

# développement d'un marché foncier ?

## Le développement d'un marché foncier ?

Une perspective ivoirienne

Jean-Philippe COLIN<sup>1</sup>

Ce texte propose une contribution à la discussion des conditions d'émergence et de développement des transactions foncières en Afrique à partir du cas de la Côte d'Ivoire. La question des marchés fonciers est devenue centrale dans la réflexion économique sur le développement. Les marchés de transfert provisoire et définitif de droits sur la terre sont vus comme jouant potentiellement un rôle déterminant dans le processus de développement, en permettant d'améliorer l'allocation des facteurs dans un contexte où les dotations en facteurs de production et en capacités de gestion sont hétérogènes. Les effets négatifs, en termes d'équité et/ou d'efficience, que l'on a pu imputer au fonctionnement des marchés fonciers (justifiant ainsi des politiques foncières les prohibant ou les restreignant fortement), sont analysés par l'économie contemporaine du développement comme résultant plutôt de la défaillance de l'environnement de marché (marché du crédit, de l'assurance ...) (Deininger et Feder, 2001 ; de Janvry, Gordillo *et al.*, 2001 ; World Bank, 2003).

Dans le contexte africain, la question des marchés fonciers est généralement abordée par une analyse de la mutation des systèmes fonciers coutumiers dans le sens d'une appropriation privative<sup>2</sup>. L'approche évolutionniste standard interprète l'émergence en Afrique de droits fonciers individualisés et transférables selon les enseignements de la théorie

1. membre de l'unité de recherche « Régulations foncières, politiques publiques et logiques d'acteurs » de l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD), associée à l'UMR MOISA.

2. Pour des analyses de portée générale incluant de nombreuses références bibliographiques (portant essentiellement sur les pays anglophones), voir en particulier Barrows et Roth (1989), Bassett et Crummey (1993), Biebuyck (1963), Bruce et Migot-Adholla (1994), Deininger et Feder (2001), Ensminger (1997), Feder et Noronha (1987), Platteau (1996).

économique des droits de propriété. L'émergence de droits de propriété privée apparaît comme le résultat d'un arbitrage entre les bénéfices attendus de l'établissement de tels droits et le coût de l'exclusion des autres de l'usage de la ressource<sup>3</sup>. L'analyse de l'émergence de la régulation marchande rejoint la théorie de l'innovation institutionnelle induite, selon laquelle une variation des prix relatifs des facteurs (provoquée par le changement technique, une évolution dans les dotations en facteurs, ou un changement des préférences) se traduit par une demande de changement institutionnel (Ruttan et Hayami, 1994). Le jeu combiné de la croissance démographique, du développement des cultures destinées au marché et des changements dans les systèmes de culture (développement de plantations pérennes, disparition des systèmes de culture itinérants, raccourcissement de la durée des jachères), augmenterait la valeur de la terre et conduirait de façon spontanée à l'individualisation des droits fonciers et à une ouverture de l'éventail du faisceau de droits<sup>4</sup>, en particulier du droit d'aliénation, qui se traduirait par une monétarisation croissante de l'accès à la terre à travers la vente et la location. Une évolution séquentielle est établie entre l'ouverture du faisceau de droits et la marchandisation de ces droits: l'apparition des cessions marchandes (droit de transfert) viendrait en aboutissement de l'ouverture du faisceau de droit, une fois fermement établis tous les autres éléments du faisceau.

Sur la base d'une revue de la littérature, ce texte montre que l'émergence des transactions foncières en zone forestière de Côte d'Ivoire ne s'est pas opérée selon la dynamique suggérée par le modèle évolutionniste: (i) La marchandisation de la terre reste largement « imparfaite » du fait de l'enclassement social des transferts fonciers dans la relation autochtones-migrants, relation qui structure la question foncière dans le contexte ouest-africain en général et ivoirien en particulier. En d'autres termes, l'existence d'un transfert de droits sur la terre sur la base d'un paiement est rarement assimilable à une vente libérant l'acquéreur de toute obligation vis-à-vis du cédant<sup>5</sup>. (ii) La relation entre l'émergence des « ventes » et la pression démographique n'est pas vérifiée. (iii) L'idée d'une évolution séquentielle en-

3. Le cadre analytique de la théorie des droits de propriété a été appliqué initialement au contexte africain par Johnson (1972).

4. Le concept de faisceau de droits traduit le fait qu'il n'y a pas un droit sur la terre, mais des droits, susceptibles d'être contrôlés par différents individus. Dans le cas des droits sur les terres à usage agricole, on peut distinguer (de façon non limitative) le droit d'usage, le droit de tirer un revenu de l'usage, le droit d'apporter des améliorations à la ressource foncière (plantation pérenne, aménagements fonciers), le droit de déléguer temporairement l'usage de la terre à titre marchand (location, métayage, rente en travail, mise en gage) ou non marchand (prêt), le droit d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation ou legs), ou encore les droits d'administration, au sens de droits de définir les droits des autres, y compris de les exclure de l'accès à la terre.

tre l'ouverture du faisceau de droits et la marchandisation de ces droits est infirmée empiriquement. (iv) L'émergence des transactions foncières ne résulte pas d'un simple jeu des prix relatifs. Tant cette émergence que la forme revêtue par les cessions demandent à être resituées par rapport à la politique coloniale, puis postcoloniale, conduite relativement aux rapports entre autochtones et migrants. (v) Des transactions passées, qui semblaient sécurisées par leur reconnaissance sociale, peuvent être remises en cause par les dynamiques sociales (renouvellement des générations et évolution des normes sociales, en particulier) ou d'une évolution plus large des rapports de force dans la société. La marchandisation des droits d'appropriation n'est donc pas l'étape ultime d'un processus linéaire. Les tensions foncières ne sont en rien nouvelles en Côte d'Ivoire. Depuis une décennie toutefois, et de façon exacerbée ces toutes dernières années, la politisation et l'ethnicisation de la question foncière interdisent d'appréhender la question des transactions foncières sans prendre en compte le rapport de plus en plus tendu entre autochtones et migrants.

