

# COTE D'IVOIRE : LA QUESTION FONCIERE A L'EPREUVE DE LA PAIX

Jean-Pierre Chauveau, Jean-Philippe Colin, Samuel Bobo,  
Georges Kouamé, Noël Kouassi, Moussa Koné<sup>1</sup>

**Résumé :** Le conflit ivoirien (2002-2011) a exacerbé des tensions foncières anciennes engendrées par d'intenses migrations agraires, notamment dans la zone forestière restée sous contrôle gouvernemental durant la crise. Une loi sur le domaine foncier votée en 1998 avait tenté d'apporter une réponse à ces tensions par une politique ambitieuse de sécurisation des droits coutumiers par l'enregistrement de titres de propriété. Bloquée dans sa mise en œuvre par les crises politico-militaires qui se sont succédé depuis 1999, et confrontée à une aggravation des fractures sociales durant l'ultime phase du conflit, la loi est-elle encore en mesure de contribuer à ramener la paix sociale tout en promouvant le développement attendu par la formalisation des droits coutumiers ? L'article présente les aspects négatifs et positifs qui ressortent de la situation actuelle de post conflit et plaide pour une mise en œuvre prudente de la loi, précédée par une phase de stabilisation négociée des arrangements fonciers.

**Mots clés :** Foncier, enregistrement des droits fonciers, Côte d'Ivoire, post conflit.

## *Côte d'Ivoire : The land issue and the test of peace*

**Abstract :** The Ivorian conflict (2002-2011) exacerbated long-lasting land tensions induced by intense migrations, especially in the forested area of the country which had remained under the control of the government during the crisis. The land law voted in 1998 aimed at securing land rights and at handling these tensions through an ambitious titling program. However this law could not be enforced due to the political-military crises since 1999, and one wonders if it can effectively bring social peace and development in a context of deep social fractures. The article sketches the positive and negative dimensions of this question in the current post-conflict situation. It calls for a prudent implementation of the law, preceded by a phase of negotiated stabilization of past land transfers.

**Key words:** Land issue, land titling, Côte d'Ivoire, conflict.

## **La réforme foncière à l'épreuve de la crise politico-militaire<sup>2</sup>**

Confrontées à un contexte foncier conflictuel très politisé, hérité notamment de la forte ingérence de l'État dans l'immigration massive de colons agricoles dans la région forestière depuis l'indépendance, les autorités ivoiriennes ont élaboré divers projets de sécurisation des droits fonciers coutumiers qui ont abouti à la loi n°98-750 sur le domaine foncier rural du 23 décembre 1998. Ses motifs se réfèrent à un argumentaire classique : le titrage des droits coutumiers non immatriculés (la majeure partie des droits existants) en droits de propriété privés devrait mettre fin à la confusion engendrée par le cadre légal inadéquat hérité de la colonisation<sup>3</sup>.

Novatrice à certains égards, la loi a toutefois été rapidement décriée. Elle consacre en effet l'exclusion des non Ivoiriens de la propriété foncière, alors que, dans la zone forestière<sup>4</sup>, 26 à 45 % des exploitants, selon les régions, sont des non nationaux qui ont accédé à la terre par des transactions avec les « propriétaires terriens » coutumiers autochtones. De plus, les procédures prévues d'identification des droits de propriété consacrent indirectement la primauté des droits issus d'une ascendance autochtone sur les droits issus de transactions entre autochtones et non natifs, de sorte que les migrants ivoiriens établis sur ces terres sont soumis à la bonne volonté de leurs « tuteurs » autochtones pour être reconnus dans leur éventuelle revendication d'un droit de propriété. Or c'est précisément dans cette indexation sociale des transferts de terre que la question foncière plonge ses racines, en Côte d'Ivoire comme dans de nombreux autres pays africains. En effet, selon les conventions sociales locales qui régulent l'insertion des "étrangers" (dans la conception locale, tous les non natifs du lieu, qu'ils soient ou non ivoiriens) dans les communautés autochtones d'accueil, toute transaction impliquant le droit de possession inaugure un « devoir de reconnaissance » de l'acheteur « étranger » vis-à-vis du cédant autochtone et de sa communauté. La monétarisation ancienne et générale des transactions n'a

<sup>1</sup> IRD, UMR GRED (IRD-UPV) ; IRD, UMR D&S (IRD-Université Paris1) ; Université de Korhogo ; IES, Université de Cocody-Abidjan ; EHESS Paris-Université de Bouaké ; IES, Université de Cocody-Abidjan

<sup>2</sup> Pour un rappel plus détaillé, voir Chauveau, Ibo et Koné, 2006.

<sup>3</sup> Sur les politiques d'enregistrement des droits fonciers et leurs limites, voir : Colin, Le Meur et Léonard (eds, 2010).

<sup>4</sup> Nous nous intéressons spécifiquement ici à la zone forestière du pays, où existe une importante agriculture de plantation (cacao, café, hévéa et autres cultures arbustives).

pas aboli cette dimension sociopolitique des transferts. Même régularisées par des autorités villageoises ou administratives locales sous la forme de « papiers » (sans autorité légale réelle, mais néanmoins reconnus localement comme preuves légitimes), les « ventes » pratiquées comme telles selon les normes locales ne sont généralement pas des ventes au sens de transfert complet et définitif du faisceau de droits. Elles restent potentiellement toujours contestables. Un « étranger » peut ainsi être stigmatisé s'il est considéré comme négligeant ses obligations de reconnaissance à l'égard de ses « tuteurs » et de la communauté villageoise ; des ayants droit familiaux du vendeur autochtone peuvent aussi remettre en cause la vente au nom de leurs droits sur le patrimoine foncier familial. Souvent, cependant, la contestation (particulièrement par les jeunes de retour au village après leur échec urbain) vise à récupérer des parcelles en vue de les rétrocéder selon des conditions plus avantageuses, et non de les mettre en valeur directement (Chauveau, 2006).

