

BREVE REVUE DE LA LITTERATURE SUR LE FONCIER EN COTE D'IVOIRE

Dr Djédou Martin AMALAMAN

Université Peleforo Gon Coulibaly (UPGC) de Korhogo-Côte d'Ivoire

martialmalaman@yahoo.fr

Du problème foncier en Côte d'Ivoire

En transformant les droits coutumiers en droits de propriété dits modernes, la loi de 1998 relative au domaine foncier rural de Côte d'Ivoire devrait apporter la sécurité foncière en milieu rural, clarifier ainsi les droits fonciers, afin que chaque exploitant agricole ait un droit bien identifié qui peut être un droit de propriété ou un contrat de location en bonne et due forme.

Mais cette loi confère aussi de large pouvoirs à des Comités villageois de gestion foncière rurale (CVGFR) composés majoritairement d'autochtones, tout en faisant subtilement la part belle à la coutume locale qui, évidemment, varie d'une région à une autre¹ et qui peut servir de prétexte à toutes les manœuvres de reniement. Ne serait-ce que pour cela, sur le terrain, la loi était déjà confrontée à la diversité des coutumes, à la crédibilité des Comités villageois de gestion foncière rurale (CVGFR) et à la clarification des notions telles que : « terre cédée », « terre donnée par amitié », « terre sans maître », « droit d'usage », « jouissance paisible et continue », « limite du terroir », etc. A cela s'ajoute le coup d'Etat de 1999, et les nombreuses crises militaro-politiques qui s'en sont suivies jusqu'à la guerre post-électorale de 2010.

Comme on peut le constater, le problème du foncier en Côte d'Ivoire est complexe et ses causes principales sont à rechercher non seulement dans le comportement des ivoiriens et des acteurs impliqués dans le foncier, mais aussi et surtout, du côté du lourd héritage colonial.

¹ La Côte d'Ivoire compte une soixantaine d'ethnies regroupées en quatre grands ensembles ethnoculturels que sont : les AKAN, les MANDE, les GUR et les KROU. A ces quatre grands groupes ethnoculturels, il faut ajouter les 26% d'étrangers que compte le pays.

I- Causes principales des problèmes fonciers en Côte d'Ivoire

I.1- Gestion foncière au cours de la période coloniale

En Côte d'Ivoire les conflits fonciers actuels constatés dans la moitié Sud du pays sont à analyser dans une perspective historique (Ibo, 2012), car les germes ayant été semés par l'histoire (Bouquet, 2003). En effet, les conflits fonciers actuels doivent être replacés dans les vastes mouvements de colonisation agraire qui ont marqué l'histoire rurale ivoirienne depuis la période coloniale, et singulièrement depuis l'indépendance du pays (Chauveau, 2000). La "mise en valeur" de la colonie de Côte d'Ivoire s'est faite en partie à travers l'exploitation de son potentiel terre-forêt. Pour s'en garantir l'exploitation exclusive, le colonisateur procède par "négation des droits des populations locales" dès 1904 en développant une propriété privée inexistante en régime coutumier avec comme outil l'immatriculation (Ibo, 2012 ; Lavigne Delville, 1999 ; Verdeaux, 1997). Déclarant officiellement par un article de décret que :

*«Les terres vacantes et sans maître, dans les colonies et territoires de l'Afrique Occidentale Française, **appartiennent à l'Etat** »*

La ressource forestière de la basse Côte d'Ivoire va ainsi largement contribuer à l'économie ivoirienne car elle fut divisée entre exploitations agricoles coloniales, prélèvement de bois tropicaux et domanialisation (Ibo, 2012 ; Verdeaux, 1997 ; Léonard et Ibo, 1994). Seule la terre agricole déjà mise en culture et constituant le terroir villageois était laissée aux "indigènes" avec des restrictions sur la possibilité de l'étendre (Verdeaux, 1997).

Si la basse Côte d'Ivoire regorgeait d'énormes potentialités naturelles agricoles, elle manquait de main d'œuvre. La levée de main d'œuvre pour le travail forcé dans les exploitations agricoles et sylvicoles se fit donc largement dans la partie Nord et en Haute-Volta, réduites à un "réservoir de main-d'œuvre" par le colonisateur (Ibo, 2012 ; Verdeaux, 1997 ; Déniel, 1968²). Toutefois, les désertions des chantiers en raison de mauvais traitements ou la fuite préventive devant les travaux forcés vont induire les premières migrations spontanées vers les plantations villageoises du Sud-Est (Verdeaux, 1997).

²Cité par Tano, 2008

Cette région du pays où en 1880, Verdier et De Bretigniere avaient introduit les cultures de café et de cacao (Ehui, 2011) et où le travail des migrants dans les plantations était échangé contre de la terre du fait que les paysans manquaient de moyens financiers (Verdeaux, 1997). Cela semble marquer le début de l'accès au foncier des étrangers ouest-africains et le développement de fronts pionniers.

Le mouvement de colonisation agraire qui s'en suivit fut encouragé par les autorités coloniales d'autant plus qu'il permettait la production de cultures d'exportation (café et cacao). Ces autorités iront jusqu'à favoriser d'importants flux migratoires notamment dans le Centre-Ouest ivoirien par la création de six villages de colonisation de Voltaïques en 1934 (Desdoigts et Kouadio, 2012 ; Chauveau, Colin, Jacob, Lavigne Delville et Le Meur, 2006 ; Chauveau, 2000 ; Ibo, 2006³). On retient ainsi que les migrations avant d'être libres et économiquement motivées, dépendaient plutôt de la mise en valeur des ressources de la colonie (Koffi, Komena et Ballet, 2012).

Durant la période coloniale donc, les populations autochtones des régions concernées ont dû vivre les frustrations d'un affaiblissement de leurs prérogatives foncières à travers la dépossession de "leurs terres-forêts" au profit de l'Etat, l'imposition de migrants, la mise défens de patrimoines forestiers... au nom de "la mise en valeur" de la colonie de Côte d'Ivoire. Mais dans la lutte pour l'indépendance, la propriété de ces terres "vacantes et sans maîtres" passera de l'Etat français à l'Etat ivoirien à naître. En effet, les prétentions sur les terres présumées vacantes et sans maître ne concerneront que celles non mises en valeur depuis plus de 10 ans (en 1935), puis transformées en bail emphytéotique qui permettait le retour de la terre aux communautés dès qu'il y avait abandon de la mise en valeur et enfin en avril 1957 deviendront celles du territoire de la Côte d'Ivoire et non plus de l'Etat français (Affou et Vanga, 2002).