### **L'émergence des « ventes » de terre : le rôle structurant du rapport migrant-autochtone**

Le principe fondamental du système foncier traditionnel était que tout individu membre de la collectivité villageoise avait accès à la terre, afin de pouvoir assurer sa subsistance et celle de sa famille. Dans un contexte marqué par la faible densité démographique, l'abondance de terre et le caractère largement autocentré et pas (ou peu) monétarisé de la production agricole, la terre n'avait pas de valeur économique en tant que telle. Purement formel pour les habitants du village ou les membres du lignage, le pouvoir de contrôle de l'autorité foncière autochtone devenait effectif vis-à-

---

5. Le concept de marché tel qu'il est mobilisé ici renvoie au principe d'échange, en d'autres termes au transfert de droits sur la base d'un prix (Polanyi, 1957). Certains auteurs retiennent une définition de la relation marchande qui implique une détermination du prix en toute indépendance des relations interpersonnelles (Bohannon et Dalton, 1962 ; Weber, 1999) ou, plus largement, qui suppose que l'échange intervient entre des personnes en situation d'indépendance réciproque et qui restent indépendantes à l'issue de la transaction (Gregory, 1982). Ces approches, de fait, se situent dans la logique de l'économie standard pour laquelle le marché naît de la rencontre de choix individuels indépendants – une approche largement contestée par la nouvelle sociologie économique, qui a montré le rôle des relations interpersonnelles dans le fonctionnement des marchés, y compris dans les économies développées (Granovetter, 1985). L'expression « transactions foncières marchandes » désignera ainsi des transferts de droits opérés à travers un système d'équivalence et dont l'objectif n'est pas de satisfaire à des obligations sociales entre les deux partenaires de l'échange, ou de conforter une relation sociale entre ces deux partenaires, mais d'accéder à la terre en tant que ressource productive ou qu'élément de patrimoine économique, politique, culturel ou social. Cette définition a minima n'exclut donc pas un enchâssement social des transactions, qui éloigne ces dernières du modèle marchand pur tel qu'il peut être conceptualisé dans le cadre du paradigme concurrentiel. Cet enchâssement ne change pas la nature marchande (avant d'être sociale) du transfert de droits.

vis des étrangers au village. Pour un étranger à la communauté, l'accès à la terre est à resituer par rapport à un processus plus large d'intégration à cette communauté, à travers une relation de « tutorat » (Chauveau, à paraître). Cette relation perpétue une relation de patronage entre un autochtone et un migrant auquel des droits sur la terre sont délégués sous un principe d'économie morale: tout individu a le droit d'avoir accès aux ressources nécessaires à sa subsistance. Le migrant a alors, vis-à-vis de son tuteur, un devoir de reconnaissance qui s'exprime à travers les civilités de la vie quotidienne, par la remise de cadeaux après la récolte et, tout particulièrement, lors de temps forts de la vie sociale, comme les funérailles.

L'intégration des communautés villageoises à l'économie de marché, à partir du début du XX<sup>e</sup> siècle et surtout depuis la fin des années 1940, s'est traduite par l'introduction, dans les systèmes de culture de la zone forestière, de spéculations arbustives (caféier et cacaoyer) qui, à la différence des cultures vivrières, occupent le sol pendant plusieurs décennies. La demande en terre, devenue source de valeurs marchandes, augmente considérablement, demande émanant des villageois autochtones mais également d'allogènes attirés par les perspectives de gains procurés par les plantations. L'économie de plantation s'est en effet développée dans des régions peu peuplées et son essor s'explique en partie par l'arrivée parfois massive de migrants venus de régions écologiquement peu favorables au caféier et au cacaoyer (savanes du centre et du nord de la Côte d'Ivoire, de Haute-Volta, du Mali).

L'arrivée d'allogènes, la pérennisation de l'usage du sol par des cultures de cycle long (20 à 40 ans), l'enjeu économique autour de la maîtrise foncière, ont impulsé une mutation des régimes fonciers, avec une évolution vers une individualisation et une monétarisation du rapport à la terre. Pour les nouveaux venus, l'accès à la terre s'est fait par attribution d'un droit de culture sur forêt noire<sup>6</sup> ou sur friche, « achat » de forêt ou de friche ou achat de plantation à un planteur allogène quittant la région. Cet accès a été largement tributaire de la capacité de contrôle autochtone du foncier, variable selon la région, l'époque et les relations entretenues entre autochtones et immigrants. Ils ont tout particulièrement joué le positionnement géographique et temporel de la région relativement au développement (d'Est en Ouest) de l'économie de plantation, le poids démographique des autochtones face aux immigrants, l'origine ethnique des migrants et les rapports in-

6. Forêt qui n'a jamais été défrichée de mémoire d'homme, considérée comme particulièrement propice pour la plantation du caféier et du cacaoyer.

terethniques (statut implicite spécifique des migrants baoulé sous le régime d'Houphouët Boigny), l'attitude du pouvoir politique et de l'administration au moment de l'arrivée des migrants (cf. *infra*). Les ventes de forêt, rares d'après la littérature en pays Agni (Boutillier, 1960 ; Dupire, 1960 ; Köbben, 1956) ou Attié (Affou, 1978), ont ainsi été fréquentes dans le Centre-Ouest, en pays bété, dida ou gban (Köbben, 1963 ; Dozon, 1985 ; Hecht, 1985) ou le Sud-Ouest (Léonard, 1997 ; Hanak Freud *et al.*, 2000<sup>7</sup>). Lorsque des transactions sont observées, elles s'opèrent souvent autour de valeurs de référence stabilisées à un moment donné et différenciées selon la nature de la végétation – forêt, friche, plantation productive, vieille plantation ... (Köbben, 1963 ; Hecht, 1985 ; Ruf, 1988 ; Oswald, 1977)<sup>8</sup>.

