

Mariatou Koné et N'guessan Kouamé

Résumé

La terre, donnée essentielle dans un pays où l'activité économique est encore fortement marquée par l'agriculture, demeure, ces dernières années, au cœur de nombreux conflits dans lesquels sont impliqués plusieurs acteurs. Par les enjeux qu'elle entraîne, elle est devenue aujourd'hui l'un des facteurs essentiels de restructuration de la société rurale ivoirienne dans ses différentes composantes. Par la remise en question des droits antérieurement acquis et l'émergence de nouveaux pouvoirs, elle participe à la transformation des relations antérieures entre autochtones, entre autochtones et allochtones, entre autochtones et étrangers.

Mots clés :

Foncier rural, conflits, stratégies, expropriation « arrachage », Côte d'Ivoire.

Introduction

La terre, principal moyen de production, module les différents statuts et rapports socio-économiques et participe à la consolidation ou à la détérioration des relations entre individus et communautés en Côte d'Ivoire. Les principes coutumiers disposant que la terre appartient à toute la collectivité, qu'elle est inaliénable et, surtout, qu'elle est destinée à assurer la reproduction biologique et sociale des êtres humains, ont favorisé le développement d'une économie dite morale. Selon Chauveau (2002, 1-2) dans ce type d'économie, « *il existe un consensus sur le fait que le déroulement des processus économiques ne doit pas remettre en cause les normes morales minimales, notamment celle selon laquelle tout individu a droit d'accès aux moyens de subsistance pour lui et sa famille. C'est explicitement au nom de ce principe moral qu'on ne peut refuser de la terre aux « étrangers », pour autant qu'on en dispose pour subvenir aux besoins de sa propre communauté, en particulier aux besoins des jeunes générations et des générations futures* »

Les mécanismes d'accès et de gestion de la terre mis en place par les communautés rurales traditionnelles ivoiriennes vont progressivement voler en éclats face

aux changements socio-économiques imposés respectivement par le fait colonial et l'histoire récente de la Côte d'Ivoire, un pays fortement marqué par le phénomène migratoire. Il y a d'une part les migrations d'origine interne alimentées par l'exode des populations des zones de savanes vers les zones de forêts propices aux cultures du café et de cacao. Ces principaux produits d'exportation sont une source essentielle de revenus pour les populations rurales ivoiriennes. D'autre part, on note une forte immigration des ressortissants des pays limitrophes, particulièrement du Burkina Faso et du Mali, vers la Côte d'Ivoire. Qu'elles soient internes ou externes, ces migrations avaient trois objectifs parfois non exclusifs : exercice d'activités commerciales (Malinké du nord de la Côte d'Ivoire et du Mali), exploitation forestière (populations venant de l'Ouest du pays) et surtout activités agricoles (manœuvres et/ou exploitants agricoles).

Dans les zones forestières du Sud-Est, du Centre-Ouest, de l'Ouest et du Sud-Ouest, les cycles de fronts pionniers agricoles se sont succédé dans le temps et le principe de non aliénation a fait place à des transactions monétaires sur le foncier. Ce vaste mouvement de redéfinition des conditions d'accès à la terre et des relations entre les différents acteurs de l'arène socio-foncière, a favorisé la remise en cause de droits antérieurement acquis.

La question foncière en milieu rural est aujourd'hui au cœur de la recomposition des rapports socio-économiques entre autochtones, entre autochtones et allochtones, entre Ivoiriens et « étrangers ». Qu'est-ce qui caractérise le foncier rural en Côte d'Ivoire? Quels en sont les enjeux? Les réponses à ces questions constitueront les deux parties de ce texte dans lequel l'on fera d'abord un rappel historique du contexte foncier ivoirien. Cette partie comprendra également les modes d'accès à la terre et leur évolution, les acteurs impliqués ainsi que leurs pratiques, les principales cultures faisant l'objet d'enjeux. Dans la deuxième partie, il sera question des enjeux qui sous-tendent les pratiques d'acteurs. Photographie de la situation foncière

L'univers du foncier rural ivoirien laisse apparaître différentes cultures dont l'importance au fil de l'histoire a façonné ou suscité des pratiques autour des modes d'accès à la terre, et favorisé l'émergence ou la coalition de certains groupes sociaux dans les zones forestières.

Les régions forestières de Côte d'Ivoire favorables à toute culture saisonnière ou pérenne, ont accueilli pour cela de nombreux migrants venus des régions de savane, non propices aux cultures pérennes et de rente que sont la cacao culture et la caféiculture. Les modes d'accès à la terre ont évolué en fonction de l'import-

tance de ces cultures et de la croissance démographique. On distingue ainsi les formes anciennes et les formes nouvelles.

1. Evolution des modes d'accès

1.1. *Les formes anciennes: don, héritage et prêt à durée indéterminée*

Les premières vagues de migrants, ivoiriens ou non ivoiriens, dans les régions forestières, ont été accueillies selon les règles traditionnelles d'hospitalité. Des terres leur ont été concédées, en échange de dons symboliques en argent ou en nature (bouteilles de liqueur particulièrement). L'activité en milieu rural reposant principalement sur les cultures vivrières, une portion de terre a été attribuée à l'étranger qui manifestait le désir de s'installer afin qu'il puisse subvenir à ses besoins alimentaires. Il était intégré dans la famille de son hôte, qui demeure la référence auprès de la société d'accueil.

Cette intégration parfaite de l'étranger lui confère progressivement des droits, particulièrement dans le domaine foncier, où les hôtes et tuteurs d'hier peuvent se dessaisir d'une partie de leur patrimoine sur laquelle ils n'observent plus qu'un regard discret et distant, en autorisant une exploitation sans restriction à celui à qui elle a été cédée. Le passage des cultures vivrières aux cultures pérennes sur de telles parcelles est le signe et la reconnaissance manifestes d'un droit de « propriété » conféré à l'étranger qui pouvait à son tour le léguer à ses héritiers.

L'accueil des étrangers a été d'autant plus favorable que la forêt et la terre ne constituaient pas des enjeux ; bien au contraire, elles étaient abondantes, inexploitées. Face à une nature inhospitalière, peuplée d'animaux sauvages féroces, l'arrivée de l'étranger ne pouvait que renforcer la sécurité du village. Il était perçu parfois comme un envoyé de Dieu.

