



*Régulations foncières  
Politiques publiques  
Logique des acteurs*

Document de travail  
de l'Unité de Recherche 095

N° 12

**Emergence, enchâssement  
social et involution du  
marché foncier.  
Perspectives ivoiriennes**

Jean-Philippe COLIN et Mourad AYOUZ

Février 2005

IRD - UR Régulations Foncières  
BP 64501  
34394 Montpellier cedex 5 - France  
Fax : 33 (0)4 67 63 87 78

Directeur : Jean.-Philippe COLIN. Tél. 33 (0)4 99 61 27 26, [colin@ensam.inra.fr](mailto:colin@ensam.inra.fr)  
Secrétariat : Nathalie Finot. Tél. 33 (0)4 67 63 69 61, [Nathalie.Finot@mpl.ird.fr](mailto:Nathalie.Finot@mpl.ird.fr)

# Emergence, enchâssement social et involution du marché foncier. Perspectives ivoiriennes

Jean-Philippe Colin et Mourad Ayouz\*

---

## Introduction

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'efficacité, 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>1</sup>. L'approche évolutionniste standard interprète l'émergence en Afrique de droits fonciers individualisés et transférables selon les enseignements de la théorie 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>2</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

---

\* J.-Ph Colin (IRD) est membre de l'unité de recherche "Régulations foncières, politiques publiques et logiques d'acteurs" de l'Institut de Recherche pour le Développement, associée à l'UMR MOÏSA. M. Ayouz (CNRS, CIREDE) est membre de l'UMR 8568. Etude réalisée dans le cadre du projet de recherche européen INCO-DEV CLAIMS (*Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa*). Les auteurs remercient Laurence Amblard, Perrine Burnod, Jean-Pierre Chauveau, Johny Egg, Robert Hunt, Jean-Pierre Jacob, Pierre-Yves Le Meur et Eric Léonard pour leurs commentaires sur une première version de ce texte.

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Le cadre analytique de la théorie des droits de propriété a été appliqué initialement au contexte africain par Johnson (1972).

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>3</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. La perspective évolutionniste n'est en rien nouvelle : la mutation des systèmes coutumiers était déjà analysée par certains administrateurs coloniaux, au début du 20<sup>ème</sup> siècle, comme une transition naturelle, inéluctable et unilinéaire vers une individualisation et une marchandisation des droits (Basset, 1993).

Si l'individualisation des droits (au sens de restriction du groupe exerçant les droits de contrôle sur la terre, Biebuyck, 1963 : 30) correspond à une dynamique très largement décrite en Afrique, en particulier dans des zones à potentiel agricole et/ou forte pression démographique, les ventes de terre, qui ont parfois été précoces<sup>4</sup>, sont loin de s'être encore généralisées et leur importance connaît une forte variabilité régionale et temporelle<sup>5</sup>. La littérature économique traitant des ventes de terre en Afrique rurale fait apparaître un certain nombre de traits largement partagés : (i) Les analyses mettent l'accent sur les facteurs impulsant la mutation des systèmes fonciers coutumiers, beaucoup plus que sur les processus de changement. (ii) Elles tendent à ignorer ou à poser comme simple survivance passagère l'enclassement social des transactions foncières. (iii) L'attention se focalise sur la dimension allocative des droits de propriété, à travers le jeu des incitations : en attribuant des droits sur des biens et en désignant qui retire les bénéfices et qui supporte les coûts des options retenues en matière de gestion de ces biens, les droits de propriété influent sur l'affectation des ressources et donc sur les comportements et les performances économiques. Cette focalisation conduit à ignorer ou à sous-

---

<sup>3</sup> 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 droit de définir les droits des autres, y compris de l'exclure de l'accès à la terre.

<sup>4</sup> Aussi bien les ventes de terre et que le versement d'une rente locative au profit des chefferies (acheteurs et locataires ne pouvant être qu'allogènes) sont mentionnés dès le 19<sup>ème</sup> siècle au Ghana (Hill, 1963 ; Amanor, 2001). Au Kenya, en pays kikuyu, les ventes de terres seraient antérieures à la période coloniale et étaient largement développées au début du 20<sup>ème</sup> siècle (Berry, 1993). Voir Feder et Noronha (1987), Barrows et Roth (1989) et Ensminger (1997) pour d'autres références relatives au Ghana et au Kenya, ainsi qu'à l'Ouganda, au Nigeria, à la Tanzanie, au Malawi et au Zimbabwe.

<sup>5</sup> Les données quantitatives restent rares ; lorsqu'elles sont disponibles, elles montrent que le rapport des terres achetées sur les terres exploitées ou possédées est très variable, dans les régions dans lesquelles les ventes de terre sont pratiquées. Au Rwanda, André et Platteau (1998) rapportent que près de 40 % des superficies travaillées en 1993 dans la commune de Kanama avaient été achetées. Sur la base d'une étude réalisée dans trois sous-préfectures, Blarel (1994) avance, pour la même relation terre achetée/terre exploitée, des chiffres de 14.9%, 3.3% et 4.2%. En Ouganda, 47% des terres possédées par des ménages enquêtés dans 36 villages avaient été achetées (Baland *et al.*, 1999); 58% des propriétaires enquêtés par Mukwaya en 1953 (cité par Barrows et Roth, 1989) déclaraient avoir acheté des terres, correspondant à 24% des superficies possédées. Au Kenya, de 3.5 à 31.5 % (moyenne 18 %) des superficies possédées par les producteurs enquêtés dans le cadre d'une étude réalisée par Migot-Adholla, Place et Oluoch-Kosura (1994) avaient été acquises sur le marché. Au Ghana, la proportion des superficies achetées allait de 0.9 à 18% selon la zone concernée par l'étude de Migot-Adholla, Benneh, Place et Atsu (1994).

estimer la dimension redistributive des droits de propriété, et donc la prégnance des enjeux autour de leur définition et de leurs détenteurs<sup>6</sup>.

Sur la base d'une revue de la littérature, la première partie de 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'enchâssement 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>7</sup>. (ii) La relation entre l'émergence des "ventes" et la pression démographique n'est pas vérifiée. (iii) L'idée d'une évolution séquentielle entre 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 post-coloniale, 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'ethnisation 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.

La seconde partie de l'article traite de la question du marché foncier dans le village de Djimini-Koffikro, localisé dans la sous-préfecture d'Adiaké, en Basse Côte d'Ivoire. Ce cas présente une situation atypique qui permet, dans une perspective comparative, de tester l'interprétation des conditions de marchandisation imparfaite de la terre dans le contexte plus général de la zone forestière. Parce qu'il s'agit d'un véritable ancien *no man's land*, il n'y a pas enchâssement 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'émergence des ventes s'inscrit bien,

---

<sup>6</sup> Comme le souligne la "vieille" économie institutionnelle, le contenu et la distribution des droits de propriété définissent qui sont les acteurs du jeu économique et conditionnent directement la distribution de la richesse, les champs d'opportunité (et donc "*who gets what*"), et, lorsque les intérêts divergent, quel est l'intérêt qui domine ("*who has power over whom*") (Schmid, 1987 ; Bromley, 1989).

<sup>7</sup> 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.

ici, dans une logique de raréfaction de la ressource foncière ; les ventes portent sur des droits biens établis et peuvent être qualifiées de complètes. L'analyse diachronique fait cependant apparaître une involution dans le jeu du marché, qui s'ouvre en fin de phase pionnière pour se refermer presque totalement quelques décennies plus tard. Cette involution est à mettre en rapport d'une part, avec la transformation, à l'occasion de l'héritage, du droit privatif individuel du pionnier en un droit familial sur la terre, et d'autre part, avec le développement remarquable du marché locatif – la cession en location permettant d'éviter les ventes de détresse. La spécificité du cas apparaît également relativement à la question de la sécurité des droits acquis sur le marché. L'absence de conflictivité de la situation étudiée, qui tranche avec le cas général de la zone forestière, est expliqué par le caractère d'ancien *no man's land* de la petite région étudiée, i.e., par l'absence d'un enjeu foncier autochtone. Ce résultat prend un relief tout particulier dans le présent contexte légal (la loi de 1998 interdit aux étrangers de posséder de la terre) et socio-politique, marqué par la politisation et l'ethnisation de la question foncière en Côte d'Ivoire.

## **Les transferts fonciers marchands en Côte d'Ivoire forestière : le jeu du rapport entre migrants et autochtones**

Le cas ivoirien montre que l'émergence et le développement des transactions foncières marchandes ne s'opèrent pas toujours selon la dynamique suggérée par le modèle évolutionniste.

### **Les conditions d'émergence des transactions foncières**

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-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 20<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>8</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. 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 inter-ethniques (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>9</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>10</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 privée sur les terres immatriculées (une infime portion du territoire national) et un régime domanial faisant de l'Etat 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 privée 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'Etat, 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

---

<sup>8</sup> Forêt qui n'a jamais été défrichée de mémoire d'homme, considérée comme particulièrement propice pour la plantation du caféier et du cacaoyer.

<sup>9</sup> 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 achetées.

<sup>10</sup> 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 Baoulé, à

locataires de l'Etat ou de titulaires ivoiriens au nom duquel le titre foncier est émis (voir Chauveau, 2002). A l'heure actuelle, l'application de la nouvelle loi reste suspendue à l'évolution de la situation socio-politique en Côte d'Ivoire, la contestation du nouveau cadre légal – en particulier de l'interdiction pour les étrangers de posséder de la terre - ayant été 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'origines), mais non, ou très marginalement, 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 & 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

---

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.



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>11</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.

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

La tendance à l'introduction de redevances foncières annuelles explicite 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, souffert 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 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

---

<sup>11</sup> Plutôt que de ventes, Köbben (1956) suggère de qualifier les transactions foncières "d'emphythéoses sans canons fixes".

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 voltaïques) face aux tentatives autochtones de perception de redevances foncières<sup>12</sup>. Dans certains contextes, le fait que les autochtones aient été totalement submergés par la vague migratoire est allé dans le même sens<sup>13</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 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, cf. 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 (dans le cas de la région d'Oumé, voir Chauveau, à paraître, et Zongo, 2001).

