

Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain

Éléments d'analyse

Jean-Philippe COLIN • Unité de recherche « Régulations foncières, politiques publiques et logiques d'acteurs » de l'Institut de recherche pour le développement (IRD), associée à l'UMR MOÏSA

La question du marché du faire-valoir indirect (FVI)¹ est devenue centrale dans la réflexion économique sur le développement. Le transfert marchand provisoire de droits sur la terre est vu comme jouant potentiellement un rôle déterminant dans le processus de développement, en permettant – plus facilement que le marché à l'achat-vente – d'améliorer l'allocation des ressources lorsque les dotations en facteurs de production et en capacités de gestion individuelles sont hétérogènes (Deininger et Feder, 2001 ; de Janvry, Gordillo *et al.*, 2001 ; World Bank, 2003). L'analyse empirique des conditions d'émergence et de fonctionnement du marché locatif dans le monde rural africain reste cependant embryonnaire. En Afrique plus encore qu'ailleurs dans les pays du Sud, s'impose le constat de De Janvry, Platteau *et al.* (2001) : “*We still know very little about the wide range of conditions under which land is accessed... This includes fundamental factors such as ... how rental and sales market operate*”. Certaines études mentionnent le développement des pratiques contractuelles agraires, dans un contexte général de monétarisation des économies agricoles et de contrainte foncière croissante, mais les conditions d'émergence de ces pratiques sont rarement explorées, les arrangements contractuels les organisant

sont plus souvent mentionnés que décrits de façon détaillée², et l'importance effective de ces pratiques est rarement traitée de façon systématique³. Aucune étude, à ma connaissance, n'apporte un éclairage qui soit à la fois dynamique, détaillé et systématique. Le présent article propose un tel éclairage, à travers une analyse « microscopique » du marché locatif dans un village de basse Côte d'Ivoire, Djimini-Koffikro⁴.

Djimini-Koffikro présente des caractères relativement spécifiques, par rapport au contexte général de la zone forestière ivoirienne. En premier lieu, il s'agit d'un ancien *no man's land*, sans contrôle coutumier initial ; on ne retrouve donc pas la dichotomie autochtones/étrangers, structurante dans la zone forestière de Côte d'Ivoire (Colin *et al.*, 2004). Parce qu'il s'agit d'un ancien *no man's land*, une contrainte majeure à la marchandisation « parfaite » de la terre se trouve neutralisée : l'enchâssement social des transactions foncières souvent induit

1. « Marché du faire-valoir indirect », « marché des contrats agraires » et « marché locatif » sont utilisés dans ce texte comme des synonymes. « Contrat » est entendu au sens d'arrangement bilatéral, même informel.

2. Pour quelques exceptions, voir Amanor et Diderutuah (2001), Edja (2001), Koné (2002), Paré (2001), Lawry (1993), Robertson (1987). Les quatre premiers textes sont issus d'un projet de recherche dont les résultats sont présentés de façon synthétique par Lavigne Delville *et al.* (2001).

3. On trouvera des éléments quantitatifs dans Blarel (1994), Kevane (1997), Lyne *et al.* (1994), Migot-Adholla, Benneh, Place et Atsu (1994), Migot-Adholla, Place et Oluoch-Kosura (1994).

4. Cette étude a été réalisée dans le cadre du projet de recherche européen INCO-DEV CLAIMS (*Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa*).

par une relation de tutorat entre autochtones et migrants⁵. En second lieu, Djimini étant localisé dans la région où l'économie de plantation caféière et cacaoyère a commencé à se développer, au début du XX^e siècle, la pression foncière a commencé à se faire sentir voilà plus d'un demi-siècle, avec la disparition de la forêt et une maîtrise foncière intégrale dès les années 1950. La question de la saturation foncière s'y est donc posée beaucoup plus tôt que dans de nombreuses autres régions de la zone forestière. 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 (palmier à huile, hévéa, cocotier) et de l'ananas.

Cette étude 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 la cartographie de tout le terroir villageois, avec le recueil de données sur l'ensemble des patrimoines fonciers⁶ du village et sur l'ensemble des exploitations agricoles (occupation du sol, pratiques contractuelles, etc.) (Colin, 1990). 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 des données usuellement mobilisées en économie agricole en Afrique – 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. 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 et d'enquêtes systématiques. Deux enquêtes ont été réalisées en 2002 (avant le déclenchement de la guerre civile). La première a porté sur l'ensemble des patrimoines fonciers de Djimini et sur l'ensemble des exploitations agricoles à base foncière du village (travaillant des terres possédées à titre individuel ou familial, outre éventuellement des terres prises en FVI). La seconde enquête a porté sur les exploitations agricoles sans base foncière, qui exploitent uniquement des terres prises en FVI sur le terroir de Djimini ou sur des terroirs environnants⁷.

Le thème des pratiques contractuelles agraires, particulièrement riche, peut être abordé à partir de différentes entrées. Du fait des contraintes de volume, je ne proposerai pas ici une analyse du marché du FVI dans une perspective d'efficience (ce marché permet-il d'assurer une meilleure allocation des facteurs ?) et d'équité (permet-il aux plus pauvres d'accéder à la terre, conduit-il à accentuer ou à réduire les disparités économiques ?), ni les questions des déterminants du choix de déléguer l'usage de la terre (cession en FVI plutôt que faire-valoir direct), du choix du type de contrats, s'il y

5. 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, 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 (Chauveau, à paraître).

6. « Patrimoine foncier » désigne ici l'ensemble des terres sur lesquelles un individu ou une famille dispose de droits d'appropriation. Le concept, qui pourrait être discuté dans de nombreuses situations africaines (cf. Biebuyck, 1964), fait ici sens dans la mesure où il est possible, à Djimini, de spécifier empiriquement de tels droits.

7. Pour une présentation de la méthodologie suivie, voir Colin (2004).

a délégation (rente fixe ou rente proportionnelle, avec ou sans apports du propriétaire foncier) et de la détermination des termes des contrats (modalité de partage du produit, dans le cas des contrats au pourcentage, etc.). Toutes ces questions sont éminemment pertinentes mais ne sauraient être traitées sous le format d'un seul article. Le présent texte propose plutôt une analyse de l'émergence et du développement des pratiques contractuelles agraires, afin de cerner les conditions et processus présidant à l'innovation institutionnelle majeure que représente l'établissement d'un mode de régulation marchand d'accès à la terre. Cette question n'est généralement pas traitée dans la littérature économique qui s'intéresse aux marchés fonciers en les considérant comme d'ores et déjà établis, mais elle revêt évidemment une importance cruciale dans le contexte africain. L'attention portera également sur la question de l'exécution des engagements contractuels – question capitale lorsque les pratiques contractuelles restent largement informelles. La place de la question foncière dans les tensions sociopolitiques très fortes de cette dernière décennie en Côte d'Ivoire et tout particulièrement depuis le déclenchement de la guerre civile, en septembre 2002, impose de s'interroger enfin sur les rapports entre les pratiques contractuelles et les relations entre des groupes d'acteurs de différentes origines ethniques ou nationales.

Une première section de l'article fait apparaître l'essor remarquable du marché locatif induit par l'introduction de la culture de l'ananas et une forte immigration, ainsi qu'une forte dichotomie, sur ce marché, entre des tenanciers burkinabè et des propriétaires fonciers ivoiriens. Elle témoigne du rôle joué par la marchandisation de la production (et non par la seule raréfaction de la terre) dans l'émergence d'une rente foncière, et du fait que le caractère informel des droits de propriété ne représente pas un obstacle rédhibitoire au développement du marché du FVI, contrairement à ce qui est

parfois postulé. Elle souligne la diversité des arrangements contractuels pratiqués (parfois sous un même intitulé) et montre comment l'innovation institutionnelle que représente l'adoption de nouveaux arrangements contractuels procède par diffusion d'arrangements d'une culture à l'autre ou par aménagement à la marge des arrangements existants. Elle introduit enfin dans l'analyse la dimension intra-familiale – un élément trop rarement pris en compte dans l'analyse des pratiques contractuelles agraires.

Une seconde section aborde la question de l'exécution des engagements contractuels, en montrant que le caractère informel des pratiques contractuelles ne se traduit pas par des problèmes majeurs « d'enforcement » et ne nuit en rien au dynamisme de ce marché. Un tel constat n'est pas nouveau, dans le contexte de communautés paysannes ; l'intérêt du cas présenté ici est que ces pratiques mettent en rapport des acteurs qui n'ont pas de forte proximité sociale.

L'origine ethnique ou nationale des acteurs est une variable qui structure de façon générale la question foncière en Afrique ; on la retrouve dans cette étude non pas, comme c'est souvent le cas, relativement à l'appropriation de la terre, mais relativement aux pratiques contractuelles. Une dernière section revient sur ce point, en évoquant l'incidence, sur ces pratiques, des relations interethniques tendues et du projet de certains acteurs d'aller vers une segmentation ethnique du marché du FVI en cessant de louer des terres aux Burkinabè.

Le fait de poser comme objet de ce texte le marché locatif appelle une précision conceptuelle. Le qualificatif de « marchand » renvoie ici à des transferts de droits opérés à travers un système d'équivalence, 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, s'agissant de contrats agraires, d'accéder à la terre en tant que ressource productive.