Par l'imbrication de leur dimension sociopolitique et de leur dimension de fonds de rente, les « ventes » de terres sont depuis longtemps le vecteur d'une politisation de la question foncière, bien au-delà des acteurs directement impliqués dans des transactions spécifiques<sup>5</sup>. Ainsi, au-delà de son objectif de sécuriser tous les droits existants par leur enregistrement, la nouvelle loi s'ingérait frontalement dans le débat politique en suscitant des attentes contradictoires : pour les autochtones, celui de faire reconnaître leurs droits coutumiers sur les terres précédemment concédées aux « étrangers » ; pour ces derniers, celui de faire reconnaître définitivement les transferts passés (Chauveau, 2002). Dès sa promulgation, la loi a donné lieu à une information partisane déformée et à des interprétations contradictoires. Ses effets d'annonce ont ainsi contribué à attiser les tensions foncières intercommunautaires, notamment le conflit de novembre 1999 à Tabou qui a occasionné l'expulsion de milliers d'étrangers. Ces tensions ont à leur tour fortement concouru au coup d'État de décembre 1999 et ont constitué un des points de revendication des rebelles lors de la tentative de coup d'État de septembre 2002, qui a finalement abouti à la victoire de l'actuel président Alassane Ouattara sur le président Gbagbo en avril 2011. C'est dans l'Ouest forestier, là où les migrations récentes de colons agricoles ont été les plus massives et les plus récentes, que les violences ont été les plus fortes, avec l'enrôlement de nombreux

jeunes autochtones dans les milices rurales, la stigmatisation des « étrangers » accusés de s'accaparer les terres et de complicité avec les rebelles et « l'arrachage » sporadique et localisé de terres possédées par des migrants – mais aussi par des politiciens et par des firmes agro-industrielles. En contraste, ces violences ont été limitées dans le Sud-Est, région de colonisation ancienne où les relations intergénérationnelles, moins conflictuelles, ont facilité les nouvelles formes de contrats agraires entre autochtones et non natifs autour de la culture de l'hévéa (Chauveau et Richards, 2008).

L'application de la loi de 1998 (amendée sur certains points en 2004 pour répondre aux accords de paix de Marcoussis de 2003, sans pour autant faciliter la prise en compte des droits acquis coutumièrement par les non nationaux) avait été suspendue de fait dès la première tentative de coup d'État de décembre 1999. Toutefois, l'amélioration de la situation militaro-politique depuis la signature des accords de Ouagadougou en 2007, la constitution d'un gouvernement d'union nationale et la reprise des financements internationaux a conduit le Ministère de l'Agriculture à relancer en 2007 la mise en œuvre de la loi sous le label du « Programme National de Sécurisation Foncière ». Passant outre les inquiétudes manifestées par des préfets et sous-préfets quant aux risques que la loi « vienne exacerber les conflits latents (...) en cette période particulièrement sensible de sortie de crise »<sup>6</sup>, et les multiples incidents associés aux effets d'annonce de la loi rapportés par la presse<sup>7</sup>, les premiers certificats fonciers ont été émis en février 2010.

Le refus de Laurent Gbagbo de reconnaître sa défaite aux élections de novembre 2010 fit de nouveau basculer le pays dans le chaos. Avec la victoire d'Alassane Ouattara par les urnes, mais surtout par les armes, le projet de réforme légale semble devoir finalement survivre à la crise. La mise en œuvre de la loi relative au domaine foncier rural figure parmi les actions décrétées prioritaires par le nouveau gouvernement, pourtant présumé défenseur des intérêts du « parti des migrants », aux fins de « créer un environnement propice au développement rural » (Séminaire gouvernemental des 5 et 6 juillet 2011). Mais la donne a-t-elle changé avec le détenteur du pouvoir ? La mise en œuvre de la loi, outil de sécurisation non dénué d'effets pervers jusqu'alors, est-elle maintenant en mesure de contribuer à ramener la paix sociale tout en facilitant les effets positifs sur le

<sup>5</sup> Voir sur ce point Chauveau (2000), Colin et Ayouz (2006), Chauveau et Colin (2010), ainsi que Ruf (1995).

<sup>6</sup> « Sécurité foncière : Les préfets émettent des réserves », *Fraternité-Matin*, 23/10/2007.

<sup>7</sup> « Force est de constater que dans les régions à forte pression foncière, on assiste à une mauvaise lecture de loi. Chacun l'interprète à sa guise et en sa faveur ». In : « Gestion foncière rurale - des exploitants agricoles allogènes de San Pedro s'informent », *Fraternité-Matin*, 8 Janvier 2008.

développement attendu de la privatisation et de la libre transférabilité des droits de propriété ? Ou bien le nouveau pouvoir est-il prêt à en reconsidérer les clauses les plus défavorables aux « étrangers », comme pourrait le suggérer cette déclaration récente du Président Ouattara à l'Express (25/01/12) : « Il faut avoir le courage de s'attaquer enfin au problème du foncier rural, ce que personne n'a fait jusqu'alors. Je vais le régler, d'autant que je dispose d'une majorité solide à l'Assemblée. Les ministres de la Justice et de l'Agriculture auront pour mission de définir le cadre de la réforme. Nous devons inventer quelque chose de nouveau sur le droit de propriété ». Pour tenter de répondre à ces questions, il faut regarder de près ce qui s'est passé dans les campagnes de la zone forestière pendant la crise, mais aussi depuis son apparente issue<sup>8</sup>.

