes au niveau de la mairie et seulement 0,50 % des enquêtés font recours au service du chef de canton. Les résultats montrent que les commissions foncières, bien qu'elles existent dans les villages, sont moyennement consultées, car certains évoquent un accaparement de l'institution, le non-respect du mandat des membres. Il a ainsi été relevé que certains membres de la commission foncière sont en leur postes depuis plus d'une décennie. Selon les textes, le mandat des membres élus des commissions foncières est de trois (3) dans les communes de GuidanRoudji et Baoudeta.

Les communes de Chadakori et de Tchadoua enregistrent les membres les plus anciens dans les commissions foncières de base. Le nombre des membres des commissions foncières de base varient de 08 à 12 membres recensés au niveau des villages. Les représentants de certains corps de métier devant figurer dans les commissions foncières sont absents ou non désignés. Concernant, le niveau d'instruction des membres 21,6 % sont analphabètes. Les femmes occupent pour la plupart les postes de trésorière. Les commissions foncières regroupent diverses catégories sociales, y compris les jeunes. Les commissions foncières de la commune de Chadakori présentent 54,9 des jeunes au sein des COFO. Certains membres de COFO exercent sans formation pendant plusieurs années en tant que membres. Et même ceux qui ont reçu de formation n'ont pas été recyclés pour leur permettre d'améliorer leur capacité.

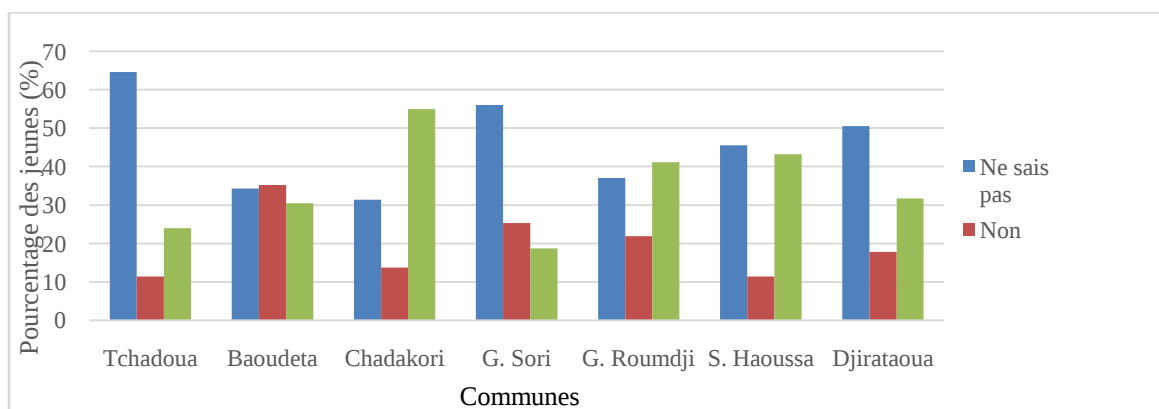


Figure 5: Représentation des jeunes dans les COFOB

Discussion:-

Cette étude sur les marchés foncières et les mécanismes de sécurisation formelle des terres dans la région de Maradi fait ressortir que le mode d'accès le plus utilisé est l'héritage. Il permet aux exploitants d'obtenir des portions de terre de leurs ascendants. Plus de 56 % des paysans ont accès aux terres à travers ce mode. Ce même constat a été fait par (Hamidine et al., 2021) avec 78,2 % des paysans qui accèdent à la terre par héritage dans la bande sud du Niger et par (Soukaradji et al., 2017) avec 45,5 % dans le département de Gabi. L'accès à la terre se fait sous deux formes dans un contexte de saturation foncière à savoir les transferts non marchands (héritage) et les transferts marchands (ventes-achats, gage et location) (Deininger, 2004; Rakotomalala, 2022). L'accès à la terre à travers les transferts marchands animant le marché foncier représente 30 % des transactions à Madagascar (Rakotomalala et al., 2022). L'accès aux terres agricoles se fait de diverses manières mais force est de constater que l'essentiel des prêts, des gages et des locations sont contractés sous « seing privé » ou par l'intermédiaire du chef coutumier sans actes formellement établis. Les structures habilitées à la sécurisation sont peu sollicitées. Il en résulte une faible formalisation des transactions. Ce constat est ressorti dans la région de Zinder, particulièrement à Mirriah et Gouré (Avella et al., 2007) et à Maijanguero avec une faible formalisation des transactions (Lawaliet al., 2014). (Osuolaleet al., 2024) avancent que moins de 10 % des transactions foncières se font de façon formelle au Nigeria.