---

<sup>12</sup> Ainsi en pays abé, 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.

<sup>13</sup> 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'Etat, les autochtones et les migrants (avec la distinction à opérer selon l'origine de ces derniers : Baoulé, "Dioula", Burkinabè, etc.).

## 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>14</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 (l'"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).

---

<sup>14</sup> 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 bénéficiaire 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 terme 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 socio-politique 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>15</sup>, avec un "arrachage" brutal des terres cédées ou une réinterprétation des ventes comme des mises en garantie (Zongo, 2001) ou comme des cessions à bail (Chauveau, à paraître). Dans cette dynamique, le présent contexte socio-politique joue évidemment un rôle majeur.

La problématique foncière générale dans laquelle il faut resituer l'étude de cas qui va être présentée peut en définitive être caractérisée de la façon suivante : (i) Dans le contexte de la zone forestière de Côte d'Ivoire, appréhender les dynamiques foncières locales suppose d'appréhender parallèlement la dynamique du système local d'économie de plantation villageoise et la dynamique migratoire. (ii) La

---

<sup>15</sup> 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

pression foncière accrue et la monétarisation du rapport à la terre donnent tout son sens à une interrogation sur l'émergence et le fonctionnement des marchés fonciers. Le risque est toutefois d'interpréter en termes marchands "purs" des pratiques économiques fortement enchâssées socialement. (iii) Le développement des transactions foncières s'opère dans un environnement institutionnel formel caractérisé par l'absence d'un cadre légal sécurisant les pratiques foncières, ce qui conduit à accorder une importance toute particulière à la question du respect des droits de propriété. (iv) 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 marchés fonciers sans prendre en compte le rapport de plus en plus tendu entre autochtones et migrants.

## **L'exception qui confirme la règle : Emergence et dynamique du marché foncier dans un ancien *no man's land***

Le village de Djimini-Koffikro présente des caractères relativement spécifiques, par rapport au contexte général de la zone forestière ivoirienne. Il s'agit d'un ancien *no man's land*, sans contrôle coutumier initial ; on ne retrouve donc pas la dichotomie autochtones/migrants, structurante dans la zone forestière de Côte d'Ivoire. Djimini étant localisé dans la région où l'économie de plantation caféière et cacaoyère a commencé à se développer, au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le phénomène de pression foncière s'y est présenté voilà plus d'un demi-siècle, avec la disparition de la forêt noire et une maîtrise foncière intégrale dès les années 50. Enfin, l'économie de plantation y a connu une mutation complète : après le vieillissement et la disparition des plantations de caféiers et de cacaoyers de la phase pionnière, une reconversion s'est opérée au profit de nouvelles cultures arborées (cocotier, palmier à huile, hévéa) et de l'ananas - culture non pérenne qui s'accommode bien du mode de faire-valoir indirect et favorise donc le développement d'un marché locatif<sup>16</sup>.

Cette étude de cas s'appuie sur des données empiriques qui sont originales, dans le contexte africain, par leur exhaustivité et par leur profondeur temporelle. Une première étude monographique réalisée au début des années 1980 à Djimini-Koffikro intégrait le recueil de données sur l'ensemble des patrimoines fonciers du village, incluant la reconstitution des transferts fonciers depuis la fin de la phase pionnière pour l'ensemble des parcelles foncières, avec la cartographie de tout le terroir villageois (Colin, 1990)<sup>17</sup>. L'objectif était de retenir le village de Djimini-Koffikro comme un "laboratoire" d'observation des dynamiques locales de l'économie de plantation villageoise, avec le projet d'un retour sur ce terrain pour actualiser une base de données particulièrement fiable au regard

---

auparavant, Ruf (1988) notait également que dans le Centre-Ouest, la propriété allogène semblait désormais reconnue par la grande majorité des autochtones.

<sup>16</sup> Sur le développement du marché locatif à Djimini-Koffikro, cf. Colin (à paraître).

<sup>17</sup> "Patrimoine foncier" désigne ici l'ensemble des terres sur lesquelles un individu ou une famille dispose de droits d'appropriation. Dans la mesure où il est possible, à Djimini, de spécifier empiriquement des droits d'appropriation détenus par des individus ou des groupes familiaux, le concept, qui pourrait être discuté dans de nombreux contextes africains (cf. Biebuyck, 1964), fait ici sens. Un patrimoine foncier peut être constitué de plusieurs parcelles foncières (parcelle d'un seul tenant contrôlée par un même possesseur et renvoyant à une seule origine, du point de vue des conditions d'accès à l'appropriation), à distinguer des parcelles de culture (parcelle d'un seul tenant cultivée par un acteur donné, en faire-valoir direct ou en faire-valoir indirect, avec une culture ou une association culturelle donnée).

des données usuellement mobilisées dans les contextes africains - fiabilité venant d'une fréquentation prolongée de ce terrain (trois années) et des multiples recoupements qu'autorisent cette fréquentation et la recherche d'exhaustivité dans la collecte des données. La plupart des informations relatives à la phase pionnière ont été alors collectées, de nombreux pionniers étant encore en vie. Le retour sur ce terrain s'est opéré à partir de 2001, avec de nouveau une succession de séjours prolongés dans le village (dernier séjour sur le terrain de septembre à décembre 2003) et la combinaison d'études de cas (portant sur une trentaine de groupes familiaux possédant de la terre) et d'enquêtes<sup>18</sup>. Deux enquêtes systématiques ont été réalisées en 2002 (avant le déclenchement de la guerre civile) portant la première, sur l'ensemble des patrimoines fonciers de Djimini et sur l'ensemble des exploitations agricoles à base foncière du village (i.e., sur les exploitations travaillant des terres possédées à titre individuel ou familial) ; la seconde, sur les exploitations agricoles sans base foncière, i.e., travaillant uniquement des terres prises en faire-valoir indirect.

### **Les conditions de l'appropriation foncière initiale<sup>19</sup>**

Djimini-Koffikro est situé dans une petite région localisée sur les marges du royaume agni du Sanwi, en territoire vassal éotilé. A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle cette région, totalement inoccupée, constituait une marche qui isolait le Sanwi du royaume abouré de Bonoua, avec lequel les relations passées avaient été conflictuelles. Aucun village éotilé n'y revendiquait de droit sur les terres et les Agni du Sanwi ou les Eotilé n'ont jamais revendiqué par la suite de tels droits. Cette marche commence à être occupée au début du 20<sup>ème</sup> siècle par des immigrants venant de diverses régions de Côte d'Ivoire, de Haute Volta et du Mali. Le premier arrivant sur ce qui deviendra le terroir de Djimini-Koffikro est A.K., un Abouré qui s'installe vers 1915. A partir des années 1920, à une époque où s'amorçait le développement de l'économie de plantation en Côte d'Ivoire, arrivent des Baoulé et des Agni, principalement, mais également des Gagou, Yacouba, Nzima. Le premier migrant voltaïque, d'ethnie senoufo, arrive en 1933. Il fonde le campement de Kongodjan au nord-est du village de Djimini-Koffikro, où vont s'installer par la suite certains des nouveaux arrivants dioula et senoufo voltaïques - Kongodjan devient un village autonome dans les années 60. A.K. installa les premiers des nouveaux venus en différents points de la forêt – "installa" au sens de "montrer la place" où ils pouvaient initier le défrichage de la forêt et de donner une vague orientation à ces défrichements. Ces premiers venus installèrent par la suite à leur tour, dans leurs secteurs respectifs, les migrants qui continuaient d'arriver, en tant que "régulateurs" reconnus de l'accès à la terre du fait de l'antériorité de leur présence à Djimini-Koffikro. Le défrichage était ensuite suffisant pour assurer le droit individuel incontesté du migrant sur la terre. A cette époque, la délimitation de la parcelle à défricher n'était pas une préoccupation. Le nouveau venu était installé dans la forêt à une distance qui ne compromettrait pas les perspectives d'extension des voisins immédiats – créant de fait une réserve de forêt noire pour ces derniers. La limite était tracée ultérieurement, lorsque deux fronts de défrichements se rapprochaient, afin d'éviter les litiges. Les dernières installations de migrants sur la forêt noire remontent au tout début des années 50.

---

<sup>18</sup> Pour une présentation de la méthodologie suivie, voir Colin (2004).

<sup>19</sup> Pour une analyse plus complète, voir Colin *et al.* (2004).

L'accès à la terre a été conditionné, à Djimini-Koffikro, par la perception de la région comme un *no man's land*. Tous les vieux planteurs interrogés au début des années 1980 déclaraient qu'à leur arrivée, "la terre n'appartenait à personne". Ils savaient qu'ils étaient en pays agni, ou plus précisément éotilé sous le contrôle agni, mais les Eotilé étaient des pêcheurs vivant loin, au bord des lagunes, et les Agni étaient encore plus loin. Les Agni qui s'installèrent à Djimini ne se considéraient pas comme des autochtones - de fait ils étaient des étrangers au Sanwi dans la mesure où ils venaient de Bongouanou et de l'Indénié. Deux principes partagés ont dès lors légitimé et régulé l'accès à la terre et son organisation : (i) le principe, communément rencontré dans les contextes africains, selon lequel le travail crée le droit, et (ii) le principe selon lequel l'antériorité dans l'arrivée légitime le rôle de "régulateurs" des premiers venus, relativement aux migrants arrivés ultérieurement. En d'autres termes, le défrichement de la forêt créait un droit, mais on ne défrichait pas la forêt n'importe où. Le fait que les premiers arrivants étaient reconnus comme "régulateurs" de l'installation des nouveaux venus ne leur donnait pas de droits sur la terre défrichée par ces derniers, ou sur leur travail, ou encore sur le produit de leur travail. Ils recevaient simplement la bouteille de gin usuelle, ou quelques litres de vin de palme. Cette absence de droit socialement légitimé des "régulateurs" sur les terres qu'ils "allotissaient" explique pourquoi on ne trouve pas mention, à Djimini, de cas d'accès à la terre conditionné par un travail préalable pour le compte du planteur accordant le droit de culture, comme cela a souvent été décrit pour d'autres régions de Côte d'Ivoire. On ne trouve pas non plus mention de l'institution du tutorat. Il n'y avait pas d'hôtes autochtones et les premiers venus ne se sont pas transformés ultérieurement en tuteurs des nouveaux venus, si on définit le tutorat comme un système pérennisé d'obligations sociales.

