

Modélisation et estimation de la valeur de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui en Centrafrique

Emmanuel MBETID-BESSANE

Laboratoire d'Economie Rurale et de Sécurité Alimentaire (LERSA), Faculté des Sciences Economiques et de Gestion, Université de Bangui, BP 1983 Bangui, Centrafrique

*Correspondance, courriel : mbetid_bessane@hotmail.fr

Résumé

En Centrafrique, la terre était un bien communautaire inaliénable. Les autochtones occupaient des domaines pour l'agriculture qui devenaient par la suite leurs « propriétés ». Au fur et à mesure que la population croît dans les zones périurbaines, la réserve foncière communautaire diminue et devient des réserves foncières familiales, ce qui a conduit à l'individualisation des droits fonciers marquant ainsi une rupture avec le mode d'accès traditionnel au profit d'un mode d'accès moderne à la terre agricole devenue un bien marchand. C'est le début de la marchandisation de la terre dans la zone périurbaine de Bangui qui s'accélère, sous la pression démographique et pour des raisons économiques et sociales, et dont on ne maîtrise pas le mécanisme du fonctionnement et les déterminants du prix.

L'objectif assigné à cette recherche est de mettre en évidence les déterminants du prix de la terre agricole en zone périurbaine de Bangui. Ainsi une analyse économétrique sur 210 offreurs de terre agricole a été faite. Les résultats montrent que les déterminants du prix de la terre agricole sont, par ordre d'importance décroissant, la disponibilité de la terre, le taux de croissance de la population, l'indice de la fertilité du sol et la localisation du village. Avec la pression démographique, conjuguée à la paupérisation des villages, la marchandisation de la terre agricole s'accroît et sa disponibilité devient critique dans cet espace périurbain, ce qui pourrait remettre en cause le développement de l'agriculture périurbaine. Ces nouvelles données doivent amener l'Etat à adopter le projet de loi sur le code foncier agropastoral et la promulguer, et à définir les règles du fonctionnement du marché de terre agricole.

Mots-clés : *marchandisation, terre agricole, prix, déterminant, zone périurbaine, Bangui.*

Abstract

Merchandisation and price of farmland and its determinants in the peri-urban area of Bangui in Central African Republic

In Central African Republic, the land was inalienable property which belongs to the whole community. The Natives were settling in areas reserved for agriculture, which become later their "properties". The community land reserve decreases and becomes the family land's reserves together with the population's growth in peri-urban areas, which resulted at the individualization of land rights, causing the break of traditional access mode and promotes modern access mode. So, farmland becomes a commodity.

This is the beginning of the merchandisation of land in the peri-urban area of Bangui and increases with demographic pressure and for economic and social reasons, which we do not control the mechanism of functioning and the price's determinants. The objective of this research is to identify the determinants of farmland price in peri-urban areas of Bangui. Econometric analysis was made on 210 suppliers of farmland. The results show that, the determinants of farmland price are: availability of land, rate of population growth, soil fertility index and village location, in decreasing importance order. The farmland's merchandisation increases with population pressure combined with rural impoverishment. And the availability of farmland becomes problematic in peri-urban areas, fact which could hamper the development of peri-urban agriculture. These new realities must lead the Government to adopt and to promulgate the law project of land code, and define functioning rules of farmland market.

Keywords : *merchandisation, farmland, price, determinants, peri-urban area, Bangui.*

1. Introduction

La thématique de la terre agricole est vieille comme le monde puisque la terre et l'agriculture sont aux origines de la science économique [1, 2], mais elle reste d'une grande actualité aujourd'hui dans les pays en développement comme dans les pays développés avec de nouvelles problématiques telles que l'accaparement des terres, l'urbanisation et la croissance de la population, la marchandisation des terres agricoles, les concurrences sur les destinations foncières, la sécurité alimentaire, le processus d'artificialisation de l'espace, la multiplication de formes de contractualisation comme les mesures agro-environnementales territoriales, les enjeux environnementaux etc. Les économistes reconnaissent l'importance du couple terre/agriculture depuis longtemps à travers les travaux de Smith et de Ricardo. La terre est un moyen de production en agriculture et une source de rente pour son propriétaire [3].