Les rapports de tutelle qui continuaient de s'exercer avec l'étranger étaient des rapports de convivialité et non contraignants. L'éloignement des villages habités par les étrangers de ceux des autochtones donnait à chaque communauté une autonomie dans l'exercice de ses activités quotidiennes. L'obligation morale de reconnaissance de l'étranger envers son hôte autochtone, son tuteur, son « père », se traduisait de temps en temps par des dons de vivres ou des actes de compassion quand un malheur frappait ce dernier.

La migration baoulé dans l'ouest ivoirien va sortir quelque peu de ce schéma. Tout en respectant, dans son ensemble, les principes et les règles d'approche de la société autochtone pour avoir accès à la terre, la finalité de cette migration, qui est exclusivement une finalité de colonisation et de mise en valeur agricole à travers les cultures du café et du cacao, a introduit, dès le départ, des rapports marchands avec les propriétaires fonciers.

Les arrangements initiaux, qu'on qualifierait de primaires, obéissaient ainsi, avant tout, aux règles relevant de la coutume (caractère sacré de la terre, l'inaliénabilité de cette force, la temporalité limitée de toute cession non onéreuse) ; dans un deuxième temps, ces arrangements obéissaient à la tradition d'hospitalité (ce qui d'ailleurs permit aux pouvoirs publics d'alors de convaincre les populations des zones forestières d'accueillir leurs frères du centre, du nord et des autres pays limitrophes, etc.) ; enfin, ces arrangements obéissaient implicitement à des logiques de stratégie d'ascension sociale (avoir un nombre important d'étrangers sur lesquels on peut compter : scolarisation des enfants, funérailles, la dot, dépenses imprévues). La terre reçue en don pouvait être transmise en héritage aux ayants-droit, aussi bien autochtones qu'étrangers.

1.1.2. Les formes nouvelles: l'arbre, un marqueur social de l'espace

Le développement des cultures de rente a eu pour conséquence de pérenniser l'occupation du sol et de prêter à la terre une valeur marchande. La vente de forêt se réalise de plus en plus fréquemment, dans les années 1960 et 1970, contre un travail ou par le versement de sommes d'argent de plus en plus élevées au fur et à mesure de l'augmentation du prix des produits café et cacao et de la raréfaction de la forêt primaire.

Achat ou vente

La première rupture dans le mode d'accès à la terre a été le passage du don à la vente. Les prémices de cette évolution apparaissaient déjà avec les migrants baoulé dont les terres étaient généralement acquises par achat

- Les principaux acteurs impliqués dans ces opérations de vente ou d'achat utilisent des notions bien précises pour les traduire :
 - En dioula, *sani-fiéré* est le fait d'acheter : *san* = acheter, *ni* ou *li* = le fait ou l'action de, fiéré ;
 - En bété, la vente se traduit par « *pèrôpah* » ;
 - En mossi, l'expression *ndagakohogo* est utilisée pour l'achat de terre ;
 - En gban, *toafèbelé* signifie vente.

Au fil des années, la valeur marchande de la terre va s'accroître considérablement. Des montants symboliques doublés de dons en nature, les transactions foncières vont porter sur des sommes de plus en plus importantes.

Le prix à l'hectare connaît une variation en fonction de deux facteurs: la végétation qui couvre la portion de terre (forêt vierge, jachère, friche, vieille plantation de café ou de cacao) et le temps d'exploitation auquel cette portion a été soumise (un an ou plus d'un an). Pour la réalisation des cultures pérennes, les prix d'achat varie entre 100 000 F CFA et 150 000 F CFA/ha de terre alors que dans les années 1960, l'acquéreur payait entre 5 000 F à 15 000 F, plus un coq et du vin de palme, pour des superficies très grandes, sans délimitations précises, correspondant parfois à des km². Actuellement, à Gagnoa, les jeunes jachères¹ (*kpôkoko*) coûtent environ 100 000 FCFA l'hectare ; pour la même superficie, les vieilles jachères (*gagbakloi*) sont un peu plus chères (180 000 F CFA), les forêts vierges (*kplagba*) coûtent 200 000 F CFA et les plantations en production peuvent être vendues jusqu'à 400 000 FCFA

Les prix de vente de la terre sont aussi fonction de la situation du vendeur et de l'acheteur. Quand l'initiative de la vente vient du propriétaire autochtone, les prix ont une tendance à la baisse car c'est l'acheteur, en position de force, qui finit par imposer ses conditions avec un achat à la baisse du tiers ou de la moitié du prix normal. L'initiative de la vente de terre est prise par le propriétaire autochtone quand il est confronté à un problème qui nécessite une solution urgente et des moyens financiers importants qui lui font défaut (funérailles surtout).

Les pratiques anciennes sont toujours présentes, car après l'achat de la forêt, les étrangers doivent s'acquitter d'un droit de mise en valeur qui correspond au prix d'un coq et d'une bouteille de boisson alcoolisée.

Depuis les années 1990, on constate une dynamique massive de remise en cause des « dons » ou « ventes » aux migrants, dans un contexte de raréfaction foncière et de changement de générations, où les fils d'autochtones ne se sentent plus tenus par les accords passés par leurs parents. Les catégories modernes prédéfinies telles que « achat », « vente » ou « don » ne sont plus opérationnelles. Ce qui est présenté comme « achat » par un acquéreur est parfois perçu par le cédant comme une location ou un emprunt de longue durée ; l'acquéreur n'en a donc

1 Dont le système de fertilisation n'est pas encore reconstitué.

qu'un droit d'usage. Ce n'est pas le sol, matière physique, qu'on vend, mais des droits d'usage qu'on transfère.

Le vendeur à qui l'on refuse le droit de propriété sur un bien qu'il a acquis se trouve dans une situation paradoxale dans laquelle il subit un véritable impôt foncier de la part de ceux qui lui ont cédé la terre et qui continuent d'exercer un droit de tutelle sur celle-ci. Toutes les occasions (funérailles, mariage, baptême, rentrée scolaire, etc.) sont bonnes pour que le propriétaire terrien « demande quelque chose » à celui qu'il a installé. Menaces d'expropriation, expropriations, surenchères dans les obligations sociales, refus d'inhumation des morts sur leurs lieux d'habitation, contribuent à renforcer l'institution du tutorat et le pouvoir des autochtones sur les allochtones et les étrangers.