Ces conditions initiales d'accès à la terre conduisent, à la fin de la phase pionnière, à une structure foncière marquée par un patchwork ethnique, avec toutefois une prédominance baoulé, agni et abouré (Tableau 1).

Tableau 1. Distribution ethnique ou nationale de l'appropriation foncière à Djimini-Koffikro

|                      | Fin de la phase pionnière (années 50) |                       | 2002            |                       |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                      | Superficie (ha)                       | Nombre de patrimoines | Superficie (ha) | Nombre de patrimoines |
| Abouré               | 144,7                                 | 7                     | 127,9           | 11                    |
| Agni                 | 194,6                                 | 12                    | 198,9           | 21                    |
| Baoulé               | 415,6                                 | 44                    | 321,9           | 46                    |
| Nzima                | 91,1                                  | 6                     | 140             | 10                    |
| Ivoiriens du Nord    | 55,6                                  | 4                     | 125,9           | 11                    |
| Autres Ivoiriens     | 95,9                                  | 11                    | 40,1            | 3                     |
| Total Ivoiriens      | 997,5                                 | 84                    | 954,7           | 102                   |
| Voltaïques/Burkinabé | 50,4                                  | 5                     | 85,6            | 14                    |
| Maliens              | -                                     | -                     | 21,9            | 5                     |
| Nigérian             | -                                     | -                     | 11              | 1                     |
| Total étrangers      | 50,4                                  | 5                     | 118,6           | 20                    |
| Total                | 1047,9                                | 89                    | 1073,3          | 122                   |

Entre la fin de la phase pionnière et 2002, les limites du terroir villageois se modifient du fait d'acquisitions sur des terroirs limitrophes

## La dynamique du marché foncier : un processus d'involution

Avec la fin de la phase pionnière, l'appropriation de terre par défriche de forêt noire devient impossible ; l'accès à la possession foncière est dès lors assuré par un héritage, une donation entre vifs ou un achat. Parallèlement, un marché locatif particulièrement actif a émergé depuis le milieu des années 60, avec le développement de la culture de l'ananas et l'arrivée de nombreux producteurs sans terre (essentiellement burkinabè), planteurs d'ananas sur des terres prises à bail.

En 2002, l'héritage constitue le principal dispositif de transfert de la possession foncière – les planteurs ayant connu la phase pionnière ne sont plus qu'une poignée.

Tableau 2. Les modalités d'accès à la possession foncière (2002)

|                      | Nombre de patrimoines fonciers | Superficie |
|----------------------|--------------------------------|------------|
| Défriche de la forêt | 4,9%                           | 3,5%       |
| Héritage             | 62,3%                          | 74,7%      |
| Donation             | 23%                            | 7,2%       |
| Achat                | 15,6%                          | 12,9%      |
| Divers <sup>1</sup>  | 5,8%                           | 1,7%       |
| Total                | — <sup>2</sup>                 | 100%       |

1 Récupération de terre après litige ; propriétaire décédé sans héritier connu et terre récupérée *de facto* par un autre planteur; extension par "grignotage" sur un indivis familial, à la faveur du décès de l'héritier coutumier. Note : un même patrimoine peut être concerné par plusieurs modalités d'accès à l'appropriation, en combinant héritage, donation et achat.

2 Modalités multiples pour certains PF.

Les achats-ventes ont revêtu à Djimini-Koffikro une importance plus marquée que ne le laissent penser ces données. La reconstitution de l'historique de l'ensemble des parcelles foncières contrôlées en 2002 (y compris donc les parcelles héritées ou reçues en donation qui avaient été antérieurement achetées) révèle que 352 sur 1072 ha, soit *le tiers de la superficie du terroir*, ont fait l'objet d'au moins une transaction (63 parcelles). Sur ces 352 ha, 44,5 ha (13 parcelles) ont été cédés à deux reprises, voire, dans un cas, à quatre reprises – soit au total 78 transactions recensées et une superficie cumulée de 400 ha. Sur les 89 patrimoines fonciers de la fin de la phase pionnière, 34 ont été cédés dans leur intégralité, d'un seul tenant (30 cas) ou après morcellement progressif (4 cas) . Dans 12 autres cas, les ventes ont porté sur une fraction seulement des patrimoines fonciers. En d'autres termes, *la moitié des patrimoines fonciers* de la fin de la phase pionnière ont été l'objet de ventes intégrales ou partielles.

Les ventes intégrales d'un seul tenant (70 % des superficies cédées) ont été réalisées par des planteurs quittant Djimini-Koffikro, ou par des héritiers ne souhaitant pas s'installer dans le village après le décès du pionnier. Les ventes partielles, elles, étaient justifiées par des besoins conjoncturels d'argent – en particulier pour faire face à des dépenses de santé. Certaines des cessions relèvent ainsi de ventes de détresse, mais, contrairement à d'autres situations où de telles ventes alimentent l'essentiel de l'offre sur le marché (André et Platteau, 1998; Baland *et al.*, 1999), l'offre est venue fondamentalement, à Djimini-Koffikro, du départ des pionniers.



Les Baoulé ont été les plus importants vendeurs de terres avec, à un moindre degré, les Agni et les "Autres Ivoiriens" – Gban surtout. Baoulé et Agni contrôlaient à l'issue de la phase pionnière une superficie importante ; le groupe des "Autres Ivoiriens" n'exerçait pas un contrôle foncier prédominant mais il était numériquement bien représenté à Djimini-Koffikro avant de contribuer fortement au mouvement de départ du village dans les années 1965-75. Voltaïques, Nzima et Abouré n'ont pas participé, sauf exceptions, aux cessions foncières. Le cas des Abouré est intéressant dans la mesure où ces derniers contrôlaient une superficie importante à la fin de la phase pionnière. Leur absence de participation aux transactions foncières, en tant que vendeurs, peut être expliquée par la proximité de Bonoua : la question du retour vers le village d'origine ne se posait pas pour eux et la vente de terre était d'autant moins envisagée – et d'autant plus mal perçue par la famille – qu'ils disposaient de très peu de "terres à café et à cacao" à Bonoua<sup>20</sup>.

On peut distinguer plusieurs profils, parmi les acquéreurs : (i) des "nouveaux migrants" (essentiellement Voltaïques, Maliens et "Ivoiriens du Nord") arrivés récemment dans le village, qui s'installent comme planteurs en ayant accès à la terre uniquement par achat (unique ou successifs) ; (ii) des salariés urbains (essentiellement des "Ivoiriens du Centre et du Sud"), apparentés ou non à des villageois ; (iii) des planteurs déjà installés à Djimini-Koffikro, ayant eu préalablement accès à la terre par défrichage de la forêt, héritage ou donation (essentiellement Baoulé et Agni) ; et (iv) des membres (vivant dans le village) de familles de planteurs possédant de la terre (Baoulé). La demande sur le marché foncier a été alimentée avant tout par les nouveaux migrants, qui ont acquis 52% des superficies mises sur le marché ; les acheteurs urbains ont joué également un rôle non négligeable (28% des superficies). Par contre, les planteurs déjà installés et surtout les aides-familiaux de planteurs n'ont guère participé au marché foncier (20% des superficies acquises). L'apparition des transactions foncières a donc davantage conduit à un renouvellement du groupe des propriétaires fonciers et à une relative recomposition ethnique de la maîtrise foncière (Tableau 1), qu'il n'a profité aux planteurs déjà installés dans le village.

L'origine de l'acheteur ne constitue pas un facteur discriminant de la superficie acquise – on ne note pas de différence statistiquement significative entre les superficies achetées selon origine de l'acheteur, en particulier entre les "salariés urbains" et les autres<sup>21</sup>. En d'autres termes, l'intervention, sur le marché foncier, d'acheteurs disposant de revenus extra-agricoles n'a pas mis ces derniers en position dominante, comme on pouvait en faire l'hypothèse.

Avant 1965, les acheteurs étaient en majorité des immigrants arrivés récemment dans le village. Après 1965, il s'agit d'immigrants, mais aussi de salariés urbains et de planteurs déjà installés à Djimini, ayant eu préalablement accès à la terre par défriche de la forêt, héritage ou donation :

---

<sup>20</sup> La faiblesse de la population concernée et le nombre d'ethnies concernées ne permettent pas de tester statistiquement la relation entre les ventes et le facteur ethnique.

<sup>21</sup> Nous avons cherché à tester si les superficies achetées étaient différentes selon quatre catégories d'acheteurs. Le test de Kruskal-Wallis donne une statistique de 5,8 pour 3 degrés de liberté, ce qui équivaut à une p-value de 0,12. Nous avons également réalisé un test pour savoir si les superficies achetées étaient différentes selon qu'il s'agit de salariés urbains ou d'autres types d'acheteurs. Le test de Wilcoxon donne une statistique Z de 1,57, ce qui équivaut à une p-value de 0,11 ; les médianes ne sont donc pas différentes statistiquement. Il en va de même des moyennes (T Student de 1,26 pour 9 degrés de liberté, soit une p-value de 0,23 quand les variances sont inégales). Les variances des achats sont par contre différentes entre salariés urbains et autres acheteurs (le test d'égalité des variances donne une statistique F de 3 pour 8 et 42 degrés de liberté, ce qui équivaut à une p-value de 1%).

Tableau 3. Type d'acheteurs selon la période

| Epoque de l'acquisition | Nouveaux migrants | Planteurs déjà installés | Aides-familiaux de planteurs | Acheteurs urbains | Total |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|-------|
| avant 1965              | 13                | 4                        | 2                            | 1                 | 20    |
| à partir de 1965        | 12                | 7                        | 1                            | 7                 | 27    |
| Total                   | 25                | 11                       | 3                            | 8                 | 47    |

Pour les acheteurs de plusieurs parcelles, prise en compte de la date d'acquisition de la première parcelle (6 données manquantes).