Face à l'évolution des systèmes fonciers, le droit foncier est resté, de fait, inappliqué. Jusqu'à la loi sur le domaine foncier rural du 23 décembre 1998, le cadre légal définissait un droit de propriété privé sur les terres immatriculées (une infime portion du territoire national) et un régime domanial faisant de l'État le propriétaire des terres non immatriculées (la quasi-totalité des terres agricoles), avec toutefois une reconnaissance des droits coutumiers, mais à titre personnel et non cessibles. La loi de 1998 sur le domaine foncier vise, de fait, à organiser une transition vers un droit de propriété privé individuel privatif. La loi, votée (à l'unanimité) dans un contexte de forte politisation et ethnicisation de la question foncière, stipule que les étrangers ne peuvent pas être propriétaires de terre en Côte d'Ivoire. Les droits de propriété acquis antérieurement à la nouvelle loi sont maintenus à titre personnel. Les héritiers des détenteurs de ces droits sont tenus de céder les terres dans un délai de trois ans ou de demander le retour de ces terres dans le domaine de l'État, avec maintien du droit d'usage sous la forme d'un contrat de location sous bail emphytéotique. A terme, le nouveau cadre légal prévoit donc, non sans ambiguïtés et zones d'ombre, une transformation de tous les détenteurs étrangers de terre en locataires de l'État ou de titulaires ivoiriens au nom duquel le titre foncier est émis (Chauveau, 2002). A l'heure actuelle, l'application de la nouvelle loi reste suspendue à l'évolution de la situation sociopolitique en Côte d'Ivoire, la contestation du nouveau cadre légal – en particulier de l'interdiction pour

7. Cette étude, réalisée au début des années 90, montre ainsi que dans le Sud-Ouest, la moitié des parcelles de cacao plantées dans les cinq années antérieurs avaient été achetée.

8. Certains auteurs (Ruf, 1988 ; Léonard et Balac, à paraître) notent des différentiels de prix selon les acheteurs (baoulé, dioula ou burkinabè), du fait d'appuis variables de l'administration, ou du fait que certains groupes (comme les Baoulés, à l'époque d'H. Boigny) s'implantent davantage dans certaines zones où les autochtones ont plus de mal à faire valoir leurs droits, comme les forêts classées ou à distance des villages autochtones.

les étrangers de posséder de la terre – étant souvent présentée comme l'une des motivations du conflit qui a éclaté le 19 septembre 2002.

Un élément structurant dans la marchandisation de l'accès à la terre en zone forestière de Côte d'Ivoire est ainsi l'arrivée d'étrangers. Le développement des transactions foncières s'est en effet opéré entre autochtones et migrants, puis entre migrants (en particulier lors des retours vers les villages d'origine), mais non entre autochtones. Ce constat infirme l'idée, parfois présentée comme une évidence empirique, que la monétarisation du rapport à la terre (et tout particulièrement les ventes) interviendrait initialement au sein des communautés villageoises locales, avant de s'ouvrir progressivement aux étrangers à ces communautés (Binswanger *et al.*, 1993 ; Bruce, 1993 ; Platteau, 1996 ; Ensminger, 1997). Reste à cerner le contenu effectif des transactions.

### **Les « ventes » de terre: une marchandisation « imparfaite »**

Qu'il y ait eu, dans certaines régions, une monétarisation de l'accès à la terre ne permet pas de considérer comme acquise l'émergence d'un véritable marché foncier en zone forestière. En premier lieu, le contenu même des droits transférés peut donner lieu à des interprétations contradictoires: s'agissait-il d'un achat de la terre ou d'un achat du droit de planter, avec une échéance déterminée implicitement par la durée de vie de la culture mise en place ? Le bénéfice du transfert de droit est-il personnel, ou peut-il être cédé ? Ces questions se posent tout particulièrement au renouvellement des générations, avec la propension des héritiers des cédants à remettre en cause le contenu des droits acquis par les acheteurs ou leurs héritiers. En second lieu, l'enchâssement social des transactions à travers l'institution du tutorat fait que, fréquemment, la vente ne peut pas être considérée comme complète, comme libérant totalement l'acquéreur de toute obligation vis-à-vis du vendeur. On a vu que l'accès des étrangers (au sens local de « non-autochtones ») à la terre s'opérait traditionnellement dans le cadre d'un système pérennisé d'obligations liant le migrant à son tuteur, impliquant un « devoir de reconnaissance » du migrant. La référence aux ventes peut en fait traduire un alourdissement et la monétarisation du devoir de reconnaissance du migrant, le transfert foncier conservant, du moins dans l'esprit des cédants, une dimension relationnelle forte. Le paiement ne clôt pas alors la

relation, il l'instaure ou la perpétue. La complétude de la transaction est antinomique d'une telle conception du rapport foncier.

De nombreux travaux montrent ainsi comment la monétarisation de l'accès à la terre s'opère fréquemment à travers une relation de tutorat, à travers cette monétarisation du devoir de reconnaissance sociale de l'acheteur, la marchandisation complète de la terre restant une exception (voir par exemple: Raulin, 1957 ; Köbben, 1963 ; Meillassoux, 1964 ; Lewis, 1991 ; Chaléard, 1979 ; Dozon, 1985 ; Hecht, 1985 ; Pescay, 1994 ; Chauveau, 1997 et à paraître: Zongo, 2001 ; Koné, 2002 ; Léonard et Balac, à paraître). En d'autres termes, l'existence d'un flux monétaire ne permet pas de conclure à une vente ferme, définitive, incontestable. La pratique, pour le vendeur, de solliciter l'acquéreur longtemps après la transaction reste très vivace: demandes de prêts (dont le remboursement reste incertain), d'attentions, ou de contributions lors de dépenses importantes (funérailles, soins médicaux).

Certaines études mentionnent cependant explicitement l'existence de ventes complètes. Ainsi, selon Raulin (1957:61), les Bété auraient-ils admis, avant même l'installation des colons européens qui a marqué leur région, que la terre pouvait être aliénée définitivement – une attitude présentée comme exceptionnelle dans le contexte ivoirien de l'époque. Köbben (1956, 1963), tout en critiquant cette interprétation selon laquelle les concepts de propriété privée et de transfert définitif existaient dans la société traditionnelle bété et en soulignant le caractère incomplet de la majorité des transactions<sup>9</sup>, reconnaît l'existence de ventes complètes dans certains villages. Ces diagnostics de ventes complètes restent l'exception plus que la règle dans le contexte de la zone forestière ivoirienne.

