

v. 21 May 2020

Pressions, tensions et refoulements autour de la certification foncière:  
Dynamiques régionales dans les projets pilotes de certification en Côte d'Ivoire

by

CATHERINE BOONE, Professor

*Department of Government, London School of Economics (LSE)*

*Connaught House 604, Houghton Street*

*London WC2A 2AE, UK.*

c.boone@lse.ac.uk

and

Pr. Brice Bado, Assistant Professor

Aristide Mah Dion, Master en Droits Humains et Action humanitaire 2020

Zibo Irigo, Master en Droits Humains et Action humanitaire 2020

CERAP, Centre de Recherches et d'Action pour la Paix (Institution Universitaire Jésuite)

Cocody, Blvd. Mermoz, Abidjan, Côte d'Ivoire

Notes and acknowledgements

This paper is an abbreviated version of Catherine Boone, Aristide Dion, Zibo Irigo, and Brice Bado, "Push, Pull, and Push-Back to Land Certification: Regional dynamics in pilot certification projects in Côte d'Ivoire," LSE Dept. of International Development Working Paper n. 200 (January 2020). It is downloadable at <http://www.lse.ac.uk/international-development/Assets/Documents/PDFs/Working-Papers/WP200.pdf> Another version will be posted at CERAP, Centre de Recherches et d'Action pour la Paix (Institution Universitaire Jésuite), Cocody, Blvd. Mermoz, Abidjan, Côte d'Ivoire. A version will be published in article form in 2021. We thank CERAP, the LSE, and ESRC project ES/R005753/1, 2018-2020 "Spatial Dynamics in African Political Economy" and the LSE CPAID project on Public Authority for financial, logistical, and moral support.

## Résumé

Depuis 2000, de nombreux pays africains se sont engagés dans la réforme de leur régime foncier avec pour objectif la délivrance de titres ou certificats fonciers. De nombreux travaux en science politique et dans la littérature sur les plaidoyers identifient les détenteurs de certificats ou titres fonciers à des « bénéficiaires de programmes » ; pour les politologues, en effet, les programmes d'immatriculation foncière sont une forme de politique distributive. Cependant, dans la pratique, les programmes de certification foncière sont souvent source de divisions et sont difficiles à mettre en œuvre. Aussi cet article traite-t-il de la question complexe de la tension relative à la certification des terres.

Dans cette étude, nous analysons l'histoire mouvementée de la Côte d'Ivoire en matière de certification des terres de 2004 à 2017 afin d'identifier les variables de l'économie politique qui peuvent donner lieu à des préférences hétérogènes et même conflictuelles en matière de certification. Nous identifions les inégalités régionales, les inégalités sociales et les différences régionales dans les institutions foncières préexistantes comme des facteurs qui entravent la réforme foncière. De fait, la certification foncière n'est pas un bien public ou un bien privé accessible à tous.

Keywords/ Mots-clés: foncier, Côte d'Ivoire, inégalités, économie politique, régime foncier

---

## Introduction

Depuis l'an 2000, les pays africains ont résolument adopté une politique de sécurisation des droits fonciers visant à immatriculer toutes les terres sur toute l'étendue de leurs territoires. Les exemples sont légions qui visent à reconnaître et à formaliser les droits fonciers aux individus et à faire de la terre une marchandise. Si pour ses défenseurs, comme les partenaires au développement et les politologues, la politique d'enregistrement des droits fonciers est avantageuse pour ses destinataires en ce sens qu'elle réduirait les conflits et favoriserait l'investissement agricole, dans la pratique elle suit rarement cette trajectoire sans encombre. En effet, selon de nombreux auteurs, les politiques de réforme du régime foncier ont été source de divisions, difficiles à élaborer et difficiles à mettre en œuvre dans de nombreux pays africains. En Côte d'Ivoire, 20 ans après l'adoption de la nouvelle loi foncière, seuls environ 4 000 certificats fonciers, soit moins de 1% de la demande totale estimée ont été délivrés. Les partisans de l'enregistrement foncier, dont la Banque mondiale et l'Union européenne, s'irritent des obstacles persistants à une progression plus rapide<sup>1</sup> de la formalisation des droits fonciers.

---

<sup>1</sup> Voir République Côte d'Ivoire 2017: 8.

Cet article aborde l'évidente question des difficultés liées à la réforme foncière. En premier lieu, nous analyserons le chemin parcouru par la Côte d'Ivoire pour mettre en œuvre sa loi foncière de 1998. Nous formulons et examinons des hypothèses générales sur les sources de frictions ou les obstacles aux programmes d'enregistrement des droits fonciers dans les pays africains. Les explications actuelles dans la littérature politique relative aux blocages ou au ralentissement des programmes d'enregistrement des droits fonciers en Afrique privilégient les facteurs liés à l'offre comme les coûts élevés d'enregistrement et de délivrance des titres, les défis de la communication et de la diffusion de l'information et la faible capacité du gouvernement<sup>2</sup>. D'autres explications de la lenteur du processus de certification foncière se focalisent sur « la demande ». La plus courante est l'indifférence des propriétaires fonciers à l'égard du processus de certification foncière parce qu'ils estiment que leurs terres sont sécurisées.

Une autre explication fondamentale de l'adoption lente de l'immatriculation foncière est le coût élevé de cette opération qui est imposée aux propriétaires de terre eux-mêmes. En l'état actuel des choses, les frictions généralisées dans les programmes de formalisation des droits fonciers restent mal comprises et ne sont explorées que partiellement et de manière non systématique.

Cet article fait progresser les connaissances dans ce domaine en explorant l'aspect « demande » de la certification foncière. Nous avons analysé des projets pilotes nationaux de certification foncière gratuite. La comparaison entre trois zones pilotes a révélé deux phénomènes liés à la demande et qui ne sont pas envisagés dans la littérature existante qui préconise l'enregistrement des droits fonciers. Le premier est l'inégalité géographique et sociale de la demande d'enregistrement des terres par des petits propriétaires de terres. La seconde est une tension politique considérable dans le processus de certification foncière, résultant des contradictions locales et des divergences autour de la cession des droits fonciers. Cela constitue un casse-tête pour la littérature existante qui ne prédit pas de contestations ou de refoulements relatifs à la demande d'enregistrement des droits fonciers.