Il se met alors en place des stratégies qui, du côté des acheteurs, consistent à sécuriser le patrimoine foncier acquis et, du côté des vendeurs, des stratégies de réappropriation de la totalité ou d'une partie des terres cédées.

Location

La location est le mode d'accès qui a remplacé les dons et les prêts de terre. Elle est désormais privilégiée au détriment de la vente qui hypothèque le patrimoine foncier de la communauté autochtone².

Commencée dans les régions du Centre-Ouest pendant la période de conjoncture économique difficile (1982-1983), elle s'est accentuée au début des années 1990 avec la réinstauration du multipartisme et les discours³ à caractère xénophobe tenus par l'opposition. Selon le vieux migrant baoulé N.A., « *avant, on ne louait pas, on prêtait. On te prête, tu cultives et tu donnes au propriétaire une partie de ta production pour le remercier. Avant, tu pouvais cultiver n'importe quel produit vivrier (mais pas de cultures pérennes). Mais maintenant, quand tu demandes la terre à louer, tu dois préciser la culture vivrière que tu veux faire, et tu ne dois faire que ça ; sinon, le propriétaire déterre tout ce dont tu n'as pas l'autorisation* ».

2 Mais les besoins d'argent, surtout pour les prestations sociales, poussent toujours les autochtones à la vente.

3 Discours incitant les « ivoiriens » ou les autochtones à se « réveiller » ou à reprendre le contrôle de leurs terres autrefois bradées aux étrangers considérés comme le bétail électoral du PDCI et de son leader Houphouët Boigny.

Dans la région de Bonoua, les pratiques de location semblent plus anciennes ; elles auraient été introduites par les entreprises de culture d'ananas dans les années 1950. La location était la compensation faite aux paysans pour l'immobilisation de leurs terres. A la disparition des différentes sociétés, on va assister à un transfert du contrat de location. Les terres abandonnées par les sociétés de culture d'ananas vont être louées par les autochtones aux étrangers qui vont s'investir à fond dans cette activité qui deviendra leur principale source de revenus. Exception faite des premiers migrants étrangers qui ont pu acquérir des plantations rachetées à des allochtones (Attié, Yacouba, Baoulé, etc.) qui quittaient la région, la location est l'unique mode d'accès à la terre pour tous les non ivoiriens qui font la culture de l'ananas ou du manioc (devenu lui aussi une culture commerciale) à Bonoua.

Les contrats de location à Bonoua, dont le montant se situait entre 15.000 et 20.000 F/ha entre 1970-1980, se faisaient oralement. Entre 1980 et 1985, le montant atteint 30.000 F/ha. Les coûts de location ont connu une nette évolution depuis les années 1990. Aujourd'hui, des terres sont louées à plus de 100.000 F l'hectare. On atteint parfois des sommets avec 300.000 F l'hectare. Avec le développement de la culture de l'ananas, culture industrielle de rente, qui demande des superficies importantes pour être rentable, les terres familiales n'étant plus suffisantes ou ne pouvant pas être totalement immobilisées par un seul individu ou quelques individus, les autochtones sont aussi devenus des locataires en quête de terre pour produire de l'ananas ou du manioc.

Comme pour les ventes ou achats, les prix de location varient en fonction de la qualité du sol.

Location de forêt ou de jachère

Les prix moyens de location de forêt ou de jachère ont évolué de 3000 F CFA/ha en 1976 à 10 000 F CFA/ha en 1992. A Lakota, c'était entre 6000 et 15 000 F/ha. En ces temps-là, ce sont les propriétaires qui définissaient les plans de succession cultures/friches. Généralement, le locataire n'était admis que sur des jachères ayant entre 7 et 15 ans d'âge. Et le temps d'occupation du sol n'excédait pas 4 ans (en général 1 ou 2 ans).

La location est une pratique usitée par l'ensemble des étrangers (les allochtones baoulé surtout : ils mettent toutes leurs terres en cultures pérennes et louent des terres aux autochtones ou à quelques rares étrangers pour les cultures vivrières). On loue les terres pour des cultures vivrières telles que le riz pluvial, le maïs. A

Oumé, la location est à environ 40 000 F/ha, à Lakota, elle varie entre 30 000 et 40 000 F/ha, à Gagnoa la moyenne est de 50 000 francs/ha. Les clauses de location sont fonction de la nature de la culture : le riz (aliment le plus consommé) et le manioc (culture qui épuise le sol) sont plus chers que le maïs par exemple. Un ha d'igname revient à 20 000 F CFA. C'est un hectare approximatif puisque les champs ne sont pas mesurés avec un mètre ; on l'estime à coup d'œil ou bien on utilise des « instruments » de mesure traditionnels (nombre de pas, corde ou fil, etc.).

Il y a trois périodes de paiement en espèces :

- Tout au moment du contrat ;
- Tout à la récolte ;
- Une partie au moment du contrat et une autre à la récolte.

En nature, on attend toujours la récolte avant de payer. Le contrat est renouvelable chaque année ou à chaque cycle de production.

Location de bas-fonds ou de plaines inondables

Les bas-fonds auparavant étaient inexploités par les autochtones. Les autochtones Gban et Bété, grands consommateurs de riz, pratiquent cette culture sur plateau mais aujourd'hui, à cause du manque de pluies, les bas-fonds sont devenus des ressources valorisées. Ces bas-fonds sont l'objet de contrats fonciers, c'est une ressource stratégique. Seuls les étrangers et allochtones originaires du Nord de la Côte d'Ivoire sollicitaient les bas-fonds pour y faire de la riziculture. De plus en plus, ils pratiquent également du maraîchage mais à très faible proportion. De nos jours, pour les cédants, la cession de bas-fonds permet de se procurer un revenu. Les principaux bénéficiaires sont les étrangers mais de plus en plus les autochtones cultivent dans les bas-fonds.

Les locations de bas-fonds se font en espèces et/ou en nature ; le paiement en espèces est effectué à l'avance tandis que le paiement en nature est remis seulement après la production. Il se situe entre un et plusieurs sacs selon les contrats. Le montant, qui est fixé à l'avance, n'est pas modifiable même si la récolte n'est pas bonne).

