



**HAL**  
open science

**Les jeux d'acteurs locaux dans le processus de  
sécurisation foncière: de la revendication des droits  
acquis par les migrants au nom de l'autochtonie à  
Djahakro (Sud-Est Côte d'Ivoire)**

Koffi Moïse KOUASSI

► **To cite this version:**

Koffi Moïse KOUASSI. Les jeux d'acteurs locaux dans le processus de sécurisation foncière: de la revendication des droits acquis par les migrants au nom de l'autochtonie à Djahakro (Sud-Est Côte d'Ivoire). *Revue nzassa*, 2023, 13-Décembre 2023, pp.163-175. hal-04371452

**HAL Id: hal-04371452**

**<https://hal.science/hal-04371452>**

Submitted on 3 Jan 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

**LES JEUX D'ACTEURS LOCAUX DANS LE PROCESSUS DE SECURISATION FONCIERE :  
DE LA REVENDICATION DES DROITS ACQUIS PAR LES MIGRANTS AU NOM DE  
L'AUTOCHTONIE A DJAHAKRO (SUD-EST COTE D'IVOIRE)**

**KOUASSI Koffi Moïse**

Doctorant

Université Alassane Ouattara, Bouaké (Côte d'Ivoire)

Département d'Anthropologie et de Sociologie

Laboratoire d'Agroéconomie et de Développement Rural (LADR)

[koffimoise87@gmail.com](mailto:koffimoise87@gmail.com)

**Résumé**

La sécurisation foncière constitue un enjeu primordial des politiques de développement local pour le renforcement de la cohésion et de la paix sociale. Cet article analyse les jeux d'acteurs locaux dans le processus de sécurisation foncière. L'étude a privilégié la recherche qualitative basée sur une ethnographie des droits fonciers. La collecte des données s'est faite au moyen de la recherche documentaire et de l'entretien semi-directif. Il ressort que les autochtones adoptent dans le processus de clarification, des stratégies de redéfinition des accords antérieurs tendant à mettre en cause ou à réévaluer la typologie des droits originels des migrants sur les terres acquises par des conventions informelles de vente.

**Mots clés** : Droit Foncier, Autochtone, Certificat Foncier, Arrangements Locaux, Djahakro

**The games of local actors in the process of land security: the claim of rights acquired by  
migrants in the name of autochthony in Djahakro (South-East Ivory Coast)**

**Abstract**

Land tenure security is a key issue in local development policies for strengthening cohesion and social peace. This article analyses the games of local actors in the process of securing land tenure. The study favoured qualitative research based on an ethnography of land rights. Data collection was done through documentary research and semi-structured interviews. It appears that the natives adopt in the process of clarification, strategies of redefinition of the previous agreements tending to question or to re-evaluate the typology of the original rights of the migrants on the lands acquired by informal conventions of sales.

**Keywords**: Land Law, Indigenous, Land Certificate, Local Arrangements, Djahakro

## Introduction

La question foncière dans les zones forestières ivoiriennes est rythmée par les migrations depuis le développement de l'agriculture de plantation et notamment, du café et du cacao. L'ouverture des fronts pionniers agricoles, fondés sur l'économie de plantation caféière et cacaoyère dans les régions forestières au cours des années 1920 a favorisé d'importants courants migratoires depuis les régions de savane ivoirienne (Baoulé, Sénoufo, Malinké), de la Haute-Volta et du Mali (M. Dupire, 1960 ; J.-P. Chauveau, 2000). Cet important phénomène migratoire a permis à la Côte d'Ivoire d'occuper depuis plusieurs décennies le rang de premier producteur mondial de cacao. La littérature relative à ce phénomène montre qu'il n'est pas récent (X. Le Roy, 1981 ; T. Bassett, 2002). En effet, à l'époque coloniale, la faiblesse démographique en zone forestière a conduit l'administration coloniale à adopter une stratégie d'acheminement de la main-d'œuvre vers ces régions. Dans ce contexte, de nombreuses populations ont été contraintes à migrer dans les zones forestières en tant que main-d'œuvre pour travailler dans les plantations de café et de cacao dirigées par l'administration coloniale. Malgré l'abolition du travail forcé en 1946, ces zones continuent d'enregistrer l'arrivée volontaire des migrants, contrairement aux premières migrations (J.-P. Chauveau et J.-P. Dozon, 1985 ; T. Bassett, 2002).

Alors marquée par un pluralisme des règles et des institutions de régulation foncière fondée sur une marchandisation croissante des terres (J.-P. Colin, 2005), la pression sur la ressource naturelle s'exacerbe, les conflits sont orchestrés sous l'impulsion de la migration et de la transformation accélérée des systèmes de production agricole. Dans ce contexte, la Côte d'Ivoire s'est engagée dans un processus de sécurisation des terres à travers l'adoption en 1998 d'une loi sur le foncier rural. Cette loi est supposée favoriser l'émergence de droits privatifs individuels et libérer les acteurs locaux de la double emprise de l'interventionnisme étatique et de l'influence coutumière (J.-P. Colin et al, 2009). Elle envisage la délivrance de certificats fonciers individuels et collectifs aux titulaires de droits coutumiers ou des contrats aux exploitants ayant acquis lors des transactions des droits d'exploitation. Seul le certificat foncier donne lieu plus tard à des titres de propriété individuels ou après morcellement des certificats fonciers collectifs (J.-P. Chauveau, 2002). Malgré l'apport financier des partenaires bilatéraux, le processus de formalisation des droits avance lentement d'autant plus que de 2012 à 2023, c'est seulement 23 778 certificats fonciers qui ont été délivrés sur l'ensemble du territoire national (SOCIÉTÉ, 2023). Cette lenteur est due aux modes de gestion coutumière de terres (H. Hokou et G. Dutheil, 2016) et aux incohérences dans les transactions passées qui tendent à entraîner des contestations et éventuellement des dissensions sociales entre les acteurs dans le processus de formalisation des droits fonciers.

