

ELITES IVOIRIENNES, HÉVÉACULTURE ET QUESTION FONCIÈRE EN PÉRIODE POST-CONFLIT

TARROUTH Honnéo Gabin

Sociologue, Attaché de recherche, Institut d'Ethno-sociologie, Université Félix Houphouët Boigny

Mail: gabintarrouth1976@gmail.com

Résumé

Les acquisitions de terre ne se limitent pas aux opérations à capitaux étrangers. Les études récentes mentionnent le rôle parfois joué par les élites nationales dans les grandes acquisitions foncières. Cette question revêt une importance toute particulière en Côte d'Ivoire, avec l'engouement marqué, ces dernières années, des élites ivoiriennes pour la terre. L'implication de ces élites nationales dans l'agriculture de plantation n'est pas un fait nouveau. Par le passé, l'accès à la terre des élites pour la création de plantations de caféier, cacaoyer ou palmier se faisait à travers l'octroi de terres rurales à des barons du régime lors de déclassements de forêts, ou à travers des procédures coutumières dans les villages d'origine, pour les originaires de la zone forestière. Depuis les années 2000, la dynamique d'acquisitions foncières par les élites ivoiriennes a pris une autre forme, avec un recours généralisé au marché foncier. Cette dynamique va s'accroître trois ans après la crise militaro-politique. L'étude est essentiellement qualitative. L'analyse repose sur des données collectées en 2017 auprès de 40 acquéreurs et 31 cédants. Ce texte offre un éclairage sur les logiques d'accès à la terre pour la création des plantations d'hévéas, les stratégies pragmatiques d'appropriation foncière des élites et les enjeux fonciers et sociaux induits par ces transferts fonciers en période post-conflit.

Mots clés: *hévéaculture, marché foncier, élites nationales, terres rurales, conflits fonciers, post-conflit*

Abstract

Land acquisitions are not limited to foreign-invested operations. Recent studies mention the role sometimes played by national elites in large land acquisitions. This issue is of particular importance in Côte d'Ivoire, with Ivorian elites for the land having become so popular in recent years. The involvement of these national elites in plantation agriculture is not new. In the past, elites' access to land for the creation of coffee, cocoa or palm

plantations was through the granting of rural land to regime barons in the decommissioning of forests, or through customary procedures. in the villages of origin, for the natives of the forest zone. Since the 2000s, the dynamics of land acquisitions by the Ivorian elites has taken another form, with widespread use of the land market. This dynamic will be accentuated three years after the military-political crisis. The study is essentially qualitative. The analysis is based on data collected in 2017 from 40 purchasers and 31 sellers. This text provides insight into the logics of access to land for the creation of rubber plantations, the pragmatic strategies of land appropriation of elites and land and social issues induced by these land transfers in post-conflict period.

Key words: *rubber growing, land market, national elites, rural lands, land conflicts, post-conflict*

Introduction

La question foncière dans les pays du Sud et en transition est abordée depuis quelques années avec pour thème favori les « grandes acquisitions » de terres agricoles par des opérateurs internationaux. Les acquisitions de terre ne se limitent pas aux opérations à capitaux étrangers. Les études récentes mentionnent le rôle parfois joué par les élites nationales dans les grandes acquisitions foncières. Cette question revêt une importance toute particulière en Côte d'Ivoire, avec l'engouement marqué, ces dernières années, des élites politiques et économiques pour la terre. L'implication de ces élites dans l'agriculture de plantation n'est pas un fait nouveau. Par le passé, l'accès à la terre de celles-ci pour la création de plantations de caféier, cacaoyer ou palmier se faisait à travers l'octroi de terres rurales à des barons du régime lors de déclassements de forêts, ou à travers des procédures coutumières dans les villages d'origine, pour les originaires de la zone forestière. Depuis les années 2000, la dynamique d'acquisitions foncières par les élites ivoiriennes a pris une autre forme, avec un recours généralisé au marché foncier. Cette dynamique va s'accroître trois ans après la crise militaro-politique par la ruée de ces élites dans les régions où il y a encore une disponibilité foncière avec pour objectif d'accéder à la terre pour y créer une plantation d'hévéas.

La question des transactions foncières est largement mise en exergue dans de nombreux travaux de recherche conduits en Côte d'Ivoire (Colin et Ayouz, 2006 ; Colin., 2008 ; Ruf, 2008a ; Ruf, 2008b, Tarrouth et Colin, 2016 ; Colin et Tarrouth, 2017). Ces recherches abordent la question des

acquisitions foncières par les cadres ou élites de façon fine dans la description des pratiques et jeux d'acteurs alors à l'œuvre, mais sans véritablement faire une analyse spécifique sur l'implication des élites économiques et politiques.

Les acquisitions de terres rurales par les élites nationales demeurent donc une question encore à explorer dans le contexte ivoirien. C'est ce constat qui nous a conduit à nous intéresser à cette question en privilégiant spécifiquement les élites politiques et économiques.

Il s'agit de tenter d'apporter une réponse aux interrogations suivantes: quels sont ces acteurs et les logiques d'accès à la terre qui sous-tendent la création des plantations d'hévéas? Quelles sont les stratégies pragmatiques d'appropriation et de sécurisation foncière des élites? Quels sont les enjeux fonciers et sociaux induits par ces acquisitions au niveau des populations concernées?

Ce texte vise à analyser les motivations, les stratégies d'acquisition et de sécurisation foncière des élites ainsi que les enjeux fonciers et sociaux induits par ces transactions. Une première section du texte fait un bref état des lieux des acquisitions foncières par les élites nationales en Côte d'Ivoire. La seconde présente les conditions de production des données de la recherche. Les trois sections qui suivent présentent respectivement les motivations des acteurs, les stratégies d'appropriation et de sécurisation foncière des élites, les enjeux fonciers et sociaux.