La théorie de la rente foncière s'appuie sur les différentiels de fertilité naturelle des sols pour expliquer l'avantage procuré aux propriétaires des terres les plus fertiles [4]. Il s'agit à ce niveau de la rente dont bénéficie un agriculteur localisé à un endroit plus avantageux que d'autres en termes de fertilité naturelle. Ceci se traduit par le fait que ces agriculteurs localisés à peu près dans la même zone de production réalisent des revenus qui seraient différenciés. Si les marchés de terre agricole à fertilité identique étaient parfaitement compétitifs, les terres de bonne qualité se vendraient plus chères que celles de qualité moindre et les revenus auraient tendance à être similaires. Le problème est que les marchés des terres sont généralement imparfaits et les agriculteurs réalisent des revenus hétérogènes [5]. En effet, plusieurs travaux ont été réalisés sur la question du prix de la terre agricole et de ses déterminants dans les pays développés, surtout aux Etats-Unis d'Amérique, mais dans les pays en développement et particulièrement en Afrique très peu de recherches ont été faites sur cette question [6]. Les résultats de ces différents travaux montrent globalement que le prix de la terre agricole s'explique principalement par des facteurs agronomiques, économiques et de périurbanisation [6-11].

En Centrafrique, les terres arables sont estimées à 15 millions d'hectares. Seulement 700.000 ha sont mis en culture chaque année, soit 4,7% de la surface totale et en moyenne 0,5 ha de terre est exploité par un actif agricole, ce qui montre que la terre agricole ne constitue pas encore un facteur limitant en principe. En outre, on compte 16 millions d'hectares de ressources pastorales, mais 9,3 millions d'ha sont exploités par un cheptel de 3,2 millions d'unités bétail tropical essentiellement transhumant, soit 58,1% de la surface totale. Ces terres de pâturages, capables de supporter plus de 5 millions de têtes de bovins, sont loin d'être pleinement exploitées [12]. Cependant, l'accès à la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui se

pose depuis deux décennies. En effet, les crises sécuritaires à répétition en milieu rural ont entraîné de mouvements massifs des jeunes ruraux vers la capitale.

Confrontés très rapidement au problème d'emploi et de survie en ville, ces jeunes ruraux retournent à la terre en s'installant dans la zone périurbaine de Bangui [13]. En outre, des fonctionnaires pour faire face aux arriérés de salaires se laissent dans l'agriculture aussi dans la zone périurbaine de Bangui afin de satisfaire certaines demandes alimentaires, d'accéder facilement au marché et de disposer d'un revenu annexe. De même que des jeunes diplômés sans emploi, en attendant de trouver un emploi, s'installent également dans la zone périurbaine de Bangui pour l'agriculture [14]. Cette situation, conjuguée à l'urbanisation rapide et à la croissance de la population de la ville de Bangui et ses environs, conduit à une forte pression foncière dans ces espaces périurbains et à la marchandisation foncière d'où la création d'un marché de terre agricole dont on ne maîtrise pas le mécanisme de fonctionnement et les déterminants du prix. L'objectif assigné à cette recherche est de mettre en évidence les facteurs qui déterminent le prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui en Centrafrique afin de donner au pouvoir public des éléments de prise de décision. Ainsi, nous analysons, d'abord, le régime foncier centrafricain et ses limites. Nous caractérisons, ensuite, la marchandisation de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui. Nous procédons, enfin, à l'estimation du modèle du prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui et à la mise en évidence de ses déterminants.

2. Méthodologie

2-1. Méthode d'estimation

Pour atteindre l'objectif assigné à notre recherche, l'approche méthodologique adoptée privilégie une analyse économétrique par la méthode des moindres carrés ordinaires [15]. Ainsi, le modèle économétrique proposé s'écrit :

$$P = a_0 + a_1IF - a_2DT + a_3TC + a_4CV - a_5LV + a_6PA + a_7RA + u \quad (1)$$