C'est le cas de Djahakro dans le Sud-Est ivoirien où la formalisation des droits fonciers a induit des dynamiques nouvelles dans les relations intercommunautaires. En effet, on constate que les autochtones se servent des enquêtes officielles imposées par la procédure de certification foncière pour tenter de réévaluer la typologie des droits des migrants en réclamant le certificat foncier au nom de l'autochtonie et les contrats pour les migrants. Dès lors surviennent des sentiments de frustration et de contestation de part et d'autre, susceptibles d'engendrer une insécurité intercommunautaire. Comment s'expliquent les stratégies de réévaluation des droits fonciers acquis par les migrants au nom de l'autochtonie ? Comment se sont opérés les modes d'installation des migrants à Djahakro ? Pourquoi l'autochtonie développe-t-elle des stratégies de réévaluation des droits des migrants et quels en sont ses impacts sur la situation socio-communautaire ?

L'objectif de cet article est d'analyser les jeux d'acteurs locaux (au sens d'autochtonie) dans le processus de sécurisation foncière. Il s'agit de façon spécifique de présenter les conditions d'installation des migrants, d'analyser les motivations sous-jacentes à la réévaluation des droits des migrants par les autochtones et ses impacts sur la situation socio-communautaire. Notre hypothèse à cet égard est que le programme de sécurisation foncière conduit implicitement à la fragilisation des relations intercommunautaires. En cherchant à formaliser les relations auparavant implicites, le tuteur, en analysant le risque de perte du contrôle coutumier et des avantages sur ses terres ; en particulier, la disparition des relations de patronage existentiel avec son étranger se positionne pour tenter de conserver ses avantages sur ces terres.

## 1. Méthodologie

Cette étude repose sur les données de terrain collectées d'avril à août 2021 dans le village de Djahakro, dans le sud-est de la Côte d'Ivoire, dans le cadre du Projet de l'Amélioration et de la Mise en Œuvre de la Politique Foncière Rurale (PAMOFOR) dans la région de l'Agnyebi-Tiassa. Circonscrit dans le département de Tiassalé, Djahakro est un village de la sous-préfecture de Morokro situé au nord de la capitale économique. Il est constitué majoritairement d'allochtone (95% Baoulé et minoritairement de Sénoufo et Malinké) et d'allogènes de la CEDEAO, tous placés sous le contrôle coutumier des Abbey (autochtones) de Morokro et Bodo. Sa caractéristique sociodémographique présente une particularité intéressante pour la compréhension du fait auquel nous nous intéressons, à savoir l'analyse des rapports entre migrants et autochtones dans le processus de certification foncière.

Notre approche relève d'une ethnographie des droits fonciers et d'accès à la terre. Du point de vue empirique, une approche qualitative basée sur les enquêtes de terrain a été privilégiée. La méthodologie s'appuie à la fois sur les enquêtes de terrain et la recherche bibliographique. Une enquête succincte a été préalablement menée autour d'un focus group avec la chefferie traditionnelle (07). En outre, des enquêtes individuelles ont été réalisées avec 25 exploitants migrants et portaient sur les trajectoires personnelles d'accès à la terre, le rapport avec leur tuteur avant la mise en œuvre du projet de sécurisation foncière et éventuellement l'effet dissuasif que ce programme peut représenter selon leurs perceptions. En plus des entretiens semi-directifs réalisés avec les exploitants migrants, des enquêtes individuelles ont été également menées avec 14 autorités coutumières (chefs de village, notables et chefs de lignage) respectivement issues de Bodo et Morokro.

Cette étude s'appuie sur la théorie évolutionniste des droits de propriété (J. W. Bruce, 1986) qui prévoit l'effritement des systèmes fonciers coutumiers face à la pression démographique et marchande. Selon la théorie évolutionniste des droits de propriété, il n'y a pas de compétition pour l'appropriation tant que la terre est abondante. Cependant, avec l'augmentation de la population et le développement de l'agriculture de marché, la terre se raréfie, les conflits se développent et les individus demandent de plus en plus des droits fonciers sécurisés. Cette théorie permet de comprendre l'attitude des autochtones vis-à-vis des migrants.

## 2. Résultats

### 2.1. Historique et organisation sociale du village

L'historique et l'organisation sociale du village présentent les conditions d'installation et d'émergence des transferts des droits sur la terre et le modèle de la formation sociale en vigueur.

#### 2.1.1. Conditions d'installation et d'émergence des transferts des droits sur la terre

Historiquement, la région du sud-est est une vieille zone d'immigration. Cette zone fait partie des premières régions à partir desquelles s'est développée l'économie de plantation caféière et cacaoyère. Elle a enregistré les premiers flux migratoires avant les autres régions forestières du sud-ouest et du centre-est. Djahakro qui fait partie de cette zone est un village de migrants situé à l'intersection de deux villages constitués des peuples originaires du sud-est. Il s'agit de Morokro (aujourd'hui sous-préfecture) et Bodo (chef-lieu de commune) toutes deux des communautés Abbey. L'arrivée des populations non originaires de cette zone s'est opérée à l'époque pionnière dans les années 1920 pour la création de plantation. Le premier arrivant qui s'est installé vers 1942 sur le site qui deviendra le territoire de Djahakro est un Baoulé. L'année suivante, son frère aîné le rejoint et à un accès direct à la terre. Celui-ci, connu sous le nom de Djaha, par l'autorisation de son frère cadet (le premier arrivant) donna son nom à leur lieu d'habitation et marque le début d'une nouvelle vie en campagne. Ainsi la campagne s'est fait appeler Djahakro ; Djaha, le nom du frère aîné du premier arrivant suivi du suffixe « kro » qui signifie village dans le langage baoulé. Quatre ans après l'arrivée de Djaha, soit cinq ans après le premier arrivant, on assiste à l'arrivée d'autres individus, notamment Baoulé qui expriment leur désir d'occupation foncière. Les premiers arrivés vont ainsi installer les seconds à l'opposé de leur occupation. Cette installation s'est faite sans aucun versement d'argent, sans obligations préalables de travail en tant que manœuvre et ne relève pas non plus d'une relation de tutorat comme cela se voit ailleurs dans certaines zones forestières.