Cette définition n'exclut donc pas un enclassement social des transactions susceptible d'influer *ex ante* sur la transaction (choix du partenaire), sur les conditions d'exécution de la transaction (prix d'ami, relations de confiance réduisant les risques d'opportunisme), ou encore *ex post* sur le rapport entre acteurs après le transfert. De telles conditions d'échange éloignent la transaction du modèle marchand pur tel qu'il peut être conceptualisé dans le cadre du paradigme concurrentiel, mais ne change pas la nature marchande (avant d'être sociale) du transfert de droits. Le prix régissant le transfert correspond à une équivalence mais peut ne pas être exprimé en monnaie, lorsque l'accès à la terre s'opère sur la base d'une part du produit, ou encore contre du travail. Alors que Polanyi (1957) distingue l'échange à taux fixe, qui relèverait d'une logique de réciprocité ou de redistribution, de l'échange à taux négocié, qui caractériserait la relation marchande, on considère ici qu'un échange à taux fixe peut relever d'une relation marchande, lorsque le prix – le système d'équivalence – revêt une nature conventionnelle (sur les systèmes d'équivalences conventionnelles dans les contrats de métayage, cf. Colin, 2002).

Les conditions d'émergence et de développement du marché du FVI à Djimini-Koffikro

Djimini-Koffikro est situé en basse Côte d'Ivoire, dans une petite région localisée sur les marges du royaume agni du Sanwi, en territoire vassal éotilé. À la fin du XIX^e siècle cette région, totalement inoccupée, constituait une marche qui isolait le Sanwi du royaume abouré de Bonoua. 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 XX^e siècle par des immigrants venant de diverses régions de Côte d'Ivoire, de Haute Volta et du Mali. Le pre-

mier arrivant sur ce qui deviendra le terroir de Djimini-Koffikro est A.K., un Abouré qui y installe vers 1915 un campement de chasse. À partir des années 1920 arrivent des Baoulé et des Agni, principalement, mais également des Gban, Yacouba, Nzima et Voltaïques⁸. L'abondance de forêt noire⁹ les incita à s'y installer pour créer des plantations, à une époque où s'amorçait le développement de l'économie de plantation en Côte d'Ivoire. À leur arrivée, 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 défrichement 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 gestionnaires (au sens de « régulateurs ») reconnus de l'accès à la terre du fait de l'antériorité de leur présence à Djimini-Koffikro. Le défrichement était ensuite suffisant pour assurer le droit individuel incontesté du migrant sur la terre. Les dernières installations de migrants sur la forêt noire remontent aux années 1950. Ces conditions initiales d'accès à la terre – en particulier la composition du flux migratoire à l'époque pionnière – conduisent, à l'issue de cette phase, à une structure foncière marquée par un patchwork ethnique, avec toutefois une prédominance baoulé, agni et abouré ; 95 % des superficies sont alors contrôlées par des planteurs ivoiriens.

Avec la fin de la phase pionnière, l'appropriation de la 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.

8. Les Abouré, Agni, Eotilé et Nzima appartiennent, comme les Baoulé, au grand groupe akan (centre et sud-est de la Côte d'Ivoire). Les Gban sont originaires du centre-ouest et les Yacouba, de l'ouest.

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

Les transactions foncières (informelles) conduisent à une relative modification de la distribution ethnique ou nationale de l'appropriation foncière, certains acheteurs étant burkinabè ou maliens, mais les Ivoiriens possèdent encore 89 % des superficies en 2002 (Colin et Ayouz, 2005)¹⁰. Aucun propriétaire foncier ne dispose d'un titre de propriété. Le marché locatif émerge vers le milieu des années 1960, en lien avec la mutation de l'économie de plantation villageoise et l'arrivée d'une nouvelle vague de migrants, Voltaïques pour l'essentiel.

1. La mutation d'une économie de plantation

Pendant toute la phase pionnière, l'économie locale relève du modèle dominant d'économie de plantation villageoise en Côte d'Ivoire, qui repose sur une caféiculture et une cacao-culture extensive, implantée après l'abattage de la forêt (avec une association temporaire de cultures vivrières). À Djimini-Koffikro, le problème de la reproduction de ce modèle d'économie de plantation se pose dès les années 1960, avec la disparition de la forêt, le vieillissement des plantations créées initialement et l'échec des tentatives de replantation en caféier ou en cacaoyer, du fait des conditions agropédologiques locales. L'intervention, dans la région, de complexes agro-industriels qui introduisent de nouvelles cultures dans le cadre d'une agriculture contractuelle revitalise toutefois la production agricole en permettant une reconversion de l'économie de plantation villageoise au profit de nouvelles cultures arborées (cocotier, palmier à huile, hévéa) et de la culture de l'ananas, qui va jouer un rôle déterminant dans l'émergence et le développement du marché du FVI. La production de l'ananas pour la conserverie est introduite au milieu des années 60 à Djimini par la SALCI (société d'économie mixte). À partir de 1969,

l'encadrement des planteurs villageois d'ananas de conserve est assuré par la SODEFEL (Société d'État pour le développement de la production des fruits et légumes en Côte d'Ivoire), la SALCI restant acquéreuse de la production. Cette culture disparaît en 1985, avec l'effondrement du secteur de l'ananas de conserve en Côte d'Ivoire et la disparition de la SALCI. Toutefois, un autre type de production d'ananas avait commencé à se développer au début des années 80, quand des exportateurs d'ananas frais commencent à prospecter dans la région pour trouver des petits planteurs sous-traitants. Ces plantations sont alors illégales, la production d'ananas pour l'exportation en frais étant interdite dans la région située à l'Est du fleuve Comoé (sauf autorisation du ministère de l'Agriculture). Depuis, l'interdiction a été levée et des coopératives de commercialisation ont été créées dans la région, qui regroupent une partie des petits producteurs villageois (les autres vendant leur production à des coopérateurs qui l'exportent sous leur nom, ou à des intermédiaires spécialisés).

Le tableau 1 témoigne de la reconversion totale de l'économie agricole locale. Alors que, à l'exception d'une zone de savane, tout le terroir de Djimini-Koffikro porté, à une époque, des plantations de caféiers ou de cacaoyers, la situation en 1983 illustre l'avancement du processus de reconversion, très largement confirmé en 2002. La très forte dynamique de la production d'ananas-export sur les deux dernières décennies apparaît bien.

Cette mutation de l'économie agricole locale est allée de pair avec un fort développement du faire-valoir indirect : une rente foncière est générée sur le tiers de la superficie du terroir en 2002 ; 93 patrimoines fonciers (PF) sur les 122 que compte le village (76 %) sont concernés par la cession en FVI (en 1983, 44 PF sur 106, soit 41 %). L'importance de la cession en FVI apparaît encore plus forte si on exclut les superficies occupées par les cultures arborées : elle représente 54 % des superficies

10. Colin J.-Ph., Ayouz M. *Emergence, enchâssement social et involution du marché foncier. Perspectives ivoiriennes*. Document de travail de l'Unité de Recherche 095 n° 12.

Tableau 1. Terroir de Djimini-Koffikro : occupation du sol (en hectares)

	1983	2002
Caféier, Cacaoyer, Colatier	139	5,6
Cocotier "local"	49,8	0
Cocotier sélectionné	68,3	19,4
Palmier à huile	277,8	299
Hévéa	5,7	72,3
Ananas de conserve	84,9	0
Ananas frais (export)	43,2	407,1
Cultures vivrières (autoconsommation et rapport)	167,2	95,7
Jachères	158,5	157,3
Plantations abandonnées	78,6	16,6
Total	1 073	1 073

non gelées par ces dernières. Près de 80 % des superficies cultivées en ananas sur le terroir de Djimini-Koffikro sont exploitées en FVI. De toute évidence, le fait que l'appropriation foncière ne soit pas sanctionnée par un titre de propriété formel ne constitue pas un obstacle à la formation d'une offre sur le marché locatif.