### **Pendant le conflit, les transactions foncières continuent ...**

Un premier élément peut paraître surprenant : en réalité, jusqu'aux élections de novembre 2010, la situation de « ni paix ni guerre » qui a prévalu dans le pays n'a nullement empêché la poursuite, selon les pratiques extra-légales en usage, des transactions foncières monétarisées. Une étude réalisée en 2008-2009<sup>9</sup> a ainsi porté sur les transactions foncières pratiquées selon les usages locaux, alors que s'atténaient les violences exercées dans les campagnes du Sud par des « jeunes patriotes » se réclamant de leur autochtonie contre les « étrangers », ivoiriens comme non ivoiriens, accusés d'accaparer les terres et d'être les complices des « rebelles du Nord ». Dans la zone forestière, les trois grands types de transaction qui mettent en présence des autochtones, réputés « propriétaires terriens » originaux, et des « étrangers », qu'ils soient ou non ivoiriens, ont été documentés : « les achats-ventes » tels que pratiqués selon les normes locales, le « planter-partager » et la location de court terme.

L'étude montre que la pratique des achats-ventes s'est poursuivie tout au long du conflit, même dans certaines zones extrêmement troublées de l'extrême ouest du pays proches de la frontière libérienne, où eurent lieu des confrontations armées entre partisans gouvernementaux et insurgés. Il est donc remarquable qu'en dépit des risques encourus pendant la période de guerre civile, ces transactions n'aient pas cessé – elles auraient même augmenté selon des témoignages concordants. Comme avant

la crise, les transactions par vente font l'objet de conflits fréquents. Ces conflits semblent même avoir pris une acuité particulière au regard du problème majeur de sécurisation qui affecte les pratiques locales d'achat-vente : celui de la perception, par les acteurs locaux, des droits mais aussi des devoirs induits par la transaction. Le contexte de stigmatisation des « étrangers », exacerbé durant la crise, a favorisé la remise en cause des transactions passées sur la base de justifications morales (« la terre ne se vend pas », « notre parent n'avait pas le droit de vendre sans nous demander »...), mais l'étude montre que la majorité de ces remises en cause continuent d'être motivée par la recherche d'une rente foncière plus substantielle de la part des cédants autochtones, en particulier des jeunes générations. Ainsi, ni le contexte de troubles sociaux lié au conflit militaro-politique, ni l'augmentation des conflits spécifiques à l'insécurité des pratiques locales de vente durant le conflit n'ont été en mesure d'interrompre la course à la terre par les procédures extra-légales d'achat.

L'étude de Jean-Philippe Colin confirme également le dynamisme des transactions foncières entre autochtones et migrants pendant la crise au regard des deux autres types de transaction. Elle souligne l'essor, durant la période de crise, du "planter-partager", nouvel arrangement contractuel, apparu dans les années 1980 (Colin et Ruf, 2011). Ce contrat agraire porte sur la création de nouvelles plantations de cacaoyer, palmier ou hévéa. Le propriétaire foncier fournit la terre et l'exploitant réalise une plantation pérenne en apportant le capital, le travail et l'expertise nécessaires. Ce dernier en assure l'entretien jusqu'à l'entrée en production et le partage qui s'en suit porte sur le verger planté, mais pas sur la terre qui reste dans le patrimoine foncier du cédant et sera remis à sa disposition en fin de vie de la plantation. En termes de sécurisation foncière, aucune ambiguïté ne pèse sur l'objet du contrat et la nature du partage, mais certains des éléments d'incertitude sont les mêmes que dans le cas des ventes : incertitude relative au droit du cédant à céder la parcelle indépendamment de l'accord de tous les ayants droit familiaux ; incertitude sur l'éventail de droits et devoirs du preneur ; attente des cédants relativement au "devoir de reconnaissance" du preneur, au-delà des obligations contractuelles stricto sensu. D'autres motifs d'incertitude sont spécifiques à ce type de contrat et portent sur les conditions techniques de création et d'entretien de la plantation, le partage des

<sup>8</sup> On s'intéresse spécifiquement ici à la zone méridionale forestière du pays, à cause de l'importance de l'agriculture de plantation (cacao, café, hévéa et autres cultures arbustives) et des problèmes qui lui sont liés et qui se sont particulièrement manifestés durant le conflit. La zone de savane du nord du pays était contrôlée par les insurgés. Elle connaît également des problèmes de nature foncière, liés en particulier à la cohabitation des activités agricoles et d'élevage.

<sup>9</sup> Colin (2008) ; Colin et Kakou (2009). Voir aussi Ruf (2008).

cultures vivrières associées, l'échéance du contrat. Mais l'étude indique que, pendant la crise, les tensions et les conflits sont restés peu nombreux sur le « planter-partager » et n'ont pas nui à son expansion, peut-être parce que cet arrangement est encore très récent, mais sans doute surtout parce qu'il est perçu comme un contrat « gagnant-gagnant » qui fait disparaître le sentiment de dépossession foncière, minimisant ainsi l'un des facteurs de conflit inhérent aux formes locales de vente : l'incertitude sur la possession de la terre.

La location de court-terme est le troisième type de contrat agraire le plus fréquemment rencontré en zone forestière, alors qu'elle était rare ou honteusement dissimulée il y a quelques décennies. Elle porte généralement sur un cycle de cultures vivrières. En termes de sécurisation, et à la différence des ventes et du « planter-partager », la location ne fait pas intervenir de considérations sociales ou politiques dans le rapport contractuel, limité à l'accès temporaire à la terre contre le versement de la rente. L'étude montre que la situation de crise n'a pratiquement pas eu d'effet sur ce type de contrat agraire, qui n'a guère d'implication sur le contrôle social et foncier des migrants dans les communautés villageoises locales.