À la suite des premières installations, de nombreux autres Baoulé sont arrivés avec un modèle d'appropriation foncière identique à la deuxième vague de migrants. Après avoir découvert les nouvelles plantations de migrants sur leur territoire, les autochtones Abbey, issus respectivement des villages de Morokro et de Bodo tentent de réglementer l'accès à la terre par la mise en place d'une stratégie de gouvernance foncière vis-à-vis des étrangers. Cette politique vise à ralentir les stratégies opportunistes de défrichement envisagées par les migrants en les plaçant sous la couverture des groupes familiaux locaux. Les résolutions pour donner suite à la réglementation de l'accès à la terre se résument en deux volets. Premièrement, le droit de propriété aux premiers venus sur les terres Abbey leur a été clairement reconnu. Ces terres acquises vont dès lors constituer un bien définitif en regard de l'ancienneté de l'installation. Ces premiers venus vont nourrir indépendamment l'idée de reconnaissance à travers un reversement annuel à leurs bienfaiteurs, des biens symboliques ou matériels, mais qui au fil du temps a disparu sous contrainte du renouvellement des générations.

Quant au second volet, il suppose que toutes nouvelles demandes d'occupation par de nouveaux arrivants – éventuellement – doivent être sanctionnées par une consultation préalable des autochtones afin de clarifier leur droit sur la terre. C'est ainsi que les derniers arrivants, composés de baoulé, d'étrangers nationaux et Burkinabé ont pu s'approprier des terres sous la couverture de « tutorat » en référence à une marchandisation des droits fonciers du point de vue des migrants. La marchandisation des droits fonciers est cependant à prendre avec aisance car il n'existe

clairement pas une cession définitive de droit incontestable qui garantit à l'acquéreur le contrôle définitif de l'ensemble des faisceaux de droit au moment des transactions. Les petits papiers sont eux-mêmes révélateurs car les termes utilisés demeurent flous, ne précisant pas de façon claire la typologie des droits, qu'elles soient complètes ou non. Les transactions restent généralement incomplètes comme le démontre J.-P. Colin (2004) car elles n'exemptent pas l'acquéreur de tout devoir à l'égard du cédant mais relèvent plutôt d'un rapport de clientélisme avec un tuteur qui accorde des droits de culture à un migrant en contrepartie d'une reconnaissance sociale et du respect des règles qui régissent la société locale. On parlera plutôt d'une délégation de droits d'usage à durée indéterminée (pour reprendre les termes de J.-P. Colin, 2008) ne relevant pas d'une location et non plus d'une vente complète, mais, qui au cours de la transaction a intégré une composante monétaire définie comme un « droit de culture » ou un « droit d'accès à la terre ».

Le cas de Djahakro fait apparaître dans un premier temps le principe d'antériorité du défrichement et la marchandisation du foncier comme mode d'acquisition de la terre. Dans un second temps, l'existence des relations de tutorat témoigne clairement de l'usage non définitif de la terre dans la mesure où les transactions ne confèrent pas à l'acquéreur la totalité des droits (droit de vendre ou legs, droit de donation). Seul le droit d'héritage était admis.

### **2.1.2. Une formation sociale en cohérence avec le modèle Akan**

Depuis la phase pionnière, Djahakro la nouvelle campagne a fondé son organisation sociale sur le modèle en pays Akan – les premiers arrivants baoulé issus de ce groupe. Ainsi, le pouvoir traditionnel détenu par les premiers arrivants a évolué suivant le principe matrilineaire – la succession se faisant du fils aîné au fils cadet. C'est-à-dire, seul le fils aîné de la lignée matrilineaire du chef du village peut prétendre à sa succession. Ce système matrilineaire en termes de succession repose sur le postulat selon lequel le cordon ombilical constitue l'argument le plus pertinent pour établir l'appartenance d'un individu à sa lignée (A. Coulibaly, 2006). Une fois au pouvoir, les chefs de famille rejoignent l'autorité coutumière pour former la chefferie traditionnelle. En effet, la phase d'immigration s'est caractérisée par l'arrivée de plusieurs vagues d'individus issus du groupe ethnique baoulé, mais surtout de différents sous-groupes (tribus). Il s'agit des Satiklan en provenance de Botro, des Gôdê de Béoumi, les Goly de Bodokro, les Gbloh de Diabo, les Nananfouê de Attiégouakro et les N'gban de Toumodi. Ces sous-groupes ethniques, respectivement composés de familles distinctes, sont représentés à la chefferie par un chef du groupe ethnique d'appartenance nommé après un conseil de famille. La chefferie traditionnelle est ainsi composée du chef de village et les représentants (6) de chaque groupe de tribu que sont ses notables.

L'analyse dynamique des conditions d'installation à Djahakro fait apparaître une exclusion des groupes familiaux locaux du droit de regard dans les nouvelles transactions foncières au profit des autochtones Abbey qui en sont les principaux titulaires. De ce fait, seules les familles dont le droit de propriété a été reconnu à l'époque pionnière par un accès direct à la terre exercent leur droit en toute autonomie. Généralement, tous les hommes, qu'ils soient mariés ou non, travaillent dans les exploitations familiales dirigées par le chef de famille qui en assure l'alimentation, les frais de santé et la scolarisation des enfants.