Pendant longtemps, la terre est apparue aux différentes communautés, peu nombreuses, comme une ressource inépuisable. Le mode de mise en valeur: culture itinérante sur brûlis avec un déplacement constant des champs, était bien le reflet de cette perception de la terre. Mais l'accroissement démographique,

conséquence d'une baisse de la mortalité et de l'apport des différents mouvements migratoires, va provoquer une forte pression sur les ressources foncières dans les zones forestières. La raréfaction et/ou l'indisponibilité de la ressource terre vont provoquer un instinct de conservation chez les populations qui va se traduire par des stratégies d'appropriation définitive d'une partie du domaine foncier familial ou la fixation de son droit de propriété par des plantations de cultures pérennes en remplacement des cultures vivrières annuelles. Des champs d'ananas deviennent, au fil des années, progressivement des champs de palmier à huile, d'hévéa, de café ou de cacao. L'arbre, marqueur social de l'espace, est entré comme élément dans la fixation définitive de la propriété individuelle qui est en train de se bâtir aux dépens de la propriété collective que représentait l'ensemble du domaine foncier familial. Il apparaît aussi comme le signe visible d'un transfert de propriété de la communauté autochtone à un membre de la communauté étrangère (ivoirienne ou non ivoirienne).

La terre, que la culture soit saisonnière ou pérenne, vivrière ou commerciale, est passée de son statut de terre nourricière à celui de terre d'enrichissement impliquant différents acteurs ou groupes stratégiques.

2.1 Les acteurs locaux du jeu foncier

Le paysage foncier local présente les catégories d'acteurs suivante: les autochtones, les allochtones, les non ivoiriens. Qui sont-ils?

2.1.1. Les autochtones

Les autochtones se scindent en trois: les aînés, les jeunes (cadets) et les femmes. Au sein de leur communauté, on assiste à de nombreux conflits d'intérêts entre les différentes couches qui la composent. Il s'agit de compétitions « intra » ou intergénérationnelles non seulement pour le contrôle de la rente foncière mais aussi des rapports « intra » et intercommunautaires (allochtones, non ivoiriens, autochtones). Les jeunes affirment leur prétention à exploiter eux-mêmes les bas-fonds aménagés alors que les aînés des lignages souhaitent les louer à des étrangers. Les aînés, par endroits, sont composés essentiellement de retraités (instituteurs, douaniers et autres) qui non seulement excluent les autres aînés (généralement illettrés) mais aussi les jeunes. Au sein des jeunes autochtones, on assiste également à des discriminations. Les jeunes déscolarisés et longtemps revenus au village, s'opposent à ceux d'arrivée récente (ce conflit est d'autant plus accentué que ceux qui arrivent maintenant sont plus instruits que les premiers).

Ces deux groupes s'opposent à ceux des jeunes qui n'ont aucune expérience urbaine et qui, de ce fait, se sentent frustrés. Ces derniers s'associent volontiers aux aînés pour combattre les jeunes « lettrés » revenus de la ville.

On assiste également à des conflits entre différents lignages ou villages autour de la propriété d'un domaine. Il y a une confrontation entre les droits antérieurs des premiers occupants et les droits concédés à ceux qui sont arrivés par la suite, ces derniers considérant ces droits comme des droits définitivement acquis. La fixation des limites définitives des villages et des terres familiales envisagée par l'Etat va avoir des répercussions sur les relations entre les villages. Les vieux conflits ressurgissent ou prennent plus d'ampleur. Il en est ainsi du conflit entre Zahia et Loboguiguia (Daloa) qui remonte à 1972. Le village de Zahia accuse celui de Loboguiguia d'avoir dépassé ses limites en y installant des étrangers. Malgré les unions matrimoniales entre les deux villages, ce conflit refait surface de façon permanente. Au-delà de la terre qui est revendiquée, c'est toute la rente représentée par les migrants non ivoiriens et les allochtones qui est en jeu.

2.1.2. Les allochtones

Les allochtones se distinguent par leur situation économique dans la région d'accueil (grands planteurs, riches commerçants, riches acheteurs de produits, etc.), par l'ancienneté et par les relations d'alliance ou de stratégies matrimoniales. Bien entendu, ce groupe est fortement stratifié: les allochtones de la première génération (il s'agit des pionniers ayant été à la base de tous les contrats sociaux) ; les descendants de ces allochtones de première heure ; les migrants fraîchement installés. Ils sont constitués par les Baoulé (la majorité), les Malinké et les Sénoufo.

2.1.3. Les non ivoiriens

Dans les zones forestières d'économie de plantation, les non ivoiriens sont majoritairement les Burkinabé, les Maliens et les Guinéens. Ils se répartissent en fonction du pays d'origine et du degré d'intégration, lui-même fonction de la durée de présence, et aussi quelquefois des stratégies matrimoniales.

Tous les acteurs du jeu foncier, qu'ils soient autochtones, allochtones ou étrangers, fonctionnent selon des registres différents mais autour de l'arbre, de la culture pérenne, des cultures commerciales (manioc, ananas). Certains font références aux règles coutumières tandis que d'autres s'appuient sur des textes législatifs

officiels. Une telle arène est animée par différents enjeux qui structurent les rapports sociaux; chaque groupe d'acteurs développant des stratégies.

3. Les enjeux de la question foncière : évolution des droits et stratégies

Les enjeux sont structurés autour de droits (ou motivés par la volonté d'exercer certains droits) qui ont évolué dans le temps depuis la période coloniale.

3.1. *Entre pratiques locales et textes législatifs*

L'histoire du foncier en Côte d'Ivoire peut se décomposer en quatre grandes étapes : une situation précoloniale marquée par la prééminence des droits coutumiers, une situation coloniale marquée toujours par la prééminence des droits coutumiers mais avec de temps en temps une ingérence du pouvoir colonial, soucieux de « moderniser » ces droits, et une situation postcoloniale où, après avoir longtemps entretenu un flou juridique, l'Etat a tenté à la fin des années 1980 de clarifier les droits existants. Cette dernière étape a conduit d'abord à la création du Plan Foncier Rural (PFR) en Côte d'Ivoire puis à l'élaboration d'une loi foncière à la fin des années 1990.

3.1.1. Le régime coutumier

La situation foncière précoloniale de la Côte d'Ivoire se caractérise par l'existence d'un droit de régime coutumier et collectif basé sur des rapports sociaux. L'espace pour les sociétés traditionnelles est un lieu de chasse, de cueillette, de mise en valeur en culture d'autoconsommation et de subsistance. Cette réalité juridique, ignorée à l'époque coloniale, sera marquée par la présence du droit de propriété européen.