Nous soutenons que pour expliquer les inégalités régionales et sociales en matière d'acceptation de l'opération de certification foncière, l'analyse doit partir du fait que les caractéristiques spatiales des économies politiques locales peuvent contribuer à des réponses locales divergentes à l'égard de la formalisation des droits fonciers. Les variables de l'économie politique qui peuvent entraîner des divergences dans les préférences locales en matière d'enregistrement foncier sont les inégalités régionales, sociales et la variation des institutions foncières antérieures. Le reste de l'article utilise nos recherches en Côte d'Ivoire pour vérifier ces hypothèses et pour démontrer leur utilité potentielle dans la compréhension des liens entre les questions agraires régionales et la politique nationale.

La deuxième partie décrit les programmes pilotes de certification foncière qui ont été mis en œuvre dans les localités de la zone forestière ivoirienne. Notre étude s'est focalisée sur les sous-préfectures pilotes

---

<sup>2</sup> Kjaer 2017:6; Joireman 2007. INADES (2015: 25) reports 2015 survey results suggesting fairly prevalent awareness of the 1998 land law across southern Côte d'Ivoire.

dans trois régions. Nous décrivons les localités dans lesquelles l'étude s'est déroulée, le modèle d'étude et la méthode de recherche.

En Côte d'Ivoire, ces différences régionales ont contribué à des tensions sociales qui ont freiné la certification foncière au niveau local, entravé la mise en œuvre du programme à l'échelle nationale et ont joué un rôle dans les tensions actuelles et la politisation des questions foncières au niveau national.

## I. FORMALISATION DES DROITS FONCIERS EN CÔTE D'IVOIRE : DE LA LOI DE 1998 AUX PROGRAMMES PILOTES

De nombreux travaux sur la Côte d'Ivoire retracent les différences régionales dans la politique foncière et dans la politisation de la loi foncière et des droits fonciers depuis les années 1940. Cette histoire documentée des tensions agraires et régionales est le contexte dans lequel se fait l'effort actuel de certification et d'immatriculation foncière. La politique foncière ivoirienne offrait une reconnaissance inégale des droits fonciers coutumiers des populations autochtones dans tout le pays. Alors qu'ils étaient solidement respectés au Nord et à l'Est, les droits fonciers coutumiers des populations autochtones leur étaient déniés et piétinés à l'Ouest, dans les zones de très forte immigration. Ceci a engendré des mécontentements et un sentiment d'injustice chez ces populations dont les frustrations et mécontentements ont été pris en compte par les revendications de l'opposition politique entre les années 1970 et 1990.

En 1998, dans un contexte de fortes tensions politiques nationales autour des questions des droits fonciers et des droits de citoyenneté, l'Assemblée nationale ivoirienne a adopté une nouvelle loi foncière, la loi n°98-750 portant sur le domaine foncier rural.

Grâce au financement des partenaires au développement, le gouvernement a mis en place un programme de délimitation des villages en vue de jeter les bases de la certification et de l'immatriculation foncière. L'on peut retenir que 170 villages répartis sur quatre zones pilotes ont été délimités entre 2005 et 2006. En ce qui concerne la certification foncière, le projet pilote DP3 n'a pu aller à son terme après la perte du Pouvoir de Laurent Gbagbo en 2011. Toutefois, 121 certificats fonciers ont été délivrés dans le cadre dudit projet.

En 2011, le nouveau gouvernement d'Alassane Ouattara a relancé et étendu la délimitation des villages et la certification foncière à cinq départements grâce au financement de l'Union Européenne. Les processus étaient largement identiques dans les différents départements bien que certaines variations soient notées.

Le corps préfectoral a joué un rôle important dans le processus de certification foncière en s'impliquant dans la mise en place des Comités villageois de gestion foncière rurale et en recommandant les villages susceptibles d'abriter le projet de certification foncière. Une fois les villages sélectionnés, le Ministère de l'Agriculture a déployé des "commissaires-enquêteurs" pour travailler avec le CVGFR afin de mener à bien les enquêtes et préparer un dossier de certificat foncier pour chaque demandeur. Telle que décrite par le Décret N°99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au Domaine foncier rural coutumier de la Loi N°98-750 du 23 décembre 1998, la procédure de délivrance du certificat foncier comporte des étapes incontournables, à savoir la demande d'enquête adressée au sous-préfet compétent, la désignation d'un commissaire-enquêteur par le sous-préfet sur proposition du Directeur départemental de l'agriculture, l'ouverture par le sous-préfet de l'enquête par affichage à la sous-préfecture, au village concerné, aux services de l'agriculture, en tout lieu utile et par communiqué radio diffusé, la formation par le commissaire-enquêteur de l'équipe officielle d'enquête à laquelle doivent se joindre obligatoirement les voisins limitrophes, le demandeur et, si nécessaire, toute personne pouvant concourir à la bonne fin de l'enquête, l'ouverture contradictoire et consensuelle des layons par le demandeur, le constat contradictoire des limites, établissement du procès-verbal de recensement des droits coutumiers, établissement du procès-verbal de constat des limites de la parcelle, établissement du plan provisoire de la parcelle, la publicité de l'enquête en vue de sa validation ou non, tenue de la séance publique de présentation des résultats avec ouverture d'un registre des accords et oppositions, trois mois après clôture de la publicité au cours d'une séance publique où sont lues et discutées les remarques formulées avant la signature d'un procès-verbal par les parties, et enfin, l'approbation du procès-verbal de publicité.