## **2.2. Les débuts d'une sécurisation foncière à Djahakro : entre espoir et désespoir**

La dynamique induite par le processus de sécurisation foncière à Djahakro est analysée autour du contenu de la loi de 1998, des stratégies de réévaluation de la typologie des droits des migrants et enfin des jeux de droits induits par la sécurisation foncière.

### **2.2.1. Retour sur la loi foncière de 1998**

La loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural est le texte fondateur de la politique nationale de sécurisation foncière. Les difficultés d'application de la loi ont entraîné sa modification à trois reprises dont la dernière en date est de 2019 (loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019). Le contenu de cette loi envisage la sécurisation foncière comme une procédure structurée autour des droits coutumiers en soutenant en son article 4 que dans le domaine foncier rural coutumier, les droits coutumiers sont constatés par le certificat foncier. C'est-à-dire qu'il est plus admis à un détenteur de droit coutumier de faire sa demande d'établissement de certificat foncier qui ne pourra être délivré qu'au terme d'une enquête officielle (article 7). Elle pose en son article 5 que la propriété d'une terre du domaine foncier rural se transmet par achat, succession, donation entre vifs ou testamentaire ou par l'effet d'une obligation. Cette dernière loi qui consacre la propriété coutumière à l'acquéreur ayant accédé à la terre par achat, avant l'entrée en vigueur de la loi du 14 octobre 2019 et donc éligible pour l'établissement du certificat foncier, est aujourd'hui soumise de façon récurrente à de nombreuses réinterprétations tendant à modifier les droits acquis par les migrants. À la lecture des réactions autochtones se perçoit un sentiment de remise en cause en se servant des enquêtes officielles imposées par la procédure de certification foncière pour contester les droits fonciers acquis à travers les arrangements institutionnels locaux d'accès à la terre (achat-vente, donation).

### **2.2.2. De la réévaluation de la typologie des droits acquis par les migrants : risque de fracture sociale**

En dehors de la première vague de migrants dont l'accès direct à la terre leur a conféré un droit exclusif, l'accès de la seconde vague à la terre a reposé sur des clauses de contrats plus ou moins flous. Les petits papiers obtenus après les ventes, bien qu'ils soient accompagnés pour certains du visa de la chefferie, ne clarifient pas de façon efficiente les types de droits acquis, car aucune mention n'est faite conférant à l'acquéreur la totalité des droits. Dans les familles autochtones en effet, une parcelle donnée ne correspond pas à un détenteur unique – le propriétaire – mais un ensemble de droits superposés (droit d'administration, droit de cession provisoire, droit d'usage). Ces droits ne peuvent être vendus ou cédés définitivement conformément aux principes coutumiers. Ce contexte sert parfois de justification pour contester les droits de certains migrants qui reconnaissent avoir acquis la terre à partir des conventions de vente informelle. Si à Djahakro, le droit coutumier a été reconnu chez les premiers migrants, le tarissement de ce type de transaction fait suite de la pression foncière et de la perception de la valeur ajoutée de la terre comme le traduit une autorité coutumière de Bodo :

Avant, on donnait gratuitement la terre parce qu'on ne connaissait pas son importance. Quand on s'est rendu compte que ceux à qui on a donné la terre se font de l'argent suite à des cessions gratuites, on a compris qu'il ne fallait plus donner la terre cadeau. À partir de ce moment, l'accès à la terre s'est fait à travers le reversement d'une somme. Mais ici, ce n'était pas une vente explicite.

L'évolution des cessions définitives vers l'enclassement social des transactions foncières induit par le rapport entre autochtones et migrants répond ainsi au besoin de rentabiliser la terre eu égard à son caractère productif. En rentabilisant la terre, elle permet aux propriétaires de tirer profit et de bénéficier directement de l'usage de la ressource. Elle permet également à travers d'autres relations de tutorat de bénéficier à long terme des privilèges sur la terre (reconnaissance sociale, soutien dans les moments heureux ou malheureux). Cependant, cette forme de transaction met en évidence des perceptions contrariées de la notion de marchandisation chez les partenaires de transaction. Si pour l'acquéreur cette forme de transaction renvoie au transfert de la totalité du faisceau de droit, elle est perçue par les autochtones comme une délégation du droit d'usage à durée indéterminée. En outre, plutôt que de prétendre formaliser ce droit par le certificat foncier, ces relations foncières imposent aux migrants de formaliser les relations contractuelles qui les lient aux autochtones.

Cette communauté de migrant, conscient de son statut, se sent en situation d'insécurité foncière et leur demande pour des droits sécurisés est forte. Face à l'engouement observé, les autochtones ne manquent pas d'exprimer leur déception tout en considérant la sécurisation foncière comme une politique d'arrangement de la situation foncière des migrants dont l'objectif serait l'abrogation des droits des autochtones comme le décrit un propriétaire coutumier vivant à Bobo : « moi j'ai demandé à mes frères de ne pas participer à ce processus de sécurisation foncière parce qu'elle permettra aux migrants d'avoir le contrôle total des terres qu'on leur a cédées ». Ce point de vue est partagé par un notable de la chefferie de Morokro lorsqu'il affirme que :

Le programme de sécurisation foncière n'est pas en réalité fait pour favoriser la cohésion, mais plutôt un programme qui va faire resurgir nos anciens conflits, pourtant on est jusque-là dans de bons termes avec nos étrangers. Mais ce n'est pas pour ça qu'on va accepter de se dépouiller de notre bien.