2. Les arrangements institutionnels

L'accès temporaire à la terre, avec impossibilité de planter des cultures pérennes (cette restriction est évidente pour tous et n'est donc jamais explicitée) est assuré par divers arrangements institutionnels, qui ont émergé et se sont développés depuis la fin de la phase pionnière¹¹. Tous ces arrangements sont définis pour un cycle de culture.

a) Le prêt d'une parcelle

Sans conditions spécifiques, pour la durée d'un cycle de culture, le prêt résulte d'une relation privilégiée entre le propriétaire et le producteur (il n'est pas fait référence ici aux prêts intrafamiliaux). Ces prêts mettent en jeu des parcelles de faibles superficies (rarement plus d'un quart d'hectare).

b) La rente en travail

Dans certains cas, le propriétaire foncier autorise un accès provisoire à la terre contre

le débroussaage d'une parcelle, soit qu'il en récupère une partie et prête le reste au producteur pour un cycle de cultures vivrières, soit qu'il autorise ce dernier à pratiquer un seul cycle de maïs sur l'ensemble de la parcelle. Dans d'autres cas, le propriétaire autorise l'implantation de cultures vivrières de cycle court dans sa jeune palmeraie ou dans sa nouvelle plantation d'hévéa, ce qui en assure provisoirement l'entretien. Tous ces arrangements se traduisent par une économie de travail pour le propriétaire.

c) Les locations de terre

Elles ont été initiées à Djimini-Koffikro vers le milieu des années 60, avec l'introduction par la SALCI de la culture de l'ananas de conserve en plantations villageoises. Cette introduction conduisit à une augmentation de la demande en terre, la culture étant pratiquée pour partie par des migrants sans terre, et donna la possibilité matérielle au preneur d'acquitter un fermage, l'ananas – culture de rapport et non d'autoconsommation – assurant un revenu relativement élevé à l'hectare. À l'origine, l'apparition d'une rente foncière a été ainsi induite plus par la nature de la culture de l'ananas (« *il y avait de l'argent dedans, il fallait qu'on en profite* ») que par la raréfaction des terres – dans un premier temps, les parcelles destinées aux cultures vivrières ont continué à être provisoirement cédées à titre de prêt. La monétarisation du rapport foncier a concerné

11. Aucune pratique de faire-valoir indirect pour les cultures pérennes n'a été observée, aussi bien au début des années 80 qu'actuellement.

ultérieurement ces parcelles, lorsque la demande a encore augmenté avec l'afflux de migrants. L'introduction de la culture de l'ananas a ainsi impulsé une évolution d'un accès temporaire à la terre à travers les prêts, opérés sur la base du principe d'économie morale (Scott, 1976) « *tout individu a le droit d'avoir accès aux ressources nécessaires à sa subsistance* », à un accès à la terre relevant d'une relation foncière utilitariste. L'émergence de la rente foncière à Djimini-Koffikro vient en définitive de la combinaison de plusieurs facteurs :

- (i) la raréfaction sociale des terres se traduisant par une impossibilité d'accès à la propriété par simple droit de défriche, comme à l'époque pionnière ;
- (ii) l'existence d'une offre potentielle, l'abandon des vieilles plantations caféière et cacaoyère faisant apparaître des disponibilités foncières chez certains propriétaires ;
- (iii) l'apparition d'une demande consécutive à l'introduction de la culture de l'ananas, culture non pérenne conciliable avec un mode de faire-valoir indirect, et à l'arrivée d'une nouvelle vague migratoire ;
- (iv) le revenu monétaire assuré par cette nouvelle spéculation.

Initialement, la production d'ananas de conserve était réalisée sur des parcelles individuelles disséminées sur le terroir villageois. A partir de 1977, afin de réduire les difficultés d'accès à la terre et d'optimiser l'organisation de la production, la SODEFEL organise les planteurs en Groupements à vocation coopérative (GVC) et introduit un système de location à double niveau : le GVC loue des terrains aux propriétaires fonciers, par blocs de plusieurs hectares, avec des baux de 20 ans, et à chaque campagne, les coopérateurs ont accès à une petite parcelle pour la durée d'une sole. Ce type de location a disparu en 1985, avec l'effondrement total de la production d'ananas de conserve dans la région.

Les locations des parcelles destinées à des cultures vivrières ou à l'ananas-export

(depuis le début des années 80) sont usuellement conclues pour la durée d'un seul cycle de culture : de deux ans et demi à trois ans pour l'ananas (production des fruits, puis production des rejets¹²), d'une année pour une location pour la culture du manioc. La pratique la plus courante, pour l'ananas, est de laisser le locataire récolter trois fois ses rejets. Certains propriétaires imposent cependant une location de date à date, sur deux ans et demi ou sur trois ans. La rente est toujours payée dès l'accord passé. Le montant réclamé pour la location d'un hectare (100 000 F CFA/ha en 2002-2003) ne diffère pas selon la culture, ce qui peut s'expliquer par le fait que le niveau de la rente locative est déterminé par le jeu de l'offre et de la demande de location pour la culture de l'ananas (« *Si tu dis que c'est pour du manioc et que tu veux payer moins, le propriétaire trouve tout de suite un planteur d'ananas pour louer au prix normal* »).

d) Les contrats d'abougnon

En Côte d'Ivoire forestière, l'*abougnon* (le terme désigne à la fois le contrat et l'individu concerné) est un mode de rémunération du travail employé dans les caféières et les cacaoyères, avec partage par moitié de la production. À Djimini, un contrat d'abougnon est apparu, à la fin des années 1970, pour la culture du manioc : le propriétaire cède une parcelle pour un cycle de culture, contre la moitié de la production de manioc sur pied ou en valeur, après commercialisation. Cet arrangement est interprété ici comme un mode d'accès à la terre, dans la mesure où le producteur conserve la maîtrise du procès de production – à la différence de l'abougnon sur caféier ou cacaoyer, qui assure uniquement l'entretien et la récolte. En 1983, le partage par moitié était limité au manioc et n'incluait pas les cultures vivrières de cycle court (igname, patate douce ou maïs) implantées auparavant par l'abou-

12. La plantation s'effectue à partir des rejets produits par la plante après la récolte du fruit.

Tableau 2. Types d'arrangements institutionnels : superficie par contrat et par culture, terroir de Djimini-Koffikro

		1983		2002	
		Superficie (ha)	Total (ha)	Superficie (ha)	Total (ha)
Location	Ananas de conserve	84,9	172,1	0	293,8
	Ananas-export	43,2		277,7	
	Cultures vivrières	44		16,1	
Abougnon	Ananas (sauf abougnon-manœuvre)	0	22,4	51	64,1
	Cultures vivrières	22,4		13,1	
Rente en travail	Cultures vivrières	8,6	8,6	5,3	5,3
Prêt hors famille	Cultures vivrières	30,8	30,8	11,1	19,8
	Ananas	0		8,75	
Total		233,9		383	

gnon pour son propre compte. En 2002, la culture vivrière de cycle court a disparu comme composante standard de l'arrangement, ce qui témoigne d'un durcissement des conditions pour le preneur – lors des enquêtes réalisées en 1983 sur cette question, les propriétaires déclaraient « *les abougnons n'acceptent pas le partage sur les cultures de premier cycle car c'est leur bénéfice* ».

Depuis la fin des années 1980, ce type d'arrangement s'est étendu à la production d'ananas. Il faut en fait distinguer, sous une même terminologie locale, trois configurations différentes, selon les apports des acteurs.

Dans la configuration que l'on qualifiera d'« abougnon-manœuvre », l'abougnon fournit uniquement le travail manuel jusqu'à la récolte (exclue), contre la moitié de la valeur de la production, après déduction d'une partie des coûts de production. Le planteur peut être un propriétaire foncier, mais il peut également s'agir d'un planteur prenant la parcelle en location. Cette configuration correspond à un rapport entre un abougnon-manœuvre et un planteur-patron – patron étant alors le terme utilisé par les abougnons. Ce type de contrat n'a pas de dimension foncière.

Dans la configuration « abougnon-rente », le propriétaire foncier apporte uniquement la terre et perçoit une rente proportionnelle à la moitié de la valeur de la production, après déduction d'une partie des coûts de production; l'abougnon prend en charge tout le procès de production.

Enfin la configuration « abougnon-partenariat » correspond à un arrangement dans lequel le propriétaire foncier (ou le locataire) préfinance les achats d'intrants et l'abougnon apporte le travail, gère la production et dispose le plus souvent de l'expertise techno-économique – le contrat d'abougnon dépasse alors la simple relation de travail ou la simple relation foncière.

Sauf exceptions¹³, la cession en location ou en métayage ne s'accompagne pas de transactions liées¹⁴ dépassant la parcelle en question, telles que la fourniture du logement ou de l'alimentation, de travail, de crédit ou de services de commercialisation – ce qui n'exclut pas l'établissement de relations privilégiées entre certains propriétaires et certains tenanciers.

Il est possible de cerner, pour l'ensemble du terroir de Djimini-Koffikro, l'évolution des pratiques foncières entre 1983 et 2002 (tableau 2). La comparaison des pratiques foncières entre les deux périodes fait ressortir quelques éléments marquants : un très fort développement de la location pour la production d'ananas-export; l'apparition et le développement du contrat d'abougnon pour la production d'ananas; une réduction des prêts.

13. On a pu observer quelques cas de droits d'usage accordés par des employeurs à leurs manœuvres permanents.

14. Sur la question des contrats liés, voir en particulier Bardhan (1980).

En 2002, la tension sur le marché du FVI est très forte du fait de la pression exercée par la demande, avec une difficulté marquée pour les locataires à trouver des parcelles à louer (« *c'est difficile de trouver à louer, même avec l'argent en main* »). Cette difficulté est telle que même une parcelle considérée comme « fatiguée » par plusieurs cycles d'ananas trouve preneur. L'intensité de la pression foncière est attestée par la disparition des jachères entre deux cycles d'ananas (un seul cas de reconduction de la culture sans jachère avait été enregistré en 1983 ; les propriétaires pratiquaient alors une jachère d'une

pour les propriétaires fonciers, l'absence de marché du crédit (formel et informel) et explique ainsi tant l'absence de mise en gage de parcelles, pratique pourtant courante en zone forestière ivoirienne, que l'absence de ventes de détresse (Colin et Ayouz, 2005).