Les transactions les plus anciennes ont concerné des plantations en production, incluant parfois une réserve de forêt noire que le cédant avait pu constituer du fait des conditions d'établissement des limites de patrimoines fonciers. A partir des années 60, les ventes ont porté sur des plantations de moins en moins productives et sur des friches. A l'origine, l'incidence foncière des transactions était ainsi un sous-produit de l'acquisition d'un capital végétal en production : "avant, on achetait les plantations, pas la terre", selon les termes des planteurs – dans ce contexte, non pas parce que l'on ne saurait vendre la terre, mais parce que la terre en tant que telle, abondante, n'était pas encore considérée comme ayant une valeur d'échange. Par la suite, c'est bien la terre en tant que telle qui a trouvé une valeur marchande, avec la vente de parcelles en jachères ou de plantations abandonnées. Dans tous les cas (vente de plantations, de petites réserves de forêt ou de friches), les transactions portaient sur des terres sur lesquelles le cédant disposait de droit de propriété bien établi socialement, à défaut de l'être légalement. Toutes les transactions recensées à Djimini ont en effet été réalisées en dehors de tout cadre légal, avec de plus en plus, le temps passant, la simple rédaction d'un "petit papier" (sous seing privé) – ce qui témoigne de la possibilité de développement des marchés hors de toute régulation étatique et en l'absence de possession d'un titre foncier<sup>22</sup>.

Le caractère de véritable zone pionnière a facilité l'apparition et le développement des transactions foncières à deux titres. D'une part, dans la mesure où le droit du pionnier sur les plantations et la terre ne venait pas d'un héritage coutumier mais était le produit du travail du pionnier, ce dernier pouvait en disposer à sa convenance – un principe classique du droit coutumier en Afrique. D'autre part, le retour de nombreux pionniers dans leurs villages d'origine favorisait la constitution du marché foncier à travers la formation d'une offre. De fait, la plupart des transactions ont été réalisées par des pionniers quittant Djimini. Le développement des ventes de terre dans le contexte de Djimini résulte ainsi d'une dynamique économique spontanée correspondant à un processus endogène. On est ici loin de la situation du Centre-Ouest ou du Sud Ouest, où le "bradage" de terre demande à être analysé en rapport avec la pression exercée par les autorités coloniales ou post-coloniales pour favoriser l'installation de migrants. Le caractère *de no man's land* de cette petite région s'exprime également à travers le contenu même des transactions. Contrairement à ce que l'on observe fréquemment en zone forestière de Côte d'Ivoire, les ventes de terre à Djimini peuvent être considérées comme complètes : dans la mesure où la transaction ne s'inscrit pas, de près ou de loin, dans une logique de tutorat, l'acquéreur est délié de toute obligation vis-à-vis du vendeur, une fois la transaction effectuée. En ce sens, mobiliser le concept de marché foncier a un sens dans le présent contexte : la transaction s'opère bien

<sup>22</sup> Un constat également tiré par André et Platteau (1998), à partir d'une étude de cas réalisée au Rwanda.

sur la base d'un prix et correspond à un transfert de l'ensemble du faisceau de droits sur la terre ; ce transfert est pensé et nommé en tant que tel<sup>23</sup>.

Ce marché n'a eu toutefois qu'une existence limitée dans le temps. Avec la succession des générations, la maîtrise foncière individuelle et privative du pionnier (se traduisant par la possibilité de vendre ou d'effectuer des donations) se transforme souvent, à travers l'héritage, en une appropriation familiale. Il en va de même des parcelles acquises sur le marché, la propriété individuelle de l'acheteur tendant à se transformer en propriété familiale à son décès<sup>24</sup>. Cette "patrimonialisation" de la terre, à l'occasion de la succession des générations, contribue à expliquer la fermeture presque totale du marché foncier ces dernières décennies, alors que les transactions avaient été nombreuses entre 1965 et 1975 - près d'une vente sur deux ayant été conclue durant cette décennie, correspondant approximativement à l'époque du retour dans le village d'origine de planteurs arrivés entre 1930 et la seconde guerre mondiale. Depuis près de trois décennies, le marché est très peu actif (Tableau 4).

Tableau 4. Périodisation des ventes de terre à Djimini-Koffikro

|                     | Avant 1954 | 1955-64 | 1965-74 | 1975-84 | 1985-1994 | 1995-2004 | ?    | Total |
|---------------------|------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|------|-------|
| Nombre transactions | 16         | 8       | 34      | 6       | 2         | 2         | 10   | 78    |
| Superficie (ha)     | 111,2      | 39,5    | 173     | 23,8    | 3,7       | 9,3       | 39,6 | 400,1 |

Dans le cas de ventes successives d'une même parcelle, chaque transaction est comptabilisée.

Pour un pionnier, la décision de vendre une terre acquise par son propre travail, dans une région sans contrôle foncier coutumier, relevait de son libre arbitre – avec la réserve que représente la pression familiale, comme l'illustre le cas abouré. Une fois la terre héritée, toute décision de vente relève par contre d'une décision du conseil de famille. La perception de plus en plus forte de la raréfaction des terres dans la zone forestière de Côte d'Ivoire, l'introduction à Djimini de nouvelles cultures économiquement intéressantes (palmier à huile, hévéa et ananas), venues en substitution de plantations caféières et cacaoyères vieillissantes, et la restriction des opportunités d'emploi hors agriculture pour les membres de la famille ayant un droit d'usage sur le patrimoine, constituent des freins très réels à la vente de terre<sup>25</sup>. On retrouve là la fonction d'assurance sociale que peut jouer la possession foncière dans des environnements incertains, dans une logique de sécurisation familiale (Platteau, 1996). Le fait qu'une perception accrue de la pression foncière conduise à freiner les ventes de terre (un constat également tiré par Pescay, 1994) est évidemment contradictoire avec le postulat de la théorie des droits de propriété selon lequel cette pression impulse au contraire le marché foncier.

Par ailleurs, le développement, depuis les années 70 et surtout 80, du marché locatif influe également sur la réduction de l'offre sur le marché de l'achat-vente à travers d'une part, l'intérêt affirmé des

<sup>23</sup> 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).

<sup>24</sup> Ce passage du droit individuel de l'acquéreur à une appropriation familiale a été également décrit au Ghana (Hill, 1963).

<sup>25</sup> Cette restriction pèse évidemment plus fortement lorsque les ayants droit familiaux appartiennent au segment de lignage issu du pionnier : il ne s'agit pas alors d'héritiers venus de la région d'origine du pionnier, mais de membres de la famille nés et ayant vécu à Djimini-Koffikro. On notera que les ventes effectuées par des héritiers qui ne souhaitaient pas s'installer à Djimini l'ont été à une époque où la reconversion de l'économie de plantation locale n'était pas encore engagée et où il existait encore des perspectives de créations de plantations sur forêt noire dans le Centre-Ouest ou le Sud-Ouest du pays.

acteurs de ne pas se déposséder d'une telle source de rente<sup>26</sup> et d'autre part, le fait que la cession en location pallie l'absence de marché du crédit et évite ainsi les ventes de détresse<sup>27</sup> ou la mise en gage, totalement absente à Djimini-Koffikro.

## Transactions foncières et dynamiques patrimoniales

Dans le contexte africain, la question de l'incidence possible des transactions foncières sur un processus de concentration foncière reste sans réponse claire. André et Platteau (1998) décrivent une situation rwandaise où ils diagnostiquent un tel processus de concentration, bénéficiant en particulier aux acteurs disposant de revenus hors-exploitation et alimenté par des ventes de détresse. Cabanes (1975) tire un constat identique à Madagascar. Par contre, l'étude de Baland *et al.* (1999) en Ouganda montre que le marché foncier tend à égaliser les dotations foncières. Au Kenya, pays où le marché foncier opère à large échelle, les transactions ont conduit à une fragmentation des grands domaines tenus par des Blancs, avec semble-t-il une distribution foncière plus équitable, mais par contre elles semblent avoir facilité la concentration foncière dans les régions à tenure coutumière (Bruce, 1993). Qu'en est-il à Djimini-Koffikro?

L'analyse de la distribution foncière entre la fin de la phase pionnière (années 50) et 2002 fait une augmentation du nombre de patrimoines fonciers (de 89 à 122, du fait en particulier des donations entre vifs) ; la superficie moyenne se réduit de 11,8 à 8,8 ha, la superficie médiane de 9,1 à 6,2 ha. L'augmentation de l'indice de Gini, de 0,35 à 0,42, témoigne d'une relative croissance des inégalités, tout particulièrement induite par l'augmentation du nombre de petits patrimoines fonciers<sup>28</sup> (inférieurs à 5 ha) :

Tableau 5. Evolution de la distribution foncière entre la fin de la phase pionnière (FPP) et 2002

|              | Nombre de PF |       | Superficies |       |
|--------------|--------------|-------|-------------|-------|
|              | FPP          | 2002  | FPP         | 2002  |
| 5 ha [       | 16,9%        | 38,5% | 3,6%        | 11,6% |
| [5 - 10 ha[  | 37,1%        | 29,5% | 22,8%       | 23,2% |
| [10 - 15 ha[ | 16,8%        | 13,9% | 19,2%       | 19,4% |
| [15 - 20 ha[ | 15,7%        | 10,7% | 20,4%       | 20,7% |
| [20 ha       | 13,5%        | 7,4%  | 34%         | 25,1% |
| Total        | 100%         | 100%  | 100%        | 100%  |

Quelle est l'incidence des transactions foncières dans cette dynamique patrimoniale ? Du point de vue des patrimoines fonciers d'origine, la vente de terre peut conduire à un maintien de la structure

<sup>26</sup> L'importance du marché du FVI apparaît à travers quelques chiffres : en 2002, une rente foncière est générée sur le tiers de la superficie du terroir ; 93 patrimoines fonciers sur 122 (76%) sont concernés par la cession en FVI. L'importance de cette cession apparaît encore plus forte si on exclut les superficies occupées par les cultures arborées : elle représente 54% des superficies non gelées par ces dernières. Près de 80 % des superficies cultivées en ananas sur le terroir de Djimini-Koffikro sont exploitées en FVI (Colin, à paraître).