Ces propos montrent à quel point les autochtones sont disposés à user des moyens pour conserver leur droit coutumier qui selon eux revient du droit de l'autochtonie. La demande de certificat foncier par les migrants est ainsi perçue par les autochtones comme une demande de l'autonomie foncière qui menace le pouvoir et l'autorité de l'autochtonie. Ils l'expliquent en ces termes : « voyez-vous, certains migrants ne nous respectent même pas malgré qu'ils n'ont pas de certificat foncier. Si on leur donne, ils se croiront tout permis au village ». Pour ce qui est de la typologie des tuteurs, se sont généralement les autorités coutumières (chefs de village, notables, chefs de lignage) dont les intentions sont préjudiciables pour la trajectoire de la politique de certification foncière. La réévaluation de la typologie des arrangements passés se présente comme une stratégie mobilisée par les autochtones pour imposer leur droit sur les terres acquises par les migrants (voir les propos d'un membre de la notabilité de Bodo) :

Ils vous diront qu'ils ont acheté les terres avec nous, ce qui leur donne le droit de faire leur certificat foncier. Mais en réalité, notre coutume interdit la vente des terres et ce qui s'est passé ici ce n'étaient pas des ventes explicites. On leur a juste demandé de nous verser un peu d'argent pour un « droit d'accès » à la terre. En aucun cas on leur a dit l'argent qu'ils nous ont donné signifie qu'ils ont acheté la terre avec nous. Pensez-vous que les 20 000 F CFA ou au plus les 50 000 F CFA qu'on leur prenait à l'époque peut acheter la terre ? S'ils disent qu'ils ont réellement acheté la terre avec nous, qu'ils nous montrent le papier d'achat.

Si certains migrants reconnaissent avoir obtenu la terre par des conventions de vente, les autochtones, en se référant aux règlements coutumiers, énoncent des propos relativement contradictoires. On peut dès lors affirmer que les projets de sécurisation foncière à grande échelle



sont susceptibles de faire resurgir les crises foncières latentes entre communauté autochtone et étranger dans les milieux où les arrangements institutionnels locaux d'accès à la terre ne sont pas suffisamment clarifiés. Ces points de vue contradictoires peuvent par exemple entraîner la détérioration des relations intercommunautaires sur les questions de droit comme celle observée à Duekoué pendant la crise post-électorale de 2010. Loin de garantir la cohésion sociale entre les communautés, la politique de sécurisation foncière se présente incontestablement comme une source d'aggravation des dissensions sociales. En effet, face aux résistances émanant des comportements opportunistes des autochtones, les migrants affirment vouloir s'opposer à leur tour à la demande de certificat foncier si éventuellement le tuteur venait à initier une demande. Ils l'évoquent en ces termes « si mon tuteur refuse que je fasse mon certificat foncier, lui aussi ne pourra pas le faire parce que je vais m'opposer à sa demande » (propos extrait de l'interview avec un exploitant à Djahakro). Cette situation, en plus d'être un obstacle à la cohésion sociale, semble préjudiciable aux objectifs affichés par les politiques de sécurisation foncière et partant, une source du faible niveau des terres sécurisées en Côte d'Ivoire. Une intensification des sensibilisations s'impose dans un tel contexte en recourant à des discussions intercommunautaires.

À travers ce programme, les autochtones tentent de reprendre le contrôle des terres acquises par les migrants dans des arrangements locaux d'accès à la terre (achat-vente, donation) : « s'ils acceptent, on peut leur donner des contrats d'exploitation, mais le certificat foncier, ils ne seront pas nombreux à l'avoir » (propos tenus par un chef de lignage de Bodo). En effet, les propriétaires fonciers (autochtones) craignent par exemple la perte définitive du contrôle social sur les terres jadis cédées aux migrants et les bénéfices socio-économiques que procure la relation de « tutorat » en leur accordant le certificat foncier. En revanche, ils expriment la volonté de remettre en cause les droits fonciers originels des migrants acquis par les conventions informelles de vente dans le processus d'enquêtes officielles : « de toutes les façons, ils auront recours à nous pour valider leur dossier dans le processus de clarification des droits. On ne dit pas qu'on va s'opposer sur tous les dossiers, mais on connaît ceux qui peuvent avoir des certificats fonciers ». On constate clairement que les migrants, considérés comme des étrangers, ne sont pas admis à revendiquer le droit coutumier au nom de l'autochtonie. Dans ce « jeu » intercommunautaire, seuls les individus ayant entretenu de « bonnes relations »<sup>1</sup> avec leur tuteur pourront voir leur droit coutumier reconnu, quel que soit le mode d'accès.

### 2.2.3. Des jeux de droits induits par le processus de sécurisation foncière

En Côte d'Ivoire forestière, l'accès au foncier depuis l'ouverture des fronts pionniers agricoles a longtemps reposé sur un droit d'accès direct à la terre (privilège accordé par les anciens pouvoirs précoloniaux) ou sur un système d'arrangement local d'accès à la terre. Le système d'arrangement local d'accès à la terre à cette époque pionnière portait sur la délégation de droit en faire-valoir indirect et la mise à disposition gratuite qui, dans le temps, a évolué vers une marchandisation des droits par certains autochtones.

On retient qu'à Djahakro comme dans la plupart des sociétés agricoles, l'accès à la terre a reposé sur un système d'arrangement local fondé sur une « logique procédurale » construite par des règles et résultant des interactions entre exploitants et propriétaires autochtones. Dans ce champ d'interaction caractérisé par la logique procédurale des acteurs, les arrangements locaux se construisent socialement et reposent généralement sur des contrats verbaux. Dans d'autres stratégies d'arrangement local, la sécurité foncière est établie d'une manière traditionnelle par la

---

<sup>1</sup> L'entretien des relations dans ce contexte renvoie au respect des devoirs de gratitude envers les tuteurs.

mise en place d'un réseau de publicité (témoin, recours au chef de village) aboutissant à la validation des accords passés entre les parties (visa du chef du village). Cette stratégie peut être interprétée comme le résultat d'une organisation sociale pour pallier l'absence d'une régulation foncière solide, fondée sur des principes juridiques.

