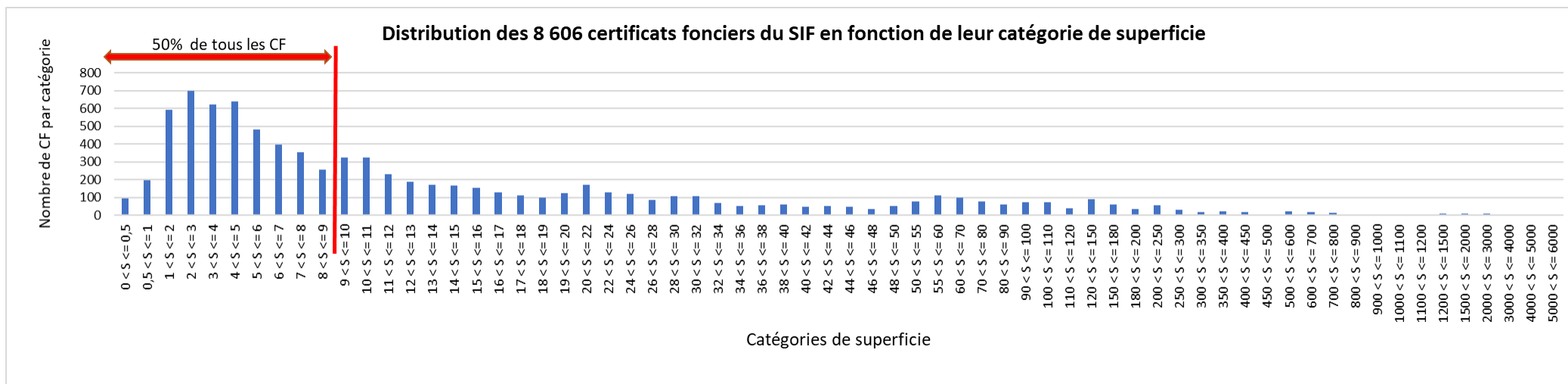
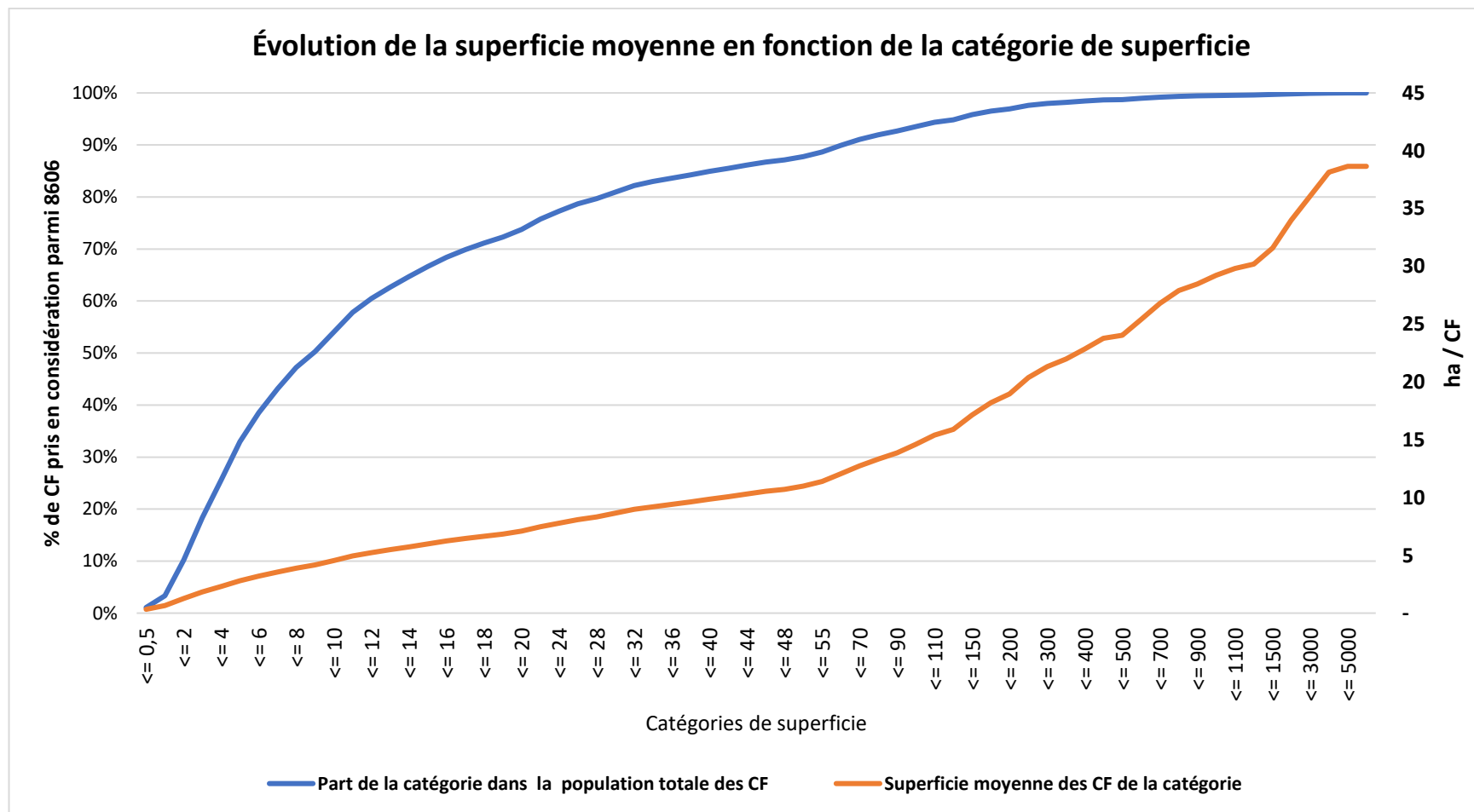