Le moyen dont disposait l'Etat colonial, pour assurer l'application et le respect des institutions transférées, est le Droit. Dans la sphère juridique, son outil était le monopole foncier. En effet, le 5 novembre 1830 le code civil français est promulgué au Sénégal pour l'ensemble des colonies françaises d'Afrique. Les articles 537 et 539 de ce code civil reconnaissent, à l'Etat, la propriété⁴ des

4 La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (Article 544 du code civil).

«terres vacantes et sans maître»⁵. La législation est caractérisée à ses débuts par le refus de reconnaître l'existence d'un «droit indigène» qui ignore la propriété privée, seule reconnue par le code métropolitain. Le rôle du chef de terre, dont l'existence a été pourtant attestée par les explorateurs, est entièrement ignoré par la législation. C'est donc le droit foncier français qui régit les transactions entre Français et « indigènes ». Mais, pendant cette période, la législation est difficile à appliquer car seuls les Européens procèdent aux enregistrements. Sur le terrain, ce sont les pratiques coutumières (famille et usufruit) qui prévalent. L'Etat est propriétaire des terres mais concède aux populations locales un droit d'usage sur les terres mises en valeur. Le décret de 1900 indique que les terres inutilisées ou improductives appartiennent à l'Etat colonial.

3.1.2. Superposition, coexistence et enchâssement de droits

Les populations sont partagées entre plusieurs sources de droit auxquelles elles se réfèrent en fonction de leurs intérêts. Elles baignent donc dans un flou juridique qui ne dit pas son nom.

L'examen des textes de loi entre 1960 et 1971 peut faire croire en l'absence d'intérêt de l'Etat ivoirien pour les questions foncières rurales.

A partir de 1960, la Côte d'Ivoire indépendante nationalise le droit colonial ; les divers décrets présentés en première partie restent applicables, sauf modifications de détail, pour ce qui concerne le domaine public (décret 1928), la propriété foncière et l'immatriculation (décret de 1932) et le régime domanial (décret de 1935). Seul le décret foncier du 20 mai 1955 n'aurait pas reçu d'application, faute de mesures d'accompagnement. L'originalité de ce décret tient à ce que l'Etat doit prouver qu'il est propriétaire d'une terre non mise en valeur, face au détenteur coutumier. Cependant, devant la difficulté de définir le domaine de l'Etat sur les systèmes fonciers, les textes d'application du décret foncier de 1955 sont laissés de côté.

La loi de 1962 insiste sur le fait que toutes les terres appartiennent à l'Etat qui permet l'utilisation des terres mises en valeur. A partir de 1963, l'intervention de l'Etat se limite à la réunion des conditions les plus favorables pour la stabi-

5 Le statut de terre vacantes et sans maître a été confirmé avec l'article 539 du code civil qui a reconnu à l'Etat un droit de propriété sur ces espaces.

lisation de la propriété foncière et la sécurité des conventions foncières. L'Etat perfectionne son système de cadastre et réorganise le service des domaines. Il intervient surtout par une politique «volontariste» d'aménagement du territoire.

La loi de 1964 interdit les ventes de terres. Or en réalité, des personnes ou des groupes de personnes autres que l'Etat (individus dans le lignage, chefs de famille, chefs de lignage, chefs de village, etc.) se considèrent propriétaires de terres ; à ce titre ils octroient des terres, ils procèdent à plusieurs transactions foncières (location, « vente », « garantie », « *abusan* »⁶, etc.). Ils peuvent remettre en cause des contrats ou les renégocier... Mais ces pratiques foncières locales sont illégales du point de vue de la législation foncière en vigueur, même si le décret de 1971 sur les procédures domaniales prévoit une reconnaissance limitée des droits coutumiers (à condition d'avoir un titre de concession provisoire ou définitive, ou une autorisation d'occupation du sol)⁷.

De 1971 à 1989, la recherche d'un droit foncier, qui a une assise constitutionnelle incontestable, va rencontrer, dans cette étape de l'évolution de la politique ivoirienne, le mouvement de décentralisation sans que l'on sache très bien quelle est la structure administrative devant être en charge des différentes normes juridiques à définir. C'est la période de l'avant Plan Foncier Rural. L'Etat souhaite corriger le fait que l'accès à la terre ait été toujours guidé par les principes des droits coutumiers locaux ayant favorisé des arrangements⁸ entre acteurs du jeu foncier au mépris d'une législation foncière moderne accordant le monopole des droits à l'Etat. Sur l'ensemble du territoire ivoirien, moins de 2 % seulement des terres sont régies par les droits de propriété moderne.

3.1.3. L'élaboration d'une nouvelle loi foncière non encore appliquée.

L'ampleur du flou juridique et les nombreuses situations conflictuelles, surtout dans les zones d'économie de plantation, ont amené les responsables politiques à opter pour une réforme de la loi en cours. On parle alors de l'élaboration d'un

6 Système de métagage dans lequel le tiers de la vente de la récolte revient au manoeuvre-exploitant ou au propriétaire. Celui qui aura fourni les facteurs de production reçoit les 2/3 de la récolte.

7 La loi de 1984 rend l'enregistrement obligatoire pour les baux conduisant à l'appropriation des terres. Or l'établissement d'un titre foncier était lent (les procédures administratives sont longues) et coûteux.

8 Ces arrangements se traduisent par l'ensemble des règles, des procédures et des formes de contrats qu'utilisent les différents acteurs locaux afin de limiter les incertitudes et les risques dans la vie quotidienne dans les campagnes ivoiriennes.

nouveau code foncier prenant en compte les pratiques coutumières réelles. On commence par la création du Plan Foncier rural vers la fin des années 1980. Au départ opération pilote, le PFR s'est étendu progressivement vers d'autres zones avec pour objectifs: recenser les droits existants, les transcrire dans un langage juridique, aider à la sécurisation foncière. Dans les années 1990, le programme national de gestion des terroirs et d'équipement rural (PNGTER) est créé. Il a phagocyté le PFR. Il devrait intervenir auprès des communautés ou communes rurales qui seraient créées en vue de la mise en pratique de la politique de décentralisation prônée dans les années 1980 (avec un volet « sécurisation foncière »).