1. Conditions de productions des données

L'étude est essentiellement qualitative, l'étude s'appuie sur les données collectées en 2013-2014 avec une actualisation sur le terrain en 2017 et l'exploration de d'autres sites au niveau de cette localité.

La collecte des données a été réalisée dans une double perspective. D'une part, des enquêtes ont été réalisées dans la région de Toumodi au centre connue pour être attractive pour les élites. Les acquisitions étant observées en zone de contact forêt-savane principalement dans les villages d'Adaou, Kalekoa, Dida-Kouadiokro, Akakro-N'gban, Kpacobo, Dida-blé. Ces villages ont été identifiés lors d'entretiens avec les agents du ministère de l'Agriculture en charge des levés de parcelles (cf. *infra*). Au niveau des villages, nous avons procédé par un échantillonnage en « boule-de-neige ». Outre les enquêtes conduites auprès de cédants et d'acquéreurs, des

entretiens ont été conduits sur chacun des sites avec le sous-préfet, le directeur départemental de l'agriculture, les autorités villageoises, les associations de jeunes et des « démarcheurs ruraux » (terme local désignant certains des intermédiaires dans les transactions). D'autre part, des enquêtes ont été conduites auprès d'acquéreur vivant à Abidjan, ayant acquis uniquement plus de 50 hectares. Nous avons identifié ces acquéreurs en jouant initialement sur nos réseaux sociaux, puis en étendant « en boule-de-neige » la population à enquêter.

Ont été enquêtés 32 acquéreurs au niveau d'Abidjan, 8 Acquéreurs et 31 cédants à Toumodi. Les enquêtes ont ainsi porté au total sur 40 acquéreurs et 31 cédants individuels. Les données relatives aux cédants et aux acquéreurs viennent des enquêtes directement effectuées auprès des concernés, mais certaines informations ont aussi pu être collectées indirectement, en étant fournies par la partie à la transaction enquêtée et portant sur la partie non enquêtée. Cette recherche fait partie d'un projet comparatif plus vaste (ANR-17-CE41-0001) financé ultérieurement par la Fondation de la Maison des Sciences de l'Homme (Paris) et l'Agence française de la recherche scientifique (ANR).

2. Les acquisitions foncières par les élites en Côte d'Ivoire : bref état des lieux

La question des acquisitions de terres rurales reste relativement documentée dans la littérature traitant des questions foncières en Côte d'Ivoire.

Le phénomène des cadres et de politiciens investissant dans la terre n'est pas complètement nouveau. Divers cadres du régime Houphouët-Boigny ont pu se créer de grandes plantations de palmiers à huile, d'ananas ou banane « poyo », et pour quelques-uns, quelques premières plantations d'hévéas dans les années 70 et 80.

L'implication des cadres ou élites a été également mentionnée dans l'histoire agraire de la Côte d'Ivoire, qui a fait l'objet, dans les années 70, d'un débat spécifique autour de la pénétration du capitalisme dans l'agriculture, comparativement au débat kenyan. On parlait à cette époque de capitalisme agraire (Stavenhagen, 1974), de " bourgeoisie de planteurs " (Gastellu et Yapi, 1982). Une des idées qui ressortaient de ces différents débats est que les " grands planteurs" villageois et absentéistes (cadres et fonctionnaires) (Yapi, 1987) sont confrontés à des difficultés en matière de

reproduction élargie de leur investissement agricole, qui limite le processus d'accumulation.

Affou Yapi, décrit le planteur absentéiste comme un agent économique d'une situation particulière de l'agriculture à temps partiel : actif hors de l'agriculture et inactif dans celle-ci. En d'autres termes, il n'y a pas d'investissement de la force de travail et/ou des compétences de l'agent économique en question dans les différentes activités. Cet investissement est destiné à l'activité principale, tandis que l'agriculture bénéficie seulement d'un apport monétaire. Ces planteurs absentéistes sont : « des cadres supérieurs de l'administration (2), des hauts cadres politiques (6), des personnes exerçant des professions libérales (2), des enseignants du primaire (18), des techniciens divers (7), des employés (8), des commerçants (8) » (Affou Yapi 1987 : 22). Les raisons du choix de l'activité sont d'ordre politique, économique, subjectif et d'opportunité. Pour l'exploitation de leurs parcelles, ils avaient recours à la main d'œuvre salariale. Le rôle des cadres et des politiciens investissant l'enjeu foncier, notamment de « certains barons du régime qui capitalisent de grandes superficies de terre dans le Sud-ouest » est d'ailleurs évoqué par Chauveau (2000).

D'autres études récentes évoquent aussi la présence de ce type d'acteurs dans l'agriculture en corrélation avec le boom de l'hévéa (Colin, 2008a, 2011 ; Ruf, 2008a, 2011 ; Colin et Ruf, 2011 ; Mlan, 2013 ; Tarrouth et Colin 2016 ; Colin et Tarrouth, 2017).

Pour Ruf, (2008, 2011), le phénomène a pris de l'ampleur sous le régime Gbagbo à partir des années 2002, avec une accélération en 2005. Ces acteurs qualifiés de « planteurs cadres » par l'auteur sont plus motivés par une stratégie « hévéa », traduisant une course vers une nouvelle rente que des stratégies foncières. Ces cadres résident pour la plupart à Abidjan, voire à l'étranger, et ont des postes importants dans l'administration, voir au sommet de l'Etat, ou dans les professions libérales et services, parfois dans l'agro-industrie. Ils sont différents des « planteurs villageois », lesquels, sauf exception, vivent en permanence dans le village et dont les revenus sont essentiellement agricoles. Ils achètent la terre par lots de dizaines ou centaines d'hectares ou prennent en contrat de P&P (Colin et Ruf, 2009). Ruf signalait ainsi « la présence des avocats, des juges, des préfets, des gradés de l'armée, des comptables, des directeurs des ministères et des cadres des sociétés hévéicoles ou des structures professionnelles liées au monde du caoutchouc et du cacao, voire de sociétés de la téléphonie

