

ATELIER DE REFLEXION SUR LA REGULATION DU MARCHE FONCIER RURAL EN COTE D'IVOIRE



RAPPORT DE SYNTHESE

Avec le soutien financier



Octobre 2020

I- CONTEXTE

Pour répondre à sa mission de réflexion prospective sur la thématique du foncier rural, la plateforme des OSC dédiée au foncier « ALERTE-Foncier », a organisé, le 30 septembre et 01 octobre 2020, à l'amphithéâtre du CERAP, Cocody Mermoz, un atelier de réflexion sur la régulation du marché foncier rural en Côte d'Ivoire.

Cette activité organisée dans le cadre du projet « Plateforme ALERTE-Foncier : Pour une gouvernance inclusive et durable du foncier rural en Côte d'Ivoire », et financé par l'Union Européenne et le CCFD-Terre Solidaire, est mis en œuvre en Côte d'Ivoire par Inades-Formation (IF) et Audace Institut Afrique (AIA).

L'atelier s'est articulé autour de panels alimentés par des communications de personnes ressources suivis d'échanges avec une soixantaine de participants.

II- OBJECTIFS

L'objectif général de l'atelier est d'amorcer une réflexion sur la régulation du marché foncier rural en Côte d'Ivoire afin d'aboutir à des recommandations allant dans le sens d'un meilleur encadrement de ce marché dans une perspective de cohésion sociale et de paix.

III- DEROULEMENT

❖ JOUR 1

A- Mot d'ouverture

L'atelier a démarré par le mot de Bienvenue de Monsieur **SENA Kwaku Adessu**, Secrétaire Général d'Inades-Formation et Président du Groupe de Coordination Stratégique d'ALERTE-Foncier.



Monsieur **OUATTARA Nanakan**, Directeur du Foncier Rural (MINADER), a fait une communication introductive sur le thème « *la politique foncière rurale de Côte d'Ivoire* » ; communication dont la principale recommandation est la promotion de la contractualisation comme outil de régulation du marché foncier rural.



C- Panels

- Panel 1 : Le marché foncier rural à la lumière des analyses juridiques



Ce panel, avec pour modérateur Docteur **YEO Dome Francis**, du Laboratoire Juridique du Foncier de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké, a été animé par deux communications.

La première portant sur le thème « *Le marché foncier rural en Côte d'Ivoire : Quelques aspects juridiques* » a été prononcée par le Professeur **NENE-BI Séraphin**, Professeur titulaire, agrégé de Droit de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké, expert foncier.

Après avoir évoqué la notion et l'architecture du marché foncier en Côte d'Ivoire à travers notamment ses règles et sa typologie, il révèle sa faiblesse liée tant à des facteurs juridiques endogènes et exogènes qu'à l'organisation de l'Etat ivoirien avec pour corollaire l'apparition de marchés fonciers informels suivis de nombreux conflits.

Il recommande à cet effet de :

- Revisiter la politique foncière pré et post coloniale pour opérer au besoin des réformes structurelles courageuses et innovantes en lien avec l'ensemble des parties prenantes du secteur foncier ;
- Renforcer la pertinence, l'efficacité et l'efficience des actions de l'ensemble des acteurs dans la lutte contre les conflits fonciers ;
- Responsabiliser les autorités traditionnelles dans la lutte contre les conflits fonciers.

La seconde communication a été celle du Professeur **AKA LAMARCHE Aline**, Maître de Conférences, agrégée de Droit, Expert Foncier, Responsable du Laboratoire Juridique du Foncier Rural de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké.

Dans sa communication intitulée « *Le marché des terres non certifiées : l'enjeu de la contractualisation* », Professeur **AKA LAMARCHE** a démontré par son analyse de l'ordonnancement juridique et de l'observation des pratiques des acteurs, l'existence de droit et de fait d'un marché foncier rural en Côte d'Ivoire. Elle fait donc la recommandation de mieux l'encadrer.

- **Panels 2 : La médiation des conflits fonciers ruraux**



La modération du panel 2 a été assurée par le Professeur **KOFFI-DIDIA Adjoba Marthe**, Maître de Conférences en Géographie, Enseignant-Chercheur à l'Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan-Cocody, Membre du Comité Scientifique d'ALERTE-Foncier.

Deux communications ont meublé ce panel.

La première communication intitulée « *La médiation des conflits fonciers ruraux comme mécanisme de régulation du marché foncier rural* » a été conjointement présentée par **NANAN N'DORI**, membre du Directoire de la Chambre Nationale des Rois et Chefs Traditionnels de Côte d'Ivoire (CNRCT-CI) et représentant la chefferie à l'Agence Foncière Rurale (AFOR) et Monsieur **SAMBA Fondio**, Enseignant en Droit et Expert foncier.

Ils ont présenté dans leur exposé, les principales qualités et le profil du médiateur foncier traditionnel avant d'aborder l'approche méthodologique et pratique de la médiation traditionnelle en matière foncière.

Ils recommandent à cet effet que :

- la médiation traditionnelle foncière soit consacrée comme mode alternatif de règlement des conflits fonciers ;

- la médiation traditionnelle foncière soit une procédure préalable à toute saisine des tribunaux étatiques ;
- la médiation traditionnelle soit inscrite dans la réforme de la loi de 1998.