Note sur la superficie moyenne des certificats fonciers et la modélisation du prix des CF

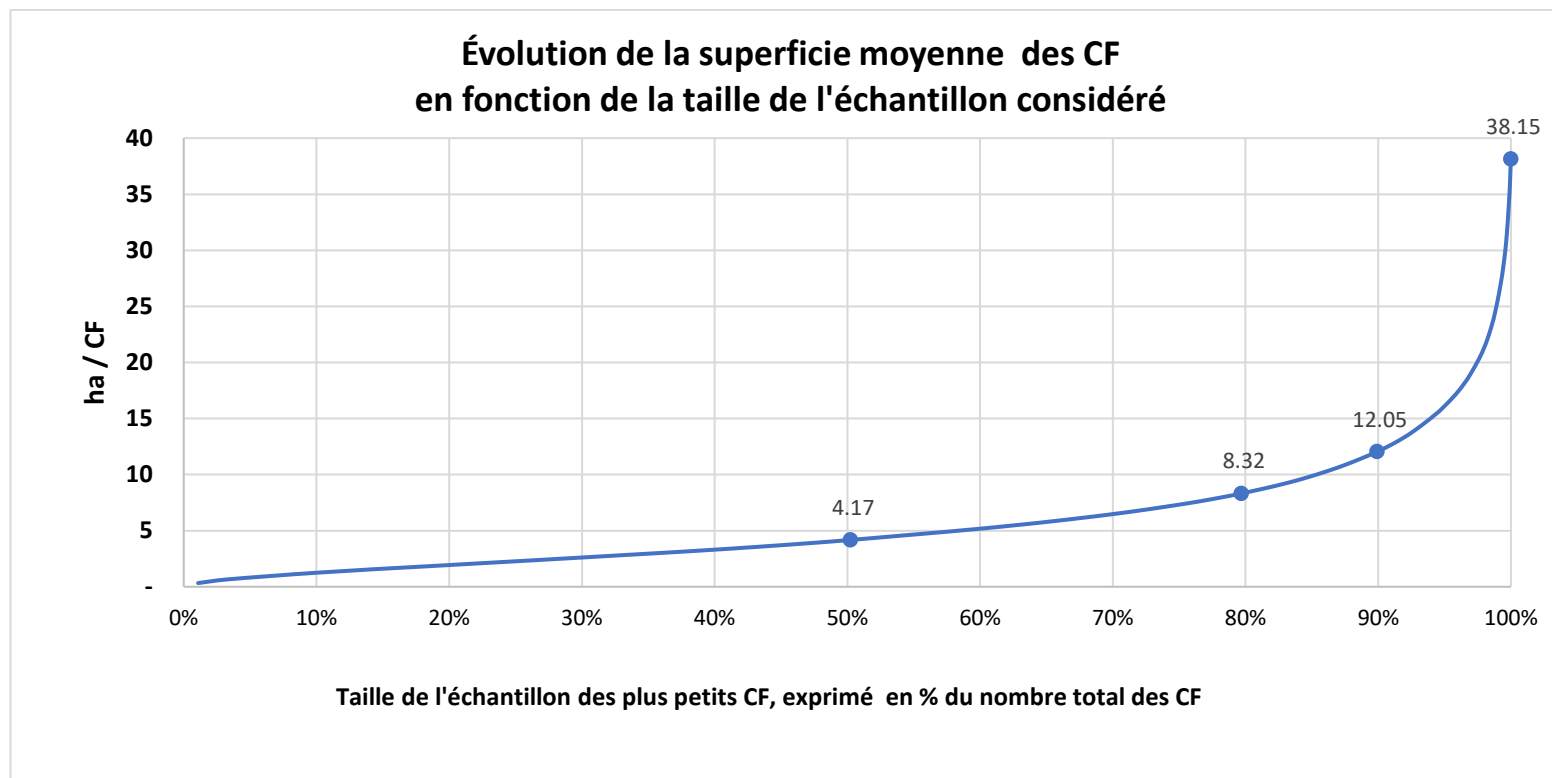
Cette analyse porte sur 8 606 CF enregistrés dans le SIF.