mobile, tous profitant de ce regain d'opportunité sur l'hévéa. Les parcelles cédées sont des jachères, forêts et vieilles plantations. Les cédants sont en majorité les autochtones (67), les allogènes (10 burkinabés) » (Ruf, 2008). Les principales raisons de cessions identifiées chez les cédants que révèlent cette étude sont : « le financement des soins médicaux, des funérailles et de l'école, les parcelles conflictuelles : pour surmonter un conflit sur une parcelle avec un frère, un oncle, une tante, l'individu la vend de préférence à une personne dont le statut va museler les rivaux (par exemple un gradé militaire, un juge). Les conflits intra-familiaux sont très souvent générés par ces transactions » (Ruf, op.cit).

Dans une étude réalisée à une échelle nationale, Colin (2008a, 2011) note que les cadres ivoiriens apparaissent comme les nouveaux acteurs dans le jeu des achats-ventes, avec des observations réalisées de Toumodi (où les superficies cédées peuvent dépasser 100 ha, du fait en particulier des cessions de terres de savane) à Guiglo, Soubré, Aboisso (où les cessions porteraient sur des superficies dépassant rarement 10 ha), Daloa, Oumé, Tabou. Sur tous ces sites, la dynamique serait très récente (depuis 2005) et est mise en rapport avec l'essor de l'hévéaculture. « Ces acquéreurs sont médecins ou pharmaciens, officiers dans l'armée, la police ou les Eaux et Forêts, cadres, dirigeants d'entreprises, hommes d'affaires, commerçants, professeurs d'université, ambassadeurs), magistrats, employés, agents (hors cadres) d'administrations publiques, infirmiers, instituteurs, etc., ou encore résident en Europe sans que l'on dispose d'information sur leurs activités » (Colin, 2008 : 26).

La présence des cadres est également mise en évidence par Colin et Ruf (2011), comme les acteurs à la base de l'essor d'un nouveau type d'arrangement institutionnel en zone forestière qui est le planter-partager décrit plus haut.

3- Caractérisation des acteurs et logiques d'accès à la terre pour la création des plantations d'hévéas

3.1. Caractérisation des élites et des cédants

Les acquéreurs sont les officiers supérieurs de l'armée, de la gendarmerie, de la marine, des eaux et forêts, les ministres, les cadres de l'administration publique, les cadres du privé, les hommes politiques, les hommes d'affaires, avocats, les opérateurs économiques, les présidents des institutions, les ambassadeurs.

Les cédants sont des autochtones. Ce sont des chefs de famille, des chefs de terre, des jeunes (cadets sociaux), des chefs de village, des femmes (toutes chefs de famille).

3.2. Logiques d'accès à la terre des élites

Par logiques d'acteurs, il faut comprendre le fondement des choix des acteurs en présence. Il s'agit d'identifier les motivations qui sous-tendent les acquisitions foncières et la création des plantations d'hévéas par les élites.

3.2.1. La recherche d'une diversification des sources de revenu ou complément de revenu des élites

L'engouement des élites pour la création de plantations d'hévéas est au départ un phénomène conjoncturel. Pendant longtemps, l'investissement dans l'agriculture n'a pas été considéré comme particulièrement attractif par élites ivoiriennes, comparativement à l'investissement dans le foncier urbain, le commerce d'import-export, les services.

Aujourd'hui, ces acteurs urbains acquièrent des terres et investissent dans l'agriculture. L'acquisition foncière vise avant tout à permettre la réalisation d'une plantation d'hévéas, qui offre un intérêt majeur d'un point de vue économique.

Cet investissement était vu, lors des enquêtes, comme assurant un complément de revenu sûr et intéressant³⁵.

« Vous savez, la terre ne trahit pas, il y a des revenus sûrs et garantis avec l'hévéaculture. Tous les produits manufacturiers découlent de l'hévéaculture. Ça donne aussi de l'argent à chaque mois jusqu'à plus de 45 ans, qui est la durée de vie d'une plantation d'hévéas ».

³⁵ Selon la SPLCI (Société de Plantation de Côte d'Ivoire), la production mensuelle attendue de 1400Kg de caoutchouc humide à l'hectare permettait d'escompter en 2012, pour 5 hectares, un gain mensuel de 770 000 Francs CFA (prix de 550 FCFA/kg). Cette appréciation favorable, largement partagée par les enquêtés, pourrait être revue au regard de la baisse récente du prix du caoutchouc (391 FCFA/kg en janvier 2014, 272 FCFA en aout 2015 selon l'association des professionnels du caoutchouc naturel de Côte d'Ivoire, APROMAC).

« Je suis certes directeur d'une société et compte tenu des aléas de la vie et que je suis dans le privé, j'ai décidé de sécuriser mon revenu et stabiliser mon niveau de vie jusqu'à la mort. Jusqu'aujourd'hui, l'hévéaculture est un investissement prometteur. Aussi, il y a un adage qui dit que la terre ne trahit jamais son homme ».

