

**Atelier d'échanges sur les trajectoires de politiques foncières  
en Afrique de l'Ouest et à Madagascar, CTFD - GRET, Saint-  
Louis, 15-19 Janvier 2018**

**Politique foncière rurale en Côte d'Ivoire:  
trajectoires historiques, réformes et perspectives**

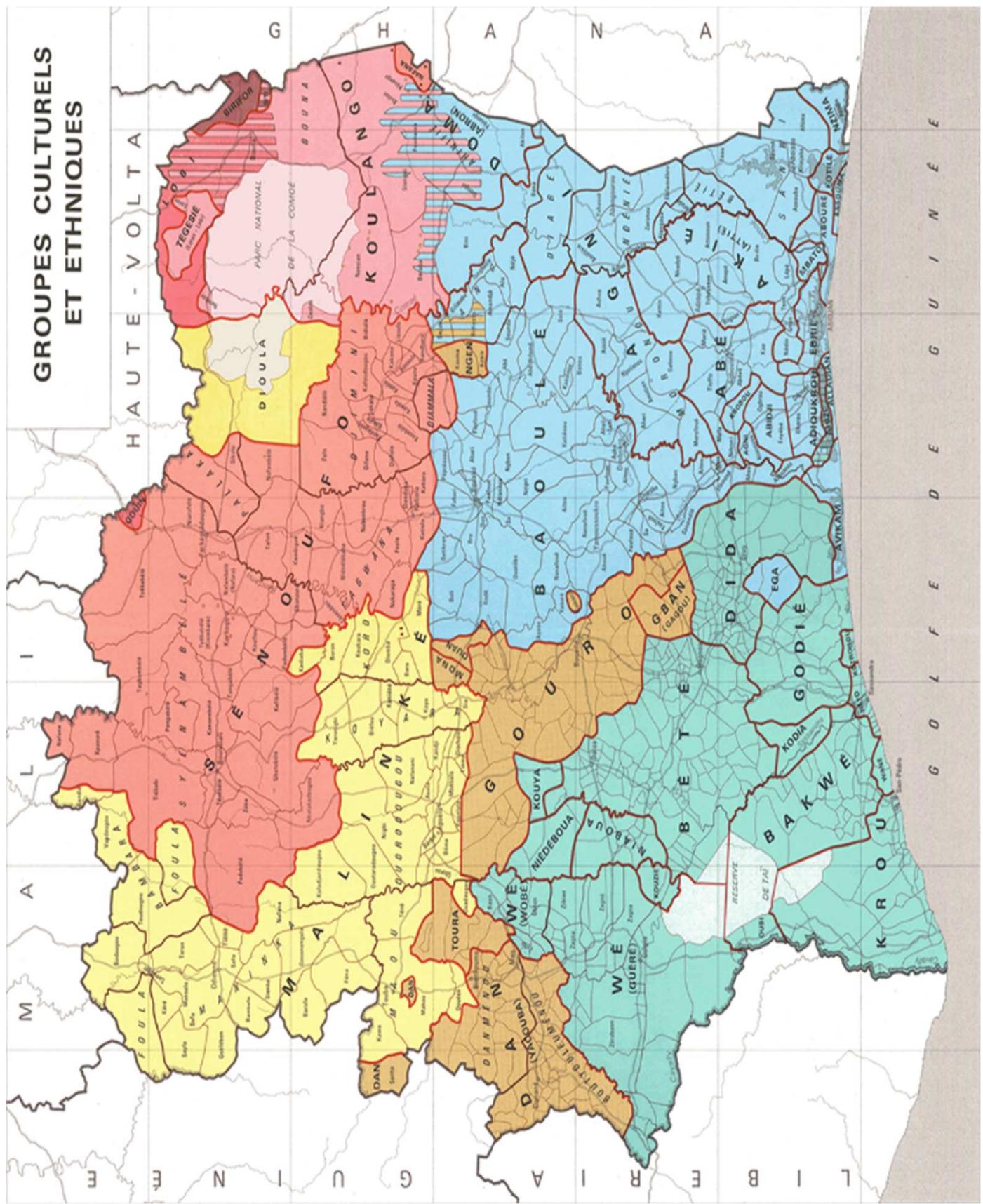
*Georges Kouamé*

*Institut d'Ethno-Sociologie, Université F. Houphouët Boigny - Abidjan*

## Plan

- I. La politique foncière de l'administration coloniale (1906-1956)
- II. La politique foncière rurale de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural
- III. Une mise en œuvre de la loi foncière rurale de 1998 entravée
- IV. Les tentatives actuelles de réformes de politique foncière rurale en Côte d'Ivoire
- V. La loi de 1998 relative au domaine foncier rural et les autres lois

GROUPES CULTURELS  
ET ETHNIQUES



## Eléments de contexte (1/2)

- La Côte d'Ivoire : historiquement une mosaïque de 60 ethnies
- c'est aujourd'hui 22 millions d'habitants dont 24% d'étrangers
- 26 à 46% des exploitants, selon les régions de la zone forestière, sont des non-nationaux (Chauveau et Colin)
- au plan économique, plus de 50% des recettes d'exportation, 2/3 des sources d'emplois et revenus des populations proviennent du secteur primaire

## Eléments de contexte (2/2)

- La question foncière est indissociable de la politique de mise en valeur des terres agricoles et de construction de l'Etat (colonial et post-colonial)
  - développement des fronts pionniers agricoles dans les principales régions forestières dès les années 1920 (Sud-Est, Centre-Ouest et Sud-Ouest)
  - flux migratoires des populations des régions de savanes et des pays voisins en direction des régions forestières du Sud
  - 1980-1990 : accès au foncier plus rigide, remise en cause des transferts passés, conflits fonciers récurrents parfois violents, dans un contexte de crise économique, de lutte pour la conquête du pouvoir politique entre parti au pouvoir et partis d'oppositions