Les différentes formes de délégation et de transfert de droit, parfois définitives ou temporaires, relevant des conventions informelles (accords verbaux, petits papiers) mettent en exergue la faiblesse d'un cadre légal stable et respecté. La littérature sur ce sujet montre qu'elles sont facteurs d'insécurité et à l'origine de divers conflits fonciers. D'ailleurs, dans les régions où les transactions marchandes sur l'accès à la terre sont fréquentes, certains arrangements sont écrits. Le recours à l'écrit à travers l'usage de « petits papiers », bien qu'informel et sans valeur juridique, suppose que les acteurs sont à la recherche d'une sécurité foncière juridiquement admise. Ces comportements qui traduisent la recherche de la sécurité foncière témoignent ainsi d'innovations institutionnelles induites envers l'État, susceptibles de répondre aux enjeux contemporains à clarifier et à consolider les droits fonciers dans le but de mieux sécuriser les tenants de droit.

Si selon la vision économique des droits de propriété, le passage d'une régulation foncière organisée par des institutions coutumières « informelles » à une régulation par des institutions formelles garantit une sécurité foncière optimale, il est cependant à discuter après sa mesure empirique. Dans le processus de formalisation des droits fonciers, notamment à l'étape de la clarification, la loi se superpose aux institutions locales de gestion foncière (les instances coutumières) pour clarifier les droits coutumiers du demandeur avant de les formaliser. Ce dualisme institutionnel crée donc des ambiguïtés sur la typologie des droits et favorise le développement des stratégies opportunistes ; ce qui constitue une source potentielle d'insécurité. On assiste dans ce processus à l'ouverture d'une phase de négociation des droits fonciers avec l'autochtonie pour permettre aux acteurs de confirmer ou renégocier leur droit sur la terre. Cette ouverture des systèmes de renégociation en complémentarité avec les enquêtes officielles ne garantit pas une sécurité comme le prétend la théorie économique des droits de propriété. Au contraire, elle constitue une source d'insécurité d'autant plus qu'elle entraîne des contestations arbitraires et potentiellement la remise en cause des arrangements antérieurs.

La sécurisation foncière met à nu tout le flou et l'ambiguïté qui existait autour des transactions passées. Les acquéreurs fonciers étrangers qui prétendent avoir obtenu la terre à la suite d'une transaction marchande et donc éligible pour le certificat foncier sont parfois surpris de savoir qu'il s'agissait d'une délégation du droit d'usage à durée indéterminée, mais à composante monétaire qui ne leur donne pas le droit de propriété exclusive. Cette information qui se propage autour du célèbre slogan « on a vendu la forêt, mais on n'a pas vendu la terre »<sup>2</sup> est en quelque sorte un paradoxe qui mérite d'être étudié en profondeur au cours des enquêtes officielles imposées par la procédure pour ne pas juger à tort les droits originels des migrants. En cas de non-reconnaissance du droit des migrants, l'autochtone demeure le principal bénéficiaire du certificat foncier. Inversement, en lieu et place du certificat foncier, les migrants doivent se faire établir des contrats ; ce qu'ils désavouent.

Certaines remises en cause des transactions marchandes par l'autochtonie émanent le plus souvent d'une contestation intrafamiliale du droit du cédant, lui-même en position illicite parce que n'ayant pas consulté les autres membres de la famille lors de la transaction. Le cas échéant, cette

---

<sup>2</sup> Slogan tenu par le groupe autochtone pour prouver que la terre n'a pas de valeur marchande et donc inadmissible de juger le droit des migrants sur la base d'un éventuel achat.

transaction apparaît comme illicite et convertie au moment des renégociations en une délégation de droit d'usage à durée indéterminée. L'acquéreur dans une telle situation est exclu du processus de certification et redirigé vers le processus de contractualisation dont le mode est à définir en consensus avec le cédant et les autres membres de sa famille. Parfois, ces contrats sont soumis à des modifications passant de la prétendue délégation du droit d'usage à durée indéterminée à des contrats de location impliquant désormais le reversement d'un loyer (mensuel ou annuel) au titulaire du droit foncier.

L'une des raisons de cette transformation est le changement des générations qui a entraîné la détérioration des relations de tutorat à mesure que celle-ci se reconstitue. En réalité, l'attitude de ce groupe d'acteurs constitué pour la plupart d'héritiers entraîne des sentiments d'agacement chez le groupe autochtone. La tendance est que, ces héritiers, laissés à leur propre compte, adoptent un comportement égocentrique vis-à-vis des tuteurs alors que, dans un passé récent, régnait des sentiments de reconnaissance autrefois considéré comme une obligation morale que le migrant s'assurait de respecter quel que soit le mode d'accès à la terre. En outre, ils disposent d'un certain pouvoir économique, source d'arrogance, qui laisse le tuteur autochtone sur ses gardes en attendant une hypothétique occasion pour les interpeller et les infliger d'énormes sanctions. La procédure de sécurisation foncière apparaît ainsi pour ces autochtones longtemps marginalisés comme une arène de règlement de compte.