### **Une dynamique marchande qui n'exclut pas un besoin de sécurisation publique**

Il est donc remarquable que les transactions foncières extra-légales aient connu une forte expansion dans la zone forestière pendant la guerre civile. Bien sûr, le conflit ivoirien a été, comparativement à la plupart des guerres africaines, un conflit de « basse intensité ». Une fois passée une première phase d'affrontement entre les belligérants, les désordres dans la plupart des régions rurales ivoiriennes ont été limités. Par exemple, la très grande majorité des résidents non nationaux sont demeurés (ou revenus) sur leurs exploitations agricoles. Mais cela n'explique pas la dynamique accrue des transactions foncières. Bien d'autres facteurs interviennent, tant du côté de l'offre que du côté de la demande de terre.

Du côté de l'offre, une raison probable est la tentation, plus forte que jamais, des jeunes ruraux de monnayer la cession de terres familiales dans cette période de contraction sévère des sources de revenu, tant en milieu urbain que rural. Sur certains sites, l'offre est également venue de "l'arrachage" de terres antérieurement cédées à des "étrangers" (en particulier des parcelles non encore mise en valeur)

et revendues ou confiées en planter-partager à de nouveaux "étrangers". La logique de recherche de rente des jeunes autochtones peut ainsi se concilier avec leur aspiration à se désengager plus que jamais de l'agriculture paysanne et contribuer à alimenter les transactions foncières.

Du côté de la demande, on peut évoquer la faim de terre toujours vive des membres des catégories sociales bénéficiaires d'emplois urbains et de revenus réguliers, ainsi que les stratégies d'accaparement fonciers de ceux qui ont profité de la redistribution clientéliste des richesses durant l'ère Gbagbo. Intervient aussi un prix de la terre qui reste très faible. Cet élément, combiné à de faibles débours monétaires lorsque les acquéreurs plantent du cacao, réduit le risque de perte financière en cas d'"arrachage" de la terre acquise – l'analyse des logiques d'investissement des planteurs villageois montre une nette tendance à "survaloriser" le numéraire et à sous-valoriser les apports en facteurs de production propres, travail en premier lieu. Un dernier élément à prendre en compte tient dans la perception profondément processuelle du rapport contractuel : l'acquéreur n'ignore pas le risque de contestation ultérieure de la transaction, mais considère que la négociation permettra de résoudre le problème.

Ainsi, le paradoxe d'une forte dynamique des transactions foncières alors même que se jouait un conflit sociopolitique majeur n'est qu'apparent, si l'on considère qu'un tel conflit n'est pas un simple événement ou seulement une rupture, mais qu'il s'inscrit dans un processus de long terme dans lequel l'accès à la terre agricole reste un enjeu structurant des recompositions sociales, en parallèle avec l'urbanisation galopante du pays. Les transactions foncières, et en particulier les ventes pratiquées selon les normes locales, contribuent précisément à réguler tant bien que mal les tensions entre les pôles citadin et rural des changements économiques et sociaux en cours, ainsi qu'entre les dimensions productive, marchande, identitaire et politique de l'enjeu foncier lui-même. Mais au prix d'une accumulation permanente de tensions que la crise politico-militaire a contribué à libérer, sans toutefois interrompre les dynamiques de fond soutenues depuis longtemps par la mondialisation du pays. Demeure cependant l'un des obstacles majeurs à l'instauration d'une régulation pacifique des transferts de droits : d'un côté, l'existence de transactions monétarisées ne signifie pas l'existence d'un véritable marché fondé sur des transactions totalement libératoires ; d'un autre côté, de nombreux facteurs, que l'on ne peut détailler ici,

continuent de faire de la distinction « autochtones »/ « étrangers » un élément structurant de l'exercice effectif de la citoyenneté politique au niveau local, et un facteur permanent de politisation des tensions foncières (Chauveau et Colin, 2010).

Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que l'enquête de 2008-2009 précitée fasse état d'une forte demande de sécurisation publique des transactions de la part des acteurs (90 % des enquêtés estiment nécessaire une telle intervention pour les ventes et le planter-partager). Mais, comme avant la crise, la convergence des différentes catégories d'enquêtés sur le principe d'une formalisation sous l'autorité de l'État, recouvre des attentes opposées pour ce qui concerne les achats-ventes. Il ne s'agit toujours pas de faire reconnaître les mêmes droits selon que l'on est autochtone ou non natif. Les autochtones cherchent généralement la reconnaissance de leur droit de propriété sur les terres cédées par le passé, tandis que les « étrangers », ivoiriens ou non, cherchent à sécuriser les droits acquis dans le cadre des acquisitions passées – ignorant fréquemment, pour les non ivoiriens, que la loi de 1998 ne leur permet pas d'accéder au titre de propriété et, pour les ivoiriens comme pour les non ivoiriens, qu'elle donne un pouvoir décisif aux autochtones dans le processus de certification.

### **La question foncière à l'épreuve de la paix**

Durant la majeure partie de la période de crise, les relations intercommunautaires autour du foncier dans les régions forestières ont ainsi, en général, connu une situation de « statu quo conflictuel », ponctuée de montées sporadiques de tension. Toutefois, la phase ultime de conquête militaire par les troupes d'Alassane Ouattara a provoqué un nouvel ébranlement de ce fragile accommodement. D'abord durant ce qu'il est convenu d'appeler « la crise post électorale » (décembre 2010-avril 2011), mais surtout à partir de l'investiture de Ouattara qui, pourtant, était censée inaugurer la phase de « post conflit ».