    - ✓ le foncier devient argument de conquête du pouvoir

## I. La législation foncière rurale de l'administration coloniale: 1906-1956 (1/2)

- fondée sur la loi *Torrens*
  - le décret du 26 juillet 1932, portant réorganisation du régime de la propriété foncière, consacre l'immatriculation comme l'unique moyen pour accéder à la propriété
    - ✓ visait l'accès à la propriété aux exploitants européens
    - ✓ suscita de vives protestations à cause de la notion de terres vacantes et sans maître et la politique incitative d'installation des immigrants dans les zones de production de café et de cacao

## I. La législation foncière de l'administration coloniale (2/2)

- inflexion à travers les décrets du 20 mai 1955 et 10 juillet 1956 portant réorganisation foncière et domaniale en AOF
- permet le constat de mise en valeur et aux détenteurs de droits coutumiers d'inscrire leurs droits dans un registre foncier qui ouvre droit à l'obtention d'un titre foncier
- Cependant faute de textes d'application le décret de 1955 n'a pas été appliqué mais le problème restait entier pour l'administration foncière jusqu'à l'indépendance en 1960

## II. La politique foncière de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 (1/6)

- code domanial adopté le 20 mars 1963 mais jamais promulgué...
  - le texte avait repris l'idée de biens mis en valeur immatriculé au nom de l'auteur de la mise en valeur et de biens non mis en valeur immatriculés au nom de l'Etat
- Pourquoi ?
  - les paysans avaient compris qu'une commission allait délimiter dans chaque village les terres mises en valeur et celles non mis en valeur
  - Face à l'impossibilité de la mise en valeur de toutes les terres, les paysans ont mis le feu. Une moitié du pays était ainsi en feu