Contrairement à l'étude conduite par Avella et al., 2007 dans la région de Zinder, précisément à Gouré où les commissions foncières enregistrent plus d'actes d'héritage, à Maradi les actes de ventes sont les plus enregistrés par les commissions foncières. Selon les textes législatifs du Code rural, la délivrance des actes des transactions foncières relève des institutions de mise en œuvre de la politique foncière, principalement les commissions foncières partout où elles sont installées (Code Rural, 2023), mais le constat est tout autre avec la multiplicité des documents de sécurisation. Selon Colin (2008), en Côte d'Ivoire, plus de 38 % des paysans ont acquis leur champ par des transactions monétarisées (achat, location de longue durée qui se transforme en vente). Les chefs de ménage à faibles revenus et plusieurs enfants à charge (nourriture, santé, éducation, célébration des premiers mariages vendent les terres pour prendre en charge les frais d'hospitalisation, pour organiser les cérémonies de mariage ou de baptême de leurs enfants biologiques mais aussi de leurs premiers petits-enfants (Moussa dit Kalamou, 2014). Selon Onana, 2020, la vente de terre explique en partie la crise foncière agricole. Les terres sont vendues pour faire face aux besoins essentiels de leur famille.

Charlery de La Masselière et Racaud, 2012 évoquaient aussi les difficultés sociales poussant les paysans à vendre les terres dont entre autres les urgences au sein du clan familiale en Afrique de l'Est. La vente des terres renvoie à l'accroissement de la pression foncière, de la commercialisation de l'agriculture, de la valeur économique de la terre et aussi des risques d'expropriation pour lotissement liés à l'accroissement des villes (Colin, 2021). Les terres agricoles convoitées par l'urbanisation ont plus de valeur que celles loin des lieux d'habitation à des fins agricoles (Cavallières et al., 2008). Les terres destinées au développement des cultures commerciales prennent plus de valeur et donne le droit à l'aliénation alimentant le marché foncier (Colin, 2005). En principe, les circonstances de « fixation » des droits fonciers évoluent relativement lentement en raison des rigidités sociales en milieu rural. Mais, de nos jours, force est au contraire de constater une accélération du processus d'inclusion dans l'économie marchande des filières d'accès à la terre et à ses ressources, même quand elles semblent appartenir à des individus de la même lignée (Collier et Dercon, 2014). Au point que l'allégation du caractère inaliénable de la terre, souvent associé aux croyances surnaturelles liées aux termes « terre-ancêtres-génies-fécondité », renverrait aujourd'hui à une « appréhension passéiste », sérieusement bouleverser par les faits (Colin, 2021). A l'exception des zones les plus reculées, enclavées, loin des routes et des marchés, la tendance vers une marchandisation de l'accès à la terre serait devenue évidente, avec l'accroissement de la pression foncière du fait de la démographie, de l'urbanisation et de l'expression d'une demande de terres rurales provenant des néo ruraux, des ruraux nantis et pas seulement des investisseurs étrangers (Pierre, 2017).

La sécurité foncière s'entend des revendications foncières qu'il est possible de faire valoir, au moyen d'instruments qui vont de la législation nationale à des règles villageoises locales, s'appuyant elles-mêmes sur des cadres réglementaires nationaux (FIDA, 2015). L'insécurité foncière grandissante dont sont sujets les paysans en milieu rural constitue un des facteurs qui limitent l'investissement agricole (Lawaliet al., 2014). La sécurité foncière protège les exploitants agricoles contre l'expropriation et leur permet d'utiliser plus facilement leurs terres comme une garantie pour accéder au crédit agricole (Théodore et al., 2024). Les paysans ne restent pas inactifs face à l'insécurité foncière avec le développement de plusieurs astuces telles que les témoignages, la fixation des bornes végétales ou habiter dans son champ. (Lavigne Delville, 2017) rapporte également les pratiques mystiques,

l'inscription dans la clientèle politique, la fixation des bornes végétales ou en ciment comme stratégies de sécurisation.