3.2.2. La préparation de la retraite

La préparation de la retraite est une autre incitation à la création des plantations d'hévéas et à l'acquisition des terres par les élites nationales. Le souci de maintenir leur niveau de vie après la retraite incite certaines élites quelle que soit leur richesse à se reconvertir en entrepreneurs agricoles. Cet investissement permet d'assurer un revenu pour la retraite. L'intérêt économique de la création de la plantation est envisagé ici à long terme. Cet argument, évoqué par la majorité des enquêtés, est à mettre en rapport avec l'insuffisance des pensions de retraite (d'autant plus que la mise à la retraite peut faire disparaître pour certains des sources "informelles" de revenus additionnels). *« [J'ai acheté de la terre pour faire de l'hévéa] pour préparer ma retraite parce que je suis dans le privé, et à la retraite quelqu'un qui est dans le privé gagne moins qu'un fonctionnaire du public. L'hévéaculture nourrit son homme pendant plus de 40 ans, on y gagne beaucoup en termes de revenu » ; « c'est le passeport pour la retraite » ; « c'est pour me garantir une bonne retraite tranquille, car avec l'hévéa c'est possible et sûr ».*

3.2.3. La constitution d'un patrimoine foncier familial

L'implication des élites dans la culture de l'hévéa en Côte d'Ivoire cache souvent mal la volonté de certains acquéreurs de se constituer des réserves ou des patrimoines fonciers pour leur descendance. L'investissement dans l'hévéaculture vise enfin à assurer l'avenir des enfants, dans une logique patrimoniale. Ainsi, lors d'un entretien avec des élites, au sujet de leurs intérêts pour l'agriculture, mes interlocuteurs déclarent : *« j'ai investi dans l'hévéa, car c'est un investissement sûr et certains et c'est un héritage pour mes enfants » ; « je fais de l'hévéa pour pouvoir laisser un héritage à mes enfants ; l'hévéa paie et c'est jusqu'à 40 ans de vie et c'est un héritage pour mes enfants et mes petits-fils » ; « J'ai choisi l'hévéa, car c'est la culture de l'avenir de nos jours et je pourrai laisser un héritage à mes enfants »*

Dans la plupart des régions en Côte d'Ivoire, la terre est considérée aujourd'hui comme le meilleur héritage qu'on puisse laisser à sa

progéniture. Cette tendance semble concerner toutes les élites impliquées dans l'agriculture.

3.2.3. Le blanchiment d'argent

Les exploitations agricoles et en particulier les plantations d'hévéas créées par les élites constituent une forme de blanchiment d'argent. Les fonds d'origine douteuse sont investis massivement dans la création d'une plantation. Ultérieurement, les revenus des récoltes permettent d'approvisionner les comptes en banque de l'élite de manière totalement licite.

4. Les stratégies pragmatiques d'appropriation et de sécurisation foncière des élites ivoiriennes

Les élites urbaines développent des stratégies variées pour acquérir la terre et créer des plantations d'hévéa. L'analyse qui suit présente les cas les plus fréquents rencontrés sur le terrain.

4.1. Les stratégies pragmatiques d'appropriation foncière des élites

Les acquisitions réalisées par les acquéreurs enquêtés à Abidjan sont localisées à Divo, Anyama, Sikensi, Fresco, Agboville, Grand-Lahou, Toumodi, Daoukro, Ayamé, Zoukougbeu, Dabou, Aboisso, Gagnoa, Soubré, Guiglo, Meagui, Tabou, Abengourou, N'Douci, Bongouanou, Daloa. Le choix de ces localités s'explique par le fait qu'elles sont proches ou relativement proches d'Abidjan (lieu de résidence habituelle des cadres), facilement et rapidement accessible, et sont considérées comme des zones où il reste encore de la forêt ou des jachères disponibles. Dans ces zones les contrats d'achat et de planter-partager sont les stratégies d'acquisition les plus mobilisées par ces élites ?

4.1.1. L'acquisition foncière par l'achat: une sécurité foncière recherchée par la certification

Le recours à l'achat peut résulter de la distribution inéquitable des terres entre les membres d'une même famille. Il est fréquent que l'élite, absente du village, soit lésée à l'occasion du partage des terres et que le patrimoine familial soit occupé en totalité par ses frères restés au village. C'est la situation vécue par un homme politique enquêté à Abidjan, qui a constaté que ses aînés s'étaient accaparés des parcelles de terrain qui lui revenaient de droit par héritage. Il a été obligé d'acheter plus de 72 ha de terres dans le village voisin pour y cultiver de l'hévéa. Qu'est-ce qui explique le choix de ces types de contrat ?

Le choix du type de contrat est donc lié au contexte local, à la perception des différents contrats par les acteurs, aux conditions de la rencontre des acteurs (rapport de pouvoir dans la négociation).

Les résultats de nos enquêtes montrent que le choix contractuel est en corrélation avec un certain nombre d'avantages et d'inconvénients qui transparaissent chez nos enquêtés. Les acquéreurs préfèrent l'achat parce qu'ils veulent devenir des propriétaires, travailler librement sans être inquiétés, être en sécurité par l'établissement du certificat foncier : *« avec l'achat, je suis à l'aise parce que je n'ai pas de compte à rendre à quelqu'un une fois que j'ai eu le certificat foncier »* ; *« je peux avoir le certificat foncier et devenir propriétaire contrairement aux autres contrats ou je pense que le propriétaire récupère sa terre »*, *« l'achat permet d'être propriétaire pour la vie. Tu as tous les droits sur la terre. Tu peux faire ce que tu veux de la parcelle et sur la parcelle »* ; *« être propriétaire pour être à l'abri des contestations. Avec ton certificat, ton investissement est sécurisé devant la justice »* ; *« je préfère l'achat parce que pour moi, c'est plus sécurisant. Une fois que tu as le certificat, c'est une preuve légale »*

4.1.2. L'acquisition foncière par le contrat de planter-partager : un contrat gagnant-gagnant pour l'acquéreur et le propriétaire terrien

Le planter-partager peut être défini en termes génériques comme un arrangement par lequel un exploitant gagne l'accès à un droit d'usage de long terme, voire à un droit de propriété du sol, en mettant en valeur une terre par la réalisation d'une plantation pérenne (cacaoyer, palmier à huile, hévéa) et en rétrocédant au propriétaire foncier une partie de la plantation créée, ou de sa production. Trois types de contrats de P&P peuvent être distingués en Côte d'Ivoire, au regard de l'objet du partage (Colin et Ruf, 2011) : (i) contrat portant sur la plantation uniquement : à l'entrée en production, la plantation est partagée entre l'exploitant et le cédant, qui conserve son droit de propriété sur l'ensemble de la terre; (ii) contrat portant sur la plantation et sur la terre : lors du partage, l'exploitant conserve non seulement une partie de la plantation, mais également la terre portant cette dernière; (iii) contrat portant sur la récolte uniquement, sans partage de la plantation (et éventuellement de la terre) ; la personne qui réalise la plantation l'exploite ensuite en conservant une partie de la récolte.