Avec P le prix de la terre agricole ; IF l'indice de fertilité naturelle de la terre ; DT la disponibilité de la terre du village ; TC le taux de croissance de la population du village ; CV le circuit de vente de la terre ; LV la localisation du village par rapport à la ville de Bangui ; PA la profession de l'acquéreur ; RA la résidence actuelle de l'acquéreur ; $a_0, a_1, a_2, a_3, a_4, a_5, a_6$ et a_7 les coefficients de régression ; et u le terme d'erreur. La variable dépendante est le prix de la terre agricole, il est mesuré en FCFA/ha ; il s'agit du prix de vente de la parcelle destinée à la production agricole. Pour les variables indépendantes, nous distinguons des variables directes (IF, DT, TC, LV) et des variables indirectes (CV, PA, RA). Pour ces dernières, on leur assigne la valeur 1 ou 0 qui indique en général si une condition est remplie ou non, d'où leur nom de variables indirectes. Ces variables sont traitées comme toute autre variable [16].

Quant aux variables directes, l'indice de fertilité est mesuré par le nombre d'espèces végétales indicatrices de la fertilité du sol ; plus la parcelle contient d'espèces végétales indicatrices de la fertilité du sol, plus la terre est fertile. La disponibilité en terre est prise en compte par le ratio terre cultivée sur terre cultivable du village ; plus le ratio est élevé, plus la disponibilité en terre est faible. Le taux de croissance de la population du village prend en compte l'accroissement naturel et celui lié aux flux migratoires ; plus il est élevé, plus la densité de population augmente. La localisation du village par rapport à la ville de Bangui, mesurée en Km, est un indicateur d'accès au marché et de spécialisation agricole ; plus le village est proche du centre urbain, plus le système est orienté vers les productions à cycle court, ce qui permet d'espérer un revenu élevé.

S'agissant des variables indirectes, le circuit de vente de la terre agricole est pris en compte en termes du nombre d'acteurs impliqués dans la transaction ; il prend la valeur 1 si le circuit est long (nombre d'acteurs élevé) sinon 0. La profession de l'acquéreur de la terre agricole donne une idée sur son pouvoir d'achat ; elle prend la valeur 1 si l'acquéreur est salarié sinon 0. La résidence actuelle (village ou ville) de l'acquéreur de la terre prend la valeur 1 s'il réside en ville, sinon 0. Pour estimer le modèle économétrique, nous avons utilisé la forme fonctionnelle ln-ln (double ln), ce qui nous permet d'interpréter aisément les coefficients estimés qui ne sont rien d'autres que les élasticités [17]. Le modèle devient donc :

$$\ln P = a_0 + a_1 \ln IF - a_2 \ln DT + a_3 \ln TC + a_4 \ln CV - a_5 \ln LV + a_6 \ln PA + a_7 \ln RA + u \quad (2)$$

Le logiciel utilisé pour l'estimation du modèle économétrique du prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui est le *XLSTAT* version 2011.

2-2. Terrain de recherche et collecte des données

Notre terrain de recherche est la zone périurbaine de Bangui qui englobe les quatre axes routiers à savoir au nord-ouest l'axe Boali et au nord-est l'axe Damara dans la commune de Bégoua, au sud-ouest l'axe Mbaïki et au sud-est l'axe Landja dans la commune de Bimbo. Pour les axes Boali, Damara et Mbaïki, nous avons retenu 10 villages par axe les uns après les autres et pour l'axe Landja nous n'en avons retenus que 5 à cause de l'éloignement entre villages, soit un total de 35 villages. Ce choix est fait de concert avec les services des communes de Bégoua et de Bimbo qui connaissent les villages où la marchandisation de la terre agricole est courante et en tenant compte des limites administratives. Dans chaque village choisi, nous avons organisé deux types d'entretien semi-directif en octobre et novembre 2012.

Un premier entretien avec les notables pour collecter des données sur le passage de la gestion traditionnelle à la gestion moderne de la terre agricole, les prix minimum et maximum de terre agricole, la localisation du village par rapport à la ville, les superficies et les populations afin de calculer la disponibilité en terre agricole et le taux de croissance de la population. Un second entretien avec les chefs de ménages offreurs de terre agricole pris au hasard pour collecter les données sur le prix de la terre agricole offerte, l'indice de fertilité de la terre, le circuit de vente, la profession et la résidence des acquéreurs au moment de la vente, ce qui nous a permis de constituer un échantillon de 210 offreurs de terre agricole dans la zone périurbaine. Nous avons aussi fait des consultations documentaires auprès des services du Ministère du développement rural afin de collecter les textes relatifs au régime foncier en Centrafrique.