A part, les prix élevés d'établissements des actes, les raisons empêchant la demande des certificats découlent de l'environnement social pouvant reconnaître la propriété privée (Seck et al., 2023). Les ventes de terres étaient des ventes de détresse pour assurer la scolarisation des enfants, des fonds d'investissements dans d'autres activités ou par le retour des étrangers dans leur terroir d'origine (Colin, 2005). Les achats constituent presque la seule voie d'accès au foncier dans les hautes terres au Madagascar et constitue plus d'un quart du capital foncier des exploitations (Roberto, 2020). L'importance des ventes et le prix élevé des terres poussent certains paysans à la monnayer pour faire face à des urgences. Le prix des terres va en croissance. L'hectare qui pouvait s'acquérir à 80000 FCFA à Baoudeta s'obtient à un prix moyen de 600000 FCFA actuellement selon l'emplacement. En fonction des communes, le prix de l'hectare de terre agricole peut atteindre 900000 FCFA voire plus en fonction de l'emplacement. Le prix locatif d'un hectare se négocie autour de 40000 FCFA dans les zones de culture du souchet. Selon (Wonou, 2013), un hectare de terre agricole coûtait 500000 FCFA en 2011 à Badja au Togo. Le prix indicatif d'un hectare de terre rizicole varie de 500 à 1000 euros et le montant locatif d'un hectare coûte 50 à 80 euros pour une saison de culture (Rakotomalala et al., 2022) tandis que dans la Nya-pendé (Tchad) l'hectare de terre se négociait moyennant une somme de 10000 FCFA (Mediebou et Noel, 2020). Pour (Armelle, 2015), le foncier est devenu une source de revenu très rentable mais non cadrer ou pas assez par les acteurs de prise de décision. Les principales causes de vente de terre sont le manque d'argent, les urgences familiales et aussi pour des investissements extra agricoles ou agricoles (Roberto, 2020).

La mise en place des commissions foncières de base vise la responsabilisation des communautés dans la gestion des terres. Ces populations doivent être informées du processus de sécurisation des terres, mais ces institutions foncières se heurtent à des dysfonctionnements qui ralentissent leur mission. Seck et al., (2023) rapportent qu'à Madagascar, 34% des guichets fonciers communales ont cessé les activités faute de financement et d'appropriation des institutions par les acteurs. Cet état de fait ouvre la voie à la transaction illégale. Les paysans parfois méconnaissent la commission foncière ou préfèrent le témoignage d'un parent aux actes fournis par la commission foncière. Les acteurs intervenant dans les règlements des conflits sont nombreux. Les chefs coutumiers, les leaders religieux, les institutions de sécurisation et les autorités administratives interviennent chacun dans le règlement des conflits en fonction de leur gravité. Les paysans s'adressent d'abord à l'autorité la plus proche, en l'occurrence le chef de village.

Le chef de village gère d'abord le différend en cherchant à concilier les deux camps protagonistes. En termes de formalisation des actes fonciers une étude conduite sur 12 communes des régions de Zinder et Maradi dans le cadre du projet Sahel Collaboration et communication a révélé que les commissions foncières jouent un rôle important dans l'accompagnement des communautés en matière de sensibilisation, de sécurisation des ressources et de prévention des antagonismes ruraux (Lawali et Hamidine, 2024). Le processus de formalisation intègre également la clarification des statuts fonciers, le géoréférencement des sites, leur cartographie et leur inscription au dossier rural (Code Rural, 2008). En termes d'actes délivrés, il a été enregistré sur l'ensemble des communes 1529 actes de détention coutumière, 2869 actes de ventes, 821 actes de donation, 768 actes de prêt et 228 actes de gage. A ces actes s'ajoutent 26 titres fonciers et 305 procès-verbaux de conciliation des conflits sur 446 conflits enregistrés. Ces résultats témoignent que les commissions foncières sont relativement fonctionnelles à des degrés variables d'une commune à une autre. Pour exemple les commissions foncières de base de la commune de Bandé ont enregistré 1724 actes de vente, 618 actes de détention coutumière, 568 actes de prêt, 429 actes de donation et 3 titres fonciers (Lawali et Hamidine, 2024).

Conclusion:-

Combinant enquêtes de terrain, entretiens et observations participantes, cette étude a fait ressortir l'existence d'un marché foncier autour duquel diverses transactions sont développées. Les transactions marchandes prennent de l'ampleur grâce au développement des cultures commerciales et une ruée des citoyens vers la terre. Les causes des ventes des terres sont nombreuses. Elles vont de l'infertilité des sols aux problèmes sociaux tels que la pauvreté, les maladies. Les femmes et les hommes ont tous accès à la terre mais les femmes sont toujours à la traîne quant à la jouissance de leur terre. La terre est devenue une source de revenu très rentable servant parfois une solution du dernier recours des paysans pour la résolution de leurs problèmes. La sécurisation formelle des transactions foncières évolue lentement aux rythmes des appuis de certains projets au niveau des commissions foncières. Les actes de vente sont les transactions les plus enregistrées auprès des commissions foncières.

Remerciements:-

Les auteurs remercient le Programme Alimentaire Mondial (PAM) pour le financement de cette recherche doctorale à travers la signature d'une convention de partenariat scientifique avec l'Université Dan Dicko Dankoulodo de Maradi – Niger.