I.2- Gestion foncière des premières décennies post-indépendances

A l'indépendance en 1960, les nouvelles autorités de la Côte d'Ivoire ont suivi les sillons tracés par l'administration précédente en matière de politique de développement du pays (exploitation de la forêt, agriculture d'exportation, incitation à l'immigration...).

³ Cité par Koffi, Komena et Ballet, 2012

Les conditions naturelles s'y prêtaient. En effet, l'enclavement des régions Sud-Ouest, Centre-Ouest et Ouest (Léonard et Ibo, 1994) en a fait d'importants "trésors forestiers" que l'administration coloniale a dû "léguer" à l'Etat indépendant de Côte d'Ivoire.

L'exploitation de cette forêt sera inscrite dans un cadre légal par l'adoption d'un code domanial (loi du 20 mars 1963) et d'un code forestier de 1965 (Léonard et Ibo, 1994 ; Ley, 1982). Alors que le code forestier exclut les paysans de l'exploitation de bois dans le domaine de l'Etat ou sur les espaces relevant des terroirs villageois, le code domanial de 1963 ne fut jamais promulgué en raison de la résistance des propriétaires coutumiers, des chefs et notables traditionnels (ou du fait que le président Houphouët-Boigny trouvait le texte inapplicable (Affou et Vanga, 2002 ; Chauveau, 2006 ; Desdoigts et Kouadio, 2012 ; Ibo, 2012 ; Kobo et Fian, 2009 ; Ley, 1982 ; Lavigne Delville, 2006 ; Mathieu, 1999). Le vide juridique qui s'installe dès lors est comblé par la déclaration d'Houphouët-Boigny du 30 octobre 1970 (Ibo, 2012) :

*« (...) 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 ».*

Car elle fit force de loi (Chauveau et Colin, 2014) pour l'accès libre à la terre notamment des migrants et des entreprises agricoles et sylvicoles. Elle fut interprétée par : « **La terre appartient à celui qui la met en valeur** » qui devint un slogan (Babo, 2010 ; Chauveau et Colin, 2014 ; Chauveau et Koffi, 2005 ; Colin, 2005 ; Club UA-CI, s.d. ; Dabbadie, 1996 ; Ibo, 2012 ; Léonard et Oswald, 1996 ; etc.).

Cette décision est perçue comme une politique à but de construire un Etat moderne et économiquement fort ou une politique habile d'intégration des étrangers puisqu'un segment important de la population de la Côte d'Ivoire était constitué d'étrangers que les colons avaient utilisés pour la valorisation économique de la colonie ivoirienne (Babo, 2010). Elle a entraîné la ruralisation effective de tout l'espace forestier par extension progressive des fronts pionniers agricoles vers l'Ouest et le Sud-Ouest (Verdeaux, 1997). Néanmoins, la colonisation agraire massive de l'Ouest qu'elle a induite était loin d'être contrôlée et a été faite sous la pression et la

contrainte organisée auprès des autorités et des collectivités villageoises locales pour l'accueil des agriculteurs migrants, en particulier baoulé (Bouquet, 2003 ; Chauveau, 2000 ; Chauveau et Colin, 2014). Elle a ainsi déséquilibré les conditions coutumières d'accueil des étrangers en politisant la question foncière et celle de l'accueil des migrants ivoiriens ou pas (Chauveau, 2006 ; Chauveau, Koné et Ibo, 2006).

Les autorités ont accompagné leur action de protection administrative particulière (par les sous-préfets ou les juges) des colons agricoles non-ivoiriens et ivoiriens en cas de conflits avec "leurs tuteurs" en raison de leur participation à l'œuvre de "mise en valeur" de l'Ouest, mais également pour des raisons électoralistes (Chauveau, 2000 ; Chauveau, 2006 ; Chauveau et Koffi, 2005). Toutefois, certaines populations ivoiriennes ont été quasiment contraintes à la migration à cause de la construction de barrages hydro-électriques, de classement de forêts, de création de réserves naturelles... sur leurs sites d'origine (Ibo, 2012 ; Lavigne Delville, 2009 ; Tano, 2008). Dépouillées et défavorisées, les populations des régions pionnières ont développé des stratégies de récupération d'une fraction de la rente de leurs terroirs ancestraux à travers des transactions foncières (Desdoigts et Kouadio, 2012 ; Léonard et Ibo, 1994). Ces ventes introduisirent dans les mœurs la monétarisation de la terre qui était absente des régimes fonciers coutumiers et qui se décline en prêts, locations, échanges, ventes, mise en gage etc. (Zongo, 2010). La situation de raréfaction des terres qui prévaut dans le milieu rural en basse Côte d'Ivoire a abouti à une crise foncière sur fond de remises en cause de ces transactions effectués avec les étrangers (Desdoigts et Kouadio, 2012 ; Ibo, 2006).

L'histoire récente de la Côte d'Ivoire porte les relents de plusieurs crises foncières qui l'ont précédée et qui demeurent latentes. Ces tensions sont l'une des conséquences de la politique nationale de mise en valeur de la Côte d'Ivoire forestière dans le cadre de laquelle le Centre-Ouest et le Sud-Ouest ont reçu d'importants flux migratoires notamment depuis les années 60-70 (McCallin et Montemurro, 2009).

II- Causes secondaires des problèmes fonciers en Côte d'Ivoire

La "mise en valeur" de la forêt ivoirienne par les autorités coloniales et post-indépendances a eu plusieurs impacts sur les régions concernées et même au plan national et international (Afrique de l'Ouest). Elle a conduit à un relatif succès économique des hommes et de la nation, mais elle a pour le moins occasionné une crise écologique et une déstructuration sociale (Balac 2000 ; Bonnet, 2001 ; Léonard, 1997). Les politiques qui la fondaient ont encouragé une ruée vers les terres fertiles qui s'est faite de façon anarchique (Club UA-CI, s.d. ; Koné, 2006), occasionnant par la suite une saturation foncière et une raréfaction de terres arables (Affou et Vanga, 2002 ; Bouquet, 2003 ; Chauveau, 1997 ; Ouédraogo, 2009 ; Zongo, 2010). D'autres facteurs rendus possibles par ce contexte sont sources de conflits fonciers entre individus, entre communautés et entre communautés et l'Etat. Certains de ces facteurs sont unanimement reconnus comme tels tandis que d'autres sont diversement appréciés.