Dans l'ouest forestier, où les populations originaires étaient massivement favorables à Gbagbo mais souvent numériquement moins nombreuses que les non natifs, les observations et témoignages recueillis (zones d'Oumé, Gagnoa et Soubré-Méagui) montrent que la chute du régime a été l'occasion pour les politiciens locaux proches du nouveau pouvoir de jouer la carte de la sécurisation foncière des « étrangers », tout en appelant les populations autochtones à cesser de « brader » la terre. Dans les mois qui ont suivi l'investiture du président Ouattara,

la chasse aux partisans locaux de Gbagbo s'est conjuguée aux règlements de compte à propos de conflits fonciers anciens, avec ingérence directe des militaires des Forces républicaines de sécurité et des chasseurs dozo, supplétifs des Forces républicaines, très présents sur le terrain. Dans quelques rares cas, ces conflits ont donné lieu à l'exécution d'autochtones. Mais, à l'inverse, toujours dans l'ouest forestier (Gagnoa, Daloa et Bouaflé), les populations autochtones ont aussi procédé à des intimidations collectives auprès des communautés de migrants originaires du Centre qui avaient « mal voté ». Il est clair que le changement de régime s'est effectué dans un contexte d'aggravation des tensions intercommunautaires existantes, muselées par la peur des nouvelles autorités, contexte peu propice à la pacification des problèmes fonciers et à la mise en œuvre paisible du Programme national de sécurisation foncière.

Toutefois, la très grande majorité des planteurs non natifs, notamment ceux qui sont originaires du nord, ont adopté une attitude prudente, « par peur du lendemain ». Même dans la région de Tabou, dans l'extrême ouest, où les anciens litiges fonciers avaient entraîné avant même le conflit militaro-politique l'exode de douze mille « étrangers », dont des ivoiriens, les retours se sont faits en évitant d'attiser les tensions, selon des procédures coutumières et à l'écart des mesures de certification prévues par le Programme de sécurisation foncière. Les difficultés seront beaucoup plus importantes dans la région de Duékoué et les zones adjacentes frontalières du Libéria, où ont eu lieu d'importants déplacements de population et des massacres particulièrement spectaculaires lors de la crise post électorale (alternativement par les partisans de Gbagbo et par ceux de Ouattara). La réinstallation des réfugiés planifiée par les autorités et les organisations humanitaires s'avère particulièrement délicate concernant les réfugiés ivoiriens au Libéria. Ces exilés sont pour la plupart des autochtones yacouba et guéré qui ont dû abandonner leurs exploitations lors des violences post électorales, sur fond de règlements de compte. Ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des éléments pro-Ouattara (immigrés installés dans la région, chasseurs dozo, éléments des FRCI eux-mêmes). La question du retour de ces réfugiés est en soi un enjeu délicat car il remet en cause le rapport des forces actuel. Plus généralement, si l'enjeu premier dans cette région reste celui du retour de l'État, ce retour ne devrait pas être synonyme d'une mise en œuvre brutale du Programme national de sécurisation foncière (c'est-à-dire la législation de 1998), qui risquerait de ranimer les passions dans cette région.

Dans les régions de l'est forestier (Bétié, Aboisso), où les tensions foncières intercommunautaires et les violences furent beaucoup moins vives durant le conflit, la présence des Forces républicaines sur le terrain après la chute de Gbagbo s'est également accompagnée d'exactions, mais de manière plus ponctuelle et sans affecter profondément les relations foncières intercommunautaires. Parmi les raisons de ce moindre impact négatif, deux semblent avoir joué. Politiquement, les populations autochtones de cette région, traditionnellement favorables au PDCI, se sont révélées très partagées entre les deux camps pro et anti Gbagbo durant la crise militaro-politique (avec un net avantage à Gbagbo lors de la présidentielle). Cela a pu tempérer les velléités prédatrices et vengeresses des nouveaux vainqueurs – comme cela avait modéré au plus fort de la crise l'engouement des jeunes partisans de Gbagbo pour participer aux formes violentes de mobilisation patriotique. Économiquement, ensuite, l'activité agricole et les transactions foncières autour de l'hévéaculture y étaient particulièrement vigoureuses dès avant le conflit. A Aboisso par exemple, la flambée des prix du caoutchouc naturel a favorisé l'afflux des « cadres » et des élus politiques dans la filière hévéicole via l'achat de terre ou le contrat « planter-partager ». Beaucoup plus que dans l'ouest forestier, les jeunes autochtones continuent de se tourner vers l'exploitation de cette nouvelle opportunité (en renégociant pacifiquement des contrats agraires passés avec des non natifs, mais aussi en recherchant de la terre hors de leurs terroirs d'origine), plutôt que vers la récupération brutale, dans une simple logique de rente, de terres anciennement concédées à des migrants.

### **Promouvoir la propriété privée et le libre marché, ou stabiliser en priorité les conditions sociopolitiques des pratiques locales de transferts ?**

En dépit de ces différences régionales, le changement légal de régime politique dans un contexte d'affrontement n'a donc pas encore abouti à la pacification des esprits dans les campagnes de la région forestière ivoirienne. Dans bien des cas, la période de transition (encore inachevée sous bien des aspects) a même contribué à raviver les tensions politiques et foncières.

Que faut-il alors penser de l'inscription dans les Actions prioritaires du gouvernement (séminaire gouvernemental des 5 et 6 juillet 2011) de la mise en œuvre de la loi relative au domaine foncier rural,