1 50% des CF ont une superficie ≤ 9ha





50% des CF ont une superficie ≤ 9 ha et leur superficie moyenne est de 4,17 ha/CF.
 80% des CF ont une superficie ≤ 29 ha et leur superficie moyenne est de 8,32 ha/CF.



Parmi les 8 606 certificats fonciers du SIF,

- La superficie moyenne des 50% les plus petits est de 4,17 ha/CF
 - La superficie moyenne des 80% les plus petits est de 8,32 ha/CF
 - La superficie moyenne des 90% les plus petits est de 12,05 ha/CF
- Les 10% soit 860 CF qui sont les plus grands font passer la moyenne de 12,05 à 38,15 ha/CF

Pour la suite de l'analyse on travaille avec les 90% CF les plus petits.

Sous cette hypothèse,

Nombre de CF pris en considération dans la base du SIF	N =	7 739
Coût de ces 7739 CF à raison de 200 US\$ au taux de 600 FCFA/US\$	T =	928 680 000 FCFA
Superficie totale des 7739 CF	S =	93 247 ha
	S/N =	12,05 ha/CF

En supposant que le coût d'un CF suit une fonction affine avec un coefficient proportionnel à la surface, il vient :

$$C_i = a.S_i + b$$

$$\text{Avec } \sum C_i = T$$

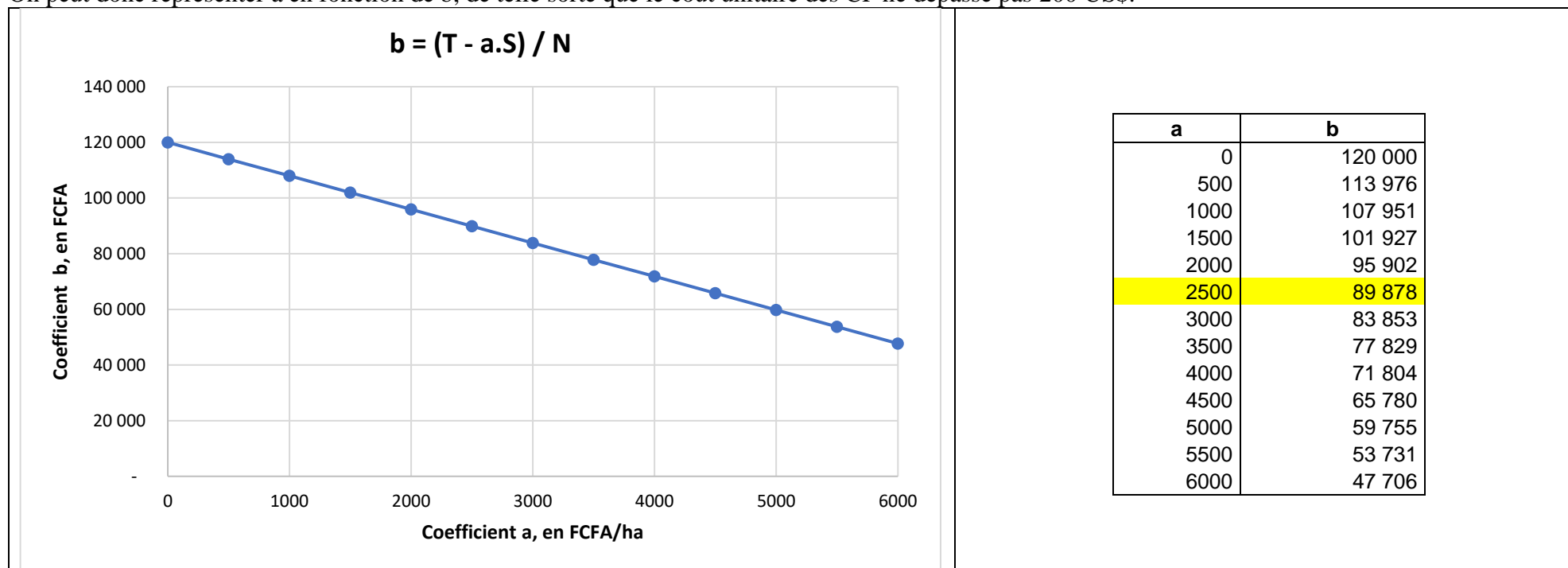
$$\text{et } \sum S_i = S$$

$$\text{Donc } T = a.S + N.b$$

$$\text{Donc } a = (T - N.b) / S$$

$$\text{et } b = (T - a.S) / N$$

On peut donc représenter a en fonction de b, de telle sorte que le coût unitaire des CF ne dépasse pas 200 US\$.