II.1- Facteurs de conflits fonciers partagés dans la littérature

La complexité du foncier rural en Côte d'Ivoire est telle qu'il existe un divorce entre légalité, légitimité et pratiques, qui maintient une large part de la population dans une situation d'extra-légalité (Lavigne Delville, 2010 et 2009). Aussi, existe-t-il une multiplicité de droits sur une même parcelle du fait du statut communautaire de la terre (Affou et Vanga, 2002 ; Chauveau, 1997 ; Chauveau et Mathieu, 1998). En cause, l'adoption au départ du slogan « la terre appartient à celui qui la met en valeur » comme pseudo cadre légal par le gouvernement et après, la perpétuation de la domanialisation et de l'appropriation foncière individuelle dans le code foncier rural de 1998. Or localement, les pratiques coutumières, évolutives, n'ont jamais cessé et ont pu résister à ces dispositions issues de conceptions exogènes. Ce dualisme maintient les transactions foncières effectuées jusqu'alors dans une situation de flou juridique avec le risque de comportements opportunistes des acteurs locaux qui interprètent de manière divergente la nature des droits acquis ou cédés (Affou et Vanga, 2002 ; Chauveau, Colin, Jacob, Lavigne Delville, Le Meur, 2006 ; Chauveau et Koffi, 2005 ; Franqueville et Lazard, 1991 ; Koffi Alinon, 2011 ; Lavigne Delville, 2010, 2009 et 1999 ; McCallin et Montemurro, 2009 ; Ouédraogo, 2009 ; etc.).

La détérioration des cours mondiaux des matières agricoles produites par la Côte d'Ivoire a plongé le pays dans une crise économique au cours des années 80. Cette crise a semble-t-il été beaucoup plus sévère dans les centres urbains. De fait, elle a amené les autochtones des régions de fronts pionniers en échec urbain (chômage, déscolarisation, etc.) ou à la retraite à retourner dans leurs régions d'origine, confrontant ainsi le milieu rural à un croît démographique insoutenable (Bonnet, 2001 ; Bouquet, 2003 ; Chauveau, Koné et Ibo Jonas, 2006 ; Chauveau et Mathieu, 1998 ; Desdoigts et Kouadio, 2012 ; Colin, 2005 ; Lavigne Delville, 1999 ; McCallin et Montemurro, 2009). Les "autochtones urbains" furent confrontés à leur retour à l'occupation de la quasi-totalité des "terres patrimoniales" par les immigrants et les agro-industries. Des occupants qui avaient bénéficié de l'appui de l'Etat tel que sus-évoqué. Ce contexte a favorisé leur installation sur de grandes parcelles parfois même à l'intérieur de forêts classées (Amani, 2008 ; Ibo, 2012 ; Koffi, Komona et Ballet, 2012 ; McCallin et Montemurro, 2009). L'imprécision de limites des parcelles concédées qui caractérise ces installations a occasionné des empiètements et des installations d'autres immigrants par des immigrants à l'insu de leurs tuteurs autochtones (Affou et Vanga, 2002 ; Babo, 2010 ; Koffi, Komona et Ballet, 2012).

La structure des sociétés paysannes en basse Côte d'Ivoire a pu relativement se maintenir au rythme d'introduction d'éléments nouveaux auxquels elles devaient s'adapter. Mais, il apparaît évident que sa capacité de résilience se soit émoussée au fil du temps. Ce qui laisse d'ailleurs transparaître des blocages et dysfonctionnement.

Les coutumes foncières revendiquées par les peuples autochtones connaissent une évolution dans le sens de l'individualisme avec une opposition au mode de succession et surtout une confiance déclinante en leurs institutions (Affou et Vanga, 2002 ; Babo, 2010 ; Chauveau, 1997 ; Ibo, 2012 et 2006 ; Vanga, .).

L'assistance de l'étranger à son tuteur devient de plus en plus insupportable à cause du poids des sollicitations et la non-assistance encore plus risqué dans la mesure où la qualité des relations entre le tuteur et le migrant est strictement fonction du comportement de l'étranger (Affou et Vanga, 2002 ; Ibo, 2012 ; Koné, 2006). Le succès économique des étrangers a inévitablement fait basculer le rapport de pouvoir en leur faveur. Ce qui a fait naître des sentiments de révolte, de

rancœur et parfois de haine chez des populations autochtones envers les immigrants (Affou et Vanga, 2002 ; Babo, 2010).

Sur ce point, le grief fait aux immigrants est le non-respect des clauses des contrats de cession de terres et des principes coutumiers de la société locale d'accueil (Affou et Vanga 2002 ; Ibo, 2012).

II.2- Facteur controversé de conflits fonciers

La loi ivoirienne N° 98-750 du 23 Décembre 1998 portant code domaine foncier rural a une nature de "facteur de conflits fonciers" controversée dans les travaux consacrés à ce sujet. Cette loi a été votée à l'unanimité moins une abstention (Affou et Vanga, 2002 ; Babo, 2010 ; Chauveau, 2006 ; Chauveau et Colin, 2014 ; Chauveau, Colin, Jacob, Lavigne Delville et Le Meur, 2006 ; Chauveau et Koffi, 2005 ; Club UA-CI, s.d. ; Ibo, 2012 ; etc.) par le parlement ivoirien où siégeaient le parti au pouvoir et une partie de l'opposition de l'époque. La période de son adoption correspond avec un contexte politique national marqué par de fortes tensions. Ces fortes tensions survinrent suite à une controverse sur la nationalité ivoirienne d'un aspirant à la présidence de la république. Or, ce nouveau code domaine foncier rural reconnaît les droits coutumiers des autochtones et exclut les non-Ivoiriens et les personnes morales du bénéfice de la propriété tout en leur reconnaissant le droit à l'exploitation (Chauveau, 2006).

En conséquence, les populations autochtones des régions du Centre-Ouest, du Sud-Ouest et de l'Ouest se voyaient ainsi rétablies dans leur droit. Surtout dans la mesure où ces régions ont reçu d'important flux migratoires suite aux politiques étatiques spoliatrices menées depuis l'époque coloniale. Cette action qui semble être une justice rendue souffre d'équivoque.