<sup>27</sup> Koné (2002) note également cette incidence du développement de la location sur la réduction des ventes induites par des besoins financiers urgents.

<sup>28</sup> Les classes de superficie retenues discriminent effectivement les populations des deux périodes. Sur la base d'un pool des deux populations, et en discriminant les patrimoines avec une variable indiquant la période, nous avons estimé un Probit ordonné à seuils connus qui permet de confirmer que la probabilité d'avoir de petites superficies (moins de 5 ha) a augmenté de 29% entre les deux périodes. Les moyennes, les médianes et les variances sont selon nos tests statistiquement différentes entre les deux périodes.

foncière (vente intégrale du patrimoine, sans morcellement) ou à un morcellement (vente d'un patrimoine intégral, mais après fractionnement, ou vente de fragments de patrimoines). Les ventes intégrales, réalisées par des planteurs quittant Djimini-Koffikro ou par des héritiers ne souhaitant pas s'y installer, ont touché essentiellement des petits patrimoines (6,4 ha en moyenne, 82 % de moins de 10 ha). Cette sur-représentation des petites superficies peut être liée à l'absence de perspectives économiques à Djimini-Koffikro à cette époque, pour les planteurs eux-mêmes ou pour leurs héritiers, manifestant peu d'intérêt pour la reprise d'exploitations économiquement peu intéressantes car de faible dimension et portant alors des plantations âgées de café ou de cacao. Les ventes partielles ont, elles, concerné des patrimoines importants, 21,4 ha en moyenne (79% plus de 10 ha), amputés en moyenne de 3,5 ha<sup>29</sup>. En termes de flux fonciers, 70% des ventes (en volume) correspondent à des ventes intégrales et se traduisent donc par un maintien de la structure foncière initiale. Selon que l'acheteur cumule ou non plusieurs achats, il peut ensuite y avoir ou pas un processus de concentration foncière.

Du point de vue des acquéreurs, l'achat peut constituer la seule source de dotation foncière. Il peut aussi participer à une concentration foncière sous deux formes : achat cumulatif de plusieurs parcelles, ou achat unique qui permet d'augmenter une dotation foncière obtenue par droit de culture, héritage ou donation. Au total, 40% (en volume) des achats ont alimenté une telle concentration foncière. Les cases grisées du tableau suivant correspondent aux transactions ayant conduit à un processus de concentration foncière ; les transactions successives sur une même parcelle sont comptabilisées autant de fois qu'il y a eu transfert :

Tableau 6. Incidence des transactions foncières sur le cumul de terre à Djimini-Koffikro (années 1940 – 2002)

|                                      | Achat unique     |                              | Plusieurs achats       |                   | Total                   |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|
|                                      | Nombre acheteurs | Superficie (ha)              | Nombre acheteurs       | Superficie (ha)   | Nombre acheteurs        | Superficie (ha)  |
| Nouveaux migrants                    | 25               | 133,95<br>(5,3) <sup>1</sup> | 4<br>(15 transactions) | 74,11<br>(18,5)   | 29<br>(40 transactions) | 208,06<br>(7,1)  |
| Planteurs déjà installés             | 9                | 40,54<br>(4,5)               | 3<br>(8 transactions)  | 26,59<br>(8,9)    | 12<br>(17 transactions) | 67,13<br>(5,6)   |
| Parents (résidant à DK) de planteurs | 4                | 11,23<br>(2,8)               | 0                      | 0                 | 4<br>(4 transactions)   | 11,23<br>(2,8)   |
| Salariés urbains                     | 8                | 53,63<br>(6,7)               | 2<br>(9 transactions)  | 60,08<br>(30)     | 10<br>(17 transactions) | 113,71<br>(11,4) |
| Total                                | 46               | 239,35<br>(5,2)              | 9<br>(32 transactions) | 160,78<br>(17,86) | 55<br>(78 transactions) | 400,13<br>(7,3)  |

<sup>1</sup>Entre parenthèses : superficie moyenne acquise, par acheteur (total acheté, en cas d'achats multiples).

<sup>29</sup> La relation entre le type de vente (intégrale ou partielle) et la superficie possédée est statistiquement significative. Nous l'avons constaté en utilisant la superficie détenue et l'ethnie comme variables explicatives d'un probit binaire. Selon nos tests, le type de vente (intégrale ou non) semble dépendre du taux de croissance de la superficie détenue. Ainsi plus les superficies sont importantes, moins on a des chances de vendre intégralement sa terre. Selon nos calculs, la connaissance de l'ethnie et de la superficie permet de reproduire 85% des types de ventes (le test du Wald de la nullité des paramètres donne une statistique de 10.0281 pour 2 degrés de liberté, ce qui équivaut à une p-value de 0.0066). Lorsqu'on utilise un modèle d'équations simultanées qui permet d'estimer conjointement les décisions de vendre ou non de la terre et les décisions concernant le type de vente, les tests permettent de confirmer les résultats du Probit. L'estimation des différentes probabilités permet de confirmer les résultats précédents et le coefficient de corrélation entre les termes d'erreurs de l'équation de participation et du type de vente est positif.

Le marché foncier a ainsi un rôle ambivalent dans les dynamiques foncières : il a permis l'émergence d'un petit groupe de propriétaires cumulateurs, mais a aussi conduit (comme la donation) à une certaine fragmentation des patrimoines.

On peut chercher à évaluer de façon plus formelle la relation entre l'achat de terre et la superficie possédée – tout en sachant que dans cette analyse, ces deux variables sont endogènes. Dans cette perspective, on distinguera, comme modes d'accès à l'appropriation foncière : (i) l'achat, entendu ici au sens d'achat, mais aussi d'un héritage d'une terre antérieurement achetée ; le fait d'assimiler les achats aux héritages de terres achetées, dans une analyse de l'incidence des transactions sur les dynamiques patrimoniales, vient de ce que les héritages ne donnent pas lieu à un morcellement (il en va de même pour le droit initial du pionnier et pour les donations) ; (ii) le défrichement par le pionnier lui ayant assuré un droit d'appropriation, ou l'héritage de terre obtenue par droit de défrichement ; (iii) la donation, ou l'héritage d'une terre reçue en donation. L'idée est ici de capturer l'incidence des transactions foncières sur les dynamiques patrimoniales, même s'il y a eu ultérieurement transmission par héritage.

En 2002, la probabilité d'avoir eu accès à la terre par achat ou héritage sur achat est de 27,9%, contre 43,4 pour un accès par droit de défriche (ou héritage sur droit de défriche) et 31,3 pour un accès par donation (ou héritage sur donation) (Tableau 7). La liaison entre le type d'accès à la terre (non exclusif au niveau de chaque patrimoine foncier) et la superficie possédée est forte<sup>30</sup>. Cette liaison ne vient toutefois pas des achats, la probabilité d'observer des achats n'étant pas significativement différente selon la superficie possédée en 2002<sup>31</sup>. Par contre, la probabilité d'avoir obtenu la terre par donation est de 49% pour les petites superficies et elle est nulle sur les grandes superficies – le traitement statistique confirmant un fait d'évidence : les parcelles faisant l'objet de donations entre vifs sont généralement de superficie réduite ; la donation conduit ainsi à une multiplication des petits patrimoines fonciers<sup>32</sup>. La probabilité d'avoir eu accès à la terre par défrichement – ou plus souvent par héritage d'une terre ainsi obtenue – est surtout forte pour les grandes superficies (44,4%)<sup>33</sup>; ici encore, ce résultat ne fait que conforter l'observation du fait que les petits patrimoines fonciers issus de la phase pionnière ont souvent été vendus.

---

<sup>30</sup> Le test du Khi-2 donne une statistique de 55,1 pour 12 degrés de liberté, ce qui équivaut à une p-value inférieure à 1%; la statistique du Phi est de 0,67.

<sup>31</sup> La probabilité d'observer des achats est de 34 % pour les petites superficies et de 22% pour les grandes superficies. Le test du Khi-2 montre que ces probabilités ne sont pas différentes statistiquement : on obtient une statistique de 2,41 pour 4 degrés de liberté, ce qui équivaut à une p-value de 0,65. Les tests de différence de moyenne et de médiane confirment ces résultats.

<sup>32</sup> Test de Khi-2 significatif : le coefficient de corrélation de Spearman entre la superficie totale possédée et la superficie reçue en donation est fortement significatif et négatif : - 0,38.

<sup>33</sup> Test de Khi-2 significatif : le coefficient de corrélation de Spearman entre la superficie totale possédée et la superficie venant d'un droit de défriche ou d'un héritage d'un patrimoine constitué par un pionnier est fortement significatif et positif : 0,66.

Tableau 7. Probabilités conditionnelles P(X/Y)

|                               | Achat | Donation | Défrichement | Autres* | Total |
|-------------------------------|-------|----------|--------------|---------|-------|
| Y (superficie possédée) <5 ha | 34,04 | 48,94    | 17,02        | 0       | 38,52 |
| Y = 5-10 ha                   | 25    | 5,56     | 61,11        | 8,33    | 29,51 |
| Y = 10-15 ha                  | 29,41 | 0        | 64,71        | 5,88    | 13,93 |
| Y = 15-20 ha                  | 15,38 | 7,69     | 61,54        | 15,38   | 10,66 |
| Y >= 20 ha                    | 22,22 | 0        | 44,44        | 33,33   | 7,38  |
| Total                         | 27,87 | 21,31    | 43,44        | 7,38    | 100   |

\* Récupération de terre après litige ; propriétaire décédé sans héritier connu et terre récupérée *de facto* par un autre planteur ; extension par "grignotage" sur un indivis familial, à la faveur du décès de l'héritier coutumier.