La loi du 23 décembre 1998 portant sur le Domaine foncier rural a institué deux types de certificat foncier, à savoir les certificats fonciers individuels et les certificats fonciers collectifs. Les certificats fonciers doivent, en principe, être transformés en titre foncier dans un délai légal de trois ans. Les certificats fonciers collectifs sont destinés à être individualisés dans le délai de trois ans au nom des différents membres de la famille nommés sur le certificat avant l'obtention du titre foncier qui est individuel. Compte tenu de la rareté des certificats fonciers transformés en titres fonciers, le gouvernement ivoirien a décidé en 2017 de proroger la durée de validité des certificats fonciers à 10 ans. C'est à l'Etat qu'il revient d'immatriculer à son nom les terres sur lesquelles les non-Ivoiriens détiennent des certificats fonciers. Une fois que ces terres sont immatriculées au nom de l'Etat, celui-ci peut conclure avec le non-Ivoirien détenteur de certificat foncier un bail emphytéotique.

L'analyse du bilan non officiel des projets pilotes de certification foncière dans les régions de Daloa, Agboville et Abengourou révèle des variations transrégionales qui seront discutées dans les pages qui suivent.

À la fin de 2018, un total cumulé de 800 villages avait été délimités et les projets pilotes de certification des terres avaient livré 2245 (56%) des 4500 certificats fonciers qui avaient été délivrés jusqu'à présent. Moins de 1% des terres à certifier d'ici 2023 avaient, en fait, été enregistrées.

Nos recherches sur le terrain ont ciblé des villages de projets et certains villages hors projets dans les principales zones d'intervention du DP4 : six villages à Daloa, six villages à Agboville et six villages à Abengourou. Nous avons interrogé des agents administratifs et des résidents du village sur la sélection du village, la vente des terres, les perceptions de la demande locale de certificats et les évaluations des raisons et des destinataires des certificats. Des agents locaux du Ministère de l'Agriculture ont fourni la documentation du projet et d'autres informations. Les chefs de village ont convoqué des membres du CVGFR, ainsi que des représentants des associations de femmes, de jeunes et de migrants. Nos principales réunions ont eu lieu dans les lieux de réunion du village avec environ 15 à 40 habitants du village. Nous avons mené des discussions individuelles et en petits groupes avec les chefs d'association et d'autres personnes bien informées, pour un total de 3 à 4 heures par village par notre équipe de quatre chercheurs, avec des visites répétées sur certains sites. Pour protéger les personnes interrogées, nous n'avons pas utilisé de noms de personnes ou de villages.

Compte tenu de notre stratégie d'accès, nous avons pu recueillir des informations principalement auprès des membres de la communauté autochtone (et non des étrangers ethniques). Des entretiens parallèles avec des jeunes, des femmes et des « migrants » autochtones de longue date nous ont permis d'élargir le spectre des opinions. Bien que les cadets sociaux, les femmes et les migrants soient sous-représentés dans notre processus de collecte d'informations, l'orientation des informations que nous avons obtenues sur l'âge, le sexe et les préjugés entre les indigènes et les étrangers dans le processus de certification des terres, était conforme aux résultats de la littérature secondaire sur ces sujets.

Les constats concordent avec les hypothèses et les attentes énoncées dans la première partie de cette étude. Nous avons constaté une variation régionale de l'intensité et de la nature des « préférences des titulaires de droits coutumiers pour la certification foncière », et cette variation suivait la géographie régionale des griefs contre le certificat foncier et celle de ses avantages. L'inégalité sociale et la hiérarchie sont de solides facteurs des clivages sociaux et de la division autour de la certification foncière, à la fois au sein des communautés et entre elles. Là où les institutions foncières coutumières auparavant reconnues par l'État sont remplacées par la certification foncière, les détenteurs des droits coutumiers nourrissent des griefs. Et comme il fallait s'y attendre, les dirigeants locaux avaient de fortes préférences pour leur modèle institutionnel d'enregistrement des droits fonciers qui différaient souvent de ce que le gouvernement avait à offrir.

## II. CERTIFICATION FONCIÈRE DANS TROIS ZONES D'ÉTUDE

Cette section présente les résultats de nos recherches dans trois zones d'étude. Pour chaque zone, nous décrivons le déroulement du projet pilote puis relierons nos résultats aux hypothèses et attentes énoncées dans la partie I.

### **Daloa : "Celui qui a un certificat foncier n'a pas besoin d'un autochtone"**

Le remplacement en 2011 de Laurent GBAGBO, fervent défenseur des revendications foncières des autochtones de l'Ouest, par son rival Alassane Ouattara fortement soutenu par les communautés de migrants du Sud et de l'Ouest de la Côte d'Ivoire, a été de mauvais augure pour les autochtones de l'Ouest. Ces changements ont influencé la mise en œuvre des programmes pilotes d'enregistrement foncier dans la sous-préfecture de Daloa.

Dans cette sous-préfecture de 12 villages, la délimitation des villages a commencé dans les années 80 et a été achevée sous le gouvernement de Gbagbo en 2006. Dans le cadre du programme DP3, le Ministère de l'Agriculture a collecté un total de 95 demandes de l'ensemble du projet pilote de certification foncière DP3 s'est arrêté en 2011 avec un bilan peu reluisant.

Sous le régime du Président Ouattara, la certification foncière a repris dans cette sous-préfecture dans le cadre du programme DP4. Les villages concernés par le DP3 ont été abandonnés en raison des difficultés rencontrées antérieurement au profit de trois autres villages. Pour garantir la réussite du projet, les villages ont été sélectionnés en se fondant sur le critère de l'importance de la population désireuse de faire certifier des terres, l'importance de l'étendue de la superficie à certifier, la cohésion sociale qui prévaut dans le village et l'accessibilité du village.

Sur environ 800 demandes originales dans les trois villages, 669 certificats fonciers ont été délivrés dans le cadre du projet DP4. Cela représentait la grande majorité de tous les certificats fonciers qui avaient été délivrés dans le département de Daloa à la fin de 2018.

L'analyse des chiffres obtenus par le projet DP4 révèle une répartition inégale des certificats fonciers entre les communautés autochtones, les ivoiriens non-autochtones et les non-ivoiriens. Dans l'ensemble des trois villages du projet DP4, ce sont les ivoiriens non autochtones de la région de Daloa qui détiennent le plus grand nombre de certificats fonciers (45%), suivis des non-ivoiriens (28%) et des populations autochtones qui ferment la marche avec 25% des certificats fonciers.