En effet, d'un côté, l'exclusion des non-Ivoiriens est assimilée à de la xénophobie (Babo, 2010 ; Bouquet, 2003). En outre, cette loi est perçue comme inégalitaire et à l'origine de conflits ayant éclaté entre étrangers et autochtones dans plusieurs régions pendant la période qui suivit son adoption (Babo, 2010 ; Chauveau, 2006 ; Koné, 2006 ; Chauveau et Koffi, 2005). L'un des arguments avancés dans ce sens est que non seulement la loi sur le foncier opposait les Ivoiriens aux étrangers, mais elle rajoutait du grain au moulin des revendications ethnonationalistes sur la propriété des droits sur le sol (Babo, 2010). Un autre argument est son caractère insécurisant pour

les femmes et jeunes autochtones, allochtones et non nationaux (Koné, 2006). Elle est aussi présentée comme une loi qui ignore les multiples droits acquis par des migrants au cours des transactions antérieures avec les "propriétaires terriens" coutumiers autochtones. Or, la reconnaissance de ces transferts était une attente des étrangers (Chauveau, 2006 ; Chauveau et Colin, 2014).

De l'autre côté, des manières de faire développées par des étrangers et de nature à conduire à la rupture du « contrat moral » sous-jacent à l'échange foncier (Babo, 2010) avec les autochtones est présenté comme facteur de conflit. De fait, l'ascension économique des migrants leur a permis par moment de pouvoir contourner l'autorité de leurs tuteurs ou croire que la monétarisation des obligations sociales envers leurs tuteurs, leur conféraient des droits fonciers immanents et une certaine autonomie (Babo, 2010). Or en milieu rural où des migrants ont été accueillis, la sécurité foncière de ces derniers est dépendante des bonnes relations que ces derniers entretiennent avec leurs tuteurs autochtones (Affou et Vanga, 2002). Par conséquent, se conduire en passager clandestin (Koffi, Komena et Ballet, 2012) ou prétendre à une appropriation foncière alors que les lois coutumières locales (référence en matière foncière) ne le permettent pas, mène inéluctablement à des conflits (Affou et Vanga, 2002). Et ce type de conflits opposant autochtones et étrangers s'est généralisé certes dans la période où survint le code domaine foncier rural de 1998, mais il ne pouvait en être une des causes (Ibo, 2012 ; Affou et Vanga, 2002).

En définitive, les problèmes fonciers en Côte d'Ivoire trouvent leurs origines dans plusieurs événements qui ont émaillé l'histoire du pays. En effet, l'ampleur et les imbrications de la compétition pour la maîtrise foncière dans cette partie du pays ne permettent pas un seul sens aux explications que l'on peut apporter à ces problèmes. Il convient de combiner plutôt que d'opposer les diverses interprétations (Chauveau et Mathieu, 1998) contenus dans les travaux susmentionnés. Quoique la qualité des rapports entre acteurs apparait déterminante d'autant plus qu'en cas de vives tensions, un fait anodin peut-être le détonateur de conflits violents (Kouamé, 2006).

III- Configuration des problèmes fonciers en Côte d'Ivoire

Les problèmes fonciers en milieu rural observés dans la moitié sud de la Côte d'Ivoire se résument pour les plus expressifs aux conflits entre acteurs et à l'accès inégal à la terre de certains d'entre eux.

III.1- Conflits entre acteurs

Les conflits liés aux ressources foncières apparaissent au sein même des communautés ethniques ou entre elles. Au sein des communautés, les tensions naissent entre membres de même famille ou entre différentes familles au sein du village ou encore entre différents villages (Affou et Vanga, 2002 ; Chauveau et *al.*, 2006 ; Ibo, 2006 ; Kouamé, 2006).

Les travaux empiriques sur les conflits au sein des communautés les abordent sous l'angle intergénérationnel à l'intérieur des groupes familiaux (Chauveau et *al.*, 2006 ; Kouamé, 2006). Le patrimoine foncier familial est limité dans l'espace et s'amenuise au fur et à mesure que les ayants droits qui en jouissent croissent en nombre. Il n'est donc pas rare de voir apparaître des tensions entre membres de la parenté pour le contrôle de la ressource foncière. A l'intérieur du groupe familiale, quel que soit le mode d'accès à la terre, les générations ne se succèdent pas à proprement parler car les membres des différentes classes sont pour partie au moins de leur vie, des contemporains. Cette situation peut conduire à des conflits ouverts, selon que les membres des différentes classes, surtout les jeunes générations, respectent ou non les formes de prépartage, les rapports de production ou de circulation du produit, ou la répartition des droits faite par leurs aînés qui engage en partie leurs conditions d'existence (Chauveau et *al.*, 2006).

Par ailleurs, les détenteurs de droits étendus (généralement les aînés) sur le domaine familial et qui en tirent un revenu, sont tenus par un devoir d'assistance envers les autres membres de la famille. Mais la redistribution intra-familiale des rentes foncières est souvent source de conflits, particulièrement entre les jeunes et leurs aînés (Chauveau et *al.*, 2006 ; Kouamé, 2006). Ces

tensions sont d'autant plus vives que les opportunités de création de revenus en dehors de la production agricole ou les possibilités d'accès à la terre en dehors du patrimoine familial sont faibles ou inexistantes. Dans de telles situations, les unités d'exploitation ont tendance à vouloir sécuriser leurs droits internes en se constituant comme unités d'administration foncière et en contestant les unités supérieures de parenté qui jouaient ce rôle jusque-là (Chauveau et *al.*, 2006).

Les conflits entre génération de la même famille ou de la même communauté débordent parfois de leur cadre et se muent en conflits inter-ethniques (Babo, 2010 ; Chauveau et *al.*, 2006 ; Ibo, 2006 ; Kouamé, 2006). Mais ceux-ci s'originent dans d'autres facteurs comme nous avons pu le voir plus haut.

Les conflits fonciers inter-ethniques sont des tensions parfois très violentes (Babo, 2010 ; Chauveau et *al.*, 2006 ; Ibo, 2006 ; Kouamé, 2006) qui opposent les autochtones aux immigrants. Ils sont abordés à travers la relation autochtones/migrants autour de la question de la reconnaissance sociale des droits d'appropriation transférés aux immigrants via divers arrangements institutionnels d'accès à la terre (Kouamé, 2006). Les litiges surgissent de manière préférentielle pendant la période charnière de l'avènement au pouvoir d'une nouvelle génération dans les régions concernées (Chauveau et *al.*, 2006). Les jeunes autochtones (en ce qui concerne les régions du Sud-Ouest et du Centre-Ouest) accusent d'une part l'Etat (colonial et post-colonial) d'avoir orchestré la perte de leurs droits ancestraux au profit des migrants, et d'autre part leurs aînés d'avoir bradé le patrimoine ancestral dans le cadre de transactions foncières, (Chauveau et *al.*, 2012 ; Ibo, 2012). Ainsi, l'un des premiers actes de ces nouvelles générations, en tant qu'autorité d'une unité juridique donnée (famille, lignée...), est de remettre en cause les accords établis (Colin et *al.*, 2004 ; Zongo, 2001 ; Zongo et Mathieu, 2000)⁴ entre leurs aînés et les migrants.