Concernant le planter-partager les enquêtés pensent qu'il est moins conflictuel que l'achat. Ils affirment que ce contrat ne délaisse ni le cédant ni sa famille et cela évite les aigreurs et les éventuelles contestations du cédant ou des membres de sa famille. Pour eux, c'est un contrat gagnant-gagnant.

« Je pense qu'avec ce contrat chacun gagne et demain sa famille ne va pas se plaindre parce qu'ils gagnent aussi. » ; « Pour éviter les problèmes dans le futur sur cette parcelle ; comme ça le contrat implique les deux parties et chacun gagne sa part, la famille du cédant ne sera pas aigrie. » ; « Aussi, les deux parties y gagnent ; le cédant comme le preneur et cela évite des contestations parce que le cédant et sa famille gagnent aussi. ».

Pour un sous-préfet un contrat gagnant-gagnant serait le mieux adapté pour éviter les conflits et une concentration foncière. Ces arguments explicitent cette position *« Les gens vendent parce que les populations paysannes n'ont pas les moyens pour mettre ces parcelles en valeur et il n'existe pas de crédit pour leur permettre d'avoir les moyens pour le faire. La pauvreté fait que les gens n'ont pas le choix quand ils ont un problème, l'alternative qu'ils ont, c'est de vendre sans réfléchir. Le contrat de partage de la plantation (planter-partager) serait un modèle contractuel à promouvoir parce qu'il permet au paysan de suivre le rythme de l'évolution du boom de l'hévéaculture. C'est aussi un contrat où les deux parties gagnent. On éviterait en ce moment une contestation d'un quelconque membre de la famille du cédant et une concentration, un accaparement des terres dans les mains des plus riches comme on le voit actuellement ».*

5. Les stratégies pragmatiques de sécurisation des transactions

Le recours aux témoins, la rédaction d'un acte sous-seing privé, la délivrance des attestations de délimitation et de plantation, l'établissement d'un certificat foncier, l'enchâssement social sont les stratégies mobilisées par les élites pour la sécurisation des transactions réalisées avec les acteurs locaux.

5.1 La présence des témoins: une garantie en cas de conflit

Tous les acteurs interrogés affirment que toutes les transactions ont été conclues devant témoins. L'implication de ces derniers dans la transaction donne parfois lieu à un "cadeau" en espèces ou en nature, cédant et

acquéreur prenant alors en charge le coût de leur témoin. En numéraire, la somme varie de 5 000 à 300 000 FCFA – ce dernier montant correspondant à une transaction faite devant les autorités villageoises ; il a été utilisé pour l'achat d'un bœuf et l'organisation d'une cérémonie de libation publique. En nature, il s'agira le plus souvent d'une ou quelques bouteilles de liqueur (gin pour la cérémonie de libation, gage de l'accueil de l'acquéreur sur leurs terres). Ces éléments symboliques mentionnés lors de la transaction renforcent, garantissent, rendent efficace les transactions et limitent les remises en causes.

5.2 La rédaction d'un acte sous-seing privé: une preuve de cession en cas de conflit

Cette pratique est une modalité fréquente de sécurisation. Tous les acteurs enquêtés affirment que les transactions effectuées ont fait l'objet de "papier". Les contrats manuscrits ou saisis sur ordinateur sont rédigés par un jeune du village souvent intermédiaire dans la transaction, par le cédant ou l'acquéreur, par le secrétaire du chef du village, par un agent du ministère de l'Agriculture à titre privé (moyennant une somme allant de 10 000 à 20 000 FCFA). Ces contrats sont labellisés sous diverses appellations : contrat de cession (pour une cession d'un droit d'usage à long terme), attestation ou convention de partenariat (pour le planter-partager), attestation de vente, convention de vente, contrat de vente. Ces contrats mentionnent généralement l'identité des parties, les noms des témoins, la localisation de la parcelle, la superficie, le montant total versé dans le cas de l'achat-vente, le montant à verser ultérieurement (s'il y a plusieurs versements). Les signatures sont parfois légalisées à la mairie ou à la sous-préfecture ou visées par la chefferie villageoise. Ce qui, sans donner de valeur légale au document, en renforce la crédibilité dans l'optique des acteurs (coût variant de 500 à 5 000 FCFA). Ces "papiers" constituent une preuve de cession mobilisée par le sous-préfet ou les autorités coutumières en cas de conflit.

5.3 La production de documents administratifs par les directions locales du ministère de l'Agriculture : une garantie pour une mise en valeur de la parcelle acquise

Cette pratique ne constitue pas une reconnaissance légale de la transaction. Elle est toutefois une pratique courante de sécurisation : attestation de délimitation (parcelle non encore mise en valeur) ou de plantation (parcelle déjà cultivée), après levé de parcelle. La sécurisation apportée par ces

documents réside dans les conditions de leur production. Dans la réalisation du levé de parcelle, les limites (souvent sources de conflit) avec les voisins sont bien précisées, l'établissement du procès-verbal fait intervenir tous les ayants droit, les autorités villageoises, les autorités administratives – en particulier les agents du département du ministère de l'Agriculture – voire des notaires. Les coûts sont à la charge de l'acquéreur, le coût moyen est de 97 000 FCFA, avec un minimum de 65 000 FCFA et un maximum de 300 000 FCFA. Pour les élites acquéreurs enquêtés, l'établissement de ces documents administratifs est non seulement une garantie pour une mise en valeur de la parcelle acquise, mais aussi une preuve du transfert des droits fonciers acquis.