L'analyse du cas atypique d'un ancien *no man's land* localisé en Basse-Côte permet, dans une perspective comparative, de tester cette interprétation des conditions de marchandisation « imparfaite » de la terre induite par la relation de tutorat ou de néo-tutorat (Colin et Ayouz, 2005). Dans la situation étudiée (village de Djimini-Koffikro, sous-préfecture d'Adiaké), parce qu'il s'agit d'un véritable ancien *no man's land*, il n'y a pas enclassement social des transactions foncières induit par le rapport entre autochtones et migrants ; une contrainte majeure à la marchandisation « parfaite » de la terre se trouve ainsi neutralisée. L'acquéreur est délié de toute obligation vis-à-vis du vendeur, une fois la transaction effectuée, et la transaction cor-

9. Plutôt que de ventes, Köbben (1956) suggère de qualifier les transactions foncières « d'emphytéoses sans canons fixes ».

respond à un transfert de l'ensemble du faisceau de droits sur la terre ; ce transfert est pensé et nommé en tant que tel<sup>10</sup>. Les ventes qui ont touché le tiers de la superficie totale du terroir villageois, entre les années 1950 et 2004, portent sur des droits biens établis et peuvent être qualifiées de complètes.

### **Jeu du marché ou jeux de pouvoir ?**

La tendance à l'introduction de redevances foncières annuelles explicites était nettement perceptible dès les années 1950-60 (Raulin, 1957 ; Dupire, 1960 ; Meillassoux, 1964 ; Chauveau, 1997). A la fin des années 50, la question des redevances était devenue, selon Amon d'Aby (1960:176), le centre du problème foncier en Côte d'Ivoire, du fait de la violence des incidents qu'elle induisait et du nombre des actions en justice: « Partout en effet, que ce soit chez les Agni, les Dida, les Bété, les Gagou ou les Gouro, à tort ou à raison, les étrangers établis sur les terres tribales ne veulent, en aucun cas, admettre ce qu'ils appellent un "deuxième impôt" ». Des immigrants baoulé installés dans la région d'Oumé argumentent alors ainsi: « Nous nous considérons comme égaux en droit avec les Gouro avec qui nous avons, autrefois, soufferts ensemble, sur les routes pour les prestations, sur les plantations européennes au temps du travail forcé, et aussi au moment de la répression. A cette époque, nous étions leurs frères et ils ne nous demandaient rien. Maintenant, les terres que nous cultivons depuis longtemps doivent être à nous: nous devons pouvoir les acheter, en être les propriétaires et non les éternels locataires », Raulin (1957:57).

Le cas du Sanwi est particulièrement illustratif des tentatives autochtones (ici, les Agni) pour contrôler l'installation des migrants et revendiquer le versement de redevances foncières. Ces tentatives, amorcées dès les années 1930, culminent avec le *Code foncier agni du royaume du Sanwi*, édicté par la cour de Krinjabo en 1958, qui prévoit la constitution d'un registre foncier visant à enregistrer les terres sur lesquelles les étrangers avaient des droits ; l'interdiction pour les étrangers d'acquérir de la terre (les transactions foncières étant limitées au seul transfert du droit d'usage) ; la possibilité, pour les étrangers, de défricher une forêt dans le cadre d'un contrat de bail à ferme, avec un montant locatif correspondant au tiers de la

10. Contrairement donc à d'autres situations en Afrique, où les acteurs mettent en œuvre une stratégie de « communication ambiguë et rusée » pour présenter une image publique de la transaction conforme à la coutume (Mathieu, à paraître).

récolte (Dupire, 1960). Comme les tentatives précédentes, ces règles visant à transformer les planteurs étrangers au Sanwi en simples usufruitiers des terres restèrent inappliquées. Deux éléments interviennent pour comprendre l'échec de ces tentatives : l'hétérogénéité dans le contrôle effectif exercé par les Agni sur le territoire du Sanwi et le rôle de l'administration coloniale française, qui tendait à supporter les immigrants – une politique reconduite ensuite par le régime d'Houphouët Boigny (Colin *et al.*, 2004). Dans les années 1950, la mise en place d'un système de redevances sur les plantations en production semblait davantage assurée dans le Centre-Ouest (Raulin, 1957), mais après l'Indépendance, la tendance à favoriser les migrants face aux revendications autochtones se confirme. Dans le Centre-Ouest, puis le Sud-Ouest, les migrants se trouvent alors favorisés non seulement par la délivrance de certificats d'occupation sans concertation avec les villages concernés ou par le déclassement de forêt à leur profit, mais également par l'interdiction des redevances (Chauveau, à paraître ; Léonard et Balac, à paraître). Le slogan « la terre appartient à celui qui la met en valeur » et la position de l'administration préfectorale confortent de façon radicale, durant ces décennies, la position des immigrants (baoulé en particulier, mais également voltaïque) face aux tentatives autochtones de perception de redevances foncières<sup>11</sup>. Dans certains contextes, le fait que les autochtones aient été totalement submergés par la vague migratoire est allée dans le même sens<sup>12</sup>.

Le risque de perte de tout contrôle foncier autochtone sans contrepartie s'est traduit par une multiplication des cessions dans le Centre-Ouest et le Sud-Ouest. Conserver des réserves de forêt pour les besoins futurs devenait risqué (Ruf, 1988 ; Lewis, 1991 ; Chauveau, à paraître). Les terres cédées en priorité sont celles sur lesquelles les droits sont les moins bien établis : terres éloignées du village, zones conflictuelles entre villages ou entre lignages, limites d'anciens terrains de chasse, forêts classées (Chauveau et Richard, 1983 ; Hecht, 1985 ; Lewis, 1991 ; Oswald, 1997). En cédant à des migrants de telles zones (sous forme de ventes ou de dons), les autochtones peuvent tenter de faire reconnaître leur statut de tuteur, avec les avantages attendus. Dans ce contexte, la marchandisation ne saurait être analysée comme un

11. Ainsi en pays Abè, où ces redevances annuelles, qui allaient jusqu'au tiers de la récolte, cessent d'être versées sur la base de ce slogan et du contexte politique favorable aux immigrants (Chaléard, 1979). Voir Léonard et Balac (à paraître) pour le Bas Sassandra et Chauveau (à paraître) pour le pays Gban.