La contestation de droits fonciers aux migrants a été amplifiée par les compétitions politiques locales à l'occasion du retour au multipartisme (Chauveau, 2004) et le décès d'Houphouët-Boigny dans la décennie 1990 (Kouamé, 2006). Cette contestation est suivie de retraits de terres (Ibo, 2006). Cependant, le phénomène de retrait de terres par les autochtones n'est pas récent.

⁴ Cités par Chauveau et *al.*, 2006

Ses premières manifestations se situent vers 1920 en région ébrié (Ibo, 2006). Il est clair que la remise en cause des droits et le retrait de terres sont observables dans plusieurs régions de la moitié sud de la Côte d'Ivoire (Kouamé, 2006). Toutefois, ces pratiques s'expriment dans des proportions inquiétantes dans les régions du Sud-Ouest et du Centre-Ouest (Ibo, 2006).

La reconnaissance sociale locale des transferts fonciers perçue comme un gage de sécurité devient inopérante en cas de retrait généralisé de terres (Babo, 2010 ; Ibo, 2006 ; Kouamé, 2006). En plus, dans certains cas de conflits généralisés, les retraits de terres portent sur toutes les parcelles occupées par les migrants (Babo, 2010 ; Kouamé, 2006), tandis que dans d'autres, cela ne s'applique qu'à des parcelles ayant des caractéristiques précises (Ibo, 2006).

Quoi qu'il en soit, ces conflits font suite à des revendications autochtones et identitaires (Kouamé, 2006). Et dans le cas du Centre-Ouest et du Sud-Ouest, le retrait de terres participe d'une logique d'inversion de rapport de force, défavorable il y a plusieurs décennies aux autochtones (Ibo, 2006).

III.2- Inégalité de droits d'accès au foncier (Discrimination/vulnérabilité de certaines catégories d'acteurs dans l'accès au foncier)

L'Afrique est marquée par un dualisme et un hybridisme de normes modernes et coutumières d'accès au foncier. A l'instar de beaucoup de pays du Sud où la coutume est la norme en pratique, l'accès à la terre dans les pays africains est conditionné par les identités sociales au point qu'un autochtone et un étranger (à l'espace social local), un chef de ménage et un jeune non marié, un homme et une femme n'ont pas les mêmes droits sur la terre (Lavigne Delville et Durand-Lasserve, 2009). Il est remarquable dans ces sociétés que les cadets (jeunes), les immigrants (étrangers aux communautés locales), les agropasteurs et les femmes apparaissent très souvent comme des catégories vulnérables du fait qu'elles ne bénéficient que de droits concédés plus restreints à la fois informels et malléables par des instances de décisions (Bonnet, 2001 ; Brondeau, 2014 ; Chauveau et *al.*, 2006 ; Droy, Bidou et Rasolofo, 2010 ; Konaté, 2006 ; Koné, 2006 ; Koumassou, 2010 ; Lavigne Delville et Chauveau, 2002 ; Lavigne Delville et Durand-Lasserve, 2009 ; Lavigne Delville et Hochet, 2005 ; Mathieu, 1999 Paluku, 2007 ; Rakotovao, 2011).

Du faisceau de droits qui prévalent sur les terres du groupe (familial ou lignager...), parfois seulement ceux d'usage sont attribués aux cadets, femmes et immigrants, l'essentiel étant concentré aux mains des responsables (Chauveau et *al.*, 2006). Ce qui pourrait apparaître ici comme une inégalité trouve ses fondements dans une logique de différenciation entre aînés/cadets, femmes/hommes et migrants/autochtones...et des rôles respectifs dévolus à chaque statut (Chauveau et *al.*, 2006 ; Gastellu et Dubois, 1997 ; Kouamé, 2006 ; Lavigne Delville et Hochet, 2005).

- **Les cadets (jeunes)**

Dans le jeu foncier coutumier ivoirien, les cartes (d'accès) sont détenues par les aînés dans plusieurs communautés ethniques (Affou et Vanga, 2002 ; Bobo, 2009 ; Chauveau et *al.*, 2006 ; Kouamé, 2006 ; Soro, 2006) de par leur position de responsables du groupe. Ainsi c'est d'eux que les cadets reçoivent le contenu et l'étendue de leur droit d'accès au patrimoine foncier.

Les cadets se voient parfois octroyer des parcelles pour un choix cultural limité à la production de cultures non pérennes tandis que leurs aînés se réservent les droits de cultures pérennes (Chauveau et *al.*, 2006) à forte valeur monétaire. Dans cette logique, un cadet est censé euphémiser sa recherche de numéraire et doit en outre subordonner ses droits individuels sur les terres du domaine familial à leur fonction holistique d'assurance sociale pour l'ensemble du groupe (Chauveau et *al.*, *ibid.*).

Par ailleurs, la forte demande foncière de la part des "sans terres" et l'appât d'une rente foncière fait pencher parfois ces aînés en faveur des sollicitations extra-familiales au détriment de leurs cadets dont-ils n'obtiennent pas les mêmes avantages (Lavigne Delville et Hochet, 2005). Manifestement, des mécanismes sont actionnés par les aînés pour maintenir "les jeunes" (Ibo, 2006) dans une relation de dépendance vis-à-vis d'eux (Kouamé, 2006 ; Affou et Vanga, 2002). Donc, même si leur jeunesse constitue un atout du point de vue de la force de travail, la place des cadets de famille et des jeunes agriculteurs n'est pas toujours enviable (Courade et Devèze, 2006).

- **Les immigrants**

La moitié Sud de la Côte d'Ivoire a très tôt été mue par de fortes migrations. Les migrants ont pu ainsi s'intégrer aux sociétés d'accueil grâce aux principes moraux sur lesquels elles se

fondaient. Le droit à la subsistance (Chauveau, 1997 ; Lavigne Delville et Hochet, 2005) reconnu aussi bien à l'autochtone qu'à l'étranger permet à ce dernier de pouvoir "se nourrir" à travers la mise en culture d'une parcelle qui lui était attribuée s'il en faisait la demande.