Il faut noter que les femmes ayant obtenu un certificat foncier dans le cadre du projet DP4 sont minoritaire.

Par ailleurs, les parcelles certifiées par les non-autochtones ont une superficie moyenne (7 hectares) supérieure à celle des parcelles des autochtones bété (1 à 2 ha). La répartition inégale des certificats fonciers entre les différentes communautés reflète les rapports de force sur le terrain, aussi bien en termes d'occupation des terres qu'en termes d'avantages économiques.

L'histoire foncière et politique spécifique de l'Ouest ivoirien exerce une forte influence sur l'accueil réservé par les populations à la certification foncière dans les villages cibles de cette sous-préfecture.

En outre, le désavantage structurel subi par les autochtones dans les processus d'immigration organisés par l'État dans cette région et le « revers » dans les années 2000 et 2010 ont influencé l'interprétation que les leaders des communautés autochtones font de l'opération de certification des terres.

Les chefs de famille ont fortement soutenu que la certification foncière plutôt que de prendre en compte leurs droits fonciers coutumiers tend à remettre en cause le principe de l'autochtonie et à affranchir les non-autochtones et les immigrés de la tutelle des autochtones.

De l'avis général, les autochtones de l'Ouest s'estiment moins bien lotis que les autochtones des autres régions de Côte d'Ivoire parce que l'environnement politique actuel particulièrement favorable aux migrants à l'Ouest.

La certification foncière tend aussi à exclure les cadets sociaux que constituent les jeunes en leur rendant encore plus difficile l'accès sécurisé à la terre.

La pénurie de terres ressentie par les familles autochtones aggrave clairement toutes les tensions autour de la certification des terres et influence les préférences des dirigeants des communautés locales pour les programmes de sécurisation des terres dirigés par l'État. Ils pensaient qu'en général, les titres fonciers ne devaient être établis qu'au profit des familles autochtones. Les familles pouvaient alors conclure des contrats de location des terres avec des non-autochtones et toute autre personne intéressée.

### **Agboville : "Les certificats fonciers sont pour les fonctionnaires !"**

Aujourd'hui, la région d'Agboville est un échiquier de différents types de régimes fonciers : titres fonciers pour des entreprises et des propriétés privées, terres privatisées d'anciennes entreprises publiques, forêts classées, dizaines de milliers d'hectares de forêts déclassées qui ont été donnée en concession foncière à des particuliers, à des villages et au domaine coutumier.

La certification des terres du domaine foncier rural a commencé dans le département d'Agboville en 2010 avec la mise en place des premiers Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale. Le bilan de l'opération de certification foncière y indique que la majorité des certificats fonciers (57,65%) ont été délivrés en dehors du projet DP4 et sont disséminés sur l'ensemble du territoire départemental. Cela contraste avec les départements de Daloa et Abengourou où presque tous les certificats fonciers ont été émis dans le cadre du projet pilote de certification des terres du gouvernement et sont concentrés majoritairement dans les villages du projet.

Les deux villages ont été sélectionnés parce que la délimitation du village y était (presque) terminée et parce que les responsables locaux pensaient que le projet pouvait réussir dans ces localités. Dans l'un des villages, le projet a apparemment suivi la procédure officielle de certification foncière. Dans le deuxième village du projet, il y a eu des raccourcis dans la procédure formelle, mais des certificats fonciers ont néanmoins été établis.

Les personnes interrogées dans les deux villages ont déclaré que la plupart des certificats fonciers du projet établis au nom des non-autochtones ont simplement entériné des ventes de terres qui avaient eu lieu dans le passé. La plupart des demandeurs autochtones a sollicité des certificats collectifs sur recommandation des agents du Ministère de l'agriculture chargé de la mise en œuvre du projet DP4.

Dans le département d'Agboville les spécificités régionales jouent un rôle très important dans la formation des perceptions et des préférences des habitants du village pour la certification des terres et l'immatriculation foncière.

Une longue histoire de ventes de terrains à la fois formelles et informelles à des étrangers a défini le contexte dans lequel les transactions foncières commerciales et les ventes directes de terrains sont considérées comme une réalité normale. La proximité d'Abidjan (50-75 km par une route goudronnée) a été un facteur clé de l'essor local de la vente et de la certification des terres. L'emplacement est très pratique pour les propriétaires-absentéistes salariés abidjanais. Dans la plupart des villages, les personnes interrogées pensaient que la certification des terres depuis 2011 avait intensifié la demande de terres des étrangers et accéléré le rythme des ventes.

Dans certains villages hors-projet, les ventes récurrentes de terres et la certification foncière sont perçues comme une menace existentielle pour la communauté dont le patrimoine foncier collectif pourrait s'amenuiser. Malgré la décision des chefs de village de dissuader les chefs de ménage de vendre leurs terres, la vente des terres est difficile à empêcher. La hiérarchie sociale et les inégalités économiques ont influencé la perception que les autochtones ont de la certification des terres. Dans les villages hors projet, la certification foncière était considérée comme une option faite par les riches fonctionnaires pour sécuriser les terres du domaine foncier rural qu'ils ont achetées. Les cas de corruption, le non-respect des procédures légales dans le processus de certification foncière et / ou le sentiment d'être devancé par les riches ont généré des griefs et de la frustration chez les populations autochtone

Les chefs de village et les membres du CVGFR ont décrit un sentiment aigu de pénurie de terres dans la région. Ils ont été unanimes à expliquer que la majorité des familles autochtones avaient peu ou pas de terres à transmettre à leurs enfants, que le chômage et la délinquance chez les jeunes étaient élevés et que les emplois salariés dans l'agriculture étaient mal payés et source d'exploitation. Selon eux, les opérateurs économiques acheteurs de terres créent rarement des emplois pour les locaux ; soit ils conservent leurs terres à des fins spéculatives sans les exploiter, soit ils font venir des travailleurs de l'extérieur.