L'autre justification réside du comportement opportuniste de certains migrants qui ont mis en culture des parcelles au-delà des limites acquises. Ces différents facteurs entraînent des renégociations permanentes avec les tuteurs et aboutissent le plus souvent à une surfacturation des migrants non seulement pour le non-respect des devoirs de gratitude mais aussi comme une compensation aux limites qu'ils ont enfreintes. Les tarifs proposés étaient également une condition à remplir par le migrant pour espérer une reconnaissance du droit coutumier de la part de son tuteur en vue d'être formalisé. Ces frais vont de l'ordre de 2 à 5 millions de francs CFA selon que ces relations ont été entretenues ou non. Conscients de l'état de vieillissement dans lequel se trouvent les plantations actuelles et de l'incapacité des migrants à mobiliser les ressources, ces propositions sont faites à dessein par les tuteurs dans le but de ne voir leur échapper le contrôle coutumier sur les terres qui selon eux reviennent exclusivement du droit de l'autochtonie. Ces conditions devraient alors permettre aux migrants de renoncer à leur désir de formaliser leur prétendu droit en passant des contrats d'occupation avec les autochtones. Ce jeu de droit induit par la sécurisation foncière peut être décrit comme une stratégie de conservation du droit coutumier au nom de l'autochtonie. Elle permet à ces derniers d'être des tenants officiels du certificat foncier sur ces terres agricoles mises en culture par les migrants, quel que soit le mode d'accès. Quoiqu'il en soit, la procédure de clarification des droits fonciers émanant des enquêtes officielles a le mérite d'être transparente pour éviter l'aliénation des droits originels.

### 3. Discussion

Le processus de sécurisation foncière met en évidence des comportements opportunistes tendant à redéfinir le droit des acquéreurs étrangers qui, en situation réelle, se voient imposer de nouveaux principes contradictoires aux arrangements passés. Si la sécurisation foncière est réputée pour sa contribution à la cohésion et à la réduction des conflits fonciers en milieu rural, il est à signifier qu'elle peut servir de stratégie d'abrogation des droits plus ou moins originels des migrants sur la terre, ce qui est susceptible de soulever des crises intercommunautaires. Elle introduit le plus souvent de la confusion à l'étape de la clarification tout en entraînant des contestations gratuites au nom de l'autochtonie à travers des oppositions. La loi censée protéger les tenants de droits sur

la terre reste muette sur ces contestations arbitraires, d'où une menace pour la sécurité sociale. La flexibilité des réseaux de publicité eu égard à l'ancienneté des transactions foncières et l'absence évidente de preuves écrites servent parfois de cadre pour contester ou réévaluer le droit préalablement établi. À la logique de constituer une sécurité foncière se superpose des stratégies autochtones apparentes à une politique de récupération des terres cédées antérieurement aux migrants en vue de tirer le maximum de profit en les faisant relouer à d'autres. Cette récupération des terres par les autochtones répond à la revalorisation des terres rurales dans cette zone du pays ; en raison de sa proximité avec la métropole abidjanaise et également la croissance démographique (K. V. Kra, 2019, p. 237).

Ces remises en causes qui relèvent parfois d'une mauvaise foi des autochtones trouvent leur justification dans le contexte sociopolitique et semble être lié à la question d'ivoirité. C'est dans ce contexte que se situe M. Koné (2006) lorsqu'elle pense que la loi foncière induit une logique sociopolitique donnant un pouvoir à l'autochtonie. Ainsi, en raison de la condition de nationalité qui proscrit le titre foncier aux allochtones à l'exception du certificat foncier, les allochtones (Baoulé, Malinké, Sénoufo, Abron, etc.) bien qu'étant ivoiriens, sont parfois considérés comme des étrangers par les populations autochtones des zones forestières. Cette attitude résulte du fait que les allochtones disposent de leur territoire dans leur région d'origine (M. Koné, 2006 *ibid*). Elle pourrait expliquer les remises en cause sur les demandes de certificats fonciers initiées par les allochtones pour qui le cédant autochtone, censé donner son approbation, refuse sous prétexte que la terre n'a pas de valeur marchande. Alors, les sommes que ces migrants leur ont reversées au moment des transactions foncières ne sont que des droits d'accès à la terre et non des ventes formelles donnant la totalité des droits à l'acquéreur comme le pose la loi sur le foncier. Dès lors se posent des difficultés pour les migrants d'avoir le certificat foncier qui selon la conception autochtone revient de leur droit.

Les données empiriques concernant les blocages émanant des autorités coutumières sont également évoquées par J. Alloko-N'guessan *et al.* (2018) face à la problématique de sécurisation foncière en expliquant que les sentiments d'opposition à la demande de certificats fonciers individuels est lié à la peur que l'octroi d'un certificat foncier renforce l'autorité des bénéficiaires et affaiblit la leur. On trouve cette rhétorique ailleurs au Niger lorsque L. Sitou *et al.* (2014) démontrent que les structures traditionnelles manifestent une résistance parce que les autorités coutumières détentrices de pouvoir de gestion des terres locales considèrent la sécurisation foncière comme une mission étatique impulsée d'une stratégie pour affaiblir leur pouvoir en retirant l'essentiel de leur compétence pour la faire exercer par d'autres entités. L'analyse des projets de sécurisation foncière met en évidence un rapport de pouvoir entre les acteurs qui semble avantageux pour le groupe autochtone. Ainsi, les propriétaires coutumiers, en raison du statut d'autochtone, tentent d'imposer leur droit car « *les droits sur les sols se définissent par rapport à l'appartenance à un groupe social et en fonction d'un droit traditionnel* » (M. M. Chouaïboub, 2002, p. 26). Même si à l'évidence, une opposition des acquéreurs étrangers semble pouvoir remettre en cause la validité des droits des autochtones, entraînant le rejet de leur dossier dans le processus d'enquête officiel, cela conduirait probablement à des externalités négatives dans les rapports migrants/autochtones. C'est en cela que la théorie évolutionniste des droits de propriété s'avère pertinente. Cependant, la formalisation des droits, censée imposer une sécurité foncière semble avoir instauré des incohérences dans les relations intercommunautaires. De ce fait, l'argument qui soutient que la formalisation des droits coutumiers en droits privés individuels et enregistrés par les services de l'État est susceptible d'induire sécurisation des droits (J.-P. Platteau, 1992), montre alors ses limites. Il est donc réducteur de parler de sécurité foncière si cette innovation institutionnelle ne parvient pas à garantir une sécurité dans le processus de formalisation des droits.