Toutefois, ce droit s'accompagne de devoirs vis-à-vis de la communauté d'accueil et/ou du tuteur. Ces devoirs se muent à terme en rapports clientélistes migrant/autochtones (Chauveau et *al.*, 2006). Dans certains cas, l'intensification et la récurrence des sollicitations de la part des autochtones sont vécues par les étrangers comme un harcèlement (Chauveau, 1997). Dans cette même logique clientéliste, les autochtones n'ont pas hésité à braver l'autorité de l'Etat en installant des migrants à l'intérieur de forêts classées sur lesquelles ils revendiquent des droits ancestraux (Ibo, 2012). Mettant ainsi les immigrants en situation d'illégalité et aussi d'insécurité lorsque par exemple dans le Centre-Ouest et le Sud-Ouest leur étaient cédées des terres sur lesquelles les droits sont les moins bien établis (Chauveau, 2006).

Le caractère identitaire du foncier favorable à l'autochtonie dans le "droit coutumier ivoirien" met les migrants dans une situation de soumission au risque de se voir déposséder des terres mises en valeur (Babo, 2010 ; Ibo, 2006 ; Kouamé, 2006).

- **Les femmes**

En Afrique de l'Ouest, les femmes sont beaucoup impliquées dans la petite production agricole et encore davantage dans les activités post-récolte (transformation et commercialisation) (Blein et *al.*, 2008 ; Halwart et van Dam, 2010 ; Halftermeyer, 2009 ; McCallin et Montemurro, 2009). En dépit du rôle central qu'elles jouent dans l'agriculture, les femmes n'ont, en principe, jamais accès à la «propriété » de la terre (Le Bris et *al.*, 1982). En Côte d'Ivoire, les femmes n'ont pas un accès libre et généralisé à la terre, contrairement aux personnes de genre masculin (Affou et Vanga, 2002). C'est par l'intermédiaire des mâles de leur famille (père, mari, frères ou oncles) (Colin, 2004⁵ ; McCallin et Montemurro, 2009) qu'elles ont accès à certaines terres.

Plusieurs logiques dans le "système coutumier" (Colin, 2004) concourent à cette condition foncière des femmes. La principale étant l'exogamie (Konaté, 2006 ; Koné, 2006) à laquelle les membres du groupe familial sont soumis. En cas de mariage, la femme acquiert un double rattachement familial qui fait d'elle, à la fois, une sœur dans sa famille d'origine et une épouse dans sa famille d'alliance (Chauveau et *al.*, 2006 ; Brondeau, 2014). D'un côté, elles sont amenées

⁵ Citant Dey Abbas, 1997 et Folbre, 1997

à quitter leur famille à l'occasion de leur mariage et de l'autre, elles peuvent quitter leur époux pour retourner dans leur famille paternelle (Brondeau, 2014). Ainsi, leur accorder le droit propriété foncière revient à hypothéquer une partie du patrimoine foncier de la communauté (Konaté 2006 ; McCallin et Montemurro, 2009). Une autre raison notamment chez les Bété (ethnie du Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire) est que la femme est plus encline à pratiquer la sorcellerie que les hommes (elle pourrait s'associer aux sorciers pour faire du mal aux mâles de son lignage) (Koné, 2006).

Le droit à la subsistance (Chauveau, 1997 ; Lavigne Delville et Hochet, 2005) confère l'allocation de certaines parcelles à la femme dans la plupart des coutumes en vigueur en Côte d'Ivoire (McCallin et Montemurro, 2009). Et les droits qui leurs sont accordés sur ces parcelles sont ceux de jouissance précaires et révocables (Konaté, 2006). En outre, ce sont souvent des parcelles négligées par les hommes car peu productives (Tano, 2008 ; Lavigne Delville et Durand-Lasserre, 2009). Il s'agit notamment de friches et de bas-fonds (Kobo et Fian, 2009). Or, il existe actuellement un attrait pour les bas-fonds du fait de la raréfaction de la terre qui rend plus délicat ou onéreux l'accès des femmes à ces zones (McCallin et Montemurro, 2009).

En définitive, il est à retenir que les femmes sont dans une situation de moindre sécurisation foncière. Leurs problèmes fonciers se posent plus en termes d'insécurité et d'instabilité que d'accès (Konaté, 2006). Cet état de fait les empêche de tirer partie de l'opportunité d'utiliser de nouvelles technologies ou de pratiquer de nouvelles cultures plus rentables, ou ne les inciterait pas à adopter des pratiques d'amélioration sur le long terme (Dey Abbas, 1997)⁶.

IV- Actions de sécurisation foncière

La sécurité foncière est un état auquel aspirent les acteurs du foncier. Cette raison les amène à mettre œuvre des stratégies pouvant y concourir. La colonie puis l'Etat de Côte d'Ivoire se sont inscrits dans une logique de sécuriser l'accès au foncier de certains exploitants au travers de réglementations, notamment les décrets 1935, arrêté 1943, arrêté 1955, circulaire 1968 et loi n° 71-338 de juillet 1971 (Affou et Vanga, 2002 ; Babo, 2010 ; Chauveau, 2006 ; Ibo, 2012). Ainsi, "La terre appartient à qui la met en valeur" a longtemps été la règle en vigueur en matière foncière en Côte d'Ivoire. Cette "loi" a donc contribué à sécuriser l'accès au foncier des agriculteurs quelle

⁶ Cité par Colin, 2004

que soit leur origine (Koné, 2006). Mais pour un Etat moderne, une sécurisation formelle et socialement acceptable s'imposait. C'est sans doute pourquoi le plan foncier rural (PFR) et la loi relative au domaine foncier rural ont vu le jour. Quoique, les populations ont continué d'inventer des pratiques qui se situent en marge des cadres établis par l'Etat.

IV.1- Plan foncier rural comme processus de sécurisation foncière

Mis en œuvre dans l'optique d'installation de jeunes à travers l'identification de parcelles libres, le plan foncier rural (PFR) s'est mué en un processus de sécurisation foncière entamé par la Côte d'Ivoire à partir de la seconde moitié des années 80 (Affou et Vanga, 2002 ; Babo, 2010 ; Bouquet, 2003 ; Chauveau, 2003 ; Chauveau, Colin, Jacob Lavigne Delville, Le Meur, 2006 ; McCallin et Montemurro, 2009). La Banque Mondiale (BM) qui cofinancé ce projet avec l'AFD spécifie la garantie des droits des agriculteurs sur leurs terres, la réduction des conflits fonciers puis l'émergence de marchés fonciers et un système de crédit basé sur les droits de la propriété comme ses objectifs (Basselt, 1995 ; Chauveau, Colin, Jacob Lavigne Delville, Le Meur, 2006). Concrètement, il s'agissait de produire un état des lieux des droits sur les ressources foncières tels que vécus localement par voie d'enquêtes exhaustives, publiques et contradictoires (Bouquet, 2003 ; Chauveau, 2006 ; Chauveau, Colin, Jacob Lavigne Delville, Le Meur, 2006 ; Lavigne Delville, 1999 ; Lavigne Delville et Durand- Lasserre, 2009 ; Ouédraogo, 2009).