5.4 La certification des terres: une formalisation gage de la confirmation des droits fonciers des élites

La certification des terres (telle qu'organisée par la Loi foncière de 1998) reste peu pratiquée : 14 acheteurs seulement ont engagé une demande de certificat foncier. Ce faible recours à la certification vient, selon les élites enquêtées, du coût élevé de la procédure (plus de 150 000 FCFA/ha pour la seule intervention du géomètre). Ils attendent, pour engager cette dernière, que la plantation entre en production. On peut donc anticiper un recours plus marqué, à terme, à la certification. Selon la directrice de la Direction départementale de l'agriculture de Toumodi, 95 % des 377 demandes de certificats en cours de traitement par ses services émanaient de cadres.

5.5 La sécurisation par l'enchâssement social : une garantie de cohésion sociale et une prévention en présence ou l'absence du certificat foncier

La sécurisation par l'enchâssement social est une pratique perceptible par l'accroissement des contreparties non contractuelles. Certains acquéreurs conscients du fait qu'ils sont souvent exposés au risque de remise en cause d'un arrangement, les acquéreurs eux-mêmes peuvent jouer le jeu de l'augmentation des contreparties non contractuelles, des services divers, matériels et financiers, rendus à celui qui leur a cédé la parcelle qu'ils exploitent. Cette pratique de sécurisation est avérée chez les acquéreurs sur les sites enquêtés. Ces propos recueillis auprès de quelques acquéreurs enquêtés sont parlants.

« Quand tu donnes des cadeaux de temps en temps à celui qui t'a donné la parcelle, ça permet de renforcer les relations et ça

créé une confiance entre vous. En faisant ces gestes, c'est une manière aussi d'être en sécurité sur la terre exploitée ».
(Inspecteur des impôts)

Cette pratique de sécurisation permet donc aux élites en cas de contestation d'une tierce personne (membre de la famille du cédant ou non) d'avoir le soutien du cédant ou de certains membres de sa famille en cas de conflit. L'accroissement des contreparties après la transaction peut être aussi un moyen pour l'acquéreur de sécuriser son investissement en l'absence de certificat foncier.

6- Les enjeux fonciers et sociaux induits par ces transferts fonciers

Le foncier constitue un enjeu qui met en rapport de nombreux acteurs aux intérêts souvent divergents. Dans le cadre des investissements des plantations d'hévéas des élites, divers conflits intrafamiliaux, interfamiliaux et intervillageois émergent et s'entremêlent dans certains cas. En plus de ces conflits familiaux et villageois, d'autres enjeux des plantations d'hévéas des élites relatifs à l'incidence sur la distribution des ressources foncières émergent.

6.1. Tensions et conflits fonciers

De manière générale, les conflits résultent de nombreux facteurs que l'on ne saurait énumérer ici. Mais généralement, ces conflits traduisent une divergence d'interprétation des acteurs en ce qui concerne les normes et les principes communs de gestion de la terre à l'échelle de la famille ou du village. Certains acteurs optent pour une logique productiviste tandis que d'autres soutiennent une logique rentière. Lorsqu'une élite à la recherche de la terre a affaire à une famille ou à un village se trouvant dans cette dernière situation, le conflit ne tarde pas à émerger. Parfois, les élites sont souvent victimes de leur désintéressement aux besoins des familles cédantes de la communauté villageoise. Les conflits peuvent également être l'expression d'une insubordination de certains membres à l'idéologie familiale sur le foncier. Cette attitude est propre aux cadets et aux jeunes générations qui remettent en cause le contenu des droits que leur imposent les aînés. C'est ainsi que les acquisitions foncières de grande envergure de certaines élites sont souvent perçues par la jeunesse ou la communauté villageoise comme des accaparements de terres.

A Kpouèbo nous avons identifié trois principaux niveaux de conflits fonciers liés aux plantations d'hévéas des élites : les conflits intervillageois, intrafamiliaux et les conflits entre élites et les propriétaires fonciers

Les conflits entre villages sont fréquents lorsque la parcelle disputée se situe à la frontière de deux villages. Il s'agit de conflits complexes impliquant à la fois des familles, mais aussi des lignages dans les deux villages limitrophes. Ce sont les conflits nés sur les limites des terroirs villageois. De nos jours des villages voisins revendiquent de part et d'autre la limite de leurs terres soit pour agrandir leur exploitation, soit pour conquérir quelques portions de terres fertiles jusque-là non exploitées. Ces conflits sont de plus en plus récurrents en Côte d'Ivoire. Cette recrudescence s'explique par la méconnaissance des limites par les plaignants et à l'inexistence d'un recueil de documents historiques permettant d'identifier aisément les limites du patrimoine foncier de chaque village. Dans la sous-préfecture de Kpouèbo, nos enquêtes révèlent que ces conflits autrefois moins fréquents se sont accentués aujourd'hui avec la ruée des élites dans certains villages à la recherche de parcelles pour acheter. Face au pouvoir de l'argent et l'arrivée de nouveaux acteurs solvables dans un contexte local de crise économique, certains chefs de village revendiquent les espaces non encore exploités appartenant à leurs voisins qu'ils auraient installés depuis des lustres. Ces revendications tendancieuses, fondées sur le droit de propriété du premier arrivant, vont engendrer de nombreux conflits entre villages. On dénombre ainsi sept (7) cas de conflits : Adaou vs Kalekoa, Akakro N'Gban vs Kpouébo, Kpouébo vs Assakra, Dida-Blé vs Dida-Yaokro, Assakra vs Akakro N'Gban, Adaou vs Akakro N'Gban ; Kalékoa vs Kpacobo. Le dernier cas cité portant sur une parcelle de 700 ha vendue à un colonel par les chefs coutumiers du village de Kpacobo, s'est soldé par un affrontement avec des fusils de chasse entre les deux villages suite aux revendications des populations de Kalekoa. Il a fallu l'intervention de l'armée et de la gendarmerie pour contenir les deux belligérants.