## II. La politique foncière de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 (2/6)

- entre 1960 et 1990
  - les textes coloniaux restent en vigueur, notamment le décret de 1932
  - 1970 : le gouvernement déclare les actes sous seing privé de nullité absolue
  - 1971 : décret relatif aux procédures domaniales et foncières
    - ✓ Arrêté de Concession Provisoire (ACP)
    - ✓ Arrêté de Concession Définitif (ACD)
    - ✓ Inaccessibilité des droits coutumiers
  - Le code civil : sont propriétés de l'Etat toutes les terres vacantes et sans maître

## II. La politique foncière de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 (3/6)

- 1990: Plan Foncier Rural (PFR)
  - un objectif de clarification des droits fonciers en vertu des principes coutumiers
    - ✓ la clarification consiste à expliciter les rapports fonciers entre les différents acteurs sur le terrain, rendre plus lisibles et plus compréhensibles aux yeux de l'administration foncière.
  - un objectif de politique foncière
    - ✓ fournir des éléments objectifs à l'élaboration d'une législation foncière adaptée aux enjeux fonciers du pays et poser les bases de la mise en œuvre d'une politique d'aménagement du territoire (Ouédraogo, 2005)

## II. La politique foncière de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 (4/6)

- 1990: expérimentation du Plan Foncier Rural (PFR)
  - Le PFR devrait nourrir la réflexion sur l'élaboration de la loi foncière rurale
    - les enseignements de terrain n'avaient pas été tirés lorsque le processus s'est arrêté et la loi de 1998 relative au domaine foncier rural a été adoptée

## II. La politique foncière de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 (5/6)

- Processus d'élaboration de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural
  - le processus a conduit à des recueils d'information auprès des chefs traditionnels
  - invités par l'administration territoriale à renseigner un questionnaire sur les règles traditionnelles qui régissent les terres et leur point de vue sur le contenu de la nouvelle loi
  - des missions parlementaires d'information par les partis politiques
  - constat général: l'information a été très partielle et peu répercutée sur l'ensemble des communautés rurales (Chauveau,2002)

## II. La politique foncière de 1960 à l'adoption de la loi de 1998 (6/6)

- Adoptée à l'unanimité des députés (PDCI, au pouvoir et FPI et RDR partis d'opposition) le 18 décembre 1998 et publiée au JO le 14 janvier 1999
  - contexte de multiplication des conflits fonciers inter-communautaires dans les campagnes
  - de tensions socio-politiques fortes entre parti au pouvoir et partis d'opposition
  - le foncier devient un enjeu électoral

### III. Une mise en œuvre de la loi foncière rurale de 1998 entravée (1/7)

- un coup d'Etat en 99 qui met fin au régime du PDCI au pouvoir depuis 1960 ;
- une rébellion armée qui conduira à la partition du pays en 2002
- une crise électorale qui s'est transformée en guerre civile entre 2010 et 2011
- 2013: prolongement de 10 ans du délai d'application de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural (2023)

### III. Une mise en œuvre de la loi foncière rurale de 1998 entravée (2/7)

- Définition
  - hors du domaine public
  - hors des périmètres urbains
  - hors des zones d'aménagement différé officiellement constituées (ZAD)
  - hors du domaine forestier classé.
- Composition
  - à titre permanent: (i) terres propriété de l'Etat, (ii) terres propriété des collectivités publiques et des particuliers, (iii) des terres sans maître
  - À titre transitoire: (iv) terres du domaine coutumier, (v) des terres du domaine concédé par l'Etat à des collectivités publiques et à des particuliers

### III. Une mise en œuvre de la loi foncière rurale de 1998 entravée (3/7)

- **objectifs**

- transformer en 10 ans, en deux phases, toutes les terres du domaine coutumier en droits modernes :
    - ✓ phase 1. délivrance du certificat foncier (individuel ou collectif)
    - ✓ Phase 2. immatriculation du bien foncier certifié (délai de 3 ans)
  - délivrer des titres fonciers individuels hypothécables sur le marché