12. Voir Schwartz (1979) et Léonard et Balac (à paraître) pour le cas illustratif du pays Bakwé. En toute rigueur, il conviendrait d'affiner l'analyse, du fait de configurations très variables, dans le temps et dans l'espace, des rapports entre l'État, les autochtones et les migrants (avec la distinction à opérer selon l'origine de ces derniers : Baoulé, « Dioula », Burkinabè, etc.).

processus endogène résultant du simple jeu de la raréfaction de la ressource foncière. Le « jeu du marché » résulte, fondamentalement, du jeu de pouvoir exercé par l'administration coloniale, puis nationale, vis-à-vis des communautés autochtones de la zone forestière.

Toutes les « ventes » ne s'expliquent toutefois pas par cette seule logique : certaines visaient à financer des compensations matrimoniales – comme en pays Dida, à l'époque où les cessions étaient réalisées par les aînés de lignage – (Hecht, 1985), d'autres, à valoriser des disponibilités foncières dont la mise en valeur était contrainte par le manque de force de travail familiale (Chauveau et Richard, 1983). Dans certains cas, comme en pays bété, elles relevaient d'un choix stratégique d'investissement hors agriculture, le produit des transactions permettant d'assurer la scolarisation des enfants (Ruf, 1982 ; Dozon, 1985). Dans d'autres, elles permettaient de financer l'emploi de manœuvres agricoles (Hecht, 1985). Les ventes de détresse, parfois considérées comme facteur majeur des cessions foncières (Platteau, 1996), ne semblent pas avoir revêtu une importance déterminante, même si la crise économique de cette dernière décennie a pu parfois y conduire, ex : le cas de la région d'Oumé (cf. Chauveau, à paraître ; Zongo, 2001). Dans le cas du village de Djimini-Koffikro (Basse-Côte), mentionné antérieurement, les ventes ont été essentiellement impulsées par le départ de planteurs pionniers, rentrant dans leur village d'origine sur leurs vieux jours – le marché foncier, largement ouvert à la fin de la phase pionnière, se referme d'ailleurs une fois disparue la génération des pionniers (Colin et Ayouz, 2005).

### **Transactions foncières, ouverture du faisceau de droits et pression foncière**

Du fait de ces conditions d'émergence des transactions foncières en zone forestière, on n'y retrouve pas deux éléments généralement postulés dans la littérature sur l'évolution des systèmes fonciers coutumiers africains : la relation séquentielle entre l'ouverture du faisceau de droits et la marchandisation de ces droits, et la relation entre l'émergence des ventes et la pression démographique. (i) La situation ivoirienne infirme l'idée selon laquelle l'apparition des cessions marchandes (droit de transfert) supposerait que soient fermement établis tous les autres éléments du faisceau de droit. Du fait à la fois du jeu politique et du poids démographique des immigrants dans leur rapport aux autochtones, la « vente » de terre, dans les conditions idéales typiques du Centre-Ouest ou du Sud-Ouest, ne correspond pas à un transfert

définitif et complet de droits de propriété établis fermement, mais permet au contraire d'assurer et de voir reconnaître un droit sur la terre cédée, à travers l'établissement d'une relation de néo-tutorat. La pratique consistant à vendre des terres sur lesquelles le contrôle est incertain a été largement décrite et semble avoir prévalu dans ces régions (Dozon, 1985 ; Chauveau et Richard, 1983 ; Ruf, 1988). Dans les termes de Dozon (1985:259), *...le mouvement, ici, n'est pas: « Je vends parce que je suis propriétaire », mais « je vends, donc je suis propriétaire »*. (ii) Pour les mêmes raisons, les cessions de terre ont été beaucoup plus courantes dans des régions de faible ou de très faible densité démographique (Centre-Ouest ou Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire).

En fait, il convient de spécifier les transactions considérées. Les ventes qui marquent de façon fondamentale la dynamique foncière en zone forestière correspondent à la cession de forêt par des autochtones à des immigrants. Ces ventes ont pu être opérées sur la base de paiements indexés sur la superficie cédée (Köbben, 1963 ; Hecht, 1985 ; Ruf, 1988 ; Oswald, 1997) ou indépendants de cette superficie – le paiement s'approchant alors plus du versement d'un droit d'installation que d'une rente foncière *stricto sensu*<sup>13</sup>. Ces cessions de forêt, souvent dans le cadre d'une relation de tutorat ou de néo-tutorat, expriment avant tout le monopole social exercé par les autochtones (ou certains autochtones) sur la terre non défrichée. L'autre grand type de transactions correspond à des ventes de plantations (par des « étrangers » à des « étrangers ») ou de friches (par des « étrangers » ou des autochtones à des « étrangers »). Le droit exercé par le cédant vient, dans ce cas de figure, non d'un contrôle social sur une ressource non exploitée, mais d'un droit effectif induit par un investissement antérieur en travail. La question qui se pose alors est celle de l'objet de la transaction (la terre, les arbres, le droit de planter ?), de la légitimité de la cession (un « étranger » sur le départ peut-il légitimement céder sa plantation ?), ou du transfert d'obligations indexé sur le transfert des droits, dans une logique de relation de tutorat (la norme est alors une reconnaissance, par l'acheteur, du transfert des obligations vis-à-vis de l'autochtone ayant concédé initialement l'accès à la terre au cédant).