3. Résultats et discussion

3-1. Analyse du régime foncier centrafricain

Le premier régime foncier du pays découle des procédures foncières coloniales de 1899. La propriété des terres est définie par le code foncier et le droit coutumier auquel la loi écrite fait une large part. Au terme de l'article 1^{er} « est propriétaire foncier, une personne physique ou morale reconnue propriétaire légal conformément à la législation en vigueur ou qui a un droit coutumier acquis » [18]. La Loi n°60.136 du 27 mai 1960 fixant le régime domaniale et foncier était loin de confirmer le droit coutumier comme base d'enregistrement des terres et mettait un accent beaucoup plus fort sur les droits de propriété du gouvernement national. Une autre Loi n°139/60 du 27 mai 1960, a par ailleurs reconnu l'appropriation coutumière du sol et l'a consacrée clairement par les dispositions de son article 21. Toutefois, l'État reste le propriétaire de la terre en vertu de son droit de souveraineté.

Aussi en tant que prérogative de puissance publique, le pouvoir d'attribution de droits de propriété ou de droits d'usage à titre temporaire ou permanent à des personnes physiques ou morales qui s'engagent à mettre la terre en valeur, relève-t-il exclusivement de la compétence de l'Etat. Par ailleurs, le droit commun en matière d'accès à la propriété foncière est et demeure l'acquisition d'un titre foncier par la procédure d'immatriculation définie par le Décret du 26 mars 1899 fixant le régime de la propriété foncière. Ainsi, les trois domaines de propriété définis dans la loi foncière de 1960 sont les droits coutumiers enregistrés, les concessions privées et le domaine public [18]. Selon les termes de l'article 38 de la Loi n°64/441 du 09 janvier 1964 relative au domaine national et fixant la procédure de reconnaissance et d'attribution des terrains, *« l'Etat, en vertu de son droit de souveraineté, est présumé propriétaire des terres qui, au jour de la promulgation de la présente loi, ne sont pas possédées par des tiers, conformément à la loi sur le régime de la propriété ou en vertu des titres réguliers de concession »*.

Cette loi donne donc à l'Etat le contrôle absolu du foncier sur l'ensemble du pays, puisqu'elle s'applique aussi bien au domaine rural qu'au domaine urbain. Toutefois, elle reconnaît le droit de propriété sur le domaine foncier aux collectivités qui ne bénéficiaient que des droits coutumiers sur le domaine naturel et de droit de jouissance [19], ce qui a été aussi mis en évidence dans d'autres pays africains [9]. Cette loi n'a pas permis de doter le pays d'une loi foncière complète, même si aujourd'hui, elle constitue encore la plateforme légale fondamentale en matière de législation foncière dans le pays. En effet, le fait de limiter les droits coutumiers à la catégorie des droits d'usage signifie que les droits de propriété des populations locales ne sont pas suffisamment solides pour contrôler l'accès aux ressources foncières en excluant les autres de l'utilisation de ces mêmes ressources. Cela favorise les installations, l'occupation et l'utilisation anarchique des terres. D'une manière générale, il n'existe aucun cadre réglementaire régissant le régime foncier agricole (accès aux terres, mode d'exploitation, droit de propriété...) dans le pays. L'accès et le mode d'utilisation des terres agricoles sont réglementés par les droits coutumiers à l'exception des titres fonciers délivrés par le Service cadastral pour des domaines exploités à des fins agricoles aux environs des centres urbains et des plantations industrielles privées de café et de palmier à huile.