En définitive, le développement des transactions foncières n'a pas joué significativement dans l'évolution de la structure foncière sur le demi-siècle de l'histoire de Djimini-Koffikro, même si on a pu noter quelques cas d'acheteurs "cumulateurs" et même si ce marché a impliqué le tiers de la superficie du terroir. L'émergence et le développement des transactions marchandes n'ont pas ici conduit à un processus de concentration foncière.

La féminisation du contrôle foncier, entre la fin de la phase pionnière et 2002, indéniable, ne tient également en rien à l'activation du marché foncier. En 2002, sur les 26 femmes qui possèdent un patrimoine foncier à Djimini à titre individuel ou en tant que gestionnaire d'un héritage familial (soit 21 % du nombre des "propriétaires" et 16 % des superficies), une seule l'a obtenu par achat ; les autres correspondent à des héritages (17 cas) ou des donations entre vifs (8 cas).

Un élément marquant du contrôle foncier à Djimini-Koffikro est l'importance du nombre des propriétaires fonciers qui n'y résident pas : 42 sur 122 (34%), qui possèdent (à titre individuel ou en tant qu'héritiers de patrimoines familiaux) 35% de la superficie du terroir. Plusieurs éléments peuvent expliquer l'importance de ces "propriétaires absents" : l'achat de terre à Djimini par des acquéreurs qui résident dans d'autres régions (et tout particulièrement en milieu urbain) ; le don de terre, par des planteurs de Djimini, à des membres de leur famille qui ne vivent pas dans le village ; l'héritage de patrimoines fonciers par des ayants droit non-résidents ; ou encore le fait que les propriétaires disposent de patrimoines fonciers "en archipel", i.e., possèdent plusieurs "blocs" de plantations dans différentes régions du pays et résident sur l'un de ces blocs. On ne note pas de relation significative entre l'origine du droit d'appropriation, et en particulier de l'achat, et le critère de résidence<sup>34</sup>.

## La question de l'efficience

La version standard de la théorie des droits de propriété appliquée au foncier considère que le développement des marchés fonciers contribue à une meilleure allocation productive des facteurs en

---

<sup>34</sup> La probabilité d'être résident est indépendante de la probabilité d'avoir eu accès à la terre par un mode spécifique d'accès à la terre : le test du Khi-2 donne une statistique de 1,8 pour 3 degrés de liberté, ce qui équivaut à une p-value de 0,61. L'estimation du système d'équations simultanées des parts de chaque type d'accès à la terre dans la superficie totale expliquée par la résidence montre que les paramètres associés à la variable résidence ne sont jamais significatifs. S'agissant spécifiquement de l'achat, un simple Probit permet de confirmer que la probabilité d'avoir eu accès à la terre par achat est statistiquement indépendante de la modalité de résidence

favorisant le transfert des agents les moins productifs vers les agents les plus productifs. Cette proposition générale a été critiquée, dans le contexte africain. D'autres considérations que des considérations productives peuvent en effet impulser la demande sur le marché de l'achat-vente de terre (recherche de prestige, de pouvoir, forme d'investissement protégé de l'inflation, assurance pour les vieux jours, dotation patrimoniale de la nouvelle génération) (Platteau, 1996:53). S'agissant donc des acheteurs, peut-on établir, dans le contexte de Djimini-Koffikro, un lien entre l'usage productif fait de la terre et l'origine de la possession foncière ? Nous ne disposons pas de données systématiques sur l'investissement par parcelle, selon le mode d'accès à l'appropriation foncière. Dans la mesure où les propriétaires fonciers s'impliquent relativement peu dans la culture de l'ananas et que, lorsqu'ils le font, cela touche des superficies réduites, la proxis faisant le plus "sens" ici est celui de l'importance relative occupée par les plantations d'hévéas ou de palmiers à huile. Selon nos tests, la superficie en cultures arborées et l'importance relative des cultures arborées (superficie plantée rapportée à la superficie du patrimoine foncier) sont indépendantes de l'origine de l'appropriation<sup>35</sup>. Dans le contexte de Djimini, les acheteurs n'apparaissent ainsi pas plus, ou moins, efficaces que les autres acteurs ayant eu accès à la terre par héritage ou donation.

## **Les achats-ventes de terre à Djimini-Koffikro : quelle insécurité ?**

On a vu que de façon générale en zone forestière de Côte d'Ivoire, les droits transférés par les autochtones aux migrants à travers une "vente" ou un "don" de forêt restaient largement non spécifiés, avec une "incomplétude" portant à la fois sur la nature des droits (droit de planter ou véritable droit sur la terre ?), sur leur contenu (droit de transmission ? à quelles conditions ?), sur la contrepartie attendue du migrant (quel devoir de reconnaissance ?) ou encore sur la légitimité du cédant. Les litiges viennent le plus souvent d'interprétations divergentes relativement à ces divers points, ou encore de contestations intra-familiales de cessions passées ouvrant le champ à la remise en cause ou à la renégociation de ces transferts vis-à-vis des acquéreurs. Cette question, qui n'est en rien nouvelle (voir en particulier Köbben, 1956 ; Raulin, 1957 ; Dupire, 1960)<sup>36</sup>, se trouve exacerbée dans le présent contexte socio-politique. La presse nationale reporte ainsi fréquemment 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.

Le contraste est frappant avec la région qui nous intéresse ici. Cela ne signifie pas, bien évidemment, toute absence de conflit. Le point sur lequel l'accent doit être mis est l'absence de contestation des droits sur la terre, hormis au sein même des familles<sup>37</sup>. Les conflits mettant en jeu des acteurs non apparentés sont fréquents relativement aux limites de terrain<sup>38</sup>; la plupart de ces litiges, qui, sauf

---

<sup>35</sup> Quel que soit le type de test utilisé (Probit, Tobit, test de Spirman), l'hypothèse nulle d'indépendance est toujours acceptée.

<sup>36</sup> A la même époque, L. Mair (1958 : 57) notait, dans une réflexion plus générale sur le contexte africain, "*The farmer who has no security in Africa today is not the holder of land as member of a group, but he who has acquired his land by a cash transaction and does not know whether his claim is to be regarded as valid*".

<sup>37</sup> Les tensions intra-familiales à l'occasion de l'héritage sont monnaie courante. A Djimini, 27 des 54 patrimoines fonciers pour lesquels nous disposons d'informations détaillées ont été affectés par une telle contestation.

<sup>38</sup> Sur les 122 patrimoines que compte actuellement le village, 26 ont été touchés par un conflit de limite. Ces litiges trouvent leurs sources dans le défrichement intégral qui a conduit à la suppression des bandes de forêt qui marquaient, voilà quelques décennies, les limites entre patrimoines. Le développement du labour au tracteur, pour la culture de l'ananas, fait souvent disparaître les autres repères, comme les "bois de limite" (le tonzué, arbuste utilisé spécifiquement à cette fin). Les effets de la disparition des limites physiques sont accentués par le renouvellement des générations et la forte valorisation de la terre.



exceptions, concernent des superficies réduites (quelques mètres carrés), se règlent à l'amiable, après intervention du chef de village et des notables. Ces contestations des limites de parcelles ne remettent cependant pas en cause, en soi, les droits exercés sur ces parcelles. Comparativement à de nombreuses autres régions de Côte d'Ivoire, la contestation des droits d'un individu sur la terre ou les tentatives de renégociation de ces droits restent exceptionnelles, même dans le présent contexte socio-politique et légal. Six cas ont été documentés à Djimini.

Cinq de ces conflits correspondent à des cas où, à la fin de la phase pionnière, des planteurs avaient accordé un droit de culture à un ancien manœuvre, sur une réserve forestière qu'ils avaient réussi à constituer. Un Abouré avait ainsi donné une portion de forêt à deux Baoulé. A son décès, dans les années 1960, ses enfants exigèrent d'eux le versement d'une redevance annuelle, faute de quoi ils leur "arracheraient" les terrains. L'un des Baoulé accepta et versa effectivement 20 000 FCFA par an jusqu'à son décès, son fils (héritier) refusant ensuite de continuer à payer. L'autre Baoulé concerné refusa de payer et ne fut plus sollicité. Les autres cas de conflits de ce type correspondent à des terrains donnés, dans les mêmes circonstances, par un pionnier nzima à trois anciens manœuvres baoulé qu'il n'était pas en mesure de payer, sous les conditions explicites de récupérer le terrain si les manœuvres venaient à décéder ou à partir du village, et de ne pas vendre le terrain. Le planteur nzima décéda en fait le premier et, sur leurs vieux jours, au milieu des années 1980, deux des planteurs baoulé décidèrent de vendre leur terre pour rentrer au pays. L'héritière du planteur nzima s'opposa aux transactions et leur "arracha" le terrain. Elle demanda également au troisième Baoulé de lui "témoigner de la reconnaissance" - i.e., de lui faire des "cadeaux" de temps en temps. Il refusa de s'exécuter, fut convoqué par l'héritière chez le chef de village, qui donna raison à l'ancien manœuvre baoulé. Depuis lors, aucune nouvelle sollicitation ne lui est parvenue. Il faut souligner que dans tous ces cas, les revendications concernaient des portions de réserves de forêt ayant fait l'objet d'un transfert alors qu'elles étaient déjà clairement appropriées ; elles ne sont pas sans rappeler une situation fréquente en zone forestière, lorsque des autochtones tentent de renégocier l'accès des migrants à la terre. Par contre, aucune contestation ou revendication n'est apparue concernant des parcelles obtenues par installation dans la forêt par l'un des premiers migrants jouant un rôle de "régulateur" dans l'accès à la terre. Les discussions, aujourd'hui, avec les descendants des premiers arrivants baoulé ayant joué le rôle de "régulateurs" montrent que remettre en cause les droits acquis par les planteurs alors installés par ces derniers ou leurs héritiers est totalement hors de question et manquerait de tout élément de légitimation – ce, quel que soit le bénéficiaire de ces droits (ou ses héritiers), étrangers comme Ivoirien, "Ivoirien du Sud" comme "Ivoirien du Nord".