dans le cadre des « actions tournées vers la création d'un environnement propice au développement rural » ? Au vu des tensions évoquées précédemment, on ne s'étonnera pas que le compte-rendu gouvernemental fasse figurer, parmi les « problèmes rencontrés », « l'adhésion des populations lente à obtenir ». N'y figurent pas les craintes déjà exprimées en 2007 par les préfets et sous-préfets qu'une application brutale de la loi aggrave les tensions. Pourtant, malgré la lutte menée par le gouvernement actuel contre l'insécurité, il ne semble pas que ces obstacles et ces craintes puissent être levés dans les conditions sociales et politiques du moment, qui favorisent le jeu des rapports de force. Si l'existence d'une forte demande de sécurisation publique des transactions de la part des acteurs, documentée dans l'enquête de Colin de 2008-2009 et relayée par le corps préfectoral, est probablement encore plus forte aujourd'hui, les attentes des différents acteurs sont certainement toujours aussi contradictoires pour ce qui concerne l'identification et l'enregistrement des droits issus des transactions<sup>10</sup>. Ces désaccords sur la nature exacte des droits impliqués dans les transactions foncières, la portée de leur reconnaissance sociale ainsi que sur les obligations d'ordre sociopolitique qui accompagnent éventuellement les achats-ventes, surtout si les acheteurs ne sont pas ivoiriens. En outre, dans le cas où l'administration déciderait de contrebalancer par sa seule autorité le poids que la procédure d'identification des droits lors des enquêtes foncières attribue à la voix des propriétaires coutumiers autochtones, l'action publique d'enregistrement systématique des titres de propriété risquerait d'exacerber encore davantage les tensions latentes et de déconsidérer sa propre légitimité aux yeux des natifs.

Dans la situation actuelle, il est convenu de se demander si la volonté, clairement exprimée par la loi de 1998, de promouvoir à marche forcée la propriété privée comme moyen privilégié de sécuriser les droits existants, ne contribuerait pas plutôt à les déstabiliser et à ouvrir la voie au dévouement des frustrations accumulées, non seulement durant la crise elle-même, mais également dans la période actuelle de transition inachevée (la phase de démobilisation et de réintégration des milices des deux bords n'étant pas encore terminée, et une partie de la population rurale qui soutenait le régime Gbagbo étant à son tour soumise à l'arbitraire du vainqueur).

N'est-il pas plus indiqué, pour pacifier les rapports foncières sans entraver les dynamiques économiques

<sup>10</sup> Le choix des termes mêmes de la loi, qui désigne les transactions entre des autochtones et des non natifs comme des « droits coutumiers cédés à des tiers », par opposition aux « droits coutumiers conformes aux traditions », c'est-à-dire dont la transmission s'effectue exclusivement au sein des communautés autochtones, invitent à les considérer comme des droits de second rang. Cette hiérarchisation implicite entre les droits existants contribue à encourager leur remise en cause.

locales, d'appuyer les demandes locales de sécurisation foncière sans respecter la lettre de la loi, voire en l'aménageant ? Pour cela, il conviendrait de se situer clairement dans une situation de pré-enregistrement légal des droits dans laquelle l'urgence, en termes de sécurisation, n'est pas à la délivrance d'un titre formel, mais à la consolidation, tant au niveau national que local, des pratiques locales de transferts. Il s'agirait :

(i) d'inciter les acteurs à expliciter les clauses tant sociales que contractuelles qui les lient (transferts passés) ou les lieront (transferts à venir) et éviter ainsi les flous ou ambiguïtés, principales sources de conflits, et

(ii) d'enregistrer au niveau administratif local les engagements alors pris dans des contrats – l'enregistrement officiel portant sur la volonté des individus de contracter et non sur le contenu du contrat lui-même, qui resterait de l'ordre d'une convention privée. C'est seulement dans un second temps, et si cela s'avère nécessaire, que seraient formalisés et validés les droits ainsi reconnus socialement selon le cadre juridique proposé par la loi de 1998, dont les dispositions seraient alors mieux comprises.

Il s'agirait donc de reconnaître et d'améliorer la pratique des «petits papiers» en usage aujourd'hui, mais dont les limites, en termes d'efficacité, sont bien perçues par les acteurs, tout en faisant valoir la demande de sécurisation publique. Il conviendrait alors d'appuyer plus particulièrement les cas de transaction les plus litigieux et les plus susceptibles de dégénérer, et non de les contourner comme le fait actuellement la loi. Elle refuse en effet de reconnaître toute reconnaissance de droits litigieux, comptant sur les effets répressifs de la loi (toute parcelle litigieuse serait enregistrée dans le domaine privé de l'État) pour forcer les intéressés à trouver un accord. Si bien qu'en définitive, la mise en œuvre de la loi est aisée là où elle n'est pas le plus utile, mais impossible là où elle serait nécessaire au maintien de la paix sociale.

C'est donc surtout dans la phase transitoire de pré-légalisation des droits que l'action publique doit prendre toute son importance. Dans la situation que connaît la Côte d'Ivoire, il serait en effet inapproprié de compter sur les seules vertus des communautés locales pour mener cette tâche de clarification et de consolidation sociale (plus que juridique) des droits existants, puisqu'elles sont elles-mêmes des foyers de déchirement du tissu social entre autochtones et « étrangers ». Mais pour que l'intervention publique

joue pleinement son rôle, elle doit encore gagner un supplément de légitimité populaire et éviter d'être trop inféodée à l'impérieux « désir de titres fonciers » des catégories sociales privilégiées.