La majorité des exploitations agricoles relève du régime foncier coutumier dont le principe de base est celui du « droit de la hache » selon lequel la terre appartient à celui qui la défriche et la cultive. Cette situation ne favorise pas les investissements agricoles. L'élaboration d'un cadre juridique et réglementaire, pour le bon usage et la sécurisation du foncier agricole, est un impératif incontournable pour une meilleure valorisation du capital naturel aux travers des activités économiques du monde rural. C'est ainsi que le Ministère du développement rural a mis en place un groupe de réflexion sur la législation foncière agricole chargé d'élaborer un projet de loi sur le code foncier du secteur agropastoral. Les travaux de ce groupe de réflexion ont permis de proposer un cadre qui est le projet de loi portant code foncier agropastoral centrafricain [20]. L'adoption de ce projet de loi et sa promulgation ne pourront que promouvoir un outil indispensable à l'instauration de la sécurisation foncière pour les usagers du foncier agropastoral.

3-2. Analyse de la marchandisation de la terre agricole en zone périurbaine de Bangui

Jadis dans la zone périurbaine de Bangui, la terre était un bien communautaire inaliénable, placé sous le contrôle du chef de village. Avec l'accord de ce dernier, les autochtones, en fonction de leur capacité de défrichage, occupaient des domaines pour les activités agricoles et par la suite deviennent leurs « propriétés » qui sont héritées de père en fils. Au fur et à mesure que la population croît, la réserve foncière communautaire diminue et devient des réserves foncières familiales. Cette transformation foncière a été aussi mise en évidence dans la zone périurbaine de Parakou au Bénin [21] et en Afrique rurale en général [9]. Face à cette situation, les villageois sont contraints de maintenir définitivement les domaines qu'ils occupaient, ce qui a conduit à l'individualisation des droits fonciers marquant ainsi une rupture avec le

mode d'accès traditionnel sous le contrôle du chef de village au profit d'un mode d'accès moderne à la terre agricole, devenue un bien marchand, sous le contrôle des chefs de famille. Cette rupture a été aussi mise en évidence dans la zone périurbaine de Parakou au Bénin [21] et en Afrique rurale en général [9]. Ainsi le chef de village perd le contrôle d'attribution des terres au profit des individus, chefs de famille qui les cèdent à tout demandeur moyennant un prix ; c'est le début de la marchandisation de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui. Cette marchandisation ne cesse de s'accélérer pour des raisons économiques et sociales.

En effet, la paupérisation des villages liée aux crises politico-militaires à répétition qui ont conduit à la décapitalisation des exploitations agricoles (perte du matériel, du bétail...) et le besoin pressant d'argent pour faire face aux dépenses urgentes liées aux maladies, aux cérémonies diverses et à l'amélioration de l'habitat amènent les villageois à vendre leurs réserves foncières, souvent à des prix dérisoires qui varient, pour l'ensemble de la zone périurbaine de Bangui, entre 50.000 FCFA et 300.000 FCFA l'hectare, soit entre 5 FCFA et 30 FCFA le m². Ce qui confirme les résultats d'autres travaux dans la zone périurbaine de Bamako au Mali selon lesquels, les villageois, sous le coup d'une paupérisation croissante et sur incitation de nouveaux courtiers en foncier, ont commencé à exiger de l'argent chaque fois qu'une demande de terre leur était présentée [9].

Tableau 1 : Prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui

Axes	Prix minimum (FCFA/ha)	Prix maximum (FCFA/ha)
Boali	100.000	300.000
Damara	100.000	300.000
Mbaiki	100.000	200.000
Landja	50.000	100.000

La différence de prix entre l'axe Landja et les autres axes s'explique essentiellement par la faible densité de population et les difficultés d'accès dues à l'impraticabilité de la route qui rend difficile l'accessibilité, alors que les autres axes sont bitumés. Les acteurs de la marchandisation de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui sont au nombre de cinq dont trois acteurs directs (les offreurs, les demandeurs et les intermédiaires) et deux acteurs indirects (les témoins et les notables). Les offreurs sont des villageois qui acceptent de vendre une partie de leurs réserves foncières aux demandeurs qui, généralement, sont des fonctionnaires et des commerçants résidant dans le village ou des hommes politiques, fonctionnaires, salariés et commerçants venant de la ville, ce qui confirme les résultats d'autres travaux dans la zone périurbaine de Bamako [9]. Les intermédiaires sont des jeunes gens résidant dans le village ou à Bangui, mais originaires du village, qui mettent en contact les offreurs et les demandeurs et facilitent la transaction.