La nouvelle loi régissant le foncier rural a été votée le 18 décembre 1998 au parlement et promulguée le 23 décembre de la même année par le Président de la République. La loi 98-750, relative au domaine foncier rural qui a ainsi vu le jour, repose sur les principes généraux suivants :

- La reconnaissance du domaine coutumier et des terres collectives ;
- La propriété aux Ivoiriens ;
- La prise en compte de certaines formes de transactions: don, héritage, achat.

Cette loi devrait permettre l'immatriculation des terres, l'établissement d'un certificat foncier individuel ou collectif qui devrait conduire (dans un délai de moins de trois ans - à partir de la date d'établissement du certificat), à l'immatriculation des terres qui conduirait au titre foncier (mais il faut qu'il y ait consensus sur la reconnaissance des droits (au regard des normes dites coutumières, avec accord de tous les ayants-droit par exemple), et l'imposition sur le foncier. Autrement dit, la nouvelle loi est établie pour sécuriser⁹ les droits des Ivoiriens et leur faciliter l'accès au crédit agricole, et les terres non immatriculées le seront au nom de l'Etat.

Les décrets d'application et arrêtés de la nouvelle loi sont disponibles mais elle n'est pas encore mise en application, plusieurs années après, en raison des nombreuses tensions sociales qu'elle pourrait susciter¹⁰ ; sur le terrain, chacun

9 On s'imagine que parce qu'on cadastre, on sécurise des droits. Or les droits ne sont pas archaïques, tous les droits sont renégociés (et pas seulement les droits d'appropriation). Il manque à la nouvelle loi, la référence à un droit de prescription qui puisse être négocié.

10 La Côte d'Ivoire vit depuis le 19 septembre 2002 une rébellion armée. Un gouvernement de réconciliation nationale a été mis en place. Et dans le programme de gouvernement, en son point 4, il est question du régime foncier, « un texte de référence dans un domaine juridiquement délicat et économiquement crucial » (Accords de Linas Marcoussis, 2003 : 21).

l'utilise, selon les interprétations qu'il en fait. Pour les usagers, la loi n'existe pas ; ce qui existe, ce sont des interprétations¹¹.

Le problème de la transmission des terres aux ayants-droits se pose avec acuité pour les migrants. La parole donnée est apparue au cours des années totalement insuffisante pour garantir une transaction foncière. Jadis, les opérations de vente étaient un arrangement verbal, de gré à gré, entre un autochtone et un étranger ivoirien ou non. Le contrat se faisait entre le vendeur et l'acheteur, assistés de leurs témoins. Reposée sur la confiance, cette vente, malgré la disparition des signataires, n'était pas remise en cause par les ayants-droit du vendeur. Cette tradition est aujourd'hui bien dépassée.

Les moyens de sécurisation mis en place par les acheteurs, reçus d'achat dument signés devant les témoins de chaque partie, n'ont pas pu être un frein aux actions d'expropriation menées par les autochtones. La situation, déjà conflictuelle, va être aggravée, paradoxalement, par la loi 98-750 du 23 décembre 1998, censée apporter une solution à la question de la terre en milieu rural.

Partant du fait que la loi sur le domaine foncier rural exclut les « étrangers » de la propriété privée, les autochtones ont une perception très large de cette notion ; l'étranger, désormais, c'est celui qui n'est pas autochtone (Dozon, 1997). Non ivoiriens et allochtones sont localement placés sur le même plan.

Dans les discours populaires, la loi foncière est perçue positivement par les populations autochtones des zones forestières, pour qui il faut chasser tous les non autochtones possédant des terres pour les cultures pérennes. Ainsi, commence ce qu'on appelle le phénomène « d'arrachage ». Par des menaces, par des chantages d'arrachage de plants (café, cacao, palmier à huile, etc.), les autochtones créent de nouvelles conditions de renégociations des droits antérieurement acquis par les étrangers. On rediscute les prix. La nouvelle loi crée, de façon peut-être inintentionnelle, une rente dont les autochtones comptent tirer le maximum de profit.

De 1962 jusqu'à son décès en 1993, le discours politique du président Félix Houphouët-Boigny est resté constant : créer les conditions pour attirer toutes les ressources humaines et les capitaux nécessaires au développement de son pays.

11 Grosso modo, la question foncière est traitée en termes d'autochtonie, une propriété fondamentalement légitimante.

Parmi ces conditions, il y a l'accès à la terre, surtout pour les jeunes, qui doit être facilité.

Pour mieux assurer la sécurité foncière à tous ceux qui seraient attirés par le travail de la terre, quelle que soit leur nationalité, un pas important est franchi lors du Ve Congrès du Parti démocratique de Côte d'Ivoire (PDCI) en octobre 1970 quand « *le Gouvernement et le Parti ont donc décidé, dans l'intérêt du pays, de reconnaître à tout citoyen ivoirien d'origine ou d'adoption, qui met une parcelle de terre en valeur quelle qu'en soit l'étendue, le droit de jouissance à titre définitif et transmissible à ses héritiers* ».

Reconnaître « *le droit de jouissance à titre définitif et transmissible à ses héritiers* » à toute personne qui met en valeur une parcelle de terre a donné le fameux slogan " *la terre appartient à celui qui la met en valeur* ", devenu un véritable instrument aux mains des hommes politiques et des populations rurales.

Le slogan est utilisé par les cadres et hommes politiques pour s'approprier de grands domaines, par les autochtones pour justifier leur présence dans les régions où ils sont installés. Le même slogan justifie la récupération des terres non mises en valeur par les autochtones qui les rétrocèdent à ceux qui peuvent le faire. Ce slogan est devenu un véritable mythe de régulation foncière. Les dates d'installation des migrants dans leurs zones d'accueil, qui sont nettement antérieures à la date où ce slogan aurait été lancé, montrent qu'il y a eu une appropriation par ces populations d'un discours, énoncé dans un contexte qui n'était pas le leur, pour défendre leurs intérêts actuels.

Un nouveau slogan, émanant des tenants du pouvoir entre 2000 et 2010, vient contrebalancer le premier ; le gouvernement formé par le Front populaire ivoirien (FPI) a tenu à « clarifier » le nouveau contexte foncier en indiquant que, désormais, « *la terre appartient à son propriétaire et non à celui qui la met en valeur* »¹². Ce nouveau slogan ne fait que renforcer des pratiques qui avaient déjà cours dans les zones forestières, encouragées par les « cadres » et les élus politiques.