Les résultats de ce projet PFR en Côte d'Ivoire sont diversement appréciés. En tout état de cause, il aura couvert plus d'1,1 millions ha dans plus de 700 villages répartis dans les départements de Korhogo et Odiénné au nord, Daloa, Soubré et Bangolo à l'ouest, Abengourou et Bondoukou à l'est et Daoukro et Béoumi au centre (Babo, 2010 ; Bouquet, 2003 ; Chauveau, 2003 ; Lawson, 2002⁷ ; McCallin et Montemurro, 2009).

D'un côté, l'approche du PFR est intéressante parce que perçue comme une méthode novatrice du fait que non seulement elle part du bas vers le haut, également malgré la complexité des situations foncières locales, il était possible de recenser les droits fonciers coutumiers et de délivrer des documents permettant de les sécuriser efficacement (Merlet, 2002 ; Ouédraogo, 2009). En atteste le fait que les attestations acquises dans le cadre du PFR (bien que n'étant pas

⁷ Cité par Affou et Vanga, 2002

juridiquement valables) sont brandies par certains de ceux qui en détiennent et servent dans des décisions de justice (Affou et Vanga, 2002).

De l'autre côté par contre, le PFR a fini par décevoir les espoirs qu'il a suscités. Il fut un échec dans la mesure où il a porté sur une infirme partie des terres rurales (Bouquet, 2003). L'identification des droits et de leurs détenteurs qu'il aura permise est à la base de plusieurs agissements confligènes venant des autochtones et de litiges qui étaient jusque-là latents (Brondeau, 2014 ; Chauveau, 2006 ; Ibo, 2006 ; Koné, 2006). Par ailleurs, le but du PFR ne serait pas que la sécurité, les informations recueillies l'ont été dans une optique de fiscalisation en s'en tenant à Gastaldi (1987:14)⁸ qui en est un concepteur (Karsenty, 2007).

Quoi qu'il en soit, la loi N° 98-750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural a été adoptée par l'assemblée nationale alors que le projet PFR était encore en cours en Côte d'Ivoire.

IV.2- Loi N° 98-750 du 23 Décembre 1998

L'adoption de la loi ivoirienne de 1998 relative au DFR réinscrivait les pratiques foncières en milieu rural dans un cadre formel longtemps après qu'un simple discours ait été la règle. Les nombreux problèmes fonciers qui s'exprimaient en conflits de plus en plus récurrents devraient connaître des solutions avec cette loi. En effet, la loi N° 98-750 du 23 Décembre 1998 avait pour objectifs de moderniser les droits coutumiers et sécuriser l'accès à la terre des exploitants (Affou et Vanga, 2002 ; Kobo et Fian, 2009 ; Koffi, Komona et Ballet, 2012 ; Kouadio et Desdoigts, 2012 ; Lavigne Delville, 2006 ; McCallin et Montemurro, 2009 ; Sangaré, Koffi, Akamou, Fall 2009). A l'analyse, le droit de propriété privé et le bail emphytéotique sont considérés comme le niveau le plus élevé de sécurisation prévu par loi. Ils pourraient à cet effet créer un marché foncier parfait et inciter à l'investissement.

⁸ Cité par Karsenty, 2007

Cependant, la loi ivoirienne relative est diversement appréciée dans la littérature scientifique en certaines de ses dispositions. La plus significative est son article premier qui indique que :

« Le domaine foncier rural est constitué par l'ensemble des terres mises en valeur ou non et quelle que soit la nature de la mise en valeur. Il constitue un patrimoine national auquel toute personne physique ou morale peut accéder. Toutefois, seuls l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes sont admis à en être propriétaires. »

Le contexte politique national dans lequel a été adoptée cette loi concoure à y sentir des relents ethnonationalistes, voire xénophobes (Babo, 2010 ; Bouquet, 2003 ; Chauveau, 2006 ; Chauveau et Bobo, 2005 ; Chauveau et Colin, 2013 ; Chauveau, Colin, Jacob, Lavigne Delville, Le Meur, 2006 ; Colin, 2005 ; Koné, 2006 ; Lavigne Delville et Durand-Lasserve, 2009 ; Merlet, 2002). Ce point de vue se base sans doute sur les effets d'annonce provoqués par cette loi ou sur la représentation qu'en ont eue les populations. Quoi qu'il en soit, l'exclusion des non-Ivoiriens de la propriété foncière en milieu rural est interprétée comme "non sécurisante" pour cette frange de la population. Pour les tenants de cette idée, cette disposition conduira inéluctablement à l'aggravation des tensions et à la fragilisation de l'économie de plantation. D'autant plus que selon eux, les non-Ivoiriens sont majoritairement représentés dans les filières agricoles notamment café-cacao qu'ils maîtrisent bien plus que les nationaux (Bouquet, 2003).

A l'opposé, se trouvent les tenants de l'idée que cette loi sécurise par la disposition du bail emphytéotique, les exploitants non-Ivoiriens (Affou et Vanga, 2002 ; Club UA-CI, s.d. ; Kobo et Fian, 2009 ; Kouadio et Desdoigts, 2012 ; McCallin et Montemurro, 2009 ; Ouédraogo, 2009). Bien que critiques sur certains points, ils mettent en avant le caractère innovant de la loi relative au foncier rural en Côte d'Ivoire. Ils insistent notamment sur le fait que dans un premier temps le législateur ait enfin pris en compte les droits coutumiers ignorés depuis l'époque coloniale. Deuxièmement, la mise en valeur de la terre n'est plus considérée uniquement comme le fait d'occuper la terre par une production agricole, mais elle inclut la protection de l'environnement. En plus, elle a fait l'objet d'un amendement en 2004 en son article 26, corrigeant ainsi la plus grave insuffisance qui y était puisqu'elle donnait lieu à une expropriation des exploitants étrangers sur les terres (Club UA-CI, s.d.).