## Bibliographie

- Chauveau J.-P., 2000. Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire. Les enjeux silencieux d'un coup d'État, *Politique Africaine*, 78 : 94-125.
- Chauveau, J.-P., 2002. La loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier rural et l'agriculture de plantation villa-géoise : une mise en perspective historique et sociologique. *Land Reform* 1 : 63-78.
- Chauveau J.-P., 2006. How does an institution evolve? Land, politics, intergenerational relations and the institution of the tutorat amongst autochtones and immigrants (Gban region, Côte d'Ivoire). In: Kuba, R., Lentz, C. (Eds.), *Land and the politics of belonging in West Africa*. Boston, Brill : 213-240.
- Chauveau J.-P., J.-Ph. Colin, 2010. Customary transfers and land sales in Côte d'Ivoire. Revisiting the embeddedness issue. *Africa*, 80(1) : 81-103.
- Chauveau J.-P., J. Ibo, M. Koné, 2006. Quelle sécurisation du foncier rural en Côte d'Ivoire ?, *Grain de Sel*, 36 : 20-21.
- Chauveau J.-P., P. Richards, 2008. Les racines agraires des insurrections ouest-africaines. Une comparaison Côte d'Ivoire-Sierra Leone. *Politique Africaine*, 111 : 131-167.
- Colin J.-Ph., 2008. Etude sur la location et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire. Rapport 1. Diagnostic des pratiques. Abidjan, République de Côte d'Ivoire, Ministère de l'agriculture / Délégation de l'Union Européenne, 143 p.
- Colin J.-Ph., Ayouz, M., 2006. The Development of a Land Market? Insights from Côte d'Ivoire. *Land Economics* 82(3) : 404-423.
- Colin J.-Ph., A. Kakou, 2009. Etude sur la location et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire. Rapport 2. Propositions d'intervention. Abidjan, République de Côte d'Ivoire, Ministère de l'agriculture / Délégation de l'Union Européenne, 187 p.
- Colin J.-Ph., P.-Y. Le Meur, E. Léonard (eds), 2010. Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales. Paris, Karthala, 534 p..
- Colin J.-Ph., F. Ruf, 2011. Une économie de plantation en devenir. L'essor des contrats de Planter-Partager comme innovation institutionnelle dans les rapports entre autochtones et étrangers en Côte d'Ivoire. *Revue Tiers-Monde*, 207 : 169-187.
- Ruf F., 1995. Boum et crises du cacao. Les vertiges de l'or brun. Paris, Karthala.
- Ruf F., 2008. Côte d'Ivoire : la terre de plus en plus chère, *Grain de Sel*, 43 : 5-6.

Eric Léonard, Jean-Pierre Chauveau, Ramané Kaboré  
**EDITORIAL : LES FORMES QUOTIDIENNES DE L'ACCES AU FONCIER EN MILIEU RURAL OUEST-AFRICAIN** ..... 3

Samuel K. Bobo  
**RAPPORTS FONCIERS INTRAFAMILIAUX ET INTERGENERATIONNELS ACCES A L'HERITAGE ET EMERGENCE DES CONFLITS DANS UN VILLAGE GBÁ (CENTRE-OUEST IVOIRIEN)** ..... 7

Sita Zougouri  
**LES MIGRANTS ENTRE POUVOIR DES HOMMES ET POUVOIR DES "DIEUX" : LE TUTORAT FONCIER A BOUGNOUNOU (PROVINCE DU ZIRO, BURKINA FASO)** ..... 17

Marcelline Débégounou Soro  
**"L'ORSQUE MA FEMME CULTIVE UN CHAMP, JE SUIS HONORE DEHORS" : CONTRIBUTION A L'ECONOMIE FAMILIALE EN MILIEU RURAL IVOIRIEN** ..... 27

Georges Kouamé  
**DYNAMIQUE DU SYSTEME AGRICOLE ET PRATIQUE DE CONTRATS « PLANTE-PARTAGE », EN PAYS AGNI-SANWI (COTE D'IVOIRE)** ..... 35

Ramané Kaboré  
**ANALYSE DE CONFLITS FONCIERS ET LOGIQUES DES ACTEURS DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DANS LES RÉGIONS DU BAM ET DU YATENGA (BURKINA FASO)** ..... 43

Jean-Pierre Chauveau, Jean-Philippe Colin, Samuel Bobo, Georges Kouamé, Noël Kouassi, Moussa Koné  
**COTE D'IVOIRE : LA QUESTION FONCIERE A L'EPREUVE DE LA PAIX** ..... 53

Jean Marie Miossec  
**Notes et compte-rendus**  
**A propos de l'Afrique indéfinie : pour une traversée du désert** ..... 61

A PARAITRE

Les politiques d'aménagement du territoire

T

# ERRITOIRES D'AFRIQUE

A

N° 4

Octobre 2012



Université Cheikh Anta Diop de Dakar  
 Département de géographie - ATDDL



Enjeux fonciers et dynamiques des rapports sociaux en milieu rural Ouest-Africain

Numéro coordonné par :  
 Eric Leonard  
 Jean-Pierre Chauveau  
 Ramané Kaboré



Sous la direction de :

**Amadou DIOP, Professeur titulaire**, Département de Géographie (FLSH - UCAD) - Coordonateur GERAD  
**John O. IGUE**, géographe, Directeur du Laboratoire d'Analyse Régionale et d'Expertise Sociale (LARES)

#### DIRECTEURS DE PUBLICATION :

Amadou DIOP, Professeur Titulaire, Département de Géographie UCAD  
John O. IGUE, Géographe, LARES