Parmi les détenteurs de certificats obtenus dans le cadre du projet DP4, le spectre du morcellement du patrimoine foncier certifié collectivement suscite de l'inquiétude et de l'incertitude. Y aurait-il suffisamment de terres à se partager ? Comment paieraient-ils les frais de certification des parcelles individuelles ? Les conflits familiaux pourraient-ils être gérés ? Dans les villages hors projet, les chefs de village et les membres du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale avaient des préoccupations et des préférences quelque peu différentes. Trois des quatre chefs souhaitent un déclassement

supplémentaire des forêts, afin de donner à leurs villages de nouvelles terres pour permettre la création de nouvelles plantations.

**Abengourou : « Les Agni [autochtones] ont retrouvé des terres cédées dans le passé. »**

L'histoire économique et politique d'Abengourou se définit en grande partie par le succès des lignées autochtones Agni dans le domaine de l'économie de plantation locale, et par le fait que ces mêmes autochtones, avec le soutien de l'État ivoirien, ont conservé le dessus sur les terres et relations de travail avec les immigrants. Cela a défini les rapports de force autour de la délimitation des villages et de la certification des terres et a garanti que les couches sociales à dominante locale étaient les mieux placées pour tirer parti de la certification des terres et l'immatriculation dans le cadre des programmes pilotes gérés par le gouvernement.

Aujourd'hui, les non-autochtones représentent la majorité de la population dans de nombreux villages du département d'Abengourou. En dépit de cela et contrairement aux deux autres régions, les habitants autochtones de la région ont le dessus politiquement aussi bien dans les villages que dans le département.

Le département d'Abengourou a été inclus comme zone pilote dans tous les projets de délimitation des villages et de certification des terres depuis les années 1990, en partie parce que le gouvernement et les donateurs étrangers ont considéré les conditions locales comme propices au succès desdits projets. La structure hiérarchique des relations au sein des villages a contribué à la réussite de ces opérations. Même si, dans certaines localités, les projets de délimitation des villages et de certification des terres n'ont pas reçu d'écho favorable. Le spectre de la fiscalité foncière, le non-respect de la hiérarchie inter-villageoise ou l'empiètement sur les formes établies d'autorité foncière, la possibilité d'affaiblissement des droits fonciers coutumiers ou la réduction du territoire sous le contrôle des autochtones, l'aversion au contrôle direct de l'État sur les propriétés foncières des autochtones, les dépenses et la résistance à la division des lignages ou des terres familiales ont rendu certaines autorités locales réticentes et ont détourné les projets vers d'autres localités (voir aussi Koffi Kouassi 1999).

La certification des terres en 2008-2010 dans le cadre du DP3 a commencé dans un village près de Niablé, produisant 60 certificats fonciers, dont environ 90% sont allés aux propriétaires fonciers Agni (taille moyenne des parcelles, 50 ha). La reprise dans le cadre du programme DP4 en 2015 a ciblé quatre villages et a délivré en deux ans environ 970 certificats fonciers (sur un total de 1034 pour le département d'Abengourou) couvrant 12000 hectares de terres. La plupart des certificats du programme DP4 sont détenus par les familles Agni (environ 74%). Le reste des certificats fonciers a été délivré à des migrants de longue date dont les parents ou les grands-parents avaient reçu des terres des chefs Agni ou des chefs de lignage pendant la période coloniale ou au cours des deux premières décennies de l'indépendance.

La dynamique de la certification foncière reflétait une configuration du pouvoir régional et de la hiérarchie sociale qui est spécifique à cette région. La procédure formelle de certification foncière a été rigoureusement suivie dans la plupart des cas. Les agents de l'État qui mettent en œuvre le projet ont

préféré travailler dans les villages socialement « bien structurés ». Lorsque les propriétaires fonciers autochtones ne voulaient pas céder des terres aux migrants qui souhaitaient faire certifier des parcelles, ils se sont opposés à cela. Certains individus et familles Agni dans les villages du projet DP4 n'ont pas participé au projet de certification pour cette raison et certains villages n'ont pas été sélectionnés pour le projet DP4 parce que les autorités cantonales ou villageoises ont manifesté peu d'enthousiasme pour la certification sur la base de la même justification. Un village a abandonné le projet pilote car le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale s'est révélé divisé sur cette question.

La hiérarchie sociale au sein d'une société encore largement agraire a défini les bénéficiaires et les perdants de la certification foncière et a ainsi influencé les préférences dans cette région.

Les grandes exploitations agricoles familiales caractérisent cette région (avec des exploitations de 100, 200 ou 300 ha). Mais la taille modale des parcelles enregistrées dans le cadre du programme DP4 semble avoir été d'environ 10 ha. Les projets de certification foncière semblent donc avoir contribué à des processus plus généraux de morcellement des terres lignagères en exploitation nucléaire. Trente pour cent (30%) de tous les certificats fonciers issus du projet DP4 dans cette région étaient des certificats collectifs. Sur la base d'un examen de 156 dossiers, nous avons observé que les certificats collectifs comprenaient en moyenne environ cinq personnes. La certification foncière a ainsi probablement renforcé les prérogatives foncières des chefs de famille par rapport aux autres membres de la famille, à savoir, les femmes et les jeunes. De nombreuses personnes interrogées dans ces dernières catégories ont exprimé leur frustration quant à leur incapacité à bénéficier du projet pilote de certification. En revanche, les jeunes autochtones et les cadres non-résidents appartenant à des familles influentes localement pouvaient bénéficier de la certification foncière lorsque leurs parents pouvaient enregistrer des terres pour la famille nucléaire et récupérer des terres cédées par le passé. Certaines femmes Agni possédant leurs propres plantations de cacao ou d'hévéa ont certifié leurs parcelles à leur propre nom grâce au projet DP4.