Les conflits intrafamiliaux opposent le plus souvent les membres d'une même famille. Ces conflits surviennent en général quand un des parents (frère, aîné ou petit frère, cousin, neveu, tante, oncle) du cédant résidant le plus souvent en ville conteste la cession. Ces transactions sont pour la plupart du temps conclues en leur absence. Ici, la présence des élites est encore perceptible.

Les conflits entre élites et populations rurales surviennent lorsque l'élite ne respecte pas les clauses contractuelles ou ses engagements vis-à-vis du cédant ou des populations. Par exemple, à Dida-Kouadiokro, Une plantation de 10 hectares devrait être pour le chef de famille ayant cédé 187 hectares à un directeur de la Compagnie Ivoirienne d'Electricité (CIE), cette plantation a bien été réalisée, mais n'a ensuite plus été entretenue—l'attente du cédant étant que cet entretien était à la charge de l'acheteur. A Kalékoa, le village est toujours en attente de l'électrification et de la réalisation d'un château d'eau, alors que ces investissements auraient dû être réalisés avant l'engagement de la plantation par l'acquéreur (les 67 ha ont été intégralement plantés à ce jour) dans ces deux cas, cette absence de respect des engagements de l'acquéreur ne se traduisait, lors des enquêtes, que par un ressentiment exprimé par les villageois.

Pour ce qui est de la question relative à l'incidence des transferts sur la distribution foncière, l'analyse de nos données empiriques montre que ces acquisitions peuvent conduire à la longue à : (i) une concentration foncière dans les mains des élites, (ii) une disparition des terres propices aux cultures vivrières, (iii) à une exclusion des femmes et des cadets sociaux.

6.2 Une concentration foncière.

Celle-ci comme nous l'avons mentionné est avérée lorsque la plupart des terres sont concentrées dans la main d'un petit groupe d'individus. Concernant la question relative à la concentration foncière, nous avons calculé le ratio en pourcentage au niveau de chaque sous-préfecture. Ces ratios révèlent que les cadres détiennent 4,5 % des superficies de terre rurales au niveau de Toumodi. Ces résultats témoignent à minima d'une éventuelle concentration foncière des terres rurales à la longue dans les mains des cadres dans ces différentes localités concernées. A l'échelle villageoise, nous avons constaté sur le terrain, notamment dans les villages d'Adou et de Kalekoua situés dans la sous-préfecture de Kpouèbo que certaines familles cédantes plaident auprès de certains cadres auxquels ils avaient cédé leurs terres pour avoir une portion de terre pour cultiver du vivrier. En dehors de ces facteurs, on note également une forte présence de ces acquéreurs avec des superficies variant de 50 à plus de 1000 hectares. Les plus importantes dénombrées auprès des enquêtés sont impressionnantes : un homme d'affaires (+ de 3 kilomètres), un ancien directeur du port autonome (1200 ha), un ancien directeur de la Compagnie Ivoirienne d'Electricité (1075 ha), un ancien Premier ministre (700 ha), un

responsable de la fédération ivoirienne de football (700 ha), ancien dignitaire de la cour constitutionnelle (400 ha), colonel (700 ha).

6.3. La disparition des terres propices aux cultures vivrières

Dans le département de Toumodi, la sous-préfecture de Kpouébo est une zone de forte production de cultures vivrières notamment le riz et la banane plantain depuis des lustres. La situation est différente aujourd'hui avec la création des plantations des élites. Les lopins de terre disponibles où se pratiquent ces cultures sont presque plantés en hévéa à l'image des villes comme Grand-Lahou, Aboisso, Bonoua ou tout le couvert végétal est dominé par les plantations d'hévéa. Pour traiter cette section nous avons mobilisé les observations et entretiens réalisés avec les autorités sur chaque site (sous-préfets, chefs de village, présidents de la jeunesse, les directeurs départementaux de l'agriculture). Il ressort de ces différents entretiens un certain nombre de facteurs significatifs, révélateurs et témoignant d'une potentielle disparition des espaces cultivables pour les cultures vivrières dans les localités enquêtées. Ces facteurs sont entre autres (i) la baisse de la production du riz pluvial qui est passé de 150 tonnes en 2011 à 17 tonnes en 2017, (ii) l'augmentation du prix de la banane plantain qui est passé de 7 bananes à 100 FCFA sur le marché de Kpouébo en 2011 à 3 bananes à 100 FCFA en 2017, (iii) une interdiction des ventes de terre par le Sous-préfet par la signature d'une circulaire pour freiner les ventes dans la sous-préfecture, (iv) la sensibilisation des populations locales face aux ventes anarchiques. Ces actions entreprises par les autorités locales démontrent la gravité du phénomène dans cette localité.

6.4. Une exclusion des femmes et des cadets sociaux

L'exclusion survient lorsque la majorité des terres dans une localité donnée est détenue par un petit nombre d'individu. Cette situation peut avoir des conséquences au niveau des familles. En effet, face à l'argent et des acteurs solvables tels que les élites, les chefs de famille n'hésitent pas à brader la terre au détriment des ayants droit. Il arrive même que des ayants droit voient leurs droits remis en cause. Vu sous cet angle, ces cessions conduisent au rétrécissement considérable, voire à la disparition totale du patrimoine foncier familial. Ces cas de cession faites par les chefs de famille, identifiés sur nos sites sont impressionnants :

Cas 1. *K.K.J, jeune chef de famille âgé de 38 ans résidant à Kalékoa cède trois parcelles (49 ha, 40 ha, 30 ha) à trois grands cadres. Après cession, il*

se retrouve avec une superficie de 9 ha sur 128 ha, presque la totalité du patrimoine foncier familial vendue.