3. Les acteurs du marché locatif

Sur le marché locatif, la dichotomie « propriétaires fonciers *versus* producteurs sans terre (PST) » est pratiquement totale, seul un petit groupe de producteurs propriétaires fonciers, ou d'ayants droit familiaux de propriétaires fonciers, prenant en FVI. En

Tableau 3. Origine ethnique ou nationale des acteurs du marché du FVI à Djimini-Koffikro (2002)

		Propriétaires et ayants droit familiaux (AF) cédant à bail	Preneurs	
			Propriétaires fonciers/AF	PST
Ivoiriens	Groupe Akan	101	14	-
	Ivoiriens du Nord	12	8	10
	Autres Ivoiriens	3	-	-
Étrangers	Burkinabé	5	7	125
	Maliens	2	5	15
	Autres étrangers	1	-	9
Total		124	34	159

durée de l'ordre d'une année avant de relouer un terrain pour une culture d'ananas). Elle apparaît également à travers la mise en valeur de toutes les portions de terrain disponibles, y compris les bas-côtés de la route goudronnée qui traverse le terroir, abandonnés à la brousse voilà vingt ans. C'est cette tension qui explique l'évolution des termes du contrat d'abougnon sur manioc (disparition du premier cycle de cultures vivrières dans le contrat), la réduction des prêts et le développement du contrat d'abougnon pour la production d'ananas. De plus en plus de propriétaires cherchent en effet à imposer un tel contrat (dans sa version « abougnon-rente ») s'ils n'ont pas de besoins monétaires à court terme, plutôt qu'une location, économiquement moins intéressante¹⁵.

Dans un contexte de marché dynamique du FVI, comme à Djimini-Koffikro, la cession en location pallie dans une large mesure,

d'autres termes, la demande sur le marché locatif local est alimentée pour l'essentiel par les PST : ces derniers représentent 82 % du nombre d'acteurs prenant en FVI recensés à Djimini (qu'ils prennent de la terre en FVI sur le terroir ou non) et 74 % des superficies exploitées en FVI sur le terroir même. La bi-polarisation Ivoiriens *versus* étrangers sur ce marché est également presque totale (ce qui renvoie aux conditions historiques d'accès à l'appropriation foncière et de la migration à Djimini-Koffikro, cf. Colin, 1990) (tableau 3).

15. Sur 47 parcelles exploitées en abougnon-rente pour lesquelles des données précises relatives aux coûts, à la production et au partage du produit ont été collectées, le gain du propriétaire a été équivalent au montant d'une location dans un cas et a été largement supérieur dans tous les autres cas, avec une moyenne de 385 000 F CFA/ha, à comparer à 100 000 F CFA pour une location.

Les superficies prises en FVI par les PST sont en moyenne de 3,5 ha, avec une forte variabilité (minimum de 0,25, maximum de 75 ha¹⁶) et un mode se situant entre 1 et 2 ha. La concentration de la demande sur le marché du FVI est forte : les PST qui prennent plus de 3 ha en FVI représentent 29 % des preneurs mais 72 % des superficies. De fait, ce sont eux qui « font » la demande sur le marché locatif. L'importance des superficies cultivées en ananas-export par un nombre non négligeable de PST (la superficie cultivée doit être appréciée au regard de l'intensité de cette production) et leur arrivée maintenant ancienne (plus de 10 ans pour près d'un PST sur deux) témoignent de la stabilisation de ces derniers sur Djimini-Kof-

tantes, allant de 0,25 hectare à près de 24 ha. Le degré de concentration de l'offre est important : les patrimoines cédant en FVI plus de 5 ha représentent 30 % des bailleurs et 64 % des superficies cédées en FVI sur le terroir de Djimini-Koffikro.

Un second élément marquant est l'apparition d'un groupe de « bailleurs structurels ». Le fait de disposer de données exhaustives à 20 ans d'écart permet de comparer de façon diachronique les pratiques en matière de cession en FVI, patrimoine par patrimoine, pour les propriétaires présents aux deux époques et pour les patrimoines transférés depuis 1983 (essentiellement par héritage) sans modification substantielle de la superficie du patrimoine (comparaison sur 104 patrimoines) (tableau 4).

Tableau 4. La cession en FVI à Djimini-Koffikro : comparaison 1983/2002 (nombre de patrimoines)

	Propriétaires présents en 1983 et en 2002	Patrimoines hérités depuis 1983	Total
Pas de cession en FVI en 1983 ni en 2002	9	6	15
Cession en FVI en 1983 mais non en 2002	5	2	7
Cession en FVI en 1983 et en 2002	14	26	40
Pas de cession en FVI en 1983 mais cession en 2002	17	25	42
Total	45	59	104

fikro¹⁷ et donc de la demande, sur le marché du FVI. Sauf exceptions, cette stabilisation des tenanciers sur le village ne se traduit pas par une pérennisation de relations contractuelles entre des paires d'acteurs.

Du point de vue de la cession à bail, un premier élément à souligner est l'implication d'une grande majorité des patrimoines fonciers du village – 93 sur 122 – en tant qu'offreurs sur le marché locatif. La superficie moyenne cédée par patrimoine foncier est de 3 ha, avec des différences impor-

Ces quelques chiffres font apparaître la faiblesse des retraits du marché locatif, pour ceux qui y participaient en 1983, et l'arrivée de nouveaux bailleurs sur ce marché. Une analyse sur la base des superficies confirme le caractère structurel de la cession : près de la moitié de la superficie cédée en 2002 l'était déjà en 1983. Elle témoigne également de l'implication forte des héritiers dans l'augmentation du volume apporté sur le marché foncier entre 1983 et 2002 (60 % de cette augmentation vient de cessions à bail par des héritiers). Le groupe des patrimoines contribuant au marché du FVI à la fois en 1983 et en 2002 offre 75 % des terres cédées en FVI en 2002 et 91 % des cessions de plus de 5 ha. Cette comparaison montre donc la stabilité d'une large partie de l'offre sur le marché du FVI, du fait de la présence de « bailleurs structurels », et en particulier de grands

16. Dans ce dernier cas, les terres sont louées pour l'essentiel à l'extérieur du terroir de Djimini-Koffikro.

17. Cette stabilisation n'apparaissait pas au début des années 80, où l'on s'interrogeait sur le devenir de la petite production (alors illégale) d'ananas-export et sur celle de l'ananas de conserve (Colin, 1990).

bailleurs¹⁸. En 1983, les cessions en FVI pouvaient être interprétées comme revêtant un caractère plus conjoncturel que structurel (Colin, 1990). L'analyse qui précède montre que pour nombre d'acteurs, la cession en FVI est depuis cette époque devenue structurelle (tableau 5). Les grands bailleurs et

droit sur la terre par certains ayants droit familiaux (résidant ou non dans le village), dans le cas de patrimoines correspondant à des héritages familiaux en indivision. Le cas type est ici celui du frère utérin de l'héritier, salarié dans le secteur urbain, qui ne revendiquerait pas un accès à la terre familiale pour en

Tableau 5. Importance relative de la cession en FVI à Djimini-Koffikro (2002)

	Nombre de patrimoines fonciers
Pas de cession en FVI	29
Superficie cédée ≤ 30 % de la superficie possédée : FVI peu important dans la gestion foncière	33
Superficie cédée comprise entre 30 et 60 % : FVI important dans la gestion foncière	26
Superficie cédée > 60 % : FVI dominant, voire exclusif, dans la gestion foncière	34
Total	122

plus largement les bailleurs structurels sont-ils pour autant de purs rentiers ? En d'autres termes, assiste-t-on au passage d'un système de propriétaires-exploitants à un système de tenure (relation propriétaire/tenancier) ? La réponse semble positive, mais pour une fraction seulement des propriétaires cédant à bail. L'importance relative des superficies cédées par rapport à la superficie totale du patrimoine foncier est en effet très variable¹⁹.

Un autre élément marquant est le rôle joué, sur la formation de l'offre locative, par le jeu intrafamilial de la délégation de droits sur la terre. L'opportunité de tirer profit de la rente foncière conduit en effet à l'activation d'un

faire un usage directement productif, mais qui voit dans la cession en FVI d'une parcelle revendiquée au nom de ce droit une source attrayante de revenu. Lorsqu'un droit de propriété individuel est exercé sur la terre, de proches parents du propriétaire peuvent également chercher à emprunter une parcelle auprès de ce dernier pour la céder en FVI (dans ce dernier cas, l'octroi d'une parcelle relève plus de la faveur accordée par le propriétaire qu'à un droit du bénéficiaire). Les amodiations résultant de délégations intrafamiliales de droits sur la terre correspondent à 20 % des superficies cédées en FVI. Ce phénomène n'avait pas été observé en 1983.