Le sixième cas de conflit extra-familial correspond à la seule contestation d'une vente passée enregistrée à Djimini. Voilà une trentaine d'années, un planteur baoulé vend à un Mossi (Voltaïque) sa plantation. En 2001, le fils du vendeur, salarié à la retraite, revient à Djimini en demandant au propriétaire mossi de lui revendre le terrain au prix d'achat. L'acheteur refuse et l'affaire est portée devant le tribunal d'Aboisso, avant d'être renvoyée devant le tribunal d'Abidjan où elle suit actuellement son cours. Il n'est pas anodin que la revendication du fils du vendeur soit intervenue en 2001, après le vote de la nouvelle loi agraire qui exclut la possibilité pour des étrangers de posséder de la terre. La position qui se dessine chez les propriétaires ivoiriens baoulé et agni (les Abouré n'ayant pas participé au marché foncier local comme offreurs) relativement à ce cas distingue deux situations. Lorsqu'un étranger a acquis sa terre à Djimini par défrichement, ou héritage sur défrichement, ou par

achat à un étranger qui avait lui-même eu accès à la terre par une installation par l'un des "régulateurs", la contestation du droit du propriétaire actuel n'est pas vue comme légitime – une position qui peut être mise en rapport avec l'absence d'enjeu foncier autochtone dans le présent contexte (absence de droit éminent auquel on pourrait se référer pour justifier une revendication). Par contre, lorsqu'un étranger a acquis la terre auprès d'un ivoirien, le recours des enfants du cédant pour récupérer la terre est vu comme légitime. L'argumentation repose alors sur un principe explicite : le contrôle que doit pouvoir exercer la famille sur la vente de terre, dans un contexte où la terre constitue une ressource de grande valeur. Selon ce principe, la contestation d'une vente réalisée par un parent est légitime. Ce recours est jugé comme étant dorénavant sanctionné par la loi : "*Si mon père avait vendu, je chercherais à récupérer le terrain, la loi m'autorise à fiche l'acheteur dehors*<sup>39</sup>". En d'autres termes, ce n'est pas la marchandisation de la terre qui est en elle-même contestée – le principe selon laquelle la terre peut être vendue n'est jamais discuté ; on ne trouve pas trace, dans le contexte de Djimini, à une quelconque résistance religieuse à la marchandisation de la terre. Pas plus que n'est discutée la complétude des transactions foncières : dans le contexte local, le fait que l'acheteur soit déchargé de toute obligation vis-à-vis du vendeur relève de l'évidence pour tous. C'est en fait une dimension intra-familiale de la question foncière qui émerge : mon père n'aurait pas dû vendre la terre, la famille en a besoin, et nous pouvons donc légitimement contester cette vente. Dans le même temps, les conditions de mise en œuvre effective de ce principe sont conditionnées par le contexte légal et socio-politique ambiant, le principe de légitimité d'une remise en cause d'une vente s'exprimant vis-à-vis d'acheteurs burkinabè et non d'acheteurs ivoiriens. Le fait que la plupart des terres aient été vendues par des pionniers qui repartaient dans leur région d'origine sans laisser de famille proche à Djimini réduit bien évidemment le risque de voir se généraliser cette remise en cause de transactions passées – même si le seul cas mentionné correspond à une telle situation<sup>40</sup>.

## Conclusion

En définitive, le cas ivoirien appréhendé dans une double perspective, globale (la zone forestière) et monographique (Djimini-Koffikro), 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 que tant la zone forestière de Côte d'Ivoire dans son ensemble, que le site de Djimini-Koffikro, répondent 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

---

<sup>39</sup> En fait, une application stricte de la loi de 1998 conduirait dans un tel cas à l'immatriculation de la parcelle au nom de l'Etat.

<sup>40</sup> Des 19 étrangers qui possèdent actuellement de la terre à Djimini, 14 l'ont achetée ou ont hérité d'une terre achetée. Dans 5 cas, les vendeurs étaient étrangers ; dans les 8 autres cas, seules les familles de 3 des vendeurs sont encore présentes dans le village.

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 renégociables – 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 terme 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 – au contraire, la tendance générale, avant même le vote de la loi agraire en 1998 et la crise socio-politique ouverte en septembre 2002, était plutôt à la généralisation de la contestation des transactions passées.

A la même question, le coup de projecteur porté sur Djimini-Koffikro conduit à répondre par "Ce n'est plus un marché" : il y a bien eu émergence d'un marché caractérisé par des ventes complètes de droits individuels bien établis, hors de toute relation de néo-tutorat et indépendamment des pressions exercées par l'administration qui contribue à expliquer, ailleurs, les cessions de terre. Ce marché aura toutefois eu une durée de vie limitée : le marché foncier à l'achat-vente, ouvert lors des départs des pionniers, s'est pratiquement refermé par la suite - à la différence du marché du FVI, qui connaît un très fort dynamisme. On retrouve bien l'intuition de la théorie des droits de propriété selon laquelle la raréfaction de la ressource conduit à sa marchandisation, mais de façon transitoire seulement en ce qui concerne les achats-ventes ; et c'est à la limite lorsque la pression sur la ressource est la plus forte que le marché à l'achat-vente est le moins actif. Cette fermeture s'explique par le développement du marché locatif (qui évite les ventes de détresse), mais aussi et surtout (les ventes de détresse n'ayant jamais eu une importance déterminante à Djimini) par le passage du droit de propriété individuel des pionniers, à un patrimoine foncier familial à la génération des héritiers. Dans un contexte où les sources alternatives de revenus se réduisent, le maintien de l'accès à la terre dans le cadre familial devient un enjeu fort et s'oppose à une vente de la terre<sup>41</sup>. En d'autres termes, l'absence d'organisation de l'accès à la terre à travers la relation de néo-tutorat n'exclut pas un enchâssement social du marché foncier, ou, plus exactement, l'expression d'une dimension intra-familiale dans la formation de l'offre (i.e., comme frein à cette formation) sur ce marché. Alors que les analyses néo-institutionnelles mettent l'accent sur la dimension allocative des droits de propriété et sur la recherche de l'efficacité comme facteur de changement institutionnel, la dimension sociale de la formation de l'offre sur le

---

<sup>41</sup> Relativement au marché du faire-valoir indirect, la dimension intra-familiale des droits fonciers joue un rôle ambivalent dans le contexte de Djimini : d'une part, l'émergence de la rente foncière conduit certains membres du groupe familial à réactiver leur droit sur le patrimoine commun (avec le cas type de l'employé dans le secteur urbain qui demande une parcelle pour la céder en FVI) et alimente donc l'offre sur ce marché ; d'autre part, la nécessité d'assurer l'accès à la terre aux ayants droit, pour un usage direct, limite l'offre sur ce marché.

marché foncier qui apparaît à travers cette analyse vient rappeler le rôle crucial joué par la dimension redistributive des droits de propriété.

Djimini se différencie de 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. L'absence de remise en cause des ventes passées à Djimini a été interprétée en ces termes. La question demeure de savoir si la présente situation socio-politique, 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, en les légitimant non pas sur le registre autochtone/migrant, localement non opératoire, mais sur le registre Ivoirien/étranger.

## Références bibliographiques

- 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.
- Amanor K., 2001. *Land, Labour and the Family in Southern Ghana*. Uppsala: Nordiska Afrikainstitutet.
- Amon d'Aby, F.J., 1960. *Croyances religieuses et coutumes juridiques des Agni de la Côte d'Ivoire*. Paris, Editions Larose.
- 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.
- Baland J.-M., F. Gaspart, F. Place, J.-Ph. Platteau, 1999. Poverty, tenure security and access to land in Central Uganda: the role of market and non-market processes. CRED, Department of Economics, University of Namur, Belgium, multigr.
- Barrows R., M. Roth, 1989. Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence. LTC Paper 136, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison
- Bassett T., D. Crummey (eds.), 1993. *Land in African Agrarian Systems*. Madison: The University of Wisconsin Press.
- Bassett, T. 1993. The Land Question and Agricultural Transformation in Sub-Saharan Africa, in *Land in African Agrarian Systems*, T. Bassett, E. Crummey (eds.). Madison: The University of Wisconsin Press : 3-31.
- Berry S., 1993. *No Condition is Permanent. The Social Dynamics of Agrarian Change in Sub-Saharan Africa*. Madison: The University of Wisconsin Press.
- Biebuyck D. (ed.), 1963. *African Agrarian Systems*. Oxford : Oxford University Press.
- Biebuyck D., 1963, Introduction, in *African Agrarian Systems*, D. Biebuyck (ed). Oxford, Oxford University Press : 1-51.
- Biebuyck D., 1964. Land Holding and Social Organization, in *Economic Transition in Africa*, M. Herskovits et M. Harwitz (eds). London: Routledge and Kegan Paul : 99-112.
- Binswanger H., K. Deininger, G. Feder, 1993. Power, Distorsions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations. (Prepared for the Handbook of Development Economics, Volume III, J. Behrman, T.N. Srinivasan eds.). The World Bank, Working Paper WPS 1164, 121 p. multigr.
- Blarel B., 1994. Tenure Security and Agricultural Production: Under Land Scarcity: The Case of Rwanda, in *Searching For Land Tenure Security In Africa*, J. Bruce et S. Migot-Adholla (eds.). Dubuque: Kendall:Hunt Publishing Company : 71-95.
- Bohannon P. et G. Dalton, 1962. Introduction, in *Markets in Africa*, P. Bohannon et G. Dalton (eds). Northwestern University Press : 1-26.
- Boutillier J.-L-. 1960. *Bongouanou, Côte d'Ivoire. Etude socio-économique d'une subdivision*. Paris, Berger-Levreault.
- Bromley D., 1989. *Economic Interests and Institutions. The Conceptual Foundations of Public Policy*. Oxford : Basil Blackwell.
- Bruce J.W., 1993. Do Indigenous Tenure Systems Constrain Agricultural Development? in *Land in African Agrarian Systems*, T. Bassett, E. Crummey (eds.). Madison: The University of Wisconsin Press : 35-56.
- Bruce J., S. Migot-Adholla (eds.), 1994. *Searching For Land Tenure Security In Africa*. Dubuque : Kendall/Hunt Publishing Company.
- Bruce J., S. Migot-Adholla et J. Atherton, 1994. The Findings and their Policy Implications: Institutional Adaptation or Replacement? in *Searching For Land Tenure Security In Africa*, J. Bruce et S. Migot-Adholla (eds.). Dubuque: Kendall:Hunt Publishing Company : 251-265.