Toutefois, d'autres imperfections de la loi faisant consensus sont à relever. Au premier chef se trouve la disposition :

« ...Des droits coutumiers conformes aux traditions » (article 3, alinéa 1).

Car, le plus souvent la coutume et la tradition dénie la maîtrise foncière aux femmes et aux jeunes bien qu'autochtones. Ainsi, la loi ivoirienne relative au foncier rural peut ne pas être bénéfique à ces deux catégories (Koné, 2006 ; McCallin et Montemurro, 2009). A cela, s'ajoutent les délais relativement courts (Bouquet, 2003 ; Club UA-CI, s.d.) de trois (3) ans pour passer de la détention du certificat foncier à l'immatriculation et de dix (10)⁹ ans pour immatriculer toutes les terres concernées à compter de la date de publication de la loi. Aussi, est-il à relever le sort à l'avantage des autochtones réservé aux transactions effectuées (contrats de vente et d'usage "imparfaits") avec les migrants (Affou et Vanga, 2002 ; Chauveau, 2006 ; Chauveau et Colin, 2013 ; McCallin et Montemurro, 2009).

En tout état de cause, la loi N° 98-750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural modifiée par la loi n° 2004-412 du 14 août 2004 n'est pas encore appliquée pour de multiples raisons.

Pour les uns, cela est dû à l'exclusion des non-Ivoiriens de la propriété foncière qui y est mentionnée et partant, des conséquences dramatiques que son application pourraient causer (Bouquet, 2003 ; Bredeloup, 2006 ; Chauveau, 2006 ; Koné, 2006).

Par contre, les autres avancent l'instabilité politique (coup d'Etat de 1999 et guerre déclenchée en 2002) et partant le retrait de bailleurs de fonds de la Côte d'Ivoire comme raison de l'inapplication de la loi (Affou et Vanga, 2002 ; Chauveau et Bobo, 2005 ; Chauveau, Colin, Jacob, Lavigne Delville, Le Meur, 2006 ; Club UA-CI, s.d.).

Quelle qu'en soit la raison, le constat est que la loi n'est pas appliquée. Fondamentalement, les pratiques des populations en matière de gestion foncière sont demeurées les mêmes sur la quasitotalité des terres rurales (Affou et Vanga, 2002 ; McCallin et Montemurro, 2009).

⁹ Ce délai a été prorogé en 2008 de 10 ans.

IV.3- Pratiques locales de sécurisation foncière hors de la loi

De fait, il y existe en Côte d'Ivoire, trois modes de gestion du foncier rural qui coexistent: la coutume, la loi et une forme de facto entre la loi et la coutume (Kouadio et Desdoigts, 2012). Généralement, les populations rurales adoptent des pratiques de sécurisation qui s'inscrivent en marge de celles indiquées par l'Etat. Les auteurs présentent de telles procédures en termes d'"extra-légalité" (Lavigne Delville et Durand-Lasserve, 2009), de "semi-officielles" (Lavigne Delville, Toulmin, Colin et Chauveau, 2001), de "métisses" (Le Roy, 1995), etc. En effet, ces pratiques bricolées de sécurisation font appel à la fois au droit coutumier et à la loi et participent d'arrangements reconnus localement (Kouadio et Desdoigts, 2012 ; Lavigne Delville et Chauveau, 2002 ; Lavigne Delville et Durand-Lasserve, 2009 ; Lavigne Delville, Toulmin, Colin, Chauveau, 2001 ; Le Roy, 1998). Elles se présentent sous forme de contrats moral, de vente ou d'usage, écrits ou oraux, avec ou sans témoins, monétarisées, etc.

Dans les régions du Centre-Ouest et du Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire, sous l'impulsion l'Etat ou dans l'optique de contournement de l'insécurité qu'il aura provoqué, s'est développé un "tutorat généralisé". D'une simple contrepartie symbolique, cette relation autochtone-étranger tend de plus en plus à être monétarisée. C'est d'ailleurs à travers cette monétarisation que certains migrants tentent d'obtenir la sécurité de leur maîtrise foncière (Chauveau et *al.*, 2006).

A côté de cette forme de sécurisation, existent des contrats de faire-valoir indirects (FVI) oraux ou écrits et/ou avec ou sans témoins que les acteurs tentent de valider par les autorités locales (coutumières ou administratives) (Chauveau, 2000 ; Lavigne Delville et Chauveau, 2002 ; Lavigne Delville, Toulmin, Colin, Chauveau, 2001 ; Lund, 2000 ; Mathieu, 1999 ; Vanga,.). Les "petits papiers" issus du recours à l'écrit sont un mode de sécurisation et témoignent du désir des acteurs de garder trace des accords.

Les FVI de plus en plus contractés sont le métayage (désigné localement sous le vocable de "travailler-partager") et la location. Ils semblent plus sécurisants pour chacune des parties pour les raisons qui suivent. Pour le métayage, aucune ambiguïté ne pèse sur l'objet du contrat et la nature du partage, mais certains des éléments d'incertitude sont les mêmes que dans le cas des ventes : incertitude relative au droit du cédant à céder la parcelle indépendamment de l'accord de tous les

ayants droit familiaux (Chauveau et Colin, 2014). Pour la location, la clarification de la durée du contrat correspond aux exigences des cycles productifs et sécurise le locataire qui bénéficie de plus de revenus fixes et de redevances raisonnables (Lavigne Delville, Toulmin, Colin, Chauveau, 2001).

En dehors des contrats tels qu'évoqués, les individus ou groupes d'individus s'assurent une sécurité foncière par d'autres stratégies. Ils procèdent par acquisition foncière hors du patrimoine du groupe (clan, lignage, famille...) qui leur garantit un droit exclusif et transmissible librement (Coulibaly, 2015 ; Kouamé, 2006). D'ailleurs, la maîtrise foncière tendant à se décentralisée du lignage vers les familles et les individus, les membres de familles tentent de sécuriser leur accès à un morceau du patrimoine foncier par occupation (Brou, Yao, Akindès, Oswald, Bigot et Servat, 2004 ; Chauveau, 1997 ; Chauveau et *al.*, 2006 ; Coulibaly, 2015 ; Kouamé, 2006). Cette occupation part d'une mise en valeur superficielle à des plantations de cultures pérennes. L'usucapion est ainsi un moyen de se garantir une sécurité foncière pratiqué aussi bien par les étrangers qu'au sein des communautés autochtones.