La cession en FVI n'est pas seulement source de gain, elle peut être également une source ou un catalyseur de tensions au sein des familles. Certaines tensions naissent lorsque des membres de la famille tendent à céder « exagérément » en faire-valoir indirect : « *J'ai eu un palabre avec ma mère, qui a mis tout un bloc en location. Je suis allé à Abidjan voir K.Y. [oncle maternel de l'enquêté, propriétaire des terres] et maintenant on laisse ce bloc en priorité pour la famille pour travailler, on ne peut plus louer. Ma mère a accepté de ne plus louer car sinon, si ensuite elle venait dire qu'elle avait un problème, elle n'aurait pas de réponse* ». D'autres témoignent de tensions

18. Il n'a pas été possible de collecter des données systématique sur la cession en FVI entre 1983 et 2002, mais les études de cas montrent que ces patrimoines fonciers tendent à être présents sur le marché locatif année après année.

19. Analyser les déterminants de l'usage fait des disponibilités foncières (faire-valoir direct ou cession en FVI) nous conduirait au-delà des objectifs de ce texte. Je mentionnerai simplement, sur le double registre des capacités et des incitations, le rôle joué par les caractéristiques sociodémographiques des propriétaires fonciers (âge, sexe et lieu de résidence), par les disponibilités en travail (y compris la capacité de mobiliser la force de travail au sein et à l'extérieur du groupe familial) et par la perception des avantages comparatifs de la cession en FVI et de l'exploitation directe.

entre fratries, dans le cas des ménages polygames. D'autres conflits enfin font apparaître, de fait, des contestations d'héritage. Le plus souvent, l'enjeu intrafamilial que constitue le contrôle de la rente foncière apparaît clairement. Il a pu ainsi arriver que des tenanciers, après avoir versé le montant de la location, soient sollicités par un autre membre de la famille du cédant se présentant comme le propriétaire de la parcelle et réclamant le versement de la rente à son profit. Tous les cas recensés se sont cependant réglés sans que le tenancier ait à procéder à un nouveau règlement. De façon générale, les tensions intrafamiliales à Djimini n'ont pas de répercussions perceptibles sur le jeu du marché du FVI – il en va différemment dans la région proche de Bonoua (cf. infra).

La question de l'exécution des engagements contractuels

Dans certains contextes, la délégation temporaire du droit d'usage à travers une location, un contrat de métayage ou un prêt induit un risque, pour le cédant, de voir à terme contester son droit sur la terre par le bénéficiaire du transfert (Lyne *et al.*, 1994 ; Kevane, 1997). Ce risque est totalement absent à Djimini, où la délégation du droit d'usage intervient dans un rapport contractuel explicite. Reste posée la question de l'exécution des engagements contractuels (de l'*enforcement*), centrale dans les analyses économiques des contrats agraires et dans les débats actuels sur la sécurisation des droits en Afrique (y compris des droits d'usage obtenus à travers la prise en FVI). Tous les acteurs cédant en FVI à Djimini et tous les tenanciers résidant dans le village et prenant des terres en FVI à Djimini ou sur des terroirs limitrophes ont fait l'objet d'une enquête spécifique portant sur les difficultés rencontrées dans les arrangements contractuels en cours ou dans le passé, depuis qu'ils cèdent/prennent en FVI.

Au regard de l'importance des pratiques

contractuelles, le marché locatif apparaît comme particulièrement sûr à Djimini, même s'il demeure informel. Les problèmes mentionnés par les 124 cédants interrogés (32 litiges ou insatisfactions fortes) relèvent de registres différents.

- Il peut y avoir contestation du type de contrat. Dans un cas, un propriétaire avait (d'après son héritier) cédé en abougnon-rente une parcelle à un planteur d'ananas. Au décès du propriétaire, le planteur d'ananas déclare à son héritier qu'il s'agissait d'un prêt. « *Comme il n'y avait pas de témoin au moment de leur contrat et pas de papier non plus, alors c'est resté comme prêt* ». Dans l'autre cas recensé, la famille d'un abougnon décédé engage un palabre avec le propriétaire de la parcelle, en déclarant que cette dernière était en fait louée. Le propriétaire est en mesure de présenter un papier et des témoins et la famille du tenancier doit reconnaître qu'il s'agissait bien d'un contrat d'abougnon.
- Le motif de grief exprimé le plus souvent dans les discussions à portée générale, relativement aux cessions en location pour la culture de l'ananas, est le retard dans la restitution de la parcelle, le planteur faisant durer excessivement la période de récolte de ses rejets. De façon concrète cependant, deux cas seulement de retards flagrants ont été enregistrés.
- Lors des cessions en abougnon pour la production d'ananas, le retard de paiement est le motif central d'insatisfaction (17 cas).
- Plus grave, le non-paiement de sa part au propriétaire reste marginal.
- Il arrive également que le propriétaire cédant en abougnon ne soit pas prévenu du jour de la récolte et ne puisse donc pas s'assurer de la production réalisée.
- Un investissement en travail insuffisant du métayer n'a été formulé comme problème effectif que dans un cas, où l'abougnon était parti en voyage au Burkina en confiant sa parcelle à ses « frères » qui l'avaient mal entretenue.
- La surfacturation du coût des intrants (déduit

par l'abougnon avant le partage du résultat) apparaît dans le discours des acteurs cédant en abougnon-rente lorsque la question de l'opportunisme possible du partenaire dans ce type de contrat est évoquée, mais elle n'est jamais mentionnée par rapport à des contrats spécifiques concernant l'acteur interrogé. Cela ne vient pas du fait qu'il n'y a pas suspicion de surfacturation, mais plutôt du fait que cette surfacturation n'est pas vue comme un problème important, voire même est considérée comme une pratique normale (« *c'est son petit bénéfice* »). Son incidence sur le revenu des acteurs concernés reste faible.

Une perspective globalement peu conflictuelle (15 litiges) émerge également des entretiens avec les 159 PST : location de la même parcelle, par un même propriétaire, à différents tenanciers ; perte d'une avance versée pour réserver une parcelle ; reprise prématurée de la parcelle, sans que le planteur ait le temps de procéder aux trois récoltes successives de rejets ; difficultés avec les héritiers de propriétaires décédés, pour des contrats conclus sans trace écrite²⁰. Au regard de l'importance des pratiques contractuelles à Djimini, les com-

portements opportunistes (ou jugés tels) de nature strictement contractuelle restent ainsi somme toute peu fréquents²¹.

En revanche, un bon nombre de PST résidant à Djimini mais louant des parcelles sur des terroirs localisés dans la sous-préfecture de Bonoua, en pays abouré, ont été directement affectés par les troubles survenus dans cette région en début d'année 2001. Dans un contexte de fortes tensions entre les autochtones abouré et les étrangers (essentiellement burkinabè), une assemblée générale des jeunes de Bonoua prétend alors instaurer un couvre-feu pour la communauté étrangère, déclare un monopole des Abouré sur toutes les activités commerciales et de transport, interdit les mariages mixtes, etc., et prohibe les locations de terre aux étrangers : « *Il est défendu à tout parent d'attribuer une partie de ses terres à une communauté étrangère pour une quelconque activité* ». Ce point reprend les résultats d'un séminaire de réflexion sur « L'évolution et la réadaptation des us et coutumes aux réalités de la vie sociale à Bonoua » (septembre 2000) qui spécifiait que « *la location directe de terre aux non-ivoiriens est interdite* »²². Cette situation trouve ses racines dans un ressentiment général vis-à-vis des étrangers dont le dynamisme économique est visible (cf. infra), mais aussi dans les tensions particulièrement fortes, dans la société abouré, autour de l'héritage et de la gestion des terres. L'enjeu intrafamilial de l'accès à la terre et du contrôle de la rente foncière est ici exacerbé et le conflit entre Abouré et tenanciers burkinabè reflète dans une large mesure ce conflit intergénérationnel au sein de la société autochtone. Tout le début de 2001 est ainsi marqué par des troubles autour des parcelles louées par les planteurs burkinabé d'ananas, lorsque les jeunes Abouré arrachent les rejets et plantent des drapeaux rouges dans les parcelles

20. Dans un cas, les héritiers exigent du tenancier une somme de 20000 F CFA pour « faire un papier » et sécuriser ainsi l'arrangement. Dans l'autre cas recensé, les héritiers ne reconnaissent pas la location et le tenancier perd la parcelle.

21. On ne dispose pas de données relatives au nombre de contrats conclus par les PST depuis leur arrivée à Djimini, mais on peut en proposer une estimation. En moyenne, chaque PST est engagé depuis 7 ans dans des pratiques contractuelles ; chaque contrat a une durée approximative de deux ans et demi, soit 3 contrats successifs dans cet intervalle de temps. Comme chaque planteur loue en moyenne deux parcelles simultanément, le nombre total moyen de contrats par planteur, depuis son arrivée dans le village, peut être estimé à 6, soit au total 950 contrats pour l'ensemble des tenanciers enquêtés ; 15 conflits sur près 1000 contrats fonciers correspondent donc à un niveau de situation conflictuelle particulièrement faible, même si le nombre de litiges ou surtout d'insatisfactions a pu être sous-évalué lors de l'enquête.