La seconde communication traitée par Docteur **KOUAME Séverin**, Sociologue, Enseignant-chercheur à l'Université Alassane Ouattara de Bouaké, a porté sur le thème « *Le processus de dialogue comme opportunité d'atténuation des risques de confrontation autour des opérations de délimitation des territoires villageois* ». Partant du constat de l'amplification des conflits fonciers et de la naissance ou résurgence de conflits intercommunautaires du fait du processus de Délimitation des Territoires Villageois (DTV), Dr **KOUAME** propose la création de cadre de dialogue inclusif et participatif comme espace de co-construction de règles consensuelles organisant le marché foncier rural.

◆ JOUR 2

• Panel 3 : la régulation du marché foncier rural



Ce panel comprenant deux communications a été conduit sous la modération de Dr **SORO Marcelline**, Sociologue, Enseignant-chercheur à l'Université Alassane Ouattara de Bouaké, membre du Comité Scientifique d'ALERTE-Foncier.

La première communication a été présentée par Dr **KOUAME Georges**, Enseignant-Chercheur à l'Institut d'Ethno-Sociologie de l'Université Félix Houphouët Boigny de Cocody, en lieu et place du Professeur **COLIN Jean Philippe**, Directeur de recherches à l'IRD, UMR GRED Montpellier France, empêché.

Il a montré l'existence de plusieurs marchés dans le domaine foncier au regard des aménagements et de la nature des transactions.

Différents types de contrats ont été déclinés, notamment le contrat d'achat-vente, le faire-valoir indirect et le contrat de plantation. Mais, il note des incertitudes sur le contenu et la nature de l'objet des transactions. Il affirme par ailleurs que le dispositif juridique actuel est de nature à maintenir dans l'informalité et l'illégalité, la majeure partie des transactions qui ont cours présentement au regard du faible taux (moins de 5%) de certification des terres du domaine foncier rural. Il termine en proposant des alternatives à l'immatriculation foncière à travers des dispositions pragmatiques comme l'enregistrement des transactions dans des registres villageois et la mise en place de régimes locaux de régulation.

La deuxième communication a été présentée par Dr **BONI Sosthène**, Enseignant-chercheur à la Faculté de Sciences Juridiques Administratives et de Gestion (SJAG) de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké ; Directeur adjoint du Laboratoire juridique du foncier et Chef du village de Diécabo, dans la Sous-Préfecture de Tiémélékro (région du Moronou).

Dans sa communication intitulée « *Présentation de cas pratiques de gestion du marché foncier par les acteurs coutumiers* », Dr **BONI** a partagé son expérience de chef de village sur les questions foncières. Il a démontré la place prépondérante qu'occupe les autorités coutumières (chefferie) dans la gouvernance foncière rurale aux côtés des acteurs institutionnels mis en place dans le cadre du processus de sécurisation foncière rurale à savoir les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) et les Comités Sous-préfectoraux de Gestion Foncière Rurale (CSPGFR).

• **Panel 4 : Le marché foncier rural : un marché en quête de sécurisation et de légitimité ?**

Sous la modération du Professeur **ZOUNGRANA Placide**, Economiste Ruraliste, Enseignant-Chercheur à l'Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan-Cocody et membre du Comité Scientifique d'ALERTE-Foncier, le panel s'est articulé autour de deux communications.

La première a été présentée, en vidéo-conférence, par Dr. **KOUAKOU Kouadio Paul-Martial**, Ingénieur Agronome, Enseignant-Chercheur à l'INPHB de Yamoussoukro et

a porté sur « *L'impact de la sécurisation des transactions foncières rurales sur l'investissement agricole dans le Département de Béoumi (Région du Gbêkê)* ». Sur la base d'une étude empirique menée dans le Département de Béoumi, le chercheur confirme l'existence effective d'un marché foncier informel dans la zone d'étude.

Aussi, propose-t-il une mise en œuvre de la formalisation des transactions foncières par des actions conjointes des autorités coutumières locales et autorités administratives. Il relève par ailleurs que la certification foncière apparaît comme un facteur d'accroissement de l'investissement agricole, notamment dans la zone savannicole marquée par une progressive pression foncière due à l'émergence d'un front agricole anacardier.

La deuxième conférence a été prononcée par Dr **VARLET Frédéric**, Agroéconomiste, sur le thème « *La régulation du marché foncier est-elle une priorité pour la sécurisation foncière en milieu rural ?* ». Pour l'auteur, la priorité du moment ne doit pas être la régulation du marché foncier rural dans la mesure où les litiges liés aux transactions foncières sont moins fréquents que d'autres catégories de litiges et sont suffisamment encadrés.

D- Echanges et recommandations



Les différents panels ont donné lieu à des échanges avec l'auditoire pour une meilleure compréhension des différentes thématiques abordées. Ces échanges ont également été l'occasion pour l'ensemble des participants de faire des contributions et des recommandations pour une meilleure régulation du marché foncier rural en Côte d'Ivoire ; à ce niveau, on pourrait notamment retenir quelques propositions dont :

- Actualiser certains éléments du cadre juridique du foncier rural en Côte d'Ivoire (décret de 1932 sur le foncier rural) ;

- Organiser des assises du foncier rural en Côte d'Ivoire en lien avec tous les acteurs du secteur ;
- Renforcer l'action des autorités coutumières dans le dispositif de sécurisation foncière rurale en lien avec les autorités administratives ;
- Réglementer la gestion des terres non pourvues de certificat foncier ;
- Mettre en place un dispositif d'observation des litiges fonciers en milieu rural ;
- Instaurer et consacrer l'enregistrement des transactions foncières comme mode alternatif de sécurisation foncière rurale dans un registre local.

Fait à Abidjan, le 01 octobre 2020