13. Cette situation est particulièrement bien décrite par Raulin s'agissant des pays Gban et Gouro à la fin des années 60: « Le détenteur du sol ne cède pas le droit d'usage d'une partie bien définie de sa terre à un tiers, il cède, à une personne déterminée, un certain droit d'usage sur celle-ci sans restriction concernant son étendue. Ce qui est au premier plan du contrat implicite c'est l'homme et non la terre: le bénéfice du droit d'usage est rigoureusement personnel, il n'est, en principe, pas susceptible d'être cédé bien que cette clause ait évolué sous la pression des immigrants » (Raulin, 1957:36). Raulin continue en évoquant le souci du maintien d'un rapport personnel et le refus de certains Gouro de traduire explicitement en termes de rente foncière leur rapport aux étrangers – ce refus se manifestant par une demande de redevance forfaitaire par planteur dès l'entrée des plantations en production, et le rejet d'un calcul d'une redevance basée sur la superficie.

## **Une remise en cause des transactions passées**

A travers l'institution du tutorat, le migrant qui a obtenu un accès à la terre par « achat » de forêt reste – ou devrait rester, dans l'optique des autochtones – l'obligé de l'autochtone qui lui a accordé cet accès. Ce type de rapports personnels peut être entretenu par des allogènes soucieux de maintenir ouvertes les opportunités futures d'accéder à de nouvelles parcelles sous forme d'achat (Dozon, 1985) ou de location (Lewis, 1991), mais une tendance largement décrite est plutôt, pour les acquéreurs – en particulier ivoiriens – de rejeter toute obligation vis-à-vis des vendeurs et de revendiquer la complétude de la transaction (Raulin, 1957 ; Amon d'Aby, 1960 ; Chauveau et Richard, 1977). Depuis des décennies, les rapports entre acquéreurs (ou héritiers d'acquéreurs) et cédants (ou héritiers de cédants) se trouvent ainsi fréquemment chargés de tensions, voire ouvertement conflictuels (Raulin, 1957 ; Chauveau et Richard, 1977 ; Chaléard, 1979).

Les conflits autour des transactions passées (et plus largement des cessions aux immigrants) s'exacerbent dans un contexte d'épuisement des réserves foncières et de crise économique, avec en particulier le retour des autochtones « urbains » (chômeurs, déscolarisés) dans leurs villages d'origine et les doléances des jeunes autochtones qui se retrouvent sous forte contrainte pour l'accès à la terre et reprochent à leurs aînés d'avoir dilapidé le patrimoine familial. Dans la mesure où les transactions ont souvent mis en rapport des « acheteurs » étrangers (nationaux ou non) et des « vendeurs » autochtones, ces conflits prennent une forte dimension politique, tout particulièrement dans le contexte sociopolitique de ces dernières années. Ces conflits peuvent intervenir longtemps après la transaction initiale, en particulier lors du renouvellement de génération dans les groupes familiaux des vendeurs, les jeunes remettant en cause les transferts passés et ne voulant pas être liés par les arrangements conclus par la génération antérieure (Zongo, 2001 ; Koné, 2002). Les transactions foncières peuvent en effet conduire à de fortes tensions intra-familiales et intergénérationnelles lorsque sont contestées la légitimité de la cession en tant que telle, ou la légitimité du « vendeur » (avec tout l'enjeu du contrôle ou du partage de la rente). Le risque de conflit est d'autant plus fort que les transactions ont le plus souvent été entourées d'un certain flou, renforcé par le caractère caché (y compris vis-à-vis du groupe familial) des transactions : flou relativement à la légitimité du cédant, à l'interprétation de la nature de la transaction par les différents acteurs et donc au contenu des droits transférés et aux obligations de l'acheteur vis-à-vis du cédant (Raulin, 1957 ; Dozon, 1985 ; Koné, 2002).

Des situations foncières qui semblaient stabilisées sont ainsi susceptibles d'être largement remises en cause<sup>14</sup>, avec un « arrachage » brutal des terres cédées ou une ré-interprétation des ventes comme des mises en garantie (Zongo, 2001) ou comme des cessions à bail (Chauveau, à paraître). Dans cette dynamique, le présent contexte sociopolitique joue évidemment un rôle majeur.

Alors que la presse nationale reporte fréquemment, ces dernières années, des expulsions de planteurs étrangers (au sens de non ivoiriens) et allogènes ivoiriens par les jeunes autochtones, tout particulièrement dans le Centre-Ouest et le Sud-Ouest, on retrouve le cas de Djimini-Koffikro comme l'exception qui confirme la règle (Colin et Ayouz, 2005). L'absence de conflictivité autour des droits sur la terre, et en particulier des droits acquis par transferts marchands, même dans le présent contexte sociopolitique et légal, tranche avec le cas général de la zone forestière. Djimini se différencie la situation générale décrite pour la zone forestière par l'absence d'enjeu foncier autochtone et de relation autochtones-migrants. Il est maintenant admis que lorsque les transferts fonciers sont socialement reconnus, le caractère informel des transactions ne pose pas de problème majeur pour leur sécurisation ; le problème est par contre bien réel lorsque le cadre informel ne légitime pas ces pratiques (Migot-Adholla et Bruce, 1994 ; Platteau, 1996). La différence entre la situation générale de la zone forestière et Djimini tient justement à cette perception de la légitimité des transferts passés, variable selon qu'il y a ou non une population autochtone pouvant revendiquer un droit éminent sur la terre. La question demeure de savoir si la présente situation sociopolitique, qui se traduit par une tension très forte entre Ivoiriens et étrangers au niveau national, n'est pas susceptible de conduire, à terme, à de telles contestations même dans le contexte de Djimini. Ces contestations pourraient alors être légitimées non pas sur le registre autochtone/migrant, localement non opératoire, mais sur le registre Ivoirien/étranger.

---

14. Ainsi Chauveau (1997) notait-il que rares étaient les transactions foncières entre autochtones et étrangers remises en cause directement en pays Gban et diagnostiquait-il un haut niveau de sécurisation foncière des planteurs étrangers. Une décennie auparavant, Ruf (1988) notait également que dans le Centre-Ouest, la propriété allogène semblait désormais reconnue par la grande majorité des autochtones.