22. Compte rendu signé du roi des Abouré, des chefs de groupe d'âge et de quartiers, des notables.

en préparation qu'ils suspectent d'être louées à des Burkinabé. Le message est clair : ne pas planter sous peine de destruction de la plantation. Des planteurs burkinabè d'ananas résidant à Djimini mais qui prenaient alors des parcelles en location dans la région de Bonoua ont été concernés par ce conflit : 15 ont dû stopper la préparation de la plantation au signal d'un drapeau rouge et 12 ont vu leurs rejets arrachés. La situation s'est toutefois calmée au bout de quelques mois et la production a pu reprendre pour la majorité des planteurs, même si dorénavant, nombreux sont les PST qui évitent de prendre en location des parcelles en pays abouré (Colin *et al.*, 2003).

Les problèmes induits par l'exécution des arrangements fonciers à Djimini même ne sont pas nombreux, et on ne saurait voir le marché locatif comme véritablement contraint par l'absence de sécurisation formelle des engagements contractuels, comme cela est parfois postulé (Lyne *et al.*, 1994). À Djimini, le risque d'opportunisme est moins vu à ce niveau, qu'à celui de la commercialisation de la production d'ananas auprès des acheteurs.

L'absence de problème majeur « *d'enforcement* » dans les pratiques contractuelles s'explique par la mise en œuvre de dispositifs de contrôle et de prévention des comportements opportunistes :

- Le contrôle sur l'état de la plantation exercé par les propriétaires cédant en abougnon-rente ou en abougnon-partenariat pour la culture de l'ananas. Environ un propriétaire sur deux visite la parcelle de temps à autre (d'une fois par semaine à une fois tous les trois mois); sur 47 parcelles pour lesquelles des données précises ont été collectées, le propriétaire n'est intervenu qu'une seule fois auprès de l'abougnon pour que le champ soit mieux entretenu.
- Le contrôle de l'usage des intrants dont le coût sera ultérieurement déduit. Ce contrôle est pratiquement inexistant (deux cas). Même le contrôle à la récolte est loin d'être systématique (20 propriétaire sur 47).

Dans tous les cas, la valeur des apports de l'abougnon qui sont déduits par ce dernier avant le partage est connue uniquement au moment du paiement, après arrêt des comptes par l'abougnon. Dans 23 cas, les comptes ont été présentés de façon spontanée par les abougnons, dans 12 cas, il a fallu que les propriétaires demandent à voir ces comptes et dans 2 cas, ces comptes n'ont pas été présentés aux propriétaires, qui ne les ont pas réclamés. Il s'agissait de deux femmes se déclarant satisfaites des résultats et ne faisant état d'aucun problème. L'information collectée auprès de leurs abougnons permet cependant de chiffrer le manque à gagner de ces propriétaires : l'une aurait dû percevoir 304 000 F CFA et non 200 000, l'autre 455 000 F CFA et non 300 000. Ces deux cas, comme l'absence de contrôle systématique à la récolte, peuvent s'expliquer par la confiance accordée à l'abougnon, mais renvoient plus généralement à l'importance des sommes perçues, tant en valeur absolue que comparative-ment à une location. La logique des acteurs n'est pas à interpréter en termes de maximisation, mais en terme de « satisfaction » (pour reprendre le terme de H. Simon) : même si ces gains ne correspondent pas au maximum possible, ils restent des plus satisfaisants dans l'optique des propriétaires, comparativement à une location de 100 000 F CFA²³.

- Les contrats de date à date. Afin d'éviter des abus relativement à la durée de récolte des rejets, certains propriétaires cédant des parcelles en location imposent des contrats de date à date et non l'arrangement usuel qui consiste à restituer la parcelle après

23. On pourrait penser que cette explication en termes de « satisfaction » ne correspond pas à une situation d'équilibre : le propriétaire initialement « satisfait » devrait comparer le montant obtenu avec ses voisins et percevoir ainsi rapidement l'opportunité d'augmenter la rente. Toutefois, cette information ne circule pas systématiquement et surtout, la comparaison est rendue difficile par la forte variabilité des rendements.

3 récoltes de rejets, sans précision de date. Cette contrainte, nouvelle, ne peut toutefois pas être imposée lorsqu'un propriétaire faisant face à un besoin de numéraire demande au locataire de relouer à l'avance la parcelle : « *quand le propriétaire vient relouer avant même la fin du contrat, il ne peut plus rien dire si tu prends le temps de récolter les rejets* ».

• Le recours à la formalisation écrite du contrat sous seing privé. Éventuellement visé par une autorité (villageoise, préfecture, gendarmerie), ce recours constitue un dispositif non strictement légal relativement efficient de sécurisation des contrats dans le contexte africain (Koné et Chauveau, 1998 ; Lavigne Delville, 2003). L'intérêt d'un support écrit dans les pratiques contractuelles est reconnu par les propriétaires cédant en FVI comme par les tenanciers, à Djimini. Cette pratique – non observée au début des années 1980, à l'exception des locations formelles par le GVC – reste cependant peu développée et concerne presque exclusivement la location. Par contre, le recours aux témoins (désignés par les deux parties) est pratiquement systématique pour la location et les

• Le rôle de la confiance. Le fait de ne pas « faire de papier » alors que cette pratique est jugée souhaitable dans les conversations générales, non indexées sur le cas spécifique de la personne enquêtée, s'explique par deux registres de facteurs dont la limite reste imprécise. D'abord, un papier est jugé inutile s'il existe une relation de confiance entre les acteurs (sachant que la cohabitation dans un même village n'est pas à cet égard une condition suffisante). La confiance dont font état les tenanciers et les propriétaires est parfois une confiance sociale (« *c'est un vieux, je dois lui faire confiance* »). Il s'agit surtout d'une confiance trouvant son origine dans une relation interpersonnelle extérieure au rapport contractuel, ou encore construite à travers des relations contractuelles antérieures. Le partenaire n'est ainsi généralement pas un inconnu, et un processus de filtrage, sur la base de l'expérience ou de la réputation du partenaire potentiel, est jugé globalement satisfaisant par les acteurs pour éviter les problèmes : « *Lorsque je loue je compte sur mes amis pour trouver des terres à louer et pour me dire si ce propriétaire là*

Tableau 6. La formalisation des contrats à Djimini-Koffikro

	Nombre parcelles	% avec papier	% avec témoins
Location	351	17	99
Abougnon ananas	101	3	93
Abougnon cultures vivrières	26	0	81
Rente en travail (cultures vivrières)	3	0	33
Prêt hors famille (CV et ananas)	56	0	27
Total	537	11	89

différents types de contrats d'abougnon pour ananas, *i.e.*, pour les arrangements à fort enjeu financier (tableau 6).

Ces papiers restent le plus souvent très sommaires : ils indiquent l'identité des parties et des témoins, le montant versé et la date du contrat. Disposer d'un papier est jugé plus particulièrement nécessaire pour prévenir des litiges en cas de décès de l'une des parties – dans un tel cas, avoir des témoins est jugé insuffisant.

est un truand, s'il est double-face ». Ensuite, le rapport social entre les acteurs peut être tel qu'une demande de papier est jugée totalement inappropriée. De nombreux PST déclarent ainsi « *Je connais très bien mes propriétaires, des vieilles personnes, donc en leur demandant de faire papier c'est comme si je manquais de respect pour eux* ». Ne pas demander l'établissement d'un accord écrit ne signifie pas systématiquement une relation de confiance, mais peut

traduire le souci de ne pas créer une défiance : « *Je ne fais pas papier pour que le propriétaire ne croie pas que je ne lui fais pas confiance* ». D'autant que les personnes enquêtées jugent qu'elles ne peuvent pas demander à ce qu'un papier soit rédigé si ce sont elles qui sont en position de demandeurs : « *En faisant papier le propriétaire trouvera que tu ne lui fais pas confiance et ce n'est pas bien quand tu cherches quelque chose chez quelqu'un* ».

Au vu des résultats, l'ensemble de ces mesures préventives semble effectivement réduire fortement les litiges contractuels. Lorsqu'un litige lié à un contrat foncier se présente, le recours aux instances formelles d'arbitrage reste exceptionnel. Le différend se règle normalement par l'intervention des témoins ; la présentation d'un papier semble alors relativement efficace. Si le conflit ne peut pas être réglé, la partie lésée, s'il s'agit d'un tenancier et donc en général d'un Burkinabé, considère la cause comme perdue : « *Quand il y a palabre, c'est pas besoin d'aller à la gendarmerie, ils vont demander les pièces [papiers d'identité et carte de séjour], ils vont demander de l'argent... on avale ses larmes dans son cœur* ». De toute évidence, les cas de litiges personnellement vécus ou, plus souvent, dont on a eu écho, ne sont pas tels qu'ils conduisent à l'avortement des pratiques contractuelles, dont on a vu à quel point elles sont actives. Ces expériences ou ces craintes influent moins sur le type de contrat retenu ou les termes des contrats (comme cela est envisagé dans la littérature économique sur les contrats agraires, cf. Colin, 1995), que sur les partenaires avec lesquels ces pratiques seront engagées.

Vers une segmentation ethnique du marché locatif ?