## Conclusion

À titre de rappel, l'objectif de cet article est d'analyser les jeux d'acteurs locaux dans le processus de sécurisation foncière. À cet effet, nous avons émis une hypothèse selon laquelle le programme de sécurisation foncière conduit implicitement à la fragilisation des relations intercommunautaires. Au terme donc de la recherche et sur la base des résultats ci-dessus présentés, nous retenons à ce stade de la réflexion que l'hypothèse énoncée est confirmée. Elle l'est d'autant plus qu'on assiste à une redéfinition des droits antérieurs en passant des conventions de vente à la remise en cause des typologies des droits concédés qui pose qu'il s'agit plutôt d'un transfert de droit d'usage à durée indéterminée et à composante marchande donc non admis pour être formalisé par le certificat foncier au profit des migrants. Ces attitudes se présentent comme des stratégies autochtones visant à conserver les avantages sur les terres du domaine coutumier. Elles suscitent des réactions bouleversantes chez les migrants en position de faiblesse, avec en tête l'intention de s'opposer à leur tour à la demande de certificat foncier sur les terres concernées. Ainsi, loin de garantir la sécurité sociale, la sécurisation foncière présente une composante non sécuritaire. Si tant est que l'État reste attaché à sa vision d'instaurer la cohésion sociale par la sécurisation foncière, il lui revient donc d'orienter l'action publique en promouvant les discussions intercommunautaires dans lesquelles les acteurs discutent, définissent et établissent ensemble une gouvernance foncière en contexte des rapports socio-communautaires.

## Références bibliographiques

ALLOKO-N'GUESSAN Jérôme, KOFFI-Didia Marthe Adjoba, COULIBALY, Hamed Tiécoura, 2018, « Développement agricole et gouvernance foncière à Tioroniaradougou (Nord de la Côte d'Ivoire) ». *EchoGéo*, n° 48, [doi.org/10.4000/echogeo.15192](https://doi.org/10.4000/echogeo.15192), consulté le 18/07/2023.

BASSETT Thomas, 2002, *Le coton des paysans. Une révolution agricole (Côte d'Ivoire 1880-1999)*, Paris, IRD Éditions.

BRUCE John, 1986, *Land tenure issues in project design and strategies for agricultural development in sub-saharan Africa*, Land tenure center, Madison, University of Wisconsin.

CHAUVEAU Jean-Pierre, 2000, « Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire. Les enjeux silencieux d'un coup d'État », *Politique Africaine*, n° 78.

CHAUVEAU Jean-Pierre, DOZON Jean-Pierre, 1985 « Colonisation, économie de plantation et société civile en Côte d'Ivoire », *Cah. ORSTOM, Sér. Sci. Hum.*, Vol. 21, n° 1, p. 64-80.

CHOUAÏBOUB Mfenjou Modeste, 2002, *L'Afrique à l'épreuve du développement durable*, préface à Sinkondo Marcel, Paris, L'Harmattan.

COLIN Jean-Philippe, 2004, « Droits fonciers et dimension intra-familiale de la gestion foncière. Note Méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique », Document de travail N°8 de l'unité de recherche 095 de l'Institut de recherche pour le développement (IRD). Abidjan, IRD.

COLIN Jean-Philippe 2005, «Le développement d'un marché foncier? Une perspective ivoirienne », *Afrique contemporaine*, Éditions De Boeck Université, Bruxelles, n° 231, p. 179-193.

COLIN Jean-Philippe, LE MEUR Pierre-Yves, LÉONARD Éric. 2009, *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala.

COLIN Jean-Philippe, 2008, *Étude sur la location et de la vente de terre en Côte d'Ivoire*, Lettre de marché numéro 2008/150722-version 1, Abidjan, IRD.

COULIBALY Amara, 2006, *Gestion des conflits fonciers dans le nord ivoirien, Droits, Autorités et procédures de règlement des conflits*. Colloque international "les frontières de la question foncière – At the frontier of land issues", Montpellier.

DUPIRE Marguerite, 1960, *Planteurs autochtones et étrangers en Basse Côte d'Ivoire*, Études Eburnéennes, VIII, Abidjan : Ministère de l'Education Nationale.

HOKOU Hermann, DUTHEUIL Gisèle. 2016, *Comment réinventer le système foncier rural en Côte d'Ivoire ? Une étude multiculturelle et multidisciplinaire*. Audace Institut Afrique, une vision libérale pour le progrès, Abidjan, Atlas networks.

KONÉ Mariétou, 2006, «De l'indispensable révision de la loi foncière», *In Grain de sel*, N°36, Paris, p. 20-21.

KRA Kouakou Valentin, 2019, « Saturation foncière par l'intervention des élites urbaines dans les zones rurales ivoiriennes : cas de N'douci ». *Journal de la recherche scientifique de l'université de Lomé*, vol. 21, n° 2, p. 251-260.

LE ROY Xavier., 1981, *Les migrations cotonnières sénoufo*. ORSTOM.

PLATTEAU Jean-Philippe, 1992, «Land Reform and Structural Adjustment in Sub-Saharan Africa: Controversies and Guidelines», Rome, FAO Economic and Social Development, p. 107.

SOCIÉTÉ, 2023, *Domaine foncier rural : 5160 villages délimités sur la période 2012-2023 contre 186 villages de 2002 à 2011*, [https://www.gouv.ci/\\_actualite-article.php?recordID=15229&d=3](https://www.gouv.ci/_actualite-article.php?recordID=15229&d=3), (24.05.2023).

SITOU Lawali, MARC Mormont et BOUBACAR Yamba, 2014, « Gouvernance et stratégies locales de sécurisation foncière : étude de cas de la commune rurale de Tchadoua au Niger », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Vol. 14, n° 1, [doi.org/10.4000/vertigo.14723](https://doi.org/10.4000/vertigo.14723), consulté le 18/07/2023.