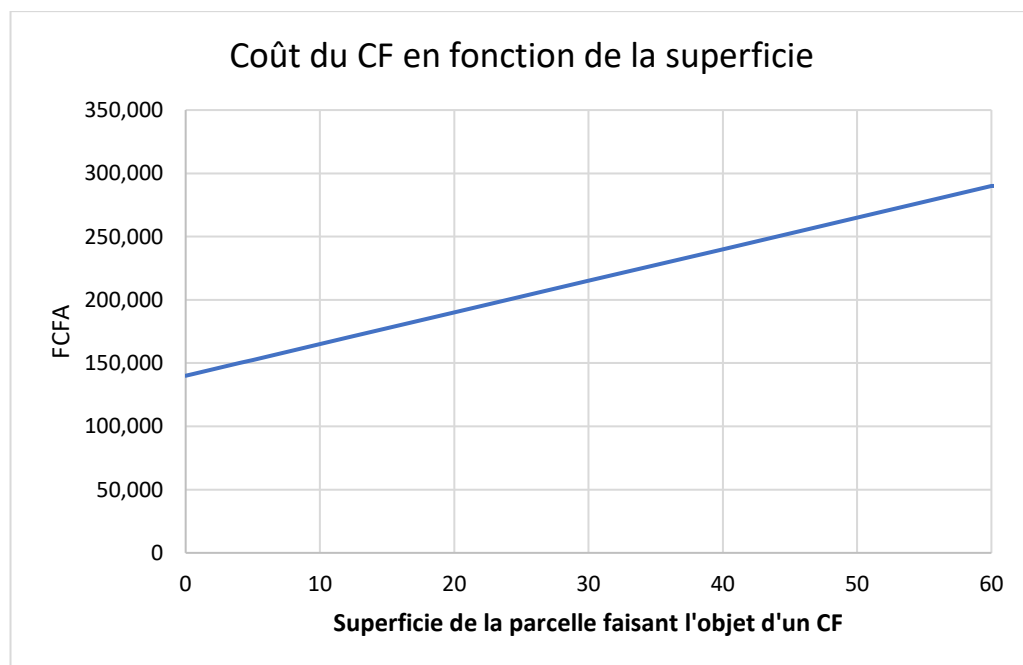


Considérant que pour notre échantillon (les 90% plus petits CF parmi 8606 CF), la moyenne de superficie est de 12,05 ha, toutes les couples de valeurs (a;b) du tableau ci-dessus permettent de limiter le prix moyen du CF à 200 US\$ = 120 000 FCFA.

Une discussion avec le CETIF a permis de retenir un couple de valeur (a;b) :

- CETIF a fait valoir que même si la surface d'une parcelle est inférieure à 1 ha, les frais d'instruction du dossier sont de l'ordre de 90 000 FCFA.
- CETIF a fait valoir que si le coefficient « a » est trop fort, la rémunération de l'opérateur foncier sera bien supérieure aux coûts rencontrés.
- CETIF a indiqué qu'un bon équilibre serait $a = 2500$ FCFA/ha et $b = 90\,000$ FCFA par dossier.

Avec $C_i = a.S_i + b$ et $a = 2500$ FCFA/ha et $b = 90\,000$ FCFA, le coût du certificat foncier évoluerait en fonction de la superficie comme dans le graphique ci-après :



Afin de limiter les incitations à faire des CF sur de grandes superficies, un plafond de prix pourrait être introduit à partir de 60 ha. Rappelons que dans la base de données du SIF, les CF de plus de 60 ha ne représentent que 10% du nombre total de CF. Pour ces CF de dimensions exceptionnelles, qu'il n'est même pas certain de rencontrer dans le cadre des projets de sécurisation foncière rurale, une mesure de précaution peut être prise en indiquant que le prix maximum auquel sera payé un CF est le prix d'un CF de 60 ha.

Si cette hypothèse était retenue alors le prix du CF évoluerait en fonction de la superficie comme dans le graphique ci-après :