L'absence de difficultés majeures dans le fonctionnement du marché du FVI à Djimini-Koffikro ne doit pas donner l'illusion d'une parfaite harmonie dans les rapports

entre les acteurs intervenant sur ce marché. On perçoit très vite un ressentiment majeur à l'encontre des Burkinabè planteurs d'ananas sur des terres prises en FVI, exprimé par les jeunes (et parfois moins jeunes) membres de familles possédant de la terre. Le commentaire suivant, enregistré avant même la situation de crise créée par le déclenchement du conflit armé, en septembre 2002, illustre bien ce ressentiment : « *Regarde ce gars, quand il est arrivé, il y a 9 ans, il était mon manœuvre et maintenant il roule en Pajero [véhicule 4x4]. Le problème avec les Burkinabé, c'est qu'il faut qu'ils arrêtent le travail de l'ananas, ils gagnent trop d'argent ! Ils vont chez eux avec l'argent; sur 1 000 Burkinabé de Djimini, il y en a deux seulement qui ont construit en dur dans le village. Ils nous manquent de respect. Ils ne contribuent pas à la vie du village. Ils font des enfants, mais ils envoient leurs filles au pays ; ils devraient donc laisser nos femmes tranquilles. Tant qu'il y aura ce comportement et le manque de respect, il n'y aura pas de solution au problème. Les Burkinabé ne veulent pas travailler [comme manœuvres] et font payer plus cher les Ivoiriens que leurs frères. Si on leur quitte la terre, il faudra bien qu'ils travaillent...* ». Le rapprochement est ainsi systématiquement fait entre le montant de la rente locative et « les millions » tirés de la production d'ananas par le tenancier burkinabé. La réussite économique de certains planteurs burkinabé, exprimée dans l'achat d'un tracteur, d'un camion, d'une voiture, exacerbe envies et rancœurs – d'autant que dès lors qu'ils le peuvent, les planteurs burkinabé emploient des manœuvres annuels qu'ils font venir de leur région d'origine, alors que les producteurs abouré, baoulé ou agni n'ont pas accès à ce type de main-d'œuvre et doivent recourir à des contractuels ou à des journaliers, dont l'emploi est plus onéreux.

On retrouve là des accents familiers de la littérature (parfois ancienne) traitant des rapports entre autochtones et « étrangers » en zone forestière de Côte d'Ivoire. Les acteurs

ont changé, les mots restent les mêmes. Voilà quelques décennies, le doigt accusateur était pointé sur les migrants baoulé, auxquels les autochtones reprochaient d'envoyer tout leur argent chez eux, de ne pas participer au développement du village, de manquer de respect, de trop gagner. Comme le notait Dupire (1960), il n'y aurait pas eu de problème si les étrangers étaient restés manœuvres ou commerçants. « [There is] *rancour because land which may been disposed of for a few francs, now brings in thousands annually* » (Köbben, 1963) (voir également Hecht, 1985). À l'heure actuelle, dans le cas qui nous intéresse, ce sont les enfants ou petits-enfants des pionniers arrivés lors de la première vague migratoire qui expriment de telles positions. Les Burkinabè se sont substitués aux Baoulé, la tension s'enracine dans le jeu du marché locatif et non dans la question de l'appropriation foncière, mais le dynamisme économique des (nouveaux) immigrants reste le facteur de ressentiment.

Ce ressentiment n'a pas eu, à ce jour²⁴, d'incidence à Djimini, même s'il se trouve accru, depuis septembre 2002, par une dimension politique, le reproche étant fait au Burkina Faso d'être à l'origine de la rébellion et de la partition du pays. Le projet de refuser de louer des parcelles à des Burkinabè, à l'image de ce qui s'est produit à Bonoua en 2001, est toutefois souvent formulé par les jeunes Baoulé, Agni, Abouré, dont les familles possèdent de la terre dans le village : « *Quand les vieux seront morts, nous les jeunes on ne louera plus aux Burkinabè* ». En d'autres termes, alors que jusqu'à récemment la dichotomie « propriétaires ivoiriens *versus* tenanciers étrangers » tenait d'une ethnicisation de fait, « passive », produit des circonstances (composition chronologique des flux migratoires, capacités différentielles de saisir l'opportunité de pratiquer la culture de l'ananas, etc.), on tendrait actuellement vers une ethnicisation active venant d'une volonté déli-

24. Dernières observations de terrain en décembre 2004.

bérée de membres de familles possédant de la terre d'exclure certains tenanciers sur la base de leur origine nationale. Certains sont cependant plus réalistes : « *On dit qu'il ne faut plus louer aux Burkinabè mais je dis que c'est pas possible, parce que si tu loues c'est que tu as une raison. Si aujourd'hui c'est la rentrée, si je n'ai pas d'argent pour envoyer mes enfants à l'école et si un Burkinabè vient me voir, je vais lui dire OK, donne-moi 100 000, et personne ne peut m'empêcher.* » Ce commentaire illustre clairement le dilemme auquel font face les tenants de cette position : au désir de rompre les bases du succès économique des planteurs burkinabè d'ananas s'opposent des besoins monétaires à court terme. De fait, nombre de ceux qui clament que dans un futur proche on ne louera plus de terre aux Burkinabè sont eux-mêmes fort actifs comme offreurs sur ce marché... On peut s'attendre à ce qu'une telle dissonance alimente encore davantage le ressentiment contre les Burkinabè. Dans les faits, l'appel à la fin des locations de terre aux Burkinabè reflète sans doute moins le projet d'expulser ces derniers, que d'extraire une rente maximale²⁵. Il est ainsi révélateur que la cession en abougnon-rente reste vue comme légitime, du fait du niveau de gain allant au propriétaire.

Conclusion

Le cas étudié vient illustrer l'intuition fondamentale de la théorie du changement institutionnel appliquée au champ foncier, selon laquelle le jeu combiné de la pression démographique, du développement des cultures destinées au marché et des changements dans les systèmes de production, en aug-

25. En ce sens, la situation dans la zone d'étude diffère de celle du Centre-Ouest ou du Sud-Ouest. Dans ces régions, l'expulsion d'étrangers offre la perspective de récupération de plantations de cacaoyers qui constituent un capital végétal en production, qu'il suffit de récolter. Dans le contexte de la région Bonoua-Adiaké, cette expulsion se traduirait par la perte de la rente locative.

mentant la valeur de la terre, conduit à une ouverture de l'éventail du faisceau de droits, en particulier des droits de transfert, qui se traduit par une monétarisation croissante de l'accès à la terre – ici, à travers le FVI, avec le transfert contractuel informel de droits d'usage²⁶. Cette dynamique a été notée ailleurs en zone forestière de Côte d'Ivoire pour les cultures vivrières, surtout à partir des années 1980-90²⁷, mais elle a été particulièrement précoce à Djimini et y atteint une intensité inégalée. Dynamique migratoire et changement technique (introduction d'une nouvelle culture marchande, non pérenne) ont impulsé ici le changement institutionnel (émergence d'une régulation foncière marchande, évolution des arrangements institutionnels organisant l'accès à la terre). En résultent le caractère structurant du FVI dans l'économie locale et une bipolarisation entre d'une part, des propriétaires fonciers ivoiriens combinant la perception d'une rente foncière et une production agricole à moindre coût monétaire et en travail (cultures arborées), et d'autre part des micro-entrepreneurs burkinabè sans terre pratiquant une production particulièrement intensive sur des terres prises en FVI.

Outre cette illustration d'une intuition qui reste très générale, le cas de Djimini permet d'entrer concrètement dans les dynamiques et processus à l'œuvre. Il témoigne de la diversité des arrangements institutionnels²⁸ et d'un processus de changement dans ces arrangements par glissement de contrats d'une culture à une autre ou par modification progressive – *i.e.*, par adaptation à la marge plus que par une innovation institutionnelle radicale²⁹. Ce cas montre également l'intérêt de coupler une analyse

des marchés fonciers et une analyse intra-familiale des droits et de la gestion de la terre – ouvrant là une piste de recherche en cours d'approfondissement empirique sur plusieurs terrains de Basse Côte d'Ivoire.

L'étude a montré en outre que les pratiques contractuelles informelles ne posent pas de problème majeur « d'enforcement », en particulier du fait du filtrage opéré par les acteurs dans le choix des partenaires et, dans certains cas, de l'innovation que représente une formalisation très sommaire de la relation à travers la production d'un simple reçu. En d'autres termes, une véritable formalisation des contrats ne s'impose pas comme une mesure qui serait systématiquement nécessaire et demanderait une intervention publique à cette fin. La position que suggère le cas de Djimini relativement à la régulation des pratiques contractuelles agraires dans le contexte africain est que, sauf situations conflictuelles, l'intervention publique pourrait s'en tenir aux lignes d'action suivantes : (i) reconnaître l'existence de ces pratiques ; (ii) ne pas codifier le contenu des arrangements, afin de leur conserver leur souplesse ; (iii) aider à négocier localement, sur la base de principes discutés et partagés, des normes contractuelles jugées légitimes ; (iv) sur cette base, favoriser la production de contrats écrits explicitant les engagements des parties ; (v) favoriser la validation de ces contrats sous seings privés

26. Faute de place, je n'ai pas évoqué dans ce texte l'avortement, dans le même contexte, d'une marchandisation à travers les ventes de terre (*cf.* Colin et Ayouz, 2005).