- Cabanes R., 1975. Evolution des formes sociales de la production agricole dans la plaine de Tananarive, *Cahiers d'histoire juridique et politique*, XI : 31-65.
- 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). In R. Kuba & C. Lentz (eds) *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*, B. Contamin et H. Memel-Fotê (eds), Karthala-Orstom: 325-360.
- Chauveau J.-P., J. Richard, 1983. *Bodiba en Côte d'Ivoire. Du terroir à l'Etat : petite production paysanne et salariat agricole dans un village gban*. Paris : Editions de l'Orstom.
- 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'Etudes africaines* 68(17-4) : 485-523.
- Colin J.-Ph., avec la contribution de G. Kouamé & 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., 2004. Droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive, *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*.
- Colin J.-Ph., à paraître. Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Eléments d'analyse. Texte soumis pour publication à la revue *Economie rurale*.
- Colin J.-Ph., 1990. *La mutation d'une économie de plantation en basse Côte d'Ivoire*. Paris, Editions de l'Orstom.
- Deininger K., 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, 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, *Etudes 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*, J. Drobak et J. Nye (eds). San Diego : Academic Press : 165-196.
- Feder G., R. Noronha, 1987. Land Rights Systems and Agricultural Development in Sub-Saharan Africa, *Research Observer* 2(2) : 143-169.
- 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.
- Hill P., 1963. *The Migrant Cocoa-farmers of Southern Ghana. A study in rural capitalism*. Cambridge: Cambridge University Press.
- 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*, A. Biebuyck (ed.), Oxford University Press : 245-266.
- Köbben A., 1956. Le planteur noir, *Etudes Eburnéennes* 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*, B. Contamin et H. Memel-Foté (eds). Paris : Karthala-Orstom : 393-413.
- Léonard E., 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 socio-économiques sur les anciens fronts pionniers du sud-ouest ivoirien*, E. Léonard et P. Vimard (eds). Paris, IRD-Karthala.
- 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.
- Mair L., 1958. The Contribution of Social Anthropology to the Study of Changes in African Land Rights. Paper read at a conference on changes in African Land rights at the Institut Solvay, Brussels, Jan. 1956, reprinted in *Anthropology and Social Change*, University of London, The Athlone Press.
- 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. Paris : Mouton.
- Migot-Adholla S., G. Benneh, F. Place, S. Atsu, 1994. Land, Security of Tenure, and Productivity in Ghana, in *Searching for Land Tenure Security in Africa*, J. Bruce, S. Migot-Adholla (eds). Dubuque: Kendall/Hunt : 97-118.
- Migot-Adholla S., F. Place, W. Oluoch-Kosura, 1994. Security of Tenure and Land Productivity in Kenya, in *Searching for Land Tenure Security in Africa*, J. Bruce, S. Migot-Adholla (eds). Dubuque: Kendall/Hunt : 119-140.
- 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", Abidjan, Gidis-CI et Orstom.
- Place F., M. Roth, P. Hazell, 1994. Land Tenure Security and Agricultural Performance in Africa: Overview of Research Methodology, in *Searching For Land Tenure Security In Africa*, J. Bruce et S. Migot-Adholla (eds.). Dubuque: Kendall:Hunt Publishing Company : 15-39.
- 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*, K. Polanyi, C.W. Arensberg, H.W. Pearson (eds). Chicago : The Free Press.
- Quan J., 2000. Land Tenure, Economic Growth and Poverty in Sub-Saharan Africa, in *Evolving land rights, policy and tenure in Africa*, C. Toulmin et J. Quan (eds). London : DFID/IIED/NRI : 31-49.
- Raulin H., 1957. *Mission d'étude des groupements immigrés en Côte d'Ivoire. Problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et Daloa*. Paris, Orstom.
- Ruf F., 1982. Les règles du jeu sur le foncier et la force de travail dans l'ascension économique et la stratification sociale des planteurs de Côte d'Ivoire, *Economie rurale* 147-148 : 111-119.
- Ruf F., 1988. Stratification sociale en économie de plantation ivoirienne. Thèse de doctorat, Université de Paris X, UER de géographie.
- Ruttan V., Y. Hayami, 1984. Towards a Theory of Induced Institutional Innovation, *Journal of Development Studies* 20(4) : 203-223.

- Schmid A., 1987. *Property, Power, & Public Choice. An Inquiry into Law and Economics*. 2d ed New York : Praeger.
- 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. Etude 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.



## Documents de travail de l'Unité de Recherche 095

---

- 1 - Efficience et équité des droits fonciers délégués : éclairages économiques - J. Ph. COLIN, juin 2001
- 2 - Les étrangers et la terre en Côte d'Ivoire à l'époque coloniale - V. BONNECASE, août 2001
- 3 - La tradition du pluralisme institutionnel dans les conflits fonciers entre autochtones. Le cas du Gwendégué (centre-ouest Burkina Faso) - J.P. JACOB, avril 2002 (en co-édition avec le GRET).
- 4 - Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique - P.-Y. LE MEUR, mai 2002.
- 5 - Éléments de méthode pour une recherche empirique compréhensive sur les contrats agraires - J.-Ph. COLIN, septembre 2002.
- 6 - Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier rural - J.-P. CHAUVEAU, septembre 2002.
- 7 - Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale - Ph. LAVIGNE DELVILLE, octobre 2002.
- 8 - Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière. Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique - J.Ph. COLIN, mai 2004.
- 9 - Le plan foncier rural au Bénin. Production de savoir, gouvernance et participation - H. EDJA, P.-Y. LE MEUR, septembre 2004.
- 10 - Outside the autochthon-migrant configuration. Access to land, land conflicts and inter-ethnic relationships in a former pioneer area (Lower Côte d'Ivoire)- J.Ph. COLIN, G. KOUAME & D. SORO, décembre 2004.
- 11 - Droits et gestion intra-familiale de la terre chez les migrants sénoufo en zone forestière de Côte d'Ivoire. Le cas de Kongodjan (sous-préfecture d'Adiaké) - D. SORO, J.-Ph. COLIN, décembre 2004.
- 12 - Emergence, enchassement social et involution du marché foncier. Perspectives ivoiriennes - J.-Ph. COLIN, M. AYOUZ, février 2005

### ***En préparation :***

Development as Governance: Stories of oil palm, pineapple and local-level politics in south Benin - P.Y. Le Meur

Nouvelles transactions foncières dans l'ouest du Burkina Faso : papiers, ambiguïtés et marchandises innommables - P. Mathieu

## UR 095

### REGULATIONS FONCIERES, POLITIQUES PUBLIQUES ET LOGIQUES DES ACTEURS

#### Objectif général

Le programme de recherche de l'UR se propose (a) de prendre en compte et d'intégrer les dimensions économique, politique, sociale et identitaire de la question foncière dans les pays du Sud; (b) de rendre compte, dans des contextes empiriques précis et significatifs, du processus de constitution du foncier comme enjeu stratégique de confrontation, de négociation et de coordination entre des acteurs locaux, individuels ou collectifs, qui, simultanément, sont confrontés à un ensemble hétérogène de règles, d'institutions et de logiques d'action, les instrumentalisent et en produisent de nouvelles. Cette question de recherche intègre la description des effets des politiques publiques dans le domaine foncier sur le plan local et, réciproquement, les processus d'appropriation, de contournement ou de détournement des politiques publiques par les différents acteurs locaux.

#### Méthode et moyens

- Le programme mobilise et cherche à combiner des approches relevant de l'économie institutionnelle, de l'anthropologie économique, de l'anthropologie interactionniste du changement social, de l'analyse des systèmes de production et d'activités, y compris dans leurs dimensions géographiques. L'intégration de ces approches est facilitée par un *style de recherche* particulier orienté vers l'exploration d'un problème empirique et l'élaboration de modèles interprétatifs issus du terrain, ainsi que par une stratégie de recherche qui privilégie la connaissance " par le bas " des logiques d'acteurs en interaction entre eux et avec leur contexte institutionnel et structurel.
- Le programme met en œuvre une démarche comparative raisonnée sur différents chantiers : Mexique, Pérou, Bénin, Burkina Faso, Cameroun, Côte d'Ivoire. Le choix porte sur des trajectoires et des contextes nationaux forts différents, caractérisés chacun par des traits significatifs vis-à-vis du contexte contemporain de développement, et confrontés à une situation comparable : celle d'être fortement ancrés sur la question foncière et concernés par des politiques qui visent à " normaliser " les droits et les pratiques foncières sur le mode du régime de régulation fondé sur des titres de propriété privée.
- La recherche est organisée autour de trois grands champs de questionnement :
  - Gouvernance foncière, politiques publiques, institutions et médiations sociales dans l'accès à la terre
  - Processus de transformation des économies locales et dynamiques foncières
  - Les dimensions intra-familiales et intergénérationnelles dans l'analyse des dynamiques et des politiques foncières

#### Principaux partenaires

##### Equipes du Nord

- L'UR est associée à l'Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Montpellier et à l'UMR MOISA (Marchés, organisations, institutions et stratégies d'acteurs) avec localisation de l'UR sur le campus de l'ENSAM.
- Institut Universitaire d'Etudes du Développement (Genève).
- UMR PRODIG (Pôle de Recherche pour l'Organisation et la Diffusion de l'Information Géographique, Paris).
- GRET (Groupement d'Etudes et de Recherches Technologiques).
- International Institute for Environment and Development (Londres).
- Centre Population et Développement (CEPED, Paris).

##### Equipes du Sud

- Laboratoire d'Etudes Foncières en Côte d'Ivoire (LEFCI) et Institut d'Ethnosociologie de l'Université de Cocody.
- Université de Ngaoundéré (Cameroun).
- Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social (CIESAS, Mexique).
- Pontificia Universidad Católica (PUCP, Pérou).