Le phénomène de l'expropriation des terres vacantes, sans intention de mise en valeur par l'autochtone, se développe de plus en plus. La remise en cause de la portion de terre cultivée commence généralement par la délimitation de celle-ci.

12 Le ministre de la défense et de la protection civile Lida Kouassi Moïse, à Bloléquin le 11 mai 2001.

Lorsque les autochtones, le plus souvent les ayants-droit du cédant, découvrent que la superficie délimitée est plus importante que la partie déclarée ou mise en valeur par l'acheteur, ils manifestent le désir de lui arracher le surplus ou de lui faire payer la différence. Quand le surplus n'est pas mis en valeur, deux options se présentent : l'achat de l'excédent ou sa mise en valeur. Lorsque la dernière option est choisie, c'est l'acheteur qui entreprend la mise en valeur ; la production est ensuite partagée, en deux parts égales, entre lui et le propriétaire terrien. Les terres arrachées aux allochtones sont souvent revendues aux non ivoiriens.

Le retour au multipartisme, en 1990, a offert aux populations la possibilité de soutenir des leaders, d'audience nationale, régionale ou locale, qui défendent les intérêts supposés menacés des populations autochtones. La défense de l'autochtonie devient, dans un contexte politique local marqué de plus en plus par un recours aux urnes, l'un des principaux critères pour choisir les chefs de village. Les citoyens de retour au village et les jeunes se positionnent comme les acteurs clés dans la résolution des problèmes des communautés rurales.

La presse, les hommes politiques et les cadres ont dans l'ensemble joué un rôle majeur dans l'exacerbation des conflits fonciers. Ce qui, au départ, apparaissait comme une contradiction mineure au sein de la société ivoirienne, marquée par des tensions latentes ou des conflits ouverts vite maîtrisés, s'est progressivement transformé en contradiction majeure au point que le niveau politique national s'y est mêlé, conduisant à une guerre « civile » depuis septembre 2002. La question foncière est apparue dans les justificatifs de ceux qui ont pris les armes contre le pouvoir en place. Il n'a donc pas été étonnant de constater que la résolution des problèmes fonciers fait partie des voies de sortie de crise proposées lors de la table ronde à Linas-Marcoussis en janvier 2003.

Il ne s'agit pas ici d'apprécier les raisons politiques avancées par les uns et les autres pour justifier leurs attitudes dans la guerre que la Côte d'Ivoire a connue, mais un regard innocent sur cette situation permet de comprendre que la question foncière était devenue, et elle le demeure encore, une véritable bombe qui menace la cohésion nationale depuis de longues années, surtout depuis 1990 où le retour au multipartisme a libéré la parole, mais aussi les instincts tribaux longtemps étouffés par le régime du parti unique. Le lien entre la nationalité ou la citoyenneté et la question foncière devient alors d'une nette évidence.

L'amendement proposé par les accords de Linas-Marcoussis demeure toutefois limité dans son application car il vise « *une meilleure protection des droits ac-*

quis par les héritiers des propriétaires de terre détenteurs de droits antérieurs à la promulgation de la loi mais ne remplissant pas les conditions d'accès à la propriété fixées par son article 1 ». Ce qui n'est pas le cas des nombreux non ivoiriens dont les terres font toujours partie du domaine coutumier. A leur niveau, le problème reste tout entier. Face à ces réalités, la Direction du foncier rural du Ministère de l'agriculture, avec le financement de l'Union européenne, a initié des séances de sensibilisation et de communication pour un changement de comportements de tous les acteurs locaux du jeu foncier, montrant que les non ivoiriens ont la possibilité d'user de baux emphytéotiques pour la mise en valeur agricole sur des périodes clairement définies par les contractants.

Une telle démarche vise à lever les équivoques nées de l'interprétation de la loi 98-750 et à conduire les populations à se l'approprier (Affou, 2006) en vue d'une sécurisation foncière effective dans le domaine rural.

3.2. Quelle sécurisation foncière ?

La terre en milieu rural, tout en demeurant dans sa majeure partie un bien collectif, évolue progressivement vers une appropriation privée. La première ébauche, informelle, de la privatisation a été introduite par le biais des cultures pérennes. Le temps d'immobilisation sur les terres pour les plantations de café, cacao, palmier à huile, cocotier, hévéa, provoque une rupture dans la gestion du patrimoine foncier familial. Les attestations de plantations, jadis sollicitées par les populations pour justifier leur statut d'agriculteurs, sont également un premier pas vers la recherche de reconnaissance d'un droit d'appropriation sur les terres exploitées. Dans les transactions foncières, l'exigence de témoins et de documents écrits, en plus des accords verbaux, participe non seulement de la consolidation de l'acte d'achat mais aussi au souci de sécuriser le bien acquis. Autrement dit, la sécurisation, quel que soit le mode d'accès à la terre, est l'un des nœuds de la question foncière en milieu rural. Les instruments juridiques étatiques (par exemple, le titre foncier) et les arrangements locaux (négociations, empilement de petits papiers garantissant la transaction (Koné, Basserie, Chauveau, 1999)) sont conjointement utilisés pour atteindre un objectif de sécurisation.

La « propriété privée » à laquelle les uns et les autres aspirent doit cependant être nuancée dans son contenu. A la propriété individuelle pleine et entière que propose l'Etat, s'oppose une pluralité de situations observées dans les pratiques des populations. Dans celles-ci, il y a une hiérarchisation de droits correspondant

à des mises en valeur spécifiques. L'évolution vers la propriété perçue comme un capital qui permet d'investir, d'obtenir des prêts bancaires et qui peut servir de garantie en cas d'hypothèque, est souhaité par l'Etat à travers la loi 98-750. Mais pour la plupart des acteurs locaux du jeu foncier, exceptés les migrants, un tel aboutissement ferait voler en éclats la propriété collective lignagère ou familiale dont les tenants opposent une résistance farouche. L'alternative pour ces derniers va dans le sens d'une propriété collective avec des droits particuliers pour les usagers. De telle manière, l'inaliénabilité de la terre, bien collectif, devient compatible avec l'usage privatif de celle-ci.