27. Voir par exemple Ruf (1988) pour le Sud-Est, Koné (2002) pour le Centre-Ouest, Léonard (1997) pour le Sud-Ouest.

28. Faute de place, la question des déterminants de la délégation en FVI et du choix contractuel, ainsi plus largement que celle de l'efficience et de l'équité des transferts fonciers à travers les contrats agraires, n'ont pas été traitées ici. Ces questions relevant plus directement de la théorie des contrats agraires feront l'objet d'analyses à venir. Il en va de même du rôle joué par le capital social dans les pratiques contractuelles, avec par exemple le cas de producteurs d'ananas burkinabè installés de longue date dans le village, qui sont dans un rapport privilégié avec certains propriétaires fonciers et peuvent servir de « courtiers » pour de jeunes « frères » en quête de terre.

29. Pour des constats similaires dans un environnement très différent, voir Colin (2002 et 2003).

par les autorités locales et leur donner une existence juridique ; (vi) aider à négocier localement et à rendre explicite les principes et les règles qui seront mobilisés pour arbitrer les différends, ainsi que les autorités compétentes en la matière.

Le cas de Djimini souligne enfin la nécessité d'intégrer une perspective socio-politique dans l'analyse des régulations marchandes autour du foncier et de leurs effets attendus en terme de développement. On a vu que le développement de la production d'ananas au travers du marché locatif par les tenanciers burkinabè génère une tension latente, du fait de son succès. Cette tension se traduit dans un projet de segmentation ethnique du marché locatif (l'accès à la terre des Burkinabè étant, dans ce projet, limité au seul métayage). On en perçoit cependant

mal la faisabilité, au vu des contraintes et intérêts à court terme des bailleurs. Le risque reste plutôt celui d'une dégradation encore plus accentuée de la situation sociopolitique nationale. Le résultat en serait non pas une segmentation ethnique du marché locatif, mais, comme d'autres régions de la zone forestière l'ont déjà expérimenté, une expulsion des étrangers et donc, pour en rester à l'objet de ce texte, un effondrement de ce marché. ■

L'auteur remercie Anita Boinon pour la saisie informatique des données collectées en 2002, ainsi que Jean-Pierre Chauveau, Robert Hunt, Pierre-Yves Le Meur, Éric Léonard, Paul Mathieu et les trois référés anonymes pour leurs commentaires sur une première version de ce texte.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Amanor K., M. Kude Diderutuah. *Share Contracts in the Oil Palm and Citrus Belt of Ghana*. International Institute for Environment and Development London, 2001.
- Bardhan P. *Interlocking Factor Markets and Agrarian Development: a Review of Issues*. Oxford Economic Papers, 1980, 32:82-98.
- Biebuyck D. *Land Holding and Social Organization*. In "Economic Transition in Africa", M. Herskovits et M. Harwitz (eds), Routledge and Kegan Paul, London, 1964, p. 99-112.
- Blarel B. *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.), Kendall: Hunt Publishing Company, Dubuque, 1994, p. 71-95.
- Chauveau J.-P. *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 et C. Lentz (eds), "Landrights and the politics of belonging in West Africa", Ohio University Press, à paraître.
- Colin J.-Ph. *Droits fonciers, pratiques foncières et relations intrafamiliales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive*. Land Reform, 2004, n° 2, p. 54-67.
- Colin J.-Ph. (ed.). *Figures du métayage. Étude comparée de contrats agraires (Mexique)*. Editions de l'IRD, 2003.
- Colin J.-Ph. *Contrats agraires ou conventions agraires ? Économie rurale*, 2002, n° 272, p. 57-73.
- Colin J.-Ph. *De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle : brève revue des théories économiques du métayage*. Économie Rurale, 1995, n° 228, p. 28-34.
- Colin J.-Ph. *La mutation d'une économie de plantation en basse Côte d'Ivoire*. Editions de l'ORSTOM Paris, 1990.
- Colin J.-Ph., avec la contribution de G. Kouamé et D. Soro. 1. *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, 2004, 30:45-62. 2. *Outside the autochton-migrant configuration. Access to land, land conflicts and inter-ethnic relationships in a former pioneer area (Lower Côte d'Ivoire)*. Communication présentée au 46th meeting of the African Studies Association, Boston, 30 octobre – 2 novembre 2003.
- Deininger K., Feder G. *Land Institutions and Land Markets*. In Gardner Rauser (eds), "Handbook of Agricultural Economics", North Holland : Elsevier, 2001, vol. 1A Agricultural Production, p. 288-324.
- De Janvry A., Gordillo G., Platteau J.-Ph., Sadoulet E. (eds). *Access to Land, Rural Poverty and Public Action*. Oxford : Oxford University Press, 2001.
- De Janvry A., Platteau J.-Ph., Gordillo G., Sadoulet E. *Access to Land and Land Policy Reforms*. In De Janvry et al. (eds), "Access to Land, Rural Poverty and Public Action", Oxford : Oxford University Press, 2001, p. 1-26.
- Dupire M. *Planteurs autochtones et étrangers en basse Côte-d'Ivoire orientale*. Études éburnéennes, 1960, (7) : 7-237.
- Edja H. *Land Rights under Pressure: Access to Resources in Southern Benin*. International Institute for Environment and Development, London, 2001.
- Hecht R. *Immigration, Land Transfers and Tenure Change in Divo, Ivory Coast, 1940-80*. Africa, 1985, 55(3):319-336.
- Kevane M. *Land Tenure and Rental in Western Sudan*. Land Use Policy, 1997, 14(4):295-310.
- Köbben A. *Land as object of gain in a non-literate society. Land-tenure among the Bete and Dida (Ivory Coast, West Africa)*. In A. Biebuyck (ed.), "African Agrarian

- Systems", Oxford University Press, 1963, p. 245-266.
- Köbben A. *Le planteur noir*. Études éburnéennes, 1956, cf. 7-189.
- Koné M. *Gaining Rights of Access to Land in West-Central Côte d'Ivoire*. International Institute for Environment and Development, London, 2002.
- Koné M., Chauveau J.-P. *Décentralisation de la gestion foncière et « petits reçus » : Pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le Centre-Ouest ivoirien*. Bulletin de l'APAD, 1998, 16 : 41-64.
- Lavigne Delville Ph., Toulmin C. Colin J.-Ph., Chauveau J.-P. *L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale). Modalités, dynamiques et enjeux*. GRET, IIED, IRD, 2001.
- Lavigne Delville Ph. *When Farmers Use 'Pieces of Paper' to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation*. in T. Benjaminsen et C. Lund (eds) "Securing Land Rights in Africa", Frank Cass, Londres, 2003, p. 89-108.
- Lawry S. *Transactions in Cropland Held Under Customary Tenure in Lesotho*. In T. Bassett, E. Crummey (eds.) "Land in African Agrarian Systems", The University of Wisconsin Press, Madison, 1993, p. 57-74.
- Léonard E. *Crise écologique, crise économique, crise d'un modèle d'exploitation agricole. Ajustements et recomposition sociales sur les anciens fronts pionniers ivoiriens*. In B. Contamin et H. Memel-Fotê (eds) « Le modèle ivoirien en questions crises, ajustements, recompositions », Karthala-ORSTOM, Paris, 1997, p. 393-413.
- Lyne M., Roth M., Troutt B. *Land Rental Markets in Sub-Saharan Africa: Institutional Change in Customary Tenure*. in R. Rose, C. Tanner, M. Bellamy (eds.) "Issues in agricultural competitiveness: markets and policies", Dartmouth Publishing Company, Aldershots, 1994, p. 58-67.
- Migot-Adholla S., Benneh G., Place F., Atsu S. *Land, Security of Tenure, and Productivity in Ghana*. In J. Bruce, S. Migot-Adholla (eds) "Searching for Land Tenure Security in Africa", Kendall/Hunt, Dubuque, 1994, p. 97-118.
- Migot-Adholla S., Place F., Oluoch-Kosura W. *Security of Tenure and Land Productivity in Kenya*. In J. Bruce, S. Migot-Adholla (eds) "Searching for Land Tenure Security in Africa", Dubuque, Kendall/Hunt, 1994, p. 119-140.
- Paré L. *Negotiating Rights: Access to Land in the Cotton Zone, Burkina Faso*. International Institute for Environment and Development, London, 2001.
- Polanyi K. *The Economy as an Instituted Process*. In K. Polanyi, C.-W. Arensberg, H.-W. Pearson (eds) "Trade and Markets in the Early Empires", The Free Press, Chicago, 1957.
- Raulin H. *Mission d'étude des groupements immigrés en Côte d'Ivoire. Problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et Daloa*. ORSTOM, Paris, 1957.
- Robertson A. *The Dynamics of Productive Relationships. African Share Contracts in Comparative Perspective*. Cambridge University Press, Cambridge, 1987.
- Ruf F. *Stratification sociale en économie de plantation ivoirienne*. Thèse de doctorat, Université de Paris X, UER de géographie, 1988.
- Scott J. *The Moral Economy of the Peasant. Rebellion and Subsistence in Southeast Asia*. Yale University Press, New Haven, 1976.
- World Bank *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. A World Bank Policy Research Report, Oxford University Press Oxford, 2003.