## Conclusion

En définitive, le cas ivoirien questionne un certain nombre d'arguments développés ces deux dernières décennies relativement au développement des marchés fonciers à l'achat-vente en Afrique – d'autant plus que la zone forestière de Côte d'Ivoire répond bien aux conditions généralement posées pour le développement du marché foncier (monétarisation de l'économie, production agricole orientée vers le marché, pression démographique, changements dans les systèmes de production). Les transferts fonciers monétarisés ne répondent que de fort loin au concept de marché mobilisé dans les analyses économiques. Le marché tel qu'il apparaît à travers les analyses empiriques traitant du Centre-Ouest et du Sud-Ouest, où les transactions ont été les plus nombreuses, apparaît comme étant fortement enchâssé socialement à travers la relation de néo-tutorat. La relation foncière entre autochtones et migrants est alors certes de nature clairement économique, mais relève d'une vente « incomplète » qui s'accompagne d'un devoir de reconnaissance pérennisé du migrant à l'égard du cédant, avec des droits et des obligations souvent implicites et re-négociables – au moins dans l'esprit de certains acteurs.

Les cessions ont été fréquemment impulsées par une stratégie de maintien d'un contrôle foncier minimal (à travers une relation de néo-tutorat) ou de gain minimal que l'on pouvait tirer de la ressource foncière, dans un contexte où la puissance publique ne reconnaissait pas les droits des autochtones sur les terres non cultivées et prohibaient la mise en place d'un système de redevances – en ce sens, on peut dire qu'en termes de changement institutionnel induit endogène, la dynamique allait beaucoup plus dans le sens d'une émergence d'un marché locatif que d'un marché de l'achat-vente. Ces transactions portaient moins sur des terres clairement appropriées par le vendeur, que sur des zones de réserve relevant du village ou du lignage, sans maîtrise foncière individuelle nettement reconnue. Dès lors que l'analyse dépasse le seul constat de l'accès à la terre contre une certaine somme d'argent, la question : « Est-ce bien un marché ? » ne peut recevoir qu'une réponse négative si l'on retient une perspective économique standard. On peut certes considérer qu'il s'agit là d'un constat banal dans une situation de transition foncière, mais le problème est ici que cette transition dure depuis l'époque coloniale et que l'on ne voit guère d'indices d'une évolution en la matière. Le cas ivoirien souligne, en définitive, le risque qu'il y aurait à interpréter en termes marchands « purs » des pratiques économiques fortement enchâssées socialement et politiquement.

## Bibliographie

- Affou, Y. (1978), Gaspillage des forêts dans le canton Kette du pays akyé. Actes du séminaire « Le dynamisme foncier de l'économie de plantation », Abidjan, novembre 1978.
- Amon d'Aby, F.-J. (1960), *Croyances religieuses et coutumes juridiques des Agni de la Côte d'Ivoire*, Éditions Larose, Paris.
- André, C., J.-Ph. Platteau (1998), Land relations under unbearable stress: Rwanda caught in the Malthusian trap, *Journal of Economic Behavior & Organization*, 34:1-47.
- Barrows, R. et M. Roth (1989), Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison, LTC Paper, 136.
- Bassett, T.-D. et D. CRUMMEY, Eds. (1993), *Land in African Agrarian Systems*, Madison: The University of Wisconsin Press.
- Biebuyck, D. (1963), *African Agrarian Systems*, Oxford University Press, Oxford.
- Binswanger, H., K. Deininger et G. Feder (1993), Power, Distorsions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations, Prepared for the Handbook of Development Economics, Volume III, Eds J. Behrman, T.N. Srinivasan, The World Bank, Working Paper WPS 1164, 121.
- Bohannon, P. et G. Dalton (1962), Introduction, in *Markets in Africa*, Eds P. Bohannon et G. Dalton, Northwestern University Press, 1-26.
- Boutillier, J.-L. (1960), *Bongouanou, Côte d'Ivoire. Étude socioéconomique d'une subdivision*. Paris, Berger-Levreault.
- Bruce, J.W. (1993), Do Indigenous Tenure Systems Constrain Agricultural Development?, in *Land in African Agrarian Systems*, Eds. T. Bassett, E. Crummeey, Madison: The University of Wisconsin Press, 35-56.
- Bruce, J. et S. Migot-Adholla, Eds (1994), *Searching For Land Tenure Security In Africa*, Dubuque: Kendall/Hunt Publishing Company.
- Chaléard, J.-L. (1979), Structures agraires et économie de plantation chez les Abè (Département d'Agboville, Côte d'Ivoire). Thèse de doctorat, Université de Paris X-Nanterre.
- Chauveau, J.-P. (à paraître), The institution of the "tutorat" between locals and migrants, and its evolution. The moral economy, State, inter-ethnic relations and land rights (Gban region, Côte d'Ivoire), Eds R. Kuba, C. Lentz, *Landrights and the politics of belonging in West Africa*, Ohio University Press.
- Chauveau, J.-P. (2002), La loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier rural et l'agriculture de plantation villageoise: une mise en perspective historique et sociologique, *Land Reform*, 2002(1):63-78.
- Chauveau, J.-P. (1997), Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource. Une étude de cas dans le centre-ouest ivoirien, in *Le modèle ivoirien en*