Les nouveaux migrants ont saisi l'occasion offerte par le projet pilote de certification foncière. De nombreux agriculteurs de cette région détiennent une grande variété de documents informels ("petits papiers") attestant des ventes de terres, certains signés par des sous-préfets et d'autres agents de l'État. Ces documents souvent ne sont pas suffisamment précis car généralement, ils n'indiquent pas avec précision l'objet de l'achat. Dans de tels cas à Abengourou, lorsque les non-autochtones voulaient faire certifier la terre, les accords passés étaient souvent interprétés en faveur des autochtones sous prétexte que la terre elle-même n'avait pas été vendue. De même, à Abengourou lorsque le propriétaire foncier coutumier Agni qui avait à l'origine cédé la parcelle ne vit plus, la transaction avec le migrant était souvent considérée comme caduque. Les migrants qui ont obtenu des terres par le biais des ventes ou des prêts au cours des dernières décennies ont ainsi subi une perte de leur droit de vendre ces terres à quiconque sauf le propriétaire foncier coutumier, ou de les céder à leurs héritiers sans l'autorisation des

propriétaires fonciers coutumiers. Au cours du projet DP4, les propriétaires fonciers autochtones et les agents de l'État ont eu apparemment une conception identique des institutions foncières coutumières et des transactions foncières des dernières décennies au profit des autochtones.

Bien que rien n'indique que de nouveaux titulaires de certificats fonciers dans la région d'Abengourou soient passés à l'immatriculation pour l'obtention des titres fonciers, certains souhaitent la baisse du coût de la certification foncière pour la rendre plus accessible à tous en dehors des projets. En comparant les régions, il y a une nette différence entre l'espoir des propriétaires terriens d'Abengourou d'obtenir une certification foncière plus accessible pour consolider leur patrimoine foncier, la crainte des titulaires de droits coutumiers d'Agboville à l'égard de la certification foncière qui semble avantager les nantis et les perceptions de la certification des terres à Daloa où les autochtones se considèrent comme les perdants dans un processus qui leur est imposé.

## CONCLUSION

Nous nous sommes intéressés aux certificats fonciers délivrés dans les zones du projet pilote de certification des terres où la certification a été entreprise sans frais directs pour le propriétaire foncier ; ce qui représente environ la moitié de tous les certificats fonciers délivrés en Côte d'Ivoire jusqu'au milieu de l'année 2019. Nous avons ainsi pu observer une « demande de certification » dans les villages où la contrainte de coût était levée pour des propriétaires terriens. Il y avait une hétérogénéité aussi bien entre les régions qu'entre les catégories sociales dans les réponses des habitants des villages du projet de certification foncière. Nos observations indiquent qu'une demande de certification foncière inégale peut provenir de la perception du risque politique, social et économique, des craintes d'exclusion, des préférences différentes concernant la conception institutionnelle des réformes foncières et les tensions résultant de la répartition inégale des coûts et des avantages associés à la certification et à l'immatriculation. Ce sont, en partie, des effets régionaux qui sont façonnés par un développement inégal de l'économie nationale, des trajectoires d'intégration différentielle dans le projet national et des trajectoires spatialement inégales de politique foncière dans chaque région. Les préoccupations liées au risque d'exclusion et les conflits relatifs à la propriété foncière légitime et le lieu des « droits coutumiers » peuvent constituer de sérieux obstacles à la certification foncière. S'étendant au niveau régional et national, ces facteurs contribuent à des préférences régionales divergentes chez les autochtones (ainsi que chez les migrants) et à des modèles de politisation spécifiques à la région concernant l'enregistrement foncier et les titres de propriété. Ces préoccupations peuvent avoir des connotations fortement politiques et être politisées au niveau local et régional.

Cette étude n'a pas examiné les 2000 autres certificats fonciers délivrés en Côte d'Ivoire depuis 2011, c'est-à-dire ceux obtenus en dehors des programmes pilotes de certification. Que sait-on de ceux-ci ? Tarrouth et Colin (2016) ont montré que la plus grande participation se situe dans la région d'Agboville-Sikensi (où les investisseurs plantent de l'hévéa) et à Assinie / Assinie-Mafia, une région touristique le long de la côte à l'Est d'Abidjan. Ce sont des régions avec de faibles droits traditionnels et des niveaux élevés de commercialisation des terres. Des estimations corroborées par notre analyse des certificats fonciers immatriculés au Journal officiel en 2017 et 2018 indiquent qu'environ 85% des certificats fonciers hors projet sont détenus par des personnes résidant à Abidjan (cadres, fonctionnaires, opérateurs économiques). À la fin de 2018, des certificats fonciers délivrés en dehors du projet (44% du total) couvraient une superficie cinq fois plus grande que la superficie couverte par les certificats fonciers délivrés par les projets de certification foncière. Cela révèle un aspect de la consolidation de classes des processus de certification et d'attribution de titres de propriété foncière qui peut être compris comme une superposition aux dynamiques régionales et locales qui ont été au centre de notre analyse.

La formalisation des droits fonciers a été caractérisée par les partisans de la sécurisation foncière et les politologues comme un type de politique de distribution en faveur des pauvres, semblable à la fourniture d'électricité ou d'éducation. Mais, comme Bhattacharyna et al. (2019 : 53) soutiennent dans un examen des réformes du régime foncier à l'échelle mondiale, les initiatives de certification peuvent ne pas améliorer la sécurité foncière pour tous les titulaires de droits fonciers et ne sont pas toujours favorables aux pauvres. Dans les pays africains, la formalisation des droits fonciers se déroule sans la mobilisation des pauvres et dans des contextes nationaux de fortes inégalités interpersonnelles et spatiales. Les facteurs entravant la certification foncière sont profonds et susceptibles d'être étroitement liés à la quête de consolidation du contrôle territorial et à la recherche de création d'actifs par l'ouverture des marchés fonciers. Souvent, un objectif explicite est le transfert éventuel de terres à des investisseurs. De tels programmes peuvent avoir des implications distributives qui divisent les sociétés rurales sur le modèle des inégalités sociales et régionales préexistantes et qui peuvent renverser les institutions foncières précédentes de manière à créer des perdants et à alimenter les griefs. Cela aide à expliquer les pressions, les tensions et les refoulements autour de la certification des terres que nous observons dans les régions du Sud de la Côte d'Ivoire et dans d'autres contextes en Afrique.

#### REFERENCES

- Albertus, Michael. 2015. *Autocracy and Redistribution: The Politics of Land Reform* (CUP).
- Ali, Daniel Ayalew et al., "The Price of Empowerment: Experimental Evidence on Land Titling in Dar es Salaam," WB Policy Research Working Paper 6908, 2014: 1.
- Affo Yapi, Simplicie. 1987. *Les Planteurs Absentéistes de Côte d'Ivoire*, ORSTOM Collection Travaux et Documents n. 210 (Paris: Editions de l'ORSTOM).