Conflits d'intérêt:-

Les auteurs de ce manuscrit déclarent qu'il n'y a aucun conflit d'intérêts entre eux.

Bibliographie:-

1. Choplin Armelle, (2015) « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel , l'exemple de Nouakchott , Mauritanie » Available at: <https://doi.org/10.3917/ag.647.0069>.
2. Avella Nicoletta, Younfa Alhassane, Lawali Sitou. (2007) L' accès à l' information foncière et aux institutions décentralisées pour sécuriser les droits fonciers des ruraux pauvres : L' expérience des Commissions Foncières au Niger.
3. CEA (2020), Dynamique de la population , dividende démographique et développement durable en Afrique de l'Ouest.
4. Charlery de La Masselière, B. et Racaud, S. (2012) 'De la terre patrimoine à la terre ressource : tensions entre structures foncières héritées et nouvelles perspectives des acteurs paysans en Afrique de l'Est. Bulletin de l'Association de géographes français, 89(3), pp. 412–426.
5. Chauveau, Jean-Pierre, Colin Jean-Philippe, Jacob Jean-Pierre, Lavigne Delville Philippe et Le Meur Pierre-Yves. (2006) Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest. Résultats du projet CLAIMS.
6. Colin, Jean-Philippe. (2005), Le développement d' un marché foncier ? Une perspective ivoirienne', Afrique contemporaine, 213(1), pp. 179–196. Available at: <https://doi.org/10.3917/afco.213.0179>.
7. Colin, Jean-Philippe. (2021), La marchandisation de l' accès à la terre dans des contextes', Presses de sciences Po, le mouvement social, p. 18.
8. Collier Paul and Dercon Stefan. (2014), African Agriculture in 50 Years: Smallholders in a Rapidly Changing World?', World Development, 63, pp. 92–101. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2013.10.001>.
9. CTA (2001) 'La gestion du foncier', (01), p. 20.
10. Deininger, K. (2004), Land policies for growth and poverty reduction', Choice Reviews Online, 41(09), pp. 41-5396-41–5396. Available at: <https://doi.org/10.5860/choice.41-5396>.
11. Delville, Philippe L. (2003), La sécurisation foncière est aussi une question de citoyenneté', grain de sel, N°24, pp. 4–5.
12. Delville, Philippe L. (2017) 'Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ?', Comité technique « Foncier & développement, pp. 1–4. Available at: <https://www.foncier-developpement.fr/publication/quest-securite-fonciere-renforcer/%0Ahttp://files/745/full-text.pdf>.
13. Eric, Bologo A. (2004) 'Populations rurales, mobilités et accès aux ressources foncières dans l'ouest du Burkina Faso', p. 16.
14. Eugénie Kabali Hamuli et José Mangalu Mobhe Agbada (2023) 'Analyse de Khi-carré : fondements, démarche, intérêt et limites', Revue congolaise des sciences humaines et sociales, 6385, pp. 79–102. Available at: <https://doi.org/10.59189/crsh102257>.
15. FAO (2003), Le régime foncier et le développement. Etudes sur. Rome.
16. FAO (2018), États généraux du foncier rural au Niger un processus participatif pour une meilleure gouvernance foncière'.
17. FIDA (2015) L' amélioration de l' accès à la terre et de la sécurité foncière.
18. Florence Bron-Saïdatou (2015) La gouvernance foncière au Niger : malgré des acquis , de nombreuses difficultés, comité technique foncier et développement.
19. GNEDEKA Kodjo Théodore, TOBI Kossigan and Douvi Edem. (2024) 'Land Security, agricultural productivity and food security Case of Togo and extension to ECOWAS countries', AgEcon Search, 7(1), pp. 1–26. Available at: [file:///F:/Spec 2/Traffic Delay Model.pdf](file:///F:/Spec%20Traffic%20Delay%20Model.pdf).
20. Guengant, J. Pierre (2003) Dynamique des populations, disponibilités en terres et adaptation des régimes fonciers : le cas du Niger. CICRED.
21. Hamidine Issaka, Lawali Sitou, Rabé Mahamane Moctar et Boukary Baoua Ibrahim. (2021) 'Caractérisation des exploitations agricoles familiales productrices du mil et leur niveau de résilience dans la bande sud du Niger', IOSR Journal of Agriculture and Veterinary Science (IOSR-JAVS), 14(7), pp. 5–16. Available at: <https://doi.org/10.9790/2380-1407010516>.