- questions. Crises, ajustements, recompositions*, Eds B. Contamin et H. Memel-Foté, Karthala-ORSTOM, 325-360.
- Chauveau, J.-P. et J. Richard (1983), *Bodiba en Côte d'Ivoire. Du terroir à l'État: petite production paysanne et salariat agricole dans un village gban*, Éditions de l'ORSTOM, Paris.
- Chauveau, J.P. et J. Richard (1977), Une « périphérie recentrée »: à propos d'un système local d'économie de plantation en Côte d'Ivoire. *Cahiers d'Études africaines* 68(17-4): 485-523.
- Colin, J.-Ph., G. Kouamé et D. Soro (2004), Lorsque le Far East n'était pas le Far West. La dynamique de l'appropriation foncière dans un ancien « no man's land » de basse Côte d'Ivoire, *Autrepart*, 30:45-62.
- Colin, J.-Ph. et M. Ayouz (2005), Émergence, enchâssement social et involution du marché foncier. Perspectives ivoiriennes. Document de travail de l'Unité de Recherche 095 n° 12, IRD.
- Deininger, K et G. Feder (2001), Land Institutions and Land Markets, in *Handbook of Agricultural Economics*, vol. 1A Agricultural Production, Gardner Rausser (eds). North Holland: Elsevier, 288-324.
- De Janvry, A., G. Gordillo, J.-Ph. Platteau et E. Sadoulet Eds. (2001), *Access to Land, Rural Poverty and Public Action*, Oxford: Oxford University Press.
- Dozon, J.P. (1985), *La société bété (Côte d'Ivoire)*. Paris, Karthala-ORSTOM.
- Dupire, M. (1960), Planteurs autochtones et étrangers en Basse-Côte d'Ivoire orientale, *Études éburnéennes* (7):7-237.
- Ensminger, J. (1997), Changing Property Rights: Reconciling Formal and Informal Rights to Land in Africa, in *The Frontiers of New Institutional Economics*, Eds J. Drobak et J. Nye, San Diego: Academic Press, 165-196.
- Feder, G. et R. Noronha (1987), Land Rights Systems and Agricultural Development in Sub-Saharan Africa, *Research Observer* 2(2):143169.
- Granovetter, M.(1985), Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness, *American Journal of Sociology* 91(3):481-510.
- Gregory, C. (1982), *Gifts and Commodities*, London & New York: Academic Press.
- Hanak Freud E., Ph. Petithuguenin, J. Richard, 2000. *Les champs du cacao. Un défi de compétitivité Afrique-Asie*. Paris: Karthala-CIRAD.
- Hecht, R. (1985), Immigration, Land Transfers and Tenure Change in Divo, Ivory Coast, 1940-80, *Africa* 55(3):319-336.
- Johnson, O. (1972), Economic Analysis, the Legal Framework and Land Tenure Systems, *The Journal of Law and Economics*, XV(1):259-276.
- Köbben, A. (1963), Land as object of gain in a non-literate society. Land-tenure among the Bete and Dida (Ivory Coast, West Africa), in *African Agrarian Systems*, Eds A. Biebuyck, Oxford University Press, 245-266.
- Köbben, A. (1956), Le planteur noir, *Études Éburnéennes* V:7-189.

- Koné, M. (2002), *Gaining Rights of Access to Land in West-Central Côte d'Ivoire*. London: International Institute for Environment and Development.
- Léonard, E. (1997), Crise écologique, crise économique, crise d'un modèle d'exploitation agricole. Ajustements et recomposition sociales sur les anciens fronts pionniers ivoiriens, in *Le modèle ivoirien en questions. Crises, ajustements, recompositions*, Eds B. Contamin et H. Memel-Foté, Karthala-ORSTOM, Paris, 393-413.
- Léonard, E. et R. Balac (à paraître), Colonisation agraire et construction de clientèles: la mise en place d'un nouvel ordre économique et social (1960-1990), in *Dynamique des populations, crises et recompositions socioéconomiques sur les anciens fronts pionniers du sud-ouest ivoirien*, Eds E. Léonard et P. Vimard, IRD-Karthala, Paris.
- Lewis, B. (1991), Land, Property, and Politics: Rural Divo et the Fin de Regime. Communication au colloque de l'African Studies Association, St Louis, 23-26 novembre 1991.
- Mathieu, P. (à paraître), Transactions foncières ambiguës dans l'ouest du Burkina Faso: communication rusée et échanges monétaires sans marché, *Cahiers du Mauss*.
- Meillassoux, C. (1964), *Anthropologie économique des Gouro de Côte d'Ivoire*, Mouton, Paris. (titre en italique)
- Oswald, M. (1997), Recomposition d'une société au travers de plusieurs crises: la société rurale bété (Côte d'Ivoire), Thèse de doctorat, Institut National Agronomique, Paris-Grignon.
- Pescay, M. (1994), Essai de synthèse sur les transformations des systèmes fonciers en Côte d'Ivoire. Communication au colloque « Crises, ajustements et recompositions en Côte d'Ivoire: la remise en cause d'un modèle », GIDIS-CI et ORSTOM, Abidjan.
- Platteau, J.-P. (1996), The Evolutionary Theory of Land Rights As Applied to Sub-Saharan Africa: A Critical Assessment, *Development and Change* 27(1):29-86.
- Polanyi, K. (1957), The Economy as an Instituted Process, in *Trade and Markets in the Early Empires*, Eds K. Polanyi, C.W. Arensberg, H.W. Pearson, The Free Press, Chicago.
- Raulin, H. (1957), *Mission d'étude des groupements immigrés en Côte d'Ivoire. Problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et Daloa*, ORSTOM, Paris.
- Ruf, F. (1988), Stratification sociale en économie de plantation ivoirienne. Thèse de doctorat, Université de Paris X, UER de géographie.
- Ruttan, V. et Y. Hayami (1984), Towards a Theory of Induced Institutional Innovation, *Journal of Development Studies* 20(4):203-223.
- Schwartz, A. (1979), Colonisation agricole spontanée et émergence de nouveaux milieux sociaux dans le sud-ouest ivoirien: l'exemple du canton bakwé de la sous-préfecture de Soubré, *Cah. ORSTOM, sér. Sci. Hum.*, XVI(1-2):83-101.

Weber, F. (1999), Le marché de la terre. Communication au colloque « Le marché de la terre au Moyen Age », Fondation des Treilles, 21-26 juin.

World Bank (2003), *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. A World Bank Policy Research Report, Oxford: Oxford University Press.

Zongo, M. (2001), Étude des groupements d'immigrés burkinabè dans la région d'Oumé (Côte d'Ivoire): organisation en migration, rapports fonciers avec les groupes autochtones et les pouvoirs publics. Document de travail de l'UR « Régulation foncières, politiques publiques et logiques d'acteurs », IRD.