Les témoins, au nombre de deux à raison d'un par acteur, sont généralement des parents, amis ou connaissances de l'offreur et du demandeur. Enfin les notables, particulièrement le secrétaire du village qui valide la délimitation de la parcelle et le chef de village qui valide l'acte de vente par sa signature et son cachet, ce qui constitue une garantie pour les acquéreurs et les met à l'abri de la pratique pour l'offreur, dans certaines régions de Côte d'Ivoire, de solliciter l'acquéreur longtemps après la transaction pour de demandes de prêts dont le remboursement reste incertain ou de contributions lors de dépenses importantes telles que les funérailles, soins médicaux etc. [22]. On retrouve aussi ces nombreux acteurs du marché de terre agricole, à quelques exceptions près, dans la zone périurbaine de Parakou au Bénin qui compte en plus des géomètres, gardiens etc. [21]. Ces acteurs font les transactions selon deux circuits de vente. Le premier circuit met en relation l'offreur directement avec le demandeur, c'est le circuit court ; le second dit circuit long met en relation l'offreur avec le demandeur par le biais d'un intermédiaire mandaté par l'un de ces deux acteurs. Celui qui mandate l'intermédiaire lui verse, après transaction réussie, 5% à 10% du montant

selon leur entente et l'offreur verse 10% du montant de vente aux notables en contrepartie des validations. A l'exception donc des témoins qui sont généralement des parents, amis ou connaissances des offreurs et demandeurs, tous les autres acteurs tirent un gain de la marchandisation des terres agricoles dans la zone périurbaine de Bangui, ce qui encourage aussi le développement du marché. Toutefois la marchandisation de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui induit un certain nombre de problèmes comme en Afrique en général [9]. En effet, environ 80% des terres agricoles vendues ne sont pas mises en valeur par les nouveaux propriétaires.

Cette situation n'est pas sans aggraver les contraintes d'accès aux terres agricoles puisque la marchandisation, pour la majorité d'acqureur, s'inscrit dans une logique de la transformation progressive des terres agricoles en parcelles d'habitation. Dans la zone périurbaine de Parakou au Benin, la marchandisation prédispose en fait l'espace à l'urbanisation à court, moyen et long terme [21]. En outre, il survient souvent des conflits liés à la marchandisation des terres agricoles dans la zone périurbaine de Bangui à cause des ventes clandestines. Ces ventes sont généralement faites par certains membres de la famille sans l'aval des autres et les actes de vente ne sont pas validés par les notables. Une fois informée ou au moment de sa mise en valeur par l'acqureur, la famille proteste et revendique sa propriété, ce qui conduit l'acqureur à saisir généralement la mairie ou la brigade de la gendarmerie la plus proche pour escroquerie mais il finit toujours par perdre puisque son offreur n'est plus en mesure de lui rembourser l'argent perçu frauduleusement.

3-3. Déterminants de prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui

Les résultats de l'analyse économétrique du prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui sont consignés dans le **Tableau** qui suit.

Tableau 2 : *Modèle de régression du prix de la terre agricole dans la zone périurbaine*

Variables	Valeur	Ecart-type	t-Student
C	2,342	0,255	9,184
lnIF-1	0,326	0,114	2,859
lnDT	-0,616	0,149	-4,134
lnTC	0,402	0,112	3,589
lnLV	-0,201	0,075	-2,680
lnPA-1	0,037	0,024	1,542
lnCC-1	0,024	0,018	1,333
lnRA-1	0,011	0,021	0,523
<i>Nombre d'observations = 210</i>		<i>F = 445,132</i>	<i>R² = 0,748</i>

Ces résultats montrent que quatre variables indépendantes sur sept sont statistiquement significantes au seuil de 5% ; il s'agit de l'indicateur de la fertilité du sol (*IF*), de la disponibilité de la terre (*DT*), du taux de croissance de la population (*TC*) et de la localisation du village par rapport à la ville (*LV*). Les autres variables indépendantes, comme le circuit de vente (*CV*), la profession de l'acqureur (*PA*) et sa résidence (*RA*) ne sont pas statistiquement significantes au seuil de 5%. Les signes attendus des coefficients de régression sont tous confirmés. Le coefficient de détermination R^2 est égal à 0,748, ce qui veut dire que les variables indépendantes expliquent à 74,8% la variabilité totale du prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui.

L'indicateur de la fertilité du sol (*IF*), la disponibilité de la terre agricole dans le village (*DT*), le taux de croissance de la population du village (*TC*) et la localisation du village par rapport à la ville de Bangui (*LV*) sont donc les déterminants du prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui. Toutefois, les élasticités montrent que la disponibilité de la terre dans le village a le pouvoir explicatif le plus élevé du prix de la terre agricole, suivie du taux de croissance de la population, de l'indice de la fertilité du sol et de la localisation du village par rapport à la ville Bangui. En effet, une diminution de la disponibilité de la terre agricole de 10% dans la zone périurbaine de Bangui entraîne une augmentation de son prix de 6,16% ; plus la terre agricole devient rare, plus son prix augmente, ce qui est conforme à la théorie de l'offre [23]. L'accroissement du taux de croissance de la population du village de 10% entraîne une hausse du prix de la terre agricole de 4,02% ; plus la population du village augmente, plus la pression sur la terre devient forte, ce qui réduit la disponibilité en terre et augmente donc le prix de la terre agricole.

Une augmentation d'indice de fertilité du sol de 10% entraîne une hausse du prix de la terre agricole de 3,26% ; plus le nombre d'espèces végétales indicatrices de la fertilité du sol augmente, plus le prix de la terre augmente à cause de sa fertilité naturelle, ce qui est conforme à la théorie de la rente foncière [4, 5]. Quand la distance entre la ville et le village diminue de 10%, le prix de la terre agricole augmente de 2,01% ; plus le village se rapproche de la ville, plus le prix de la terre agricole augmente à cause de la forte demande, ce qui est conforme la théorie de la demande [23]. Les résultats obtenus à partir de l'analyse économétrique dans la zone périurbaine de Bangui sont donc conformes aux résultats d'autres travaux mettant en évidence les facteurs agronomiques, économiques et de périurbanisation comme déterminants du prix de la terre agricole [6-11].

4. Conclusion

En Centrafrique, l'accès et le mode d'utilisation des terres agricoles sont déterminés par les droits coutumiers à l'exception des titres fonciers délivrés par le Service cadastral pour des domaines exploités à des fins agricoles aux environs des centres urbains et des plantations industrielles privées de café et de palmier à huile. La majorité des exploitations agricoles relève du régime foncier coutumier dont le principe de base est celui du « droit de la hache » selon lequel la terre appartient à celui qui la défriche et la cultive. Il n'existe donc aucun cadre réglementaire régissant le régime foncier agricole, ce qui ne favorise pas les investissements dans le secteur agricole. Cependant, dans la zone périurbaine de Bangui, les modes traditionnels d'accès à la terre agricole disparaissent progressivement, et laissent la place à la marchandisation des terres qui s'accélère sous la pression démographique et pour des raisons économiques et sociales, notamment la paupérisation des villages, avec des conséquences sur le devenir de l'agriculture périurbaine puisqu'environ 80% de nouveaux propriétaires sont dans une logique de transformation de la terre agricole en parcelle d'habitation à court, moyen et long terme.

En outre, l'analyse économétrique montre que les déterminants de prix de la terre agricole dans la zone périurbaine de Bangui sont l'indicateur de la fertilité du sol, la disponibilité de la terre agricole dans le village, le taux de croissance de la population du village et la localisation du village par rapport à la ville de Bangui. Toutefois, c'est la disponibilité de la terre dans le village qui a le pouvoir explicatif le plus élevé du prix de la terre agricole, suivie du taux de croissance de la population, de l'indice de la fertilité du sol et de la localisation du village par rapport à la ville de Bangui. Ainsi avec la pression démographique qui ne cesse d'augmenter dans ces espaces périurbains de Bangui conjuguée à la paupérisation des villages, conséquence des crises politico-militaires à répétition, la marchandisation de la terre agricole s'accroît et sa disponibilité devient critique, ce qui pourrait remettre en cause le développement de l'agriculture périurbaine.

Ces nouvelles donnes doivent amener l'Etat d'abord à adopter rapidement le projet de loi sur le code foncier du secteur agropastoral et la promulguer afin de doter le pays d'un outil indispensable à l'instauration de la sécurisation foncière pour les usagers du foncier agropastoral ; et ensuite à définir les règles de fonctionnement du marché de terre agricole.

Références

- [1] - J. M. BOUSSARD. *Introduction à l'économie rurale*. Cujas, Paris (1992).
- [2] - A. MOUNIER. *Les théories économiques de la croissance agricole*. Economica, Paris (1992).
- [3] - A. SMITH. *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations*. Economica, Paris (1776).
- [4] - A.M. Michaud. "Interaction entre biodisponibilité, phytotoxicité du cuivre et nutrition en fer de graminées - mécanismes physiologiques et rhizosphériques" *In Science du sol*. (2007) pp 191. Montpellier SupAgro, Montpellier.
- [5] - M. DRIOUCHI. *Economie agricole, des ressources naturelles et de l'environnement*. ENA, Meknès (1992).
- [6] - J. P. CAVAILHES, A. MESRINE et C. ROUQUETTE. *Le foncier agricole : une ressource sous tension*. Economie et Statistique 444-445(2011)155-180.
- [7] - J. P. BOINON et J. CAVAILHES. *Essai d'explication de la baisse du prix des terres*. EHESS, Paris (1988).
- [8] - J. P. CAVAILHES and P. WAVESKY. *Urban influences on periurban farmland prices*. European Review of Agricultural Economics 30 (2003) 333-357.
- [9] - J. P. CHAUVEAU, J. P. COLIN, P. LAVIGNE DELVILLE et P. Y. LE MEUR. *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'ouest*. CLAIMS, Paris (2006).
- [10] - L. LEFEBVRE et C. ROUQUETTE. *Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation*. Economie et Statistique 444-445 (2011) 155-180.
- [11] - M. SALIOU. *Déterminants du prix de la terre agricole au Bénin*. IMPETUS, Bonn (2008).
- [12] - MINISTERE DU DEVELOPPEMENT RURAL. *Document de stratégie de développement du secteur rural*. Rapport final, Bangui (2007).
- [13] - E. MBETID-BESSANE. *Modélisation de l'adoption des innovations techniques en cultures maraîchères en République Centrafricaine*. Agronomie Africaine 3 (2010) 273—283.
- [14] - E. MBETID-BESSANE. *Nouveau riz pour l'Afrique (NERICA): adoption et rentabilité en systèmes pluvial et irrigué en zone périurbaine de Bangui en Centrafrique*. Colloque panafricain ANSTS-COPED, Dakar (2012).
- [15] - W. GREENE. *Econométrie*. Pearson Education, Paris (2005).
- [16] - S. DOMINICK. *Econométrie et statistique appliquées*. Série Schaum, Paris (1985).
- [17] - R. BOURBONNAIS. *Econométrie*. Dunod, Paris (2011).
- [18] - REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE. *Loi n°60.136 du 27 mai 1960 fixant le régime domanial et foncier en République Centrafricaine*. Bangui (1960).
- [19] - REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE. *Loi n°64/441 du 9 janvier 1964 fixant la procédure de reconnaissance et d'attribution des terrains en République Centrafricaine*. Bangui (1964).
- [20] - MINISTERE DU DEVELOPPEMENT RURAL. *Projet de Loi portant code foncier du secteur agropastoral en République Centrafricaine*. Rapport final, Bangui (2012).
- [21] - I. C. AKOBI. *Marchandisation dans le processus de la transformation des terres agricoles en parcelles d'habitation : le cas de Komi Guéa à la périphérie de Parakou*. Rapport d'étude, Programme Ecocite, Parakou (2003).
- [22] - J. P. COLIN. *Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne*. Afrique contemporaine, 213(2005) 179-196.
- [23] - H. R. VARIAN. *Introduction à la microéconomie*. De Boeck, Bruxelles (2006).