- Askew, Kelly and Rie Odgaard. 2019. "Deeds and Misdeeds." *New Left Review* 118: 2019.
- Balac, Ronan. Strategies des jeunes dans une économie de plantation de l'ouest Ivoirien: Etude d'un terroir," *Afrique Contemporaine*, 2016/3 (n. 259): 41-58.
- Bhattacharyna, Prasad S. et al. 2019. The Political Economy of Land Reform Enactments: New Evidence (1900-2010). *Journal of Development Economics* 139: 50-68.
- Berman, Bruce and John Lonsdale. 1992. *Unhappy Valley: Conflict in Kenya and Africa. Book One: State and Class*. Athens: Ohio University Press.
- Boone, Catherine. 2018. "Shifting Visions of Property under Competing Political Regimes: Changing Uses of Côte d'Ivoire's 1998 Land Law," *Journal of Modern African Studies*, 56/2: 189-216.
- Boone, Catherine. 2019. "Legal empowerment of the poor through property rights reform: Tensions and trade-offs of land registration and titling in sub-Saharan Africa," *Journal of Development Studies*, Vol. 55:3 (March 2019): 384-400.
- CERAP-INADES. 2017. "Document de capitalisation: Project d'expérimentation pilote pour une gouvernance foncière inclusive en Côte d'Ivoire des les régions de Nawa [Soubéré] et da la Bagoué [Boundiali]." (Sept.).
- Chaléard, J.L. 1981-82. "Occupation du sol et immigration en pays abé (Département d'Agboville, Côte d'Ivoire)," *Cah. ORSTOM, sér. Sci.Hum.*, vol. 18, n. 3: 271-293.
- Chauveau, JP, Pierre-Marie Bosc, and Michel Pescay. 1998. "Le Plan Foncier Rural en Côte d'Ivoire," (ch. 7.6), in Philippe Lavigne Delville, ed., *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité* (Paris: Eds. Karthala, 1998), pp. 553-582.
- Chauveau, Jean-Pierre. 2000. "Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire." *Politique Africaine* 78: 94-125.
- Chauveau, JP. 2003. "Dynamiques foncières, changement législatif et durabilité de l'agriculture familiale de plantation dans la région forestière ivoirienne," in Elloumi Mohamed and Anne-Marie Jouve, eds., *Bouleversements fonciers en Méditerranée* (Paris: Karthala): 347-382.
- Chauveau, J-P. 2009. "La loi de 1998 sur le domaine rural dans l'histoire des politiques foncières en CI," in JP Colin, P-Y Lemeur, and Eric Leonard, eds. *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers*, Paris: Karthala, 105-140.
- Colin, Jean-Philippe. 2013. "Securing rural land transactions in Africa: An Ivoirian Perspective," *Land Use Policy* 13: 430-440.
- Colin, Jean-Philippe, Pierre-Yves Le Meur, et Eric Léonard, eds. 2009. *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers: Du cadre légaux aux pratiques locales* (Paris: Karthala).
- Cotula, Lorenzo, Camilla Toulmin, and Ced Hesse. 2004. *Land Tenure and Administration in Africa; Lessons of Experience and Emerging Issues*. London: International Institute for Economic Development (IIED). February.
- D'Arcy, M. & Nistotskaya, M.. 2019. "Intensified local grievances, enduring national control: the politics of land in the 2017 Kenyan elections." *Journal of Eastern African Studies* 13/2: 294-312.
- Diaby, Nissoiti. 1996. "Notables et paysans dans la forêt classée, un conflit d'environnement dans l'Est de la Côte d'Ivoire," in *Democratie, Enjeux Fonciers, et Pratiques Locales en Afrique*. Mathieu, Laurent, et Willame, eds. Bruxelles et Paris: Institut Africain-CEDAF et Editions L'Harmattan: 164-179.
- Dion, Aristide Mah. 2020. "Processus de certification et accès équitable des jeunes de la Sous-préfecture de Gboguhé à la terre," *Memoire Master 2 en Droits de l'Homme et Action Humanitaire*, Abidjan, CERAP, janvier.