#### COMITE EDITORIAL :

**Groupe d'Etude de Recherche et d'Appui au Développement (GERAD) Dakar ; Gouvernance Risque Environnement Développement (GRED) Montpellier, UNION ECONOMIQUE MONETAIRE OUEST AFRICAINE (UEMOA), ONG SOS FAIM, Belgique, Pr. Amadou DIOP, Département de Géographie UCAD-DAKAR/GERAD, Pr. Jean Marie MIOSSEC, Université Paul Valéry Montpellier III, UMR-GRED, Pr Christel ALVERGNE, Fonds d'équipement des Nations Unis - Dakar, Dr. Gorgui CISS, Université Cheikh Anta DIOP de Dakar, Mamadou KASSE, journaliste, Dr Fatou Maria DRAME, Université Gaston Berger de Saint Louis, Pr. Fabienne LELOUP, FUCaM, Académie Universitaire Louvain, Pr. John O. IGUE, Directeur scientifique du laboratoire d'Analyse Régionale et d'Expertise Sociale (LARES) à Cotonou au Bénin, Mohamed ABDOUL, ENDA DIAPOL, Prosper Sedegna KEDAGNI, Chef de Division Aménagement du Territoire, UEMOA, Ouagadougou, Dr. Mame Arame SOUMARE, Université Cheikh Anta DIOP de Dakar, Pr. Raffaele CATTEDRA, Université Paul Valéry, Montpellier III, Dr. Aminata NDIAYE, Université Cheikh Anta Diop, Dakar, Pr. Emérite Etienne Van HECKE, Division of Geography KULeuven, België, Dr. Eric LEONARD, socio-économiste, UMR-GRED, Montpellier ; Francis LALOË, Directeur de Recherche UMR-GRED, Montpellier, Jean-Pierre CHAUVEAU, Directeur de recherche émérite à l' UMR-GRED, Montpellier ; Dr. Camille RENAUDIN, géographe, UMR-GRED Montpellier ; Dr. Stéphanie DEFOSSEZ, Géographe UMR-GRED Montpellier, Dr. Paul NDIAYE Université Cheikh Anta Diop Dakar, Dr. Pape SAKHO, Université Cheikh Anta DIOP de Dakar, Dr. Ndiacé DIOP, Université Cheikh Anta DIOP de Dakar, Edmond SOUGUE, Economiste-Aménagiste, Toulouse, Dr Christophe EVRARD, Université Paul Valéry Montpellier III, Denis PESCHE, CIRAD ARENA, Montpellier, Pr. Betty WAMPFLER, IRC / Supagro Montpellier, Dr. Tony REY, Université Paul Valéry Montpellier III, Ibrahima THIOYE, Administrateur Civil, Sénégal..**

#### ADMINISTRATION :

GERAD Sicap Sacré Cœur 3 villa 9231 BP 16473 Dakar-Fann, Tél (221) 33 869 37 93  
Fax : (221) 33 827 94 99- email : ceta@geradsn.org ou gerad@orange.sn  
Site web : www.territoires-dafrique.org

#### CONCEPTION / INFOGRAPHIE & MISE EN PAGE :

Bineta Dia TOURE, Dakar  
Contact : bineta@geradsn.org

#### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION :

Stéphanie DEFOSSEZ, Montpellier  
Contact : stephanie\_defossez@hotmail.com

#### COMITE DE LECTURE :

**Pr Daniel LATOUCHE**, Centre urbanisation, culture et société, Institut Nationale de la Recherche Scientifique Université du Québec, **Pr. Ndiawar SARR**, ancien Recteur de l'Université Gaston Berger de Saint Louis, **Pr. Frédéric LEONE**, Université Paul Valéry Montpellier III, **Pr. Omar DIOP**, Université Gaston Berger de Saint Louis, **Pr. Jérôme ALOKO-NGUESSAN**, Directeur de Recherche, Institut de géographie tropicale, Côte d'Ivoire, **Pr. Moustapha TAMBA** Université Cheikh Anta Diop, **Pr. Etienne DOMINGO**, Université d'Abomey-calavi, Bénin, **Pr. Ousmane NEBIE**, Département de Géographie, Université de Ouagadougou, **Pr. Tanga Pierre ZOUNGRANA**, Université de Ouagadougou, **Pr. Alioune KANE**, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, **Pr. Ramatoulaye Diagne MBENGUE**, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, **Pr. Amadou Abdoul SOW**, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, **Pr. Freddy VINET**, Université Paul Valéry Montpellier III, **Pr. Ridha LAMINE**, Université de Sousse Tunisie, **Pr. Mongi BOURGOU**, Université de Tunis et Directeur de l'Ecole Normale de Tunisie, **Pr. Aziz IRAKI**, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rabat Maroc, **Pr. Samba KIMBATA**, Université Marien Nguouabi-Congo, **Pr. Adoté Blim BLIVI**, Université de Lomé-Togo, **Pr. Koffi AKIBODE**, Université de Lomé-Togo ; **Pr. Emérite Etienne Van HECKE**, Division of Geography KULeuven, België, **Pr Mamadou Moustapha SALL**, ancien Secrétaire Général CAMES-UCAD, **Pr Jacques GAGNON**, Université de Sherbrooke, Canada, **Pr. Mamadou DIOUF**, Université de Colombia USA, **Pr. Ibrahima THIOUB** Université Cheikh Anta Diop, **Pr. Abdou Salam FALL**.UCAD/ IFAN, **Pr Caroline PERRON**, Université Sherbrooke, Canada.

*Amadou Diop, Professeur titulaire en géographie de l'aménagement, enseigne à l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar. Il effectue des missions d'enseignement à l'Université Paul Valéry de Montpellier III où il est membre du laboratoire UMR GRED (Gouvernance, Risque, Environnement, Développement). Praticien du développement territorial, il est à ce titre coordonnateur du GERAD et membre du conseil d'administration de l'ONG SOS FAIM Belgique.*

*John O. Igué, Professeur de géographie est auteur de plusieurs ouvrages sur l'Afrique. Il est actuellement Directeur scientifique du Laboratoire d'Analyse Régionale et d'Expertise Sociale (LARES) à Cotonou au Bénin.*

« **Le Pôle Foncier Montpellier** est un groupement d'intérêt scientifique associant l'IRD, le Cirad, l'Institut agronomique méditerranéen et Montpellier SupAgro, qui a pour objectif de promouvoir et de développer les recherches et les formations à la recherche ayant pour objet les questions foncières rurales dans le pays du Sud. Il s'appuie à cette fin sur un réseau dense de partenariat avec des équipes de recherche au Nord et au Sud, en Afrique sub-saharienne en particulier. (informations sur <http://pole-foncier.fr>) <http://www.pole-foncier.fr/>