22. Lavigne Delville, Philippe. (2002) 'When Farmers Use "Pieces of paper" to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation', *European Journal of Development Research*, 14(2), pp. 89–108.
23. Lavigne Delville, Philippe. (2018) 'Les réformes de politiques publiques en Afrique de l'Ouest, entre polity, politics et extraversion', *Gouvernement et action publique*, VOL. 7(2), pp. 53–73. Available at: <https://doi.org/10.3917/gap.182.0053>.
24. Lawali, Sitou, Abdoulaye Diouf, Boubé Morou, Kassimou Abdou Kona, Laminou Saidou, Chaibou Guéro et Ali Mahamane. (2018) 'Régénération Naturelle Assistée (RNA) : outil d ' adaptation et résilience des ménages ruraux d ' Aguié au Niger', *International Journal of Biological and Chemical Sciences*, 12(February), pp. 75–89.
25. Lawali, Sitou, Mormont, Marcet Yamba, Boubacar. (2014a) 'Gouvernance et stratégies locales de sécurisation foncière : étude de cas de la commune rurale de Tchadoua au Niger', *Vertigo* [Preprint], (Volume 14 Numéro 1). Available at: <https://doi.org/10.4000/vertigo.14723>.
26. Mahamadou Moussa dit Kalamou (2014) Impact de la dynamique foncière dans la lutte contre l'insécurité foncière et la pauvreté des femmes dans la région de Tahoua au Niger, Tesis doctoral. Available at: [https://repositories.lib.utexas.edu/handle/2152/39127%](https://repositories.lib.utexas.edu/handle/2152/39127%25)
27. Mediebou Chindji et Noel Kandé. (2020) 'Accès aux terres cultivables par les réfugiés et développement agricole dans le département de la Nya-pendé au Tchad', *Cahier du foncier au Tchad*, 3(2), p. 52.
28. Muraoka R., Jin S. and Jayne T.S. (2018) 'Land access, land rental and food security: Evidence from Kenya', *Land Use Policy*, 70, pp. 611–622. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.10.045>.
29. Onana, Jean-Christophe. (2020), Facteurs de la crise foncière agricole en contexte rural africain (centre Cameroun), HAL open science, p. 18.
30. Osuolale, A.F., David-daniel, O. and Oluwasogo, S. (2024) 'La blockchain au Nigéria Mots-clés', *Communications on applied electronics*, 7(40), pp. 1–10.
31. Pierre Jacquemot (2017), Des terres agricoles disponibles en Afrique subsaharienne?, Willagri [Preprint]. Available at: www.fao.org/faostat/.
32. Quesnel, André. (1999) 'Peuplement rural, dynamique agricole et régimes fonciers', in in Lery A. et Vimard P. (ccord.), *Population et Développement : Les principaux enjeux cinq ans après la Conférence du Caire*, Les Documents et Manuels du CEPED, n° 12, pp., pp. 25–37.
33. Rakotomalala, H. (2022) Marchés fonciers et accès à la terre des migrants : une analyse institutionnelle dans une commune rurale de Madagascar.
34. Rakotomalala Heriniaina, Bouquet Emmanuelle and Burnod Perrine. (2022) 'Marchés fonciers et accès à la terre des migrants dans l'Ouest de Madagascar : opportunités et contraintes', *Économie Rurale*, (381), pp. 79–93. Available at: <https://doi.org/10.4000/economierurale.10375>.
35. Roberto, Hadrien Di (2020) 'Régulation et logiques des achats/ventes de terres agricoles à Madagascar Une étude du fonctionnement des marchés fonciers dans les Hautes Terres', pp. 1–20.
36. Rural Code du Niger. (2023) Recueil de textes.
37. Seck Sidy Mohamed, Touré Oussouby, Ouédraogo Pierre-Aimé, Benkahla Amel et Mansion Aurore. (2023) 'Gouvernance foncière locale, quelles approches et institutions mobilisées pour répondre aux différents enjeux?', *Regards sur le foncier* no 14, Comité technique « Foncier & développement », AFD, MEAE, (14), p. 50.
38. Soukaradji Barmo, Amani Abdou, Sitou Lawali, Ichaou Aboubacar, Ali Mahamane et Mahamane Saadou. (2017) 'Typologie des exploitations agricoles familiales : cas de la périphérie de la forêt protégée de Baban Rafi du Niger', *International Journal of Biological and Chemical Sciences*, 11(3), p. 1096. Available at: <https://doi.org/10.4314/ijbcs.v11i3.14>.
39. Wonou, M.Oladokun. (2013), La vente des terres de culture et ses effets sur le développement agricole dans l ' agglomération rurale de Badja au Togo', *Revue de géographie du laboratoire Leidi*, 11(ISSN0051), pp. 36–57.