- Deininger, Klaus, Thea Hilhorst, and Vera Songwe. 2014. "Identifying and addressing land governance constraints and land market operations: Evidence from 10 African countries," *Food Policy* 48: 76-87.
- Dozon, JP. 1985. *La Société Bété en Côte d'Ivoire* (Paris: Karthala).
- Fatema, Naureen. 2019. "Can land title reduce low-intensity interhousehold conflict incidences and associated damages in eastern DRC?" *World Development* 123, online.
- Faussey-Domalain et Patrice Vimard. 1991. "Agriculture de rente et démographie dans le sud-est Ivoirien: Une économie villageoise assistée en milieu forestier péri-urbain [Memni et Montezo]," *Revue Tiers Monde* 32/125 (jan-mars) 1009: 93-114.
- Firmin-Sellers, Kathryn and Patrick Sellers. 1999. "Expected Failures and Unexpected Successes of Land Titling in Africa." *World Development* 27/7: 115-1128.
- Galoui Bi, Anicet Patrice. "Tutorat et conflits fonciers dans l'ouest ivoirien: Le cas de Fengolo dans la S-P de Duekoué," Consortium for Development Partnership (CDP), Dakar et Leiden: CODESRIA, May 2012.
- Gastellu, Jean-Marc. 1989. *Riches Paysans de Côte-d'Ivoire*. Paris: L'Harmattan.
- Gay, Laurianne. 2014. Les politiques foncières en Ouganda: Entre programmes de formalisation des droits et réalités locales," GRET, Fiche Pays n. 4: Ouganda, AFD et Comité Technique 'Foncier et Développement,' mai.
- Hassan, Mai and Kathleen Klaus. 2019. Beyond State Capacity: The electoral logics of land formalisation in Kenya," a paper presented at the annual meetings of the American Political Science Association, Washington, DC. 1 September.
- Honig, Lauren. 2017. "Selecting the state or choosing the chief? The political determinants of smallholder land titling," *World Development* 100, 94-107.
- INADES Formation, "Les entraves à la mise en oeuvre de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire: Analyses et réflexions prospectives," Oct. 2015
- INADES Formation, CERAP, and ASAPSU. "Document de capitalisation: Project d'expérimentation pilote pour une gouvernance foncière inclusive en Côte d'Ivoire dans les régions de la Nawa et de la Bagoué." Abidjan, Sept. 2017.
- INADES-Formation. 2018. "Alerte Foncier: Analyses et propositions relatives au projet de loi modifiant la loi 98-750," Abidjan, juin.
- Irigo, Zibo. 2020. "L'accès des femmes rurale au certificat foncier dans les départements d'Agboville et de Daloa," Mémoire, Master 2 en Droits de l'Homme et Action Humanitaire at CERAP, Abidjan. Fev.
- Joireman, Sandra. 2007. Enforcing new property rights in sub-Saharan Africa: The Ugandan Constitution and 1998 Land Act. *Comparative Politics* 39: 463-480.
- Kjaer, A. M. 2017. "Land governance as a grey zone: The political incentives of land reform implementation in Africa." *Commonwealth and Comparative Politics* DOI 10.1080/14662043.2017.1272876
- Klaus, Kathleen. 2017. "Contentious land narratives and the nonescalation of election violence: Evidence from Kenya's Coast." *African Studies Review* 60/2: 51-72.
- Klopp, Jacqueline M. 2002. Can moral ethnicity trump political tribalism? The struggle for land and nation in Kenya. *African Studies* 6/2: 269-294.
- Koffi Kouassi, Mathias. 1999. Impact du plan foncier rural sur les pratiques locales de sécurisation foncière, Abengourou, Côte d'Ivoire, Mémoire de fin de cycle d'ingénierie des techniques agricoles des régions chaudes, Montpellier, CNEARC-EITARC, 1999, pp. 88.

- Kouamé, Georges et al. Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière de la Côte d'Ivoire, RCI-World Bank, Rapport Mars 2016.
- Koné, Mariatou. 2006a. Quelles lois foncières pour résoudre les problèmes liés au foncier en Côte d'Ivoire? *Grain de Sel*, n. 36, Sept.-Novembre.
- Koné, Mariatou. 2006b. Foncier rural, citoyenneté et cohésion sociale en Côte d'Ivoire: la pratique du tutorat dans la sous-préfecture de Gboguhé," a paper presented at the Colloque international 'Les frontières de la question foncière,' Montpellier 2006.
- Lavers, Tom. 2017. Land Registration and Gender Equality in Ethiopia: How State–Society Relations Influence the Enforcement of Institutional Change, *Journal of Agrarian Change* 17(1): 188-207
- Lavigne-Delville, Philippe. "Conceptions des droits foncières: Recits de politique publique et controverses: Les PFR ruraux en Afrique de l'Ouest," in JP Colin, P-Y Lemeur, and Eric Leonard, eds. *Les politiques d'enregistrement des droits foncières*, Paris: Karthala, 2009. pp. 69-103.
- Lavigne-Delville, Ph. and Anne-Claire Moalic. 2019. "Territorialities, spatial inequalities, and the formalization of land rights in Central Benin". *Africa, J. of the International African Institute*. 89/2: 329-52.
- Lestang, L. Ivory Coast: The implementation of the law relating to the Rural Land Domain, Feb. 2018: 5. [www.conftool.com/land/andpoverty2018/.../03-05-Lestang-818\\_paper.pdf?](http://www.conftool.com/land/andpoverty2018/.../03-05-Lestang-818_paper.pdf?)... Accessed 13 May 2019.
- MacLean, Lauren M. 2010. *Informal Institutions and Citizenship in Rural Africa: Risk and Reciprocity in Ghana and Côte d'Ivoire* (CUP).
- Mel Meledje, Raymond et Akmel Meless Siméon, "Enjeux socio-economiques et conflits foncières liés à la hévéaculture dans la région de Sikensi, Côte d'Ivoire," *International Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 3/ 8 (Aug) 2016: 36-41
- Montaz, Léo. 2015. "Jeunesse et autochtonie en zone forestière ivoirienne: Le retour à la terre des jeunes Bété dans la région de Gagnoa," Montpellier, Cahiers Pôle Foncier, n. 9.
- Montaz, Leo. 2017. "'Manger pour soi-même' en zone forestière ivoirienne: L'émancipation des jeunes ruraux de retour au village," *Afrique Contemporaine* (2017/3): 141-155.
- République de la Côte d'Ivoire (RCI), Projet de Sécurisation Foncier Rural: Cadre de politique de réinstallation, Rapport définitif, Nov. 2017
- . 2017. Déclaration du Politique Foncière Rurale, Janvier.
- Ruf, François. 2012. L'adoption de l'hévéaculture en Côte d'Ivoire: Prix, mimétisme, et changement écologique et social," *Economie Rurale*, 330-331 (juillet-septembre): .
- Ruf, François. 2013. "Agriculture contractuelle et boom de l'hévéaculture villageoise en Côte d'Ivoire," *Cah. Agric.* 22/1: 46-52. doi : 10.1684/agr.2012.0575
- Segula, Doutou Janvier. 1978. Immigration Etrangère et économie de plantation dans la région d'Agboville à l'époque coloniale: Rapport de Stage," ORSTOM, Centre de Petit Bassam, Abidjan. (mimeo)
- De Soto, Hernando. 2000. *The Mystery of Capital* (Basic Books).
- Tarrouth, G. H. and JP Colin. 2016. Les acquisitions de terres rurales par les "cadres" en Côte d'Ivoire: premiers enseignements," *Cahiers Agricoles*, 25/15005: 1-6.

Varlet, Frédéric et al. 2014. Etude d'impact social du volet d'appui à la mise en oeuvre de la loi sur le foncier rural du PARFACI. RCI, Min. de l'Agriculture, CECAF International and Grain Côte d'Ivoire, Abidjan, août.