Cas 2. *Y.N, chef de famille âgé de 61 ans résidant à Dida-Kouadiokro fait une cession de deux parcelles (40 ha, 20 ha) respectivement à un grand cadre du public et un grand homme politique. Il ne lui reste plus qu'une parcelle de 2 ha.*

Cas 3. *G.Y, chef de famille âgé de 82 ans résidant à Adaou cède 62 ha à un comptable. Le patrimoine foncier est réduit à zéro.*

Les données d'enquête montrent aussi que la superficie des terres cédées chez les enquêtés est trois fois plus importante que la superficie restante (2233,2 ha cédés contre 681,25 ha). Ces résultats traduisent également un rétrécissement du patrimoine foncier des cédants. On peut interpréter ces cessions comme une sorte de rationalité limitée chez ces cédants, caractérisée par ce que les psycho-économistes appellent la préférence pour le présent. En effet, ces derniers sachant bien qu'ils disposent d'un patrimoine foncier insuffisant cèdent les terres familiales sans se soucier des générations futures. La satisfaction des besoins immédiats, prime plus sur tout autre projet.

Discussion et Conclusion

La création des plantations d'hévéas est perçue comme un moyen de diversification des ressources de revenu ou un complément de revenu, une manière de maintenir le niveau de vie après la retraite, une constitution d'un patrimoine pour les héritiers, dans certains cas un blanchiment des fonds d'origine douteuse pour les élites en Côte d'Ivoire. La terre qui est un capital précieux, indispensable à la création des plantations d'hévéa s'obtient principalement par les contrats d'achat et de planter-partager. Le premier leur permet de devenir des propriétaires et de détenir tous les droits fonciers par l'établissement du certificat en vue de travailler librement sur la parcelle acquise. Le second est vu comme un contrat gagnant-gagnant, et évite les aigreurs de la part du cédant et les membres de sa famille. Pour parvenir à leurs fins, « ces hommes de l'articulation ville-campagne » ou absentéiste tirent profit du pluralisme institutionnel dans un contexte de post-conflit. Au rythme actuel des acquisitions foncières liées à la création des plantations d'hévéas par les élites, la sécurité alimentaire et la cohésion sociale constituent un réel motif de préoccupation. La compétition entre l'hévéaculture et les cultures vivrières

est réelle et s'exprime en termes de disponibilité de la terre. La conséquence logique de cette compétition foncière est la baisse de la production des cultures vivrières, qui handicape le ravitaillement des villes dans le pays. Cette tendance explique en partie la flambée des prix des produits vivriers observée ces dix dernières années. Un meilleur encadrement de la filière de l'hévéa soutenu par une réforme foncière volontariste axée sur ces nouveaux acteurs devrait leur permettre de participer plus efficacement au développement durable de leurs localités respectives. Ces acteurs pourraient être de véritables entrepreneurs agricoles, innovateurs apportant le développement dans les localités d'accueil que de simples rentiers soucieux de maximiser leurs gains.

Bibliographie

- Affou Yapi S., 1987. *Les planteurs absentéistes de Côte d'Ivoire*. ORSTOM, Paris.
- Chauveau, J.-P. (2000). Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire. Les enjeux silencieux d'un coup d'État, *Politique Africaine*, 78 : 94-125.
- Colin J.-Ph., 2008. Étude sur les locations et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire. Abidjan : République de Côte d'Ivoire, Ministère de L'agriculture, Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural. Délégation de l'union européenne en Côte d'Ivoire. Rapport 1, Diagnostic des Pratiques.
- Colin J.-Ph., F. Ruf, 2011. Une économie de plantation en devenir. L'essor des contrats de Planter-Partager, comme innovation institutionnelle dans les rapports entre autochtones et étrangers en Côte d'Ivoire. *Revue Tiers Monde* 207, 169-187.
- Colin, J.-P., Ruf, F. 2009. *The "Plant & Share" Contract in Côte d'Ivoire: Incomplete Contracting and Land Conflicts*. Paper presented at the 13th Annual Conference of The International Society for New Institutional Economics, University of California at Berkeley, 18-20 juin.
- Colin J.-Ph et Tarrouth H.G., 2017, Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d'Ivoire, *Géographie, Économie, Société* 2017/3 (Vol.19), p. 331-355. DOI 10.3166/ges.19.2017.0016
- Dubresson A., Raison J.-P., 2003. *L'Afrique subsaharienne : une géographie du changement*, Paris, Armand Colin, 546 p
- Fauré Y.-A., Médard J.-F. 1995. L'État-business et les politiciens entrepreneurs. Néo-patrimonialisme et big men : économie et

- politique, in S. Ellis & Y.-A. Fauré (dir.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, Paris, Karthala–Orstrom : 289-309.
- Gastellu J.-M. et Affou Yapi S., 1982. Un mythe à décomposer : la bourgeoisie de planteurs. In Fauré Y.A. (ed.), Médard J.F. (ed.), *État et bourgeoisie en Côte d'Ivoire*, Karthala, Paris,
- Gastellu J.-M. et Affou Yapi S., 1982. Un mythe à décomposer : la bourgeoisie de planteurs. In Fauré Y.A. (ed.) Médard J.F. (ed.), *État et bourgeoisie en Côte d'Ivoire*, Karthala, Paris, 149-179.
- Mlan, K S., 2015. Une localité, un espace reboisé : une réponse à la concentration foncière et aux « jeux et pouvoirs » des dirigeants politiques en Côte d'Ivoire, *Revue Africaine d'Anthropologie, Nyansa-Pô*, N°19 – 2015, EDUCI, ISSN 1819-0642