L'introduction des rapports marchands dans la gestion de la ressource foncière complexifie la question foncière en Côte d'Ivoire dans la mesure où les terres des autochtones se sont considérablement amenuisées ou quasi inexistantes par endroits, pour avoir été cédées moyennant des sommes dont les montants ne cessent d'augmenter au cours des années. Il y a un véritable jeu de mots, savamment utilisés par les uns et les autres, autour des notions de vente, d'achat, de propriétaire. Ainsi, si migrants et autochtones utilisent le mot « vente », les premiers se référeront à la vente de la terre (qu'ils ont donc achetée), tandis que les seconds indiqueront la vente du droit de cultiver ou de planter. Conscients de la diminution de leur patrimoine pour les uns et de la précarité de leur situation pour les autres, vendeurs et acheteurs sont dans des rapports d'interdépendance d'intérêts complémentaires. Les « nouveaux propriétaires », tout en affirmant leur droit sur le bien acquis, continuent de « regarder », poser des actes de générosité, vis-à-vis de celui qui leur a « vendu » la terre ou leurs ayants-droit. Il n'y a donc jamais une rupture de relations sociales entre ces catégories d'acteurs. Les conflits, la plupart créés par les autochtones, sont des occasions de réajustements de leurs relations ou de renégociation des contrats avec les migrants.

Conclusion

Le constat général qui se dégage de l'analyse de l'arène socio-foncière ivoirienne est que tout se noue et se dénoue autour de l'arbre, marqueur social de l'espace. La plupart des conflits constatés sont cristallisés autour de l'accès à la terre pour les cultures pérennes ou la négociation de droits antérieurement acquis sur des terres destinées à ces cultures. Les pratiques marchandes comme la location pour la réalisation de cultures vivrières sont moins porteuses de conflits. La « vente » et « l'achat » de terres sont au cœur des conflits foncier en milieu rural.

Les nouveaux comportements qui se développent autour de la terre sont des conséquences directes des nombreux conflits fonciers qui sont récurrents dans les zones forestières. Accès à la propriété privée et sécurisation sont des enjeux d'une évolution inéluctable de la question foncière en milieu rural en Côte d'Ivoire.

Les enjeux autour de la terre débouchent sur des enjeux politiques qui mettent souvent à mal la cohésion nationale. Autochtones, allochtones ou non ivoiriens sont, selon les circonstances, auteurs ou victimes des violences nées de ces conflits. Avant les élections d'octobre et de novembre 2010, les menaces d'expropriation ont provoqué la peur du côté des allochtones et non ivoiriens. Après la crise post-électorale de décembre 2010, la situation s'est totalement inversée. Aujourd'hui, ce sont les autochtones qui craignent de retourner dans leurs villages et plantations. Les migrants, qui semblent prendre leur revanche sur leurs tuteurs, se présentent en certains endroits comme les nouveaux propriétaires fonciers. Les éléments armés, miliciens d'un côté et dozos de l'autre, sont instrumentalisés lors des violences intercommunautaires (Chauveau et Bobo, 2003).. La bombe foncière est devenue, plus que jamais, explosive.

Combien un pays peut-il posséder de propriétaires terriens ? Cette question permet de comprendre la confusion qui est faite souvent dans l'appréhension des problèmes fonciers en milieu rural. Il est certainement souhaitable d'être propriétaire, mais le plus important est de sécuriser l'accès à la terre, quel qu'en soit le mode d'accès et quel que soit le statut des individus qui veulent mettre en exploitation une partie du patrimoine foncier villageois ou familial. Les arrangements institutionnels locaux, qui ont permis jusqu'à présent de contenir les tensions autour de la terre, connaîtront certainement leurs limites. Il est temps de comprendre que l'enfant d'un migrant, né dans le milieu d'accueil de ses parents, n'est pas un migrant. Par exemple, l'allochtonie devient, à un moment donné, anachronique, car il est en contradiction avec l'expression des droits civiques et démocratiques reconnus à tout citoyen d'un pays. Préserver les intérêts des uns et des autres, sans compromettre la cohésion nationale, reste le défi majeur à relever dans le domaine du foncier rural. La paix durable en Côte d'Ivoire est à ce prix.

Bibliographie

- Affou, Y.S. « La loi relative au domaine foncier rural en Côte d'Ivoire : une solution aux conflits fonciers récurrents », in *Règlement des différends fonciers, pluralisme juridique et protection des droits fonciers au Ghana et en Côte*

d'Ivoire. Atelier international, 17-18 février 2005, Institute of Commonwealth Studies, Université de Londres. Abidjan, GIDIS-CI, 2006, numéro spécial, pp.110-125.

- Bonnecase, V. *Les étrangers et la terre en Côte d'Ivoire (1901-1975)*. Paris, IRD-REFO. 2001, Document de l'Unité de Recherche n°2 .
- Chauveau, J-P Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire : les enjeux silencieux d'un coup d'Etat in *Politique africaine*. Côte d'Ivoire, la tentation ethnonationaliste, 2000: 78, 94-125.
- Chauveau, J-P, *Une lecture sociologique de la nouvelle loi sur le domaine foncier rural. Formalisation des "droits coutumiers" et contexte socio-politique en milieu rural ivoirien*. Montpellier, IRD-REFO, 2002, Documents de travail Nr.6.
- Chauveau, J.-P. & Bobo, S. « La situation de guerre dans l'arène villageoise : un exemple dans le centre-ouest ivoirien », in *Politique Africaine*, n°89, 2003, pp 12-32, Paris.
- Contamin, B., Memel-Fotê, H., (éds),: *Le modèle ivoirien en questions. Crises, ajustements, recompositions*. Paris, Karthala/ORSTOM, 1997 .
- Dozon, J-P. : L'étranger et l'allochtone en Côte d'Ivoire.779-798. In Contamin, B., Memel-Fotê, H., (éds),: *Le modèle ivoirien en questions. Crises, ajustements, recompositions*. Paris, Karthala/ORSTOM. 1997 .
- Koné, M. *Gaining Rights of access to land in Central Côte d'Ivoire*. London, IIED, . 2002.
- Koné, M. Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire : Bodiba (Oumé) et Zahia (Gboguhé).Paris/ Londres, GRET/IIED/IRD2001.
- Koné, M., Basserie, V., Chauveau, J-P : « petits reçus » et « conventions » : les procédures locales de formalisation des droits fonciers et les attentes de « papiers ». Etude de cas dans le centre-ouest ivoirien. In: Lavigne Delville, P., et Mathieu, P., (éds) : *Formalisation des contrats et des transactions : repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique noire*. Paris/Louvain, GRET/UCL. 1999.