

## RÉSUMÉ DE THÈSE

### **INSTITUTIONS ET DÉVELOPPEMENT**

**ANALYSE DES EFFETS DE L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL  
SUR LA PERFORMANCE AGRICOLE AU CAMBODGE**



# SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<b>2. REVUE DE LITTERATURE .....</b>	<b>3</b>
2.1. REVUE DE LA THEORIE DES DROITS DE PROPRIETE .....	4
2.2. EFFETS ECONOMIQUES DES DROITS DE PROPRIETE FONCIERE.....	5
2.3. ROLE DE L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL DANS LA PROTECTION DES DROITS DE PROPRIETE FONCIERE .....	7
<b>3. ANALYSE EMPIRIQUE : LE CAS DU CAMBODGE.....</b>	<b>10</b>
3.1. IMPACT DE L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL SUR LA PROTECTION DES DROITS DE PROPRIETE FONCIERE AU CAMBODGE.....	10
3.1.1. <i>Obstacles institutionnels à l'enregistrement initial des terres .....</i>	<i>11</i>
3.1.2. <i>Obstacles institutionnels à l'enregistrement suivant des terres .....</i>	<i>13</i>
3.2. DROITS DE PROPRIETE FONCIERE SECURISES ET PERFORMANCE AGRICOLE.....	15
3.2.1. <i>Effet des droits de propriété foncière sécurisés sur les incitations             d'investissement des agriculteurs .....</i>	<i>16</i>
3.2.2. <i>Effet des droits de propriété foncière sécurisés sur l'accès au crédit.....</i>	<i>17</i>
3.2.3. <i>Investissement et productivité agricoles .....</i>	<i>19</i>
3.3. ETUDE DU CAS DE L'AFRIQUE SUBSAHARIENNE .....	22
<b>4. CONCLUSION.....</b>	<b>23</b>
4.1. RESULTATS.....	23
4.2. LEÇONS TIREES.....	25



## **1. Introduction**

Le Cambodge est une petite économie avec 13,4 millions d'habitants et un PIB réel d'environ 7.061 millions de dollars en 2008. Le PIB par tête du pays était d'environ 738 dollars en 2008 et de 248 dollars en 1994. Le PIB s'accroissait en moyenne de 8,4 pour cent par an au cours de la période 1994-2008 et de 10,3 pour cent par an pendant la période 2004-2008 en dépit du ralentissement économique en 2008 à cause de la crise économique globale. En ce qui concerne la structure économique, la part de l'agriculture dans la croissance économique a chuté de 45 pour cent en 1993 à 32,4 pour cent en 2008. Cependant, les deux autres secteurs, l'industrie et le service, croissent plus rapidement. La contribution du secteur industriel au PIB a augmenté de 13 pour cent en 1993 à 22,4 pour cent en 2008, ce qui fut conduit largement par les industries des vêtements, des chaussures et de construction grâce à l'accès favorable aux marchés internationaux et à l'augmentation des investissements étrangers dans le pays. Le secteur tertiaire représente la plus grande partie dans l'économie du pays, représentant environ 38,8 pour cent du PIB. Ce secteur est principalement conduit par le tourisme, largement attribué à la paix complète et la stabilité politique dans tout le pays, aux célèbres et merveilleux temples antiques et aux politiques du gouvernement en faveur du tourisme (UN, 2009; RGC, 2010a; World Bank, 2009a).

En dépit de leur croissance remarquable, les secteurs d'industrie et de service fournissent encore un nombre limité d'offres d'emploi. Ces deux moteurs de croissance sont plutôt focalisés dans les régions urbaines et produisent seulement des liens urbains-ruraux limités. Par conséquent, il y a une large inégalité entre les personnes en zone rurale et les personnes urbaines car la croissance est fortement concentrée dans la capitale et les secteurs urbains et la base économique est en décalage loin de l'agriculture qui représente pourtant une grande part dans l'économie. On estime qu'environ 90 pour cent des pauvres vivent dans des secteurs ruraux et presque tous dépendent de l'agriculture. Par conséquent, la stimulation de développement agricole, qui est le secteur principal lié directement aux personnes rurales, conduira à la création d'emploi significative, à la réduction de pauvreté et à la croissance soutenable et équitable au sein du pays. Il est donc nécessaire d'enlever les contraintes qui tirent actuellement en arrière la productivité agricole. La croissance agricole favorisera non

seulement l'avantage comparatif potentiel du pays dans l'exportation des marchandises primaires, mais fournira également les possibilités de développement des liens économiques en avant et en arrière afin de promouvoir la croissance universelle de l'économie rurale.

La production agricole au Cambodge s'élevait en moyenne de 3,4 pour cent par an au cours de la période 1994-2004. La croissance agricole du Cambodge est basse par rapport aux secteurs d'industrie et de service et à d'autres pays dans la région avec des étapes de développement comparables. Par exemple, elle augmentait en moyenne de 4,3 pour cent par an au Vietnam entre 1990 et 2000 et de 5 pour cent par an en Thaïlande entre 1965 et 1975 (World Bank, 2006a ; RGC et FAO, 2011). Il s'avère que la croissance de la production agricole était en grande partie attribuable à l'expansion additionnelle de la superficie cultivée et à l'input du travail avec seulement de petites améliorations de la productivité. Le Cambodge se trouve encore à la traîne par rapport aux pays voisins en termes de productivité agricole. Par exemple, le rendement de riz a augmenté de 1,49 tonnes/ha en 1994 à 2,75 tonnes/ha en 2008 contre 2,96 tonnes/ha en Thaïlande, 3,6 tonnes/ha au Laos et 5,23 au Vietnam en 2008 (Agrifood Consulting International and CamConsult, 2006; Tong, 2010; ASEAN 2008, 2010). Ce niveau de rendement de riz est compté parmi les niveaux les plus bas dans la région.

Les disparités et les tendances récentes dans le secteur agricole cambodgien sont principalement conduites par des questions de la tenure foncière et de la politique foncière. Le problème de la tenure foncière est l'un des défis que le Cambodge affronte aujourd'hui. On constate que les questions de terre actuelles au Cambodge découlent d'un héritage de trouble politique et de guerre civile pendant plus de deux décennies, qui ont abouti à la destruction de l'infrastructure physique, à la décimation de capital humain et à la déformation des institutions sociales, économiques et politiques. Cela provient de la dramatique histoire politique du Cambodge qui a eu un impact dévastateur sur des systèmes de tenure de terre, le développement économique et la société. Le pays a subi les vagues successives de la modernisation de tenure foncière, de la collectivisation complète et de la reprivatisation. Bien que la structure politique actuelle se soit déplacée vers un système plus démocratique, beaucoup de vestiges de vieux systèmes politiques sont encore intacts aujourd'hui, et de ce fait, provoquent beaucoup de problèmes dans le secteur agricole et dans la société entière. Les

institutions politiques et les traditions des compétitions politiques pacifiques demeurent sous-développées (Young, 2006; World Bank, 2006a).

De cela, l'objectif de cette thèse doctorale est d'étudier spécifiquement l'impact de l'environnement institutionnel sur la performance agricole au Cambodge. A travers différentes théories et des études empiriques, notre recherche vise à répondre aux questions problématiques suivantes : **L'environnement institutionnel affecte-t-il la performance agricole dans le cas du Cambodge ? Comment le premier exerce-t-il une influence sur la dernière ?** Afin de répondre à ces questions, nous formulons trois hypothèses à examiner:

- **H1 : L'environnement institutionnel joue un rôle principal dans la protection des droits de propriété foncière.**
- **H2 : Les droits de propriété foncière sécurisés augmentent la productivité agricole par la stimulation des incitations d'investissement des agriculteurs.**
- **H3 : Les droits de propriété foncière sécurisés augmentent la productivité agricole par la facilitation de l'accès au crédit formel.**

Pour répondre aux questions de recherche et tester les hypothèses ci-dessus, nous allons tout d'abord passer en revue la littérature théorique concernant l'impact de l'environnement institutionnel sur la performance agricole, et réalisons ensuite les analyses empiriques dans le cas du Cambodge pour vérifier les trois hypothèses formulées. Après, une telle relation sera étudiée avec le cas de l'Afrique subsaharienne pour comparaison avant de tirer normativement des leçons importantes pour améliorer les droits fonciers et la performance agricole au Cambodge.

## **2. Revue de Littérature**

Notre recherche est basée sur les théories de la Nouvelle Économie Institutionnelle (NEI), particulièrement les théories des institutions et des droits de propriété. Les nouveaux économistes institutionnels reconnaissent que les institutions comptent; elles jouent un rôle essentiel dans la performance économique. Douglass North, lauréat du prix Nobel d'économie très actif, se concentrait principalement sur le rôle central des institutions dans la performance des économies au niveau macro

(Kherallah and Kirsten, 2002). La NEI, comme son nom l'indique, a été constituée et articulée autour de la question des institutions. Pour les nouveaux institutionnalistes, la performance de l'économie dépend des institutions formelles et informelles et des modes d'organisation qui facilitent les transactions privées et le comportement coopératif (North, 1990, 2003). Les institutions déterminent la structure des incitations des acteurs économiques dans la société. Il a été suggéré que les institutions politiques déterminent les institutions économiques, c'est-à-dire les droits de propriété, qui affectent à leur tour les incitations des individus. Les droits de propriété bien définis et protégés créent des incitations pour les individus à investir dans le capital physique et humain ainsi qu'à adopter la nouvelle technologie. Finalement, cela influencera positivement la performance économique en général et la performance agricole en particulier.

## **2.1. Revue de la théorie des droits de propriété**

Les droits de propriété sont les institutions principales dans un système économique. Elles déterminent les incitations des utilisateurs des ressources et sont donc critiques pour les résultats. Les institutions de droits de propriété sont de plus en plus reconnues comme une composante essentielle d'une société économiquement prospère (Boudreaux, 2005). Avant, les droits de propriété étaient considérés comme donnés. C'était le cas peut-être avant les années 60, en particulier avant l'écriture de Ronald Coase, de Harold Demsetz et d'Arment Alchian qui sont considérés comme les fondateurs de *modern property rights school of economics* (Boudreaux, 2005; O'Driscoll and Hoskins, 2003). De nos jours, on reconnaît que les institutions de droits de propriété fournissent aux individus des incitations à investir, innover et conserver.

Les droits de propriété sont définis comme des institutions qui fournissent des droits d'utiliser, de gagner le revenu, d'exclure et d'échanger ou transférer les actifs et les ressources. Les institutions des droits de propriété peuvent s'étendre des institutions formelles, par exemple, des dispositions constitutionnelles, des statuts et des actes juridiques, aux conventions informelles et coutumes au sujet des attributions et des utilisations des ressources (Libecap, 1989; North, 1990, 1991). En fait, les droits de propriété affectent les espérances des individus. Si les droits de propriété à la ressource

ne sont pas assignés, les individus dans leurs décisions de production ne doivent pas considérer les pleins coûts sociaux résultant de leurs activités et ils utiliseraient la ressource trop rapidement à tout moment. Dans ce cas, l'incitation économique à investir est réduite parce que les individus ne peuvent pas prévoir qu'ils captureront des bénéfices économiques résultants. Par contre, les droits de propriété, s'ils sont bien spécifiés et garantis, fournissent aux individus des incitations à créer, conserver et valoriser des actifs, bref à utiliser efficacement des ressources (Amann, 1999; Boudreaux, 2005). Selon Demsetz (1967), la fonction primaire des droits de propriété est d'internaliser des effets avantageux et nuisibles ou des externalités dans l'utilisation des ressources.

En général, il y a trois régimes de propriété et un régime qui n'est pas un régime de propriété : propriété privée, propriété communale, propriété publique et régime de libre accès (Bromley, 1989; Libecap, 1986). Spécifiquement, sous le régime de propriété privée, les individus ont le droit d'entreprendre des utilisations socialement acceptables et ont le devoir de s'abstenir d'utilisations socialement inacceptables (Bromley, 1989). Les droits de propriété privée sont établis parce que les ressources deviennent rares et il est nécessaire de fournir aux individus des incitations suffisantes à entreprendre des activités productives et des investissements à long terme.

## **2.2. Effets économiques des droits de propriété foncière**

La terre est l'un des facteurs les plus importants de la production agricole. Non seulement la terre, mais également la sécurité de l'accès à celle-ci garantie par les droits de propriété sera associée à de grands avantages. L'impact positif des droits de propriété foncière sur la performance agricole est largement reconnu. Conceptuellement, cet impact se produit par deux canaux : l'incitation d'investissement et l'accès au crédit.

Premièrement, la productivité de terre, qui est importante pour la performance agricole, dépend d'investissements complémentaires, tels que l'équipement, le drainage, le dégagement des pierres et des arbres, l'infrastructure d'irrigation, les mesures de conservation de terre et toutes autres opérations améliorant la productivité. Généralement, ces investissements rapportent des avantages au fil du temps mais les

dépenses du coût et de l'effort sont soutenues d'avance. L'incitation d'investissement des cultivateurs est affectée significativement par leurs espérances concernant la longueur de l'horizon sur lequel ils pourraient récolter des bénéfices (Feder et Nishio, 1999). Ces espérances dépendent du risque de défis à la possession de terre des cultivateurs par des conflits, l'expulsion ou l'expropriation de propriété par le gouvernement. Les droits de propriété foncière réduiraient de tels risques et fourniraient aux agriculteurs les incitations à utiliser la terre efficacement et à entreprendre des investissements dans l'amélioration des sols (Deininger, 2005b; Feder et Feeny, 1991; Platteau, 1996).

Deuxièmement, la sécurité de propriété foncière influence également la disponibilité des ressources pour financer des investissements agricoles. L'accès au crédit est important pour la production agricole, en particulier dans les pays en voie de développement parce qu'ils manquent normalement des marchés inter-temporels pour s'assurer contre la récolte ou les risques des prix (Binswanger et al., 1995). Normalement, les opérations de crédit sont risquées parce que les prêteurs fournissent aux emprunteurs de l'argent à l'avance contre une promesse de remboursement avec des intérêts au fil du temps. Comme les prêteurs font face au risque de défaut de la part de des emprunteurs, l'offre de crédit formel dépend fréquemment de la garantie. En raison de son immobilité et indestructibilité virtuelle, la terre est souvent utilisée comme une garantie pour obtenir des prêts (Deininger, 2003; Feder et Onchan, 1987). Les agriculteurs avec des titres fonciers peuvent ainsi mieux exécuter leurs projets d'investissement puisqu'ils peuvent jouir de l'accès plus facile au capital exigé des prêteurs institutionnels qui manquent typiquement de la connaissance personnelle au sujet des emprunteurs potentiels et de leur formation (Platteau, 1996; Deininger et Feder, 2001). Cependant, la terre utilisée comme garantie est moins exigée dans le marché du crédit informel parce que les prêteurs informels basent habituellement leurs décisions de prêt sur la relation personnelle avec des emprunteurs. Bien que les agriculteurs sans titres fonciers fassent face à moins de restrictions sur le marché du crédit informel que sur le marché du crédit formel, le crédit informel est typiquement beaucoup plus cher que le crédit formel et il est surtout limité aux prêts à court terme de relativement petits montants (Feder, 1987; Feder et al., 1988a).

### **2.3. Rôle de l'environnement institutionnel dans la protection des droits de propriété foncière**

Les droits de propriété foncière stimulent des incitations pour des investissements dans l'amélioration des sols à long terme, améliorent l'accès au crédit formel et augmentent ensuite la performance agricole. Cependant, ces avantages peuvent être réalisés à condition que les droits de propriété foncière soient bien définis et garantis. La définition des droits de propriété entraîne habituellement des coûts, tels que la délimitation et la délinéation des parcelles de terrain, l'établissement et le maintien des records précis de propriété foncière, l'application de droits et la résolution des conflits parmi des réclamants (Deininger et Feder, 2001). On reconnaît que l'application des droits de propriété foncière par le gouvernement réalise des économies d'échelle et apporte des avantages non-rivaux (Deininger et Feder, 2009; Frye, 2004).

Le gouvernement seul peut aisément et volontairement soutenir les coûts fixes élevés de l'infrastructure requise pour établir et mettre en application des droits de propriété foncière (Deininger, 2005b). Les agences gouvernementales, telles que la police, les régulateurs et la procure, peuvent rendre des droits de propriété exempts de la violation. Par conséquent, l'impact des investissements liés à la terre sur la productivité agricole dépend en fin de compte du gouvernement et du degré de confiance des agriculteurs dans le support et la tolérance du gouvernement. Les agriculteurs seront peu disposés à investir si le gouvernement ne s'engage pas de façon crédible dans la protection des droits de propriété.

Avec des avantages comparatifs et des pouvoirs coercitifs, le gouvernement souhaite toujours confisquer tous les fruits des investissements des citoyens. Alors, comment rendre l'engagement du gouvernement crédible aux citoyens ? Pour North et Weingast (1989), il y a deux solutions par lesquelles le gouvernement peut établir un engagement crédible : le mécanisme de réputation et le mécanisme institutionnel. En premier lieu, selon Boettke (2009), les dirigeants doivent non seulement établir des limites crédibles sur leur comportement, mais ils doivent aussi le faire d'une façon qui signale d'une manière crédible aux citoyens qu'ils tiendront leur promesse. Le mécanisme de réputation est considéré comme une façon motivante de rendre l'engagement du gouvernement crédible à propos de la protection des droits de

propriété (North, 1994a). Si le gouvernement n'a pas violé d'engagement particulier dans le passé, alors les agents économiques ne s'attendraient pas à ce qu'il viole cet engagement à l'avenir. Théoriquement, parce que le dirigeant a l'utilité à gagner d'une relation continue, son engagement *ex ante* (avant que les citoyens investissent) à ne pas se comporter d'une façon opportuniste *ex post* (après que les citoyens ont investi) peut être perçu comme crédible par des citoyens (Sjöstedt, 2008). Ce mécanisme de motivation peut fonctionner seulement quand le comportement est assez prévisionnel et quand les rentes futures générées par les interactions sont plus élevées que les coûts encourus par la protection des droits de propriété. Si son taux d'escompte est suffisamment bas, le dirigeant succombera toujours à la tentation de faire défection en rendant tout simplement l'engagement infaisable. Si le problème des taux d'escompte variables est toujours suffisamment important, les individus ont une motivation de développer des institutions pour se protéger contre la renonciation à l'engagement du dirigeant ou du gouvernement (North et Weingast, 1989).

En deuxième lieu, l'insuffisance du jeu de répétition et du mécanisme de réputation pour rendre l'engagement du gouvernement crédible aux citoyens prévoit le rôle des institutions politiques dans la prévention des dirigeants à renoncer à leurs engagements concernant la protection des droits de propriété (North et Weingast, 1989). Dans ce cas, les dirigeants ne peuvent pas agir autrement parce que leurs actions sont contraintes ou la discrétion est handicapée (North, 1994a). Le comportement des dirigeants est contrôlé directement par le mandat constitutionnel ou les règles et les règlements imposés par la législation et indirectement par l'installation des systèmes de la délégation ou de la séparation des pouvoirs.

Premièrement, North et Weingast (1989) soulignent qu'une constitution doit résulter du contexte de négociation entre l'Etat et les constituants. Par exemple, ses dispositions assortissent soigneusement les problèmes potentiels de l'application (*enforcement*) parmi les parties pertinentes. Une constitution peut contenir une disposition qui interdit l'expropriation de la propriété privée et pourrait également spécifier que l'approbation des acteurs politiques multiples est exigée pour passer une législation, ce qui rend la législation qui exproprie la propriété privée improbable (Melton, 2011). Une constitution est donc considérée comme un signal d'engagement crédible du gouvernement en raison de la difficulté pour la changer. Il est difficile de

modifier ou remplacer la constitution parce que pour le faire, cela exige typiquement l'approbation d'une majorité absolue. Pour Melton (2011), l'ancrage constitutionnel (*constitutional entrenchment*) augmente la crédibilité de l'engagement dans deux respects : premièrement en déplaçant la position des droits de propriété d'une chose développée sous les règles du jeu vers la partie de ces règles, et deuxièmement en créant un point focal qui augmente la probabilité que les citoyens coordonneront pour punir les violations de droits de propriété. Alors, les institutions des droits de propriété vont plus probablement devenir auto-exécutantes (*self-enforcing*) (Weingast, 1997).

Deuxièmement, la manière de s'engager de façon crédible à garantir des droits de propriété est simplement de prendre le pouvoir de prise de décision des mains du violateur potentiel. La crédibilité d'un accord surgit en rendant l'infraction de cet accord pratiquement impossible, ou du moins très coûteuse. De cette façon, le dirigeant peut choisir d'institutionnaliser la prise de décision commune ou de mettre des contraintes sur son propre comportement d'autres manières afin de rendre ses engagements plus crédibles (Bardhan, 2005). Pour Acemoglu et Robinson (2006), les institutions formelles sont donc un mécanisme du partage de pouvoir qui agit comme un dispositif de coordination pour des citoyens et lie la main de saisie du dirigeant. Pourquoi est-ce que le gouvernement accepterait de limiter son propre pouvoir? Les dirigeants renoncent à une partie de leur pouvoir afin de juste gagner la confiance de leurs citoyens et de prendre une partie des produits des citoyens.

Knutsen (2011) soutient que si les politiciens sont motivés par la survie politique, les droits de propriété sont davantage garantis dans des démocraties que dans les autocraties. L'Etat de droit requis pour une démocratie prédominera seulement si les conflits en vertu de la loi sont jugés principalement par les individus qui n'ont aucun intérêt dans le conflit, à savoir ceux qui font des décisions ne sont pas ceux qui partagent les pertes ou les gains d'une partie au conflit. Il se réfère notamment aux cours avec un pouvoir judiciaire indépendant. La dépendance de la démocratie sur des institutions avec une structure spéciale d'incitations et de contraintes est la source principale des droits de propriété dans les démocraties (Clague et al., 1996). En revanche, l'intérêt de l'autocrate à fournir des droits de propriété réside principalement dans le revenu et la capacité imposable de son domaine.

En bref, le solide environnement institutionnel caractérisé par la responsabilisation de l'Etat, l'Etat de droit, le pouvoir judiciaire indépendant, la séparation d'autorité, la délégation de pouvoirs, le respect des règles d'élection, l'absence de corruption, etc. est un bon outil pour garantir la protection des droits de propriété foncière par laquelle les individus sont incités à participer aux activités productives et à entreprendre des investissements liés à la terre à long terme pour augmenter la productivité agricole.

### **3. Analyse Empirique : le cas du Cambodge**

L'agriculture reste la base de l'économie du Cambodge. Le secteur agricole a employé plus de 60 pour cent de la main-d'œuvre totale en 2004 et a contribué environ 32,4 pour cent au PIB total en 2008 (UN, 2009; World Bank, 2009a). La production de riz a récemment augmenté due à l'expansion de la superficie cultivée, mais la productivité est encore basse par rapport à d'autres pays dans la région. Comme l'agriculture est étroitement associée à la terre, s'il y a des problèmes de terre, cela affectera inévitablement la productivité et la production agricoles. Il est soutenu que le développement retardé contemporain du Cambodge et les questions de terre actuelles sont une conséquence de la guerre civile de plus de deux décennies qui a miné beaucoup de fondations pour le développement national et a laissé des fardeaux pour le gouvernement actuel à surmonter. Dans ce point, nous répondrons aux questions de recherche en vérifiant empiriquement toutes les hypothèses formulées dans le cas du Cambodge.

#### **3.1. Impact de l'environnement institutionnel sur la protection des droits de propriété foncière au Cambodge**

Le niveau de la qualité institutionnelle du Cambodge demeure faible et en particulier la qualité, l'efficacité et la livraison des services publics représentent toujours un défi pour le gouvernement et ne répondent pas encore aux besoins réels des gens. L'application de loi doit être renforcée puisque les cours au Cambodge sont vus comme les plus corrompus parmi des organisations publiques par des enquêtes de

ménage. L'administration foncière est également corrompue et a une faible capacité en termes de fourniture de services publics concernant l'enregistrement des terres. Cela affecte sévèrement le rendement agricole du pays. Le degré auquel la sécurité foncière contribue à l'accroissement de la productivité agricole dépend en grande partie de la qualité institutionnelle et de la capacité d'administration publique de fournir, régir et faire respecter les droits de propriété.

### **3.1.1. Obstacles institutionnels à l'enregistrement initial des terres**

Au Cambodge, seul un petit nombre de personnes ont des titres fonciers légaux alors que la plupart des gens possèdent au moins un lopin de terre. Les institutions de mauvaise qualité incluant l'administration foncière inefficace sont considérées comme une des causes principales de l'enregistrement des terres inerte, des conflits fonciers croissants, de la saisie des terres et de l'empiétement des terres dans le pays. Ceci mène à l'insécurité foncière qui fait que les agriculteurs se sentent peu disposés à entreprendre des investissements dans la terre pour améliorer la productivité agricole.

En 2004, *Cambodia Development Resource Institute (CDRI)* a fait une enquête sur 1.230 ménages ruraux dans cinq provinces dont quatre provinces sont sous le projet de gestion et d'administration des terres (LMAP) et une province sous contrôle (Kampong Chhnang) étant donné qu'elle n'est pas encore incluse dans le LMAP. Les quatre provinces de LMAP sont Kampong Cham, Kampong Thom, Sihanoukville et Takeo, avec un échantillon de 970 ménages dans 32 villages. Dans la province de Kampong Chhnang, la taille de l'échantillon est de 260 ménages ruraux. Dans les cinq provinces enquêtées, on trouve qu'environ 35 pour cent de parcelles de terrain agricoles sont tenues avec un certain papier certifiant la propriété, par exemple, les reçus de demande de titre foncier, les papiers d'investigation de terre, les titres ou les autres papiers émis par des autorités locales. Parmi les parcelles de terrain agricoles documentées, seulement 12,7 pour cent sont tenues avec les certificats (ou titres) fonciers réels.

Le résultat de l'enquête dans les quatre provinces de LMAP suggère que 22,1 pour cent de parcelles de terrain agricoles ne sont pas enregistrés principalement parce que les détenteurs de parcelle ne connaissent pas clairement les procédures

d'enregistrement, alors que 19,8 pour cent ne sont pas enregistrés parce que les détenteurs de parcelle pensent qu'il n'est pas nécessaire d'enregistrer leur terre. Les procédures d'enregistrement complexes sont une autre raison principale de ne pas enregistrer les parcelles de terrain agricoles. Ceci reflète le fait que la loi et les règlements concernant l'administration foncière ne sont pas encore disséminés dans l'ensemble du pays pour l'application. En outre, les personnes rurales sont peu susceptibles d'avoir confiance dans les services publics. Ils ne pensent pas que l'administration foncière puisse protéger leur tenure de terre car ils perçoivent probablement la qualité de services publics comme pauvre, les lois ne sont pas effectivement mises en application et en particulier le système judiciaire et d'autres mécanismes à l'amiable ne sont pas fiables quand les conflits fonciers ont lieu.

Quant à la province de Kampong Chhnang qui n'a pas été encore incluse dans le projet de LMAP, on a trouvé que la corruption sous forme des frais informels est le facteur institutionnel principal empêchant les agriculteurs d'enregistrer leur terre agricole. Pour cette raison, 20,4 pour cent de parcelles de terrain agricoles ne sont pas enregistrées et restent sans garantie. D'ailleurs, beaucoup d'agriculteurs décident de ne pas enregistrer leurs parcelles de terrain agricoles comme ils pensent qu'il n'est pas nécessaire, ils ne connaissent pas clairement les procédures d'enregistrement et les procédures sont elles-mêmes très compliquées. Ainsi, le système d'enregistrement des terres au Cambodge, particulièrement le système d'enregistrement sporadique, est compliqué, inefficace et totalement corrompu. Il implique beaucoup de couches d'autorité pour des approbations, laissant de vastes occasions pour des activités de corruption pendant le processus d'enregistrement.

On observe que le processus d'enregistrement des terres au Cambodge est extrêmement long et coûteux. Une demande d'un titre foncier s'étend à travers le village, la commune, le quartier, la province et la capitale. Tout cela prédispose à la corruption par les fonctionnaires à tous niveaux. Comme leurs salaires sont extrêmement bas, les fonctionnaires essayent de demander des frais de « facilitation » ou des frais informels pour accélérer les procédures d'enregistrement des terres. Les frais officiels d'enregistrement d'une terre agricole via le système sporadique devraient être d'environ 10.000 riels (environ 2,5 dollars), alors qu'en pratique, les chercheurs constataient que dans plusieurs régions, un titre foncier peut coûter jusqu'à 300-400

dollars, presque la totalité de cette somme étant sous forme des frais officiels (So et al., 2001a, 2001b). EIC (2006a) estimait que les ménages payaient annuellement environ 1,3 millions de dollars sous forme des frais informels pour des services publics concernant l'administration foncière. Les frais informels augmentent les coûts de l'enregistrement foncier dans une mesure que les petits agriculteurs ne peuvent supporter. Pour cette raison, ils obtiennent rarement les papiers qu'ils souhaitent et leur tenure foncière demeure sans garantie.

### **3.1.2. Obstacles institutionnels à l'enregistrement suivant des terres**

La mauvaise qualité de l'environnement institutionnel empêche également l'enregistrement suivant des terres. La plupart des transferts des terres ou des transactions liées à la terre au Cambodge sont faits par les canaux informels. Beaucoup de transferts de terres sont facilités aux niveaux locaux de l'administration par un échange de reçus de demande de certificat foncier ou de lettres d'accord non authentifiées entre les acheteurs et les vendeurs. Aucun moyen n'est légalement tenable.

L'enquête de 1.230 ménages ruraux effectuée par l'institut de recherche CDRI dans les cinq provinces démontre qu'un grand nombre de ventes des terres (environ 66,2 pour cent) sont documentées en échangeant juste des noms sur des reçus de demande de titre foncier, alors que les 33,8 pour cent restantes sont faites sans notifier à aucune autorité que ce soit, par exemple, par seulement l'échange de lettres d'accord entre les acheteurs et les vendeurs. Presque toutes les transactions sont réalisées au niveau du village et très peu sont faites aux niveaux de quartier et de province. Tout d'abord, on observe que le nombre de transactions des terres facilitées par l'échange des noms sur des reçus de demande de titre foncier diminue avec l'accroissement de la distance à l'autorité. Les coûts de transaction incluant le temps, le voyage et les frais informels sont les obstacles principaux à faire des transferts des terres aux niveaux plus élevés de l'autorité. Ce résultat est également confirmé par une autre enquête conduite par Chan et Acharya (2002a), qui ajoutent que de telles pratiques traditionnelles existent surtout dans les zones rurales où les prix de la terre sont bas et où la plupart des personnes ne peuvent pas supporter les coûts élevés de l'enregistrement des terres.

Dans certaines communes, les transactions informelles impliquant seulement des autorités locales composent 90 pour cent des transactions des terres totales.

ADI et LIC (2007), par une enquête de 264 ménages, ont conclu que bien que les parcelles de terrain soient tenues avec le certificat, presque toutes les transactions des terres sont effectuées par des moyens informels, par exemple, par des contrats entre les acheteurs et les vendeurs avec ou sans notification aux autorités de village et de commune. Les raisons principales de cette pratique données sont que, premièrement, les gens pensent qu'il est inutile de faire plus que ceci parce qu'ils font confiance à l'un et l'autre dans la communauté locale (70,7 pour cent des parcelles de terrain totales sont traitées officieusement pour cette raison); deuxièmement, les gens pensent qu'ils doivent payer des frais officiels très élevés pour obtenir l'accès aux procédures formelles (10,2 pour cent des parcelles de terrain totales sont traitées officieusement pour cette raison); et troisièmement, les gens sont peu familiers avec les procédures de transfert formelles parce qu'ils ont une compréhension inadéquate de ces procédures et les procédures sont également très compliquées (6,5 pour cent des parcelles de terrain totales sont traitées officieusement pour cette raison).

Le résultat d'une enquête de terrain conduite par So et al. (2001a) confirmait que la corruption retient des gens d'enregistrer formellement des transferts de terre dans un village de la province de Kandal. Les gens ne montrent pas d'empressement à enregistrer leurs transactions de terre par des procédures formelles car ils veulent éviter de payer des impôts élevés et des frais officiels qui sont estimés à environ 200-500 dollars à différents niveaux d'autorité. Les personnes locales préfèrent faire des transferts de terre en faisant juste une lettre d'accord entre les vendeurs et les acheteurs, approuvée ou témoinnée par des chefs de village ou de commune. Bien qu'une telle pratique ne soit pas légalement correcte, elle coûte beaucoup moins cher par rapport aux procédures formelles parce qu'un transfert de terre informel coûte seulement 10 dollars aux niveaux de village ou de commune dans la région étudiée, ou même moins que 10 dollars dans d'autres régions.

Chan et Acharya (2002a) ont conduit une enquête qualitative dans cinq provinces: Kandal, Kampong Cham, Kampong Speu, Battambang et Sihanoukville. Les auteurs interviewent les fonctionnaires cadastraux de quartier qui fournissent certaines des raisons principales qui font que les gens n'enregistrent pas officiellement leurs

transferts de terre avec des autorités cadastrales parce que : premièrement, un grand nombre de parcelles de terrain ne sont pas encore officiellement enregistrées et de ce fait, leurs transferts ne peuvent pas être officiellement enregistrés; deuxièmement, ils pensent qu'on va leur demander de payer des frais excessifs et non abordables aux fonctionnaires s'ils suivent des formalités et ils veulent contourner des procédures formelles compliquées; troisièmement, ils n'ont pas confiance dans le système d'administration foncière dans sa capacité à appliquer la loi et protéger leur tenure de terre, en particulier en cas de conflits; quatrièmement, certains pensent que personne ne réclamera la propriété de leur terre car leur terre est petite et peu coûteuse. Dans certains cas, les acheteurs sont des fonctionnaires, donc ils utilisent juste leur statut pour protéger leur propriété plutôt qu'ils utilisent des papiers officiels.

Ainsi, on observe que la corruption, la complexité des procédures formelles et la compréhension limitée des procédures formelles sont les facteurs principaux empêchant les agriculteurs d'obtenir des titres fonciers formels et d'enregistrer officiellement leurs transferts de terre. On peut dire que la qualité des institutions du Cambodge, particulièrement dans le domaine de l'administration foncière, est encore pauvre car le gouvernement est inefficace et la qualité réglementaire et l'Etat de droit sont faibles. Une telle qualité de l'environnement institutionnel n'encourage pas la culture d'enregistrement formel des terres. Par conséquent, un grand nombre des parcelles de terrain agricoles demeurent sans titres officiels, mettant les agriculteurs en danger des conflits fonciers, de la saisie des terres et de l'expropriation des terres.

### **3.2. Droits de propriété foncière sécurisés et performance agricole**

Les deux dernières hypothèses formulées sont que les droits de propriété foncière sécurisés affectent la productivité agricole par deux canaux: l'effet des incitations d'investissement et l'effet de l'accès au crédit. Cela signifie que la sécurité foncière augmente les incitations d'investissement des agriculteurs et facilite leur accès au crédit formel pour qu'ils puissent entreprendre plus d'investissements agricoles qui augmentent à leur tour la productivité agricole. Dans ce point, nous essayons d'étudier l'effet des droits de propriété foncière sécurisés sur chaque canal et puis sur l'investissement et la productivité agricole au Cambodge.

### **3.2.1. Effet des droits de propriété foncière sécurisés sur les incitations d'investissement des agriculteurs**

Les enquêtes de ménage conduites au Cambodge clarifient qu'il y a un enthousiasme général pour des titres fonciers. Ces enquêtes peuvent fournir des informations sur les perceptions subjectives des agriculteurs à propos de la sécurisation foncière affectée par des titres fonciers. Dans une enquête de 50 villageois et chefs de village citée dans la World Bank (2007a), tous les répondants, y compris des villageois sans titre foncier et les chefs de village, comparé à 88 pour cent de villageois ayant obtenu des titres fonciers, expriment leur croyance sur laquelle les titres fonciers renforcent la sécurité de propriété foncière. Au total, 94 pour cent de tous les répondants dans l'échantillon croient que les titres fonciers améliorent la sécurité de propriété foncière. Un autre sondage des opinions publiques montre que les perceptions des avantages des titres fonciers sont primordialement positives. 97,6 pour cent des répondants avec et sans titre foncier reconnaissent que les titres fonciers renforcent la sécurité de propriété foncière et que personne ne peut empiéter sur leurs terres, alors que 98,7 pour cent disent qu'il est meilleur d'avoir des titres fonciers (World Bank, 2007a).

Une enquête à grande échelle de 970 ménages ruraux dans 32 villages dans les quatre provinces de LMAP comme mentionnées ci-dessus conduite par l'institut de recherche CDRI suggère également que presque 80 pour cent des ménages ruraux perçoivent que les titres fonciers améliorent la sécurité foncière. En outre, les ménages dans l'échantillon croient que le deuxième avantage le plus important des titres fonciers est de réduire les conflits fonciers qui sont très répandus dans tout le pays de nos jours (CDRI, 2007).

Cette hypothèse est également confirmée par une autre enquête de 264 ménages conduite par ADI et LIC (2007). A partir de cette enquête, on découvre qu'en moyenne environ 90,5 pour cent des répondants perçoivent que leur tenure de terre agricole officiellement enregistrées est fortement garantie pour des raisons multiples: 92 pour cent des répondants ont un tel sens de sécurité parce que les noms des propriétaires sont imprimés sur les titres fonciers; 87 pour cent parce que les titres fonciers sont reconnus par la loi foncière; 78 pour cent parce qu'il y a les signatures des fonctionnaires cadastraux sur les titres fonciers; et 30 pour cent parce que les titres fonciers peuvent se

débarrasser de conflits de frontière et de propriété. Les ménages soulignent également qu'avant d'obtenir des titres pour leur terre agricole, ils avaient beaucoup de soucis, particulièrement au sujet de la saisie des terres. Ils se sentaient effrayés que leur terre agricole puisse être également saisie un jour puisque la plupart d'entre eux entendaient toujours parler de la saisie des terres dans le journal (60 pour cent) et dans des autres zones (56 pour cent).

### **3.2.2. Effet des droits de propriété foncière sécurisés sur l'accès au crédit**

Les droits de propriété foncière sécurisés peuvent augmenter la productivité agricole non seulement par l'augmentation des incitations d'investissement des fermiers, mais aussi par la facilitation de l'accès au crédit formel. Les fermiers peuvent utiliser des titres fonciers comme garantie pour obtenir le crédit des prêteurs institutionnels, qui le fournissent habituellement avec des taux d'intérêt moins élevés, que des prêteurs informels. Ainsi, les cultivateurs qui ont des titres fonciers auront de plus grandes chances d'obtenir des prêts à des taux avantageux pour leurs investissements agricoles. Les taux d'intérêt au Cambodge sont paradoxalement hauts. Le taux d'intérêt mensuel sur le marché du crédit formel s'étend de 3 à 5 pour cent selon la politique institutionnelle et la considération de coût de chaque opérateur, alors qu'il s'étend de 5 à 10 pour cent sur le marché du crédit informel. Il est généralement reconnu que les prêteurs informels fournissent le crédit avec des taux d'intérêt les plus élevés (50-60 pour cent par an) par rapport aux prêteurs institutionnels.

Parmi les 970 ménages ruraux dans l'enquête dans les quatre provinces de LMAP conduite par CDRI (2007), environ 40,3 pour cent expriment une croyance selon laquelle les titres fonciers facilitent l'accès au crédit. Un tel avantage du titre foncier sur l'accès au crédit est positionné en troisième place, derrière d'autres avantages, tels que la sécurité améliorée de la propriété foncière (79,6 pour cent) et la réduction accrue de conflits fonciers (53,7 pour cent), perçues par les ménages ruraux dans l'échantillon (CDRI, 2007). Une autre enquête sur les perceptions subjectives des ménages sur les avantages de titre foncier rapportée par la World Bank (2007a) confirme aussi cette classification comme la facilitation de l'accès au crédit (35 pour cent) est également positionnée en troisième place, toujours derrière d'autres avantages,

comme la sécurité accrue de propriété foncière (94 pour cent) et la réduction accrue de conflits fonciers (40 pour cent).

A partir de l'enquête socio-économique du Cambodge 2004 (CSES 2004) exécutée par l'Institut National des Statistiques, on constate qu'environ 83-84 pour cent de parcelles de terrain tenues avec le titre et les reçus de demande de titre peuvent être utilisées comme la garantie pour obtenir des prêts, comparé à 72 pour cent de parcelles de terrain tenues sans papier (Deininger, 2005a). En se basant sur la même source de données, Markussen (2008) en vient à conclure que les papiers certifiant la propriété foncière ont un impact significativement négatif (-52 pour cent) sur des taux d'intérêt mensuels. Ces papiers de terre augmentent également le montant du prêt, mais très peu (seulement 9 pour cent).

En conséquence, les résultats semblent démontrer que les droits de propriété foncière sécurisés améliorent l'accès au crédit, mais l'ampleur de l'effet estimé est modérée. Ceci est susceptible d'être en partie expliqué par le fait que les marchés du crédit formels ne sont pas encore bien développés dans des zones rurales au Cambodge. On devrait souligner que toutes les banques commerciales fournissent des services d'opérations bancaires et de crédit seulement dans la capitale et les zones urbaines et fournissent rarement des prêts aux petits cultivateurs dans les zones rurales, sauf la banque ACLEDA qui étend ses branches et bureaux à certaines zones rurales. En outre, la persistance des taux d'intérêt élevés sur le marché du crédit tant formel qu'informel est aussi une indication de la viscosité de la courbe d'offre de crédit.

Etonnamment, les titres fonciers formels ont peu ou pas d'impact sur l'accès au crédit formel dans une région de la province de Sihanoukville. Un sondage de 264 ménages qui possèdent des titres fonciers formels exécuté par ADI et LIC (2007) ne soutient pas l'hypothèse que le titre foncier améliore l'accès au crédit formel. Il révèle que plus de 93 pour cent de tous les ménages tenant des titres fonciers dans l'échantillon n'ont jamais utilisé leur titres fonciers comme la garantie pour obtenir le crédit des prêteurs institutionnels parce qu'un programme de prêt en groupe fourni par une Institution de Micro-finance prédomine comme la source principale des prêts dans les secteurs enquêtés. Un tel programme exige la garantie de groupe et de village au lieu des titres fonciers comme garantie. En revanche, les prêts individuels exigent habituellement des titres fonciers comme garantie pour protéger contre le risque de

défaut, mais ce type de prêt s'avère rare parmi les ménages dans l'échantillon. Alors, aussi longtemps que les remplaçants de garantie, tels que la garantie de groupe et de village, persistent encore dans les villages, les titres fonciers auront peu d'impact sur l'amélioration de l'accès au crédit comme souligné par la littérature théorique, et sur le changement des pratiques de crédit en vigueur des fermiers dans les secteurs enquêtés.

### **3.2.3. Investissement et productivité agricoles**

Selon l'enquête CSES 2004, plus de 95 pour cent des parcelles de terrain totales dans l'échantillon sont exploitées par leurs propriétaires et qu'environ 54,5 pour cent des parcelles de terrain sont tenues avec un certain genre de papier certifiant la propriété (World Bank, 2007a). Les papiers certifiant la propriété foncière peuvent inclure les titres fonciers, les reçus de demande de titre foncier, les papiers d'investigation de terre et les autres. Spécifiquement, l'enquête montre que seulement environ 21 pour cent des parcelles de terrain totales sont tenues avec des titres, donc les parcelles de terrain qui sont tenues avec un certain type de papier certifiant la propriété sont en réalité en grande partie tenues avec d'autres genres de papier qui n'ont pas le pouvoir légal dans la réclamation de propriété foncière. Ainsi, presque 80 pour cent de parcelles de terrain au Cambodge ont été tenues sans titre réel en 2004.<sup>1</sup> Comme les titres fonciers, les reçus de demande de titre foncier et les autres papiers certifiant la propriété sont considérés comme ayant une valeur semblable, ils peuvent être considérés comme ayant des effets économiques semblables. En conséquence, dans le cadre de l'analyse, tous ces papiers sont inclus dans le groupe de documents certifiant la propriété foncière. À cet égard, la sécurité de tenure foncière dépend en fait en grande partie des perceptions des détenteurs de parcelle de terrain sur le risque.

Les analyses, basées sur l'enquête CSES 2004, démontrent que le pourcentage de parcelles de terrain tenues avec un certain papier certifiant la propriété est moins élevé dans le quintile le plus pauvre des ménages ruraux que dans le quintile le plus riche (environ 41 pour cent contre 60 pour cent). Le résultat prouve que les ménages ruraux dans le quintile le plus pauvre sont moins susceptibles d'entreprendre des investissements d'inputs de capital substantiels dans leur terre (de type terrassement,

---

<sup>1</sup> Cela est calculé par l'auteur basé sur l'enquête CSES 2004.

construction de fossés, l'utilisation de meilleurs graines, engrais et pesticides et ainsi de suite) que ceux dans le quintile le plus riche. On constate que l'accès à l'irrigation tend à augmenter régulièrement du quintile le plus pauvre au quintile le plus riche bien que son changement ne soit pas très significatif. Les mesures d'investissements agricoles montent avec l'accroissement de la proportion de parcelles de terrain agricoles sécurisées par un certain papier certifiant la propriété dans chacun quintile. En outre, les variations à travers des provinces sont utilisées pour tester l'hypothèse que la sécurité foncière est une incitation primaire pour des investissements dans la terre, indépendamment de la richesse des ménages. Le résultat confirme que les droits de propriété foncière sécurisés sont significativement et positivement corrélés avec un certain nombre de mesures d'investissement dans la terre. Les ménages avec une grande part des parcelles de terrain tenues avec un certain papier sont plus susceptibles d'investir dans les inputs de capital et dans l'utilisation de l'irrigation. L'analyse donne des résultats semblables dans le cas d'autres mesures d'investissement lié à la terre.

Une autre analyse, basée sur l'enquête socio-économique du Cambodge 2007 (CSES 2007) conduite par l'Institut National des Statistiques, corrobore également ces résultats. Cette enquête indique que, dans les secteurs ruraux, environ 23,1 pour cent de parcelles de terrain sont tenues avec des titres formels, alors qu'environ 34 pour cent sont tenues avec d'autres genres de papier (par exemple, les reçus de demande de titre foncier, le papier d'investigation de terre, le papier venant des autorités locales, le contrat de location et d'autres) et 42,9 pour cent sont tenues sans papier.<sup>2</sup> L'analyse indique que 39 pour cent des parcelles de terrain tenues avec un papier, comparé à 33 pour cent des parcelles de terrain tenues sans papier, sont irriguées durant au moins une saison grâce à des investissements dans l'utilisation de l'irrigation. En outre, 11 pour cent des parcelles de terrain agricoles tenues avec un papier, comparé à 5 pour cent des parcelles de terrain agricoles tenues sans papier, sont investies sous forme de puits, de fossés, de terrassement, de construction de drainage et de défrichement de sol (Tong, 2011).

Comme les droits de propriété foncière sécurisés fournissent aux agriculteurs des incitations à faire des investissements dans l'amélioration des sols, ils augmenteraient la productivité agricole au Cambodge. La World Bank (2006a), selon

---

<sup>2</sup> Cela est calculé par l'auteur basé sur l'enquête CSES 2007.

l'enquête CSES 2004, a constaté que les droits de propriété foncière sécurisés, sous forme d'un titre foncier formel, augmentent significativement la productivité agricole de 65 pour cent. Markussen (2008), en partant de la même source de données, suggère que les parcelles de terrain tenues avec un certain papier certifiant la propriété sont en moyenne 30-35 pour cent plus productives que d'autres parcelles de terrain tenues sans papier. Les statistiques, basées sur l'enquête CSES 2007, indiquent également que la productivité de paddy générée par les parcelles de terrain tenues avec un papier est plus élevée que celle résultant de parcelles de terrain tenues sans papier (2,22 tonnes/ha contre 1,97 tonnes/ha). Une analyse économétrique, à partir de cette enquête, indique que la sécurité foncière augmente la productivité de paddy d'environ 20 pour cent (Tong, 2011). Par conséquent, lorsque les droits de propriété foncière sont bien protégés, les fermiers sont enclins à augmenter des investissements dans l'amélioration des sols, ce qui augmente la productivité agricole de manière significative comme accentué par la littérature théorique.

Plus spécifiquement, Markussen (2008), selon l'enquête CSES 2004, examine les effets spécifiques des papiers certifiant la propriété foncière dans les différentes zones géographiques, comme la plaine du Mekong, la région de Tonle Sap, la côte et la zone de plateau/montagne. La région de Tonle Sap et la plaine du Mekong ont les densités de population les plus élevées et les activités économiques les plus vives puisque ces zones ont des infrastructures et des institutions du marché les plus développées. Les zones côtières et de plateau/montagne sont plus excentrés et l'infrastructure et les marchés de ces régions sont moins développés. Le résultat de l'analyse suggère que le papier certifiant la propriété foncière semble avoir un impact significativement positif sur la productivité agricole dans la plaine du Mekong et la région de Tonle Sap (35,9 pour cent et 36 pour cent, respectivement). Ceci peut être principalement expliqué par le fait que, en plus de papiers certifiant la propriété foncière, l'environnement économique, tel que l'infrastructure physique améliorée et les institutions du marché développées, contribue également à la création d'un environnement facilitant l'augmentation des incitations d'investissement des fermiers et la productivité agricole. Cet environnement économique favorable peut aussi augmenter les demandes de titres fonciers puisque les avantages de titre ont de plus grande portée dans ce type d'environnement.

### **3.3. Etude du cas de l'Afrique subsaharienne**

Dans ce point, nous comparons la qualité des institutions du Cambodge à celle de certains pays de l'Afrique subsaharienne à l'aide de différents indicateurs. Ces pays sont le Kenya, le Rwanda, l'Ouganda, le Ghana et la Côte d'Ivoire. On dénote que la qualité institutionnelle du Cambodge et des pays sélectionnés de l'Afrique subsaharienne est généralement comparable. Dans le cas du Cambodge, nous avons constaté que l'environnement institutionnel influence la productivité agricole par la protection des droits fonciers. Néanmoins, les droits de propriété foncière formels ne fournissent pas les résultats prévus dans certains pays dans l'Afrique subsaharienne. Cela peut-il être attribué au problème de l'environnement institutionnel?

Les études de l'Afrique subsaharienne suggèrent que la qualité de l'environnement institutionnel affecte vraiment l'investissement et la productivité agricoles. Les droits de propriété foncière formels peuvent n'avoir aucun effet sous un environnement institutionnel de mauvaise qualité en raison des coûts élevés et de la faible capacité de l'Etat. Plus spécifiquement, les systèmes légal et juridique inefficaces, la corruption répandue, la structure trop centralisée, les contraintes de budget et le manque de ressources physiques et humaines représentent les principaux obstacles à la protection des droits de propriété foncière en Afrique subsaharienne. Compte tenu de la faiblesse des institutions, la main de saisie (*grabbing hand*) de l'Etat n'est pas fortement liée, rendant de ce fait l'engagement de l'Etat non crédible concernant la protection des droits de propriété foncière. Il est probable qu'il ne soit pas économiquement utile d'installer un système d'enregistrement formel des terres pour beaucoup de pays en Afrique subsaharienne à cette étape de développement économique parce que l'environnement économique, par exemple, l'infrastructure physique, les institutions du marché et les technologies, n'est pas encore favorable à l'induction des investissements.

Cependant, l'Afrique n'est pas un cas ordinaire. La coutume et l'histoire du continent ont créé un ensemble complexe de circonstances dans lesquelles le système d'enregistrement formel des terres est peu susceptible d'être entièrement reconnu ou accepté en raison de la préexistence des institutions coutumières. Les gens croient que la tenure foncière sous les institutions coutumières pourrait fournir une fondation

adéquate pour le développement dans le contexte économique, politique et sociologique donné. L'imposition des institutions formelles (c'est-à-dire, des droits de propriété foncière formels) par une approche *top-down* n'est pas acceptable dans le contexte de l'Afrique subsaharienne (Easterly, 2008). Les institutions informelles locales incorporées dans la communauté rurale garantissent des droits fonciers de base à tous les villageois et elles sont suffisantes pour leur induire des investissements dans des circonstances d'abondance des terres et où il n'y a pas beaucoup de conflits fonciers et de pressions démographiques. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de recourir à une intervention de l'Etat en imposant des procédures centralisées dans le but de formaliser des droits fonciers. Alors, ce que la population en Afrique subsaharienne exige n'est pas un système d'enregistrement formel des terres complet qui est imposé par une approche *top-down*, mais une approche pragmatique et *bottom-up* qui ré-institutionnalise la tenure foncière coutumière, promeut l'adaptabilité des arrangements existants et évite un modèle de tenure strict ou inflexible. Ainsi, on s'attend à ce que l'enregistrement formel des terres ait un impact sur la productivité agricole seulement dans certaines circonstances où la qualité de l'environnement institutionnel est bonne; où l'infrastructure physique, les institutions du marché et les technologies sont bien développées; où les conflits fonciers et la pression démographique augmentent fortement; où les institutions de la tenure foncière coutumière sont très faibles ou absentes; et où les autorités traditionnelles ne peuvent pas contrôler et résoudre des problèmes de terre au sein de la communauté.

## **4. Conclusion**

### **4.1. Résultats**

A l'aide des études empiriques, il a été démontré que l'environnement institutionnel affecte la performance agricole au Cambodge. Concernant les mécanismes décrits dans les trois hypothèses, les résultats empiriques confirment fortement la première et deuxième hypothèse, mais peu la troisième.

Pour la première hypothèse, la thèse corrobore le fait que l'environnement institutionnel influe sur la sécurité des droits fonciers. Cela est reflété par le fait qu'une grande majorité de parcelles de terrain au Cambodge ne sont pas encore enregistrées et

un vaste nombre de transferts de terre ne sont pas enregistrés. Cela est attribué à la mauvaise qualité des institutions du pays. L'enregistrement des terres au Cambodge est caractérisé par sa lenteur d'exécution, sa bureaucratie excessive, la corruption et les coûts élevés. Les systèmes légal et juridique sont inefficaces. Il y a également des failles dans les lois et les règlements, menant à l'application inefficace des textes légaux. La dissémination d'information sur des lois et des règlements est encore limitée et ne s'étend pas jusqu'aux régions éloignées. Beaucoup de gens de la campagne ont une connaissance et une compréhension très limitées sur les procédures de l'enregistrement des terres. Le renforcement des institutions fournirait aux individus des droits de propriété foncière sécurisés en émettant rapidement et efficacement plus de titres fonciers et en faisant respecter des terres enregistrées. Pour la deuxième hypothèse, les résultats corroborent fortement que les droits de propriété foncière sécurisés améliore la productivité agricole au Cambodge en changeant le comportement des fermiers, et en les encourageant à investir plus dans l'amélioration des sols. Les enquêtes subjectives confirment que, après l'obtention des titres fonciers, les fermiers perçoivent leur propriété foncière comme protégée et qu'ils pourraient certainement récolter les fruits de leur investissement dans leurs terres sans risque de l'expropriation. Cependant, toutes les enquêtes qualitatives et quantitatives soutiennent peu la troisième hypothèse. Bien qu'on remarque que les droits de propriété foncière protégés améliorent l'accès au crédit, l'ampleur de l'effet estimé est modérée. La propriété foncière est significativement et négativement corrélée avec des taux d'intérêt mensuels et augmente également le montant du prêt, mais de très peu. Ceci est en partie expliqué par le fait que le marché du crédit formel n'est pas encore bien développé dans les régions rurales au Cambodge. En outre, la persistance des taux d'intérêt élevés est aussi un obstacle pour les petits fermiers dans l'obtention des prêts. Dans certaines régions du Cambodge, les titres fonciers ont même peu ou pas d'impact sur l'accès au crédit puisque les prêteurs institutionnels dans ces régions mettent en place un programme spécial de prêt en groupe qui accepte d'autre garantie que des titres fonciers.

L'évidence empirique soutient que les droits de propriété foncière sécurisés ont un impact significatif sur la productivité agricole du Cambodge. La terre tenue avec le titre ou un certain papier certifiant la propriété est significativement et positivement associée à plusieurs mesures d'investissements dans les terres, par exemple, des

investissements dans les inputs de capital et dans l'utilisation de l'irrigation. Néanmoins, les effets des droits de propriété foncière sont susceptibles d'être plus efficaces dans les circonstances où l'infrastructure physique, les institutions du marché et d'autres services d'extension sont bien développés. Spécifiquement, bien que les fermiers soient déjà encouragés à investir dans l'amélioration des sols résultant des droits de propriété foncière protégés, l'investissement n'aura pas probablement lieu si l'environnement économique n'est pas favorable.

## **4.2. Leçons tirées**

Après avoir étudié le cas comparatif de l'Afrique subsaharienne, nous pouvons tirer normativement plus de leçons. Les résultats de ce cas corroborent également les résultats trouvés ci-dessus dans le cas du Cambodge. En plus de ces résultats, l'étude du cas sur le continent fournit davantage de leçons utiles pour améliorer les droits fonciers et la performance agricole au Cambodge. On note qu'il y a un conflit entre les institutions formelles et informelles dans la région. Les agriculteurs croient que les institutions coutumières pourraient fournir une base adéquate pour le développement et leur garantir des droits fonciers de base dans le contexte économique, politique et sociologique donné. Il est suffisant d'induire l'investissement si les circonstances le permettent, à savoir : l'abondance des terres et peu de conflits fonciers et d'opportunités économiques. L'imposition des institutions formelles par une approche *top-down* n'est pas acceptable dans le contexte où les institutions informelles préexistent fortement. Les droits fonciers formellement individualisés peuvent aussi rendre les groupes vulnérables de perdre leurs droits secondaires sous les institutions coutumières. Il convient donc d'utiliser une approche pragmatique et *bottom-up* qui promeut l'adaptabilité des systèmes existants et évite un modèle de tenure rigide. Les institutions formelles qui ne sont pas socialement reconnues se sont souvent avérées fortement inefficaces.

Ces résultats peuvent être appliqués aux provinces orientales et du nord-est du Cambodge, qui sont habitées par les gens indigènes. Un grand nombre de groupes indigènes vivent dans ces régions où des conflits fonciers ont été récemment et fréquemment rapportés en raison des concessions foncières économiques à grande

échelle, de la saisie des terres et de l'attribution des terres aux militaires. Ceci peut menacer de priver les personnes indigènes de l'accès à la terre qui a été traditionnellement régie par les communautés locales. Dans ce cas, il est nécessaire de légaliser les institutions de tenure foncière et de protéger des droits fonciers secondaires ou communaux. À cet égard, les suppositions de base de la théorie des droits de propriété sont correctes. Cela signifie que puisque les prix relatifs changent probablement via la pression démographique, l'augmentation des occasions commerciales ou les nouvelles technologies, de nouvelles normes sociales et droits de propriété émergent pour internaliser les effets avantageux et nuisibles et pour s'ajuster à une nouvelle position de coût-bénéfice (Demsetz, 1967; Ensminger, 1997; Platteau, 1996).

Ces dernières années, la législation progressive était promulguée au Cambodge pour fournir un cadre juridique pour redresser l'empiétement des terres et empêcher davantage de déclin de la base des ressources naturelles dans les communautés indigènes. D'importance primordiale, la Loi Foncière 2001 permet aux communautés indigènes d'acquérir des titres collectifs à leur terre traditionnelle. La loi protège les droits des communautés indigènes pour utiliser et gérer leur terre ancestrale. Jusqu'ici, le gouvernement a enregistré quatre communautés indigènes (RGC, 2010a). Cependant, l'application de la loi, des sous-décrets et d'autres règlements pertinents est souvent critiquée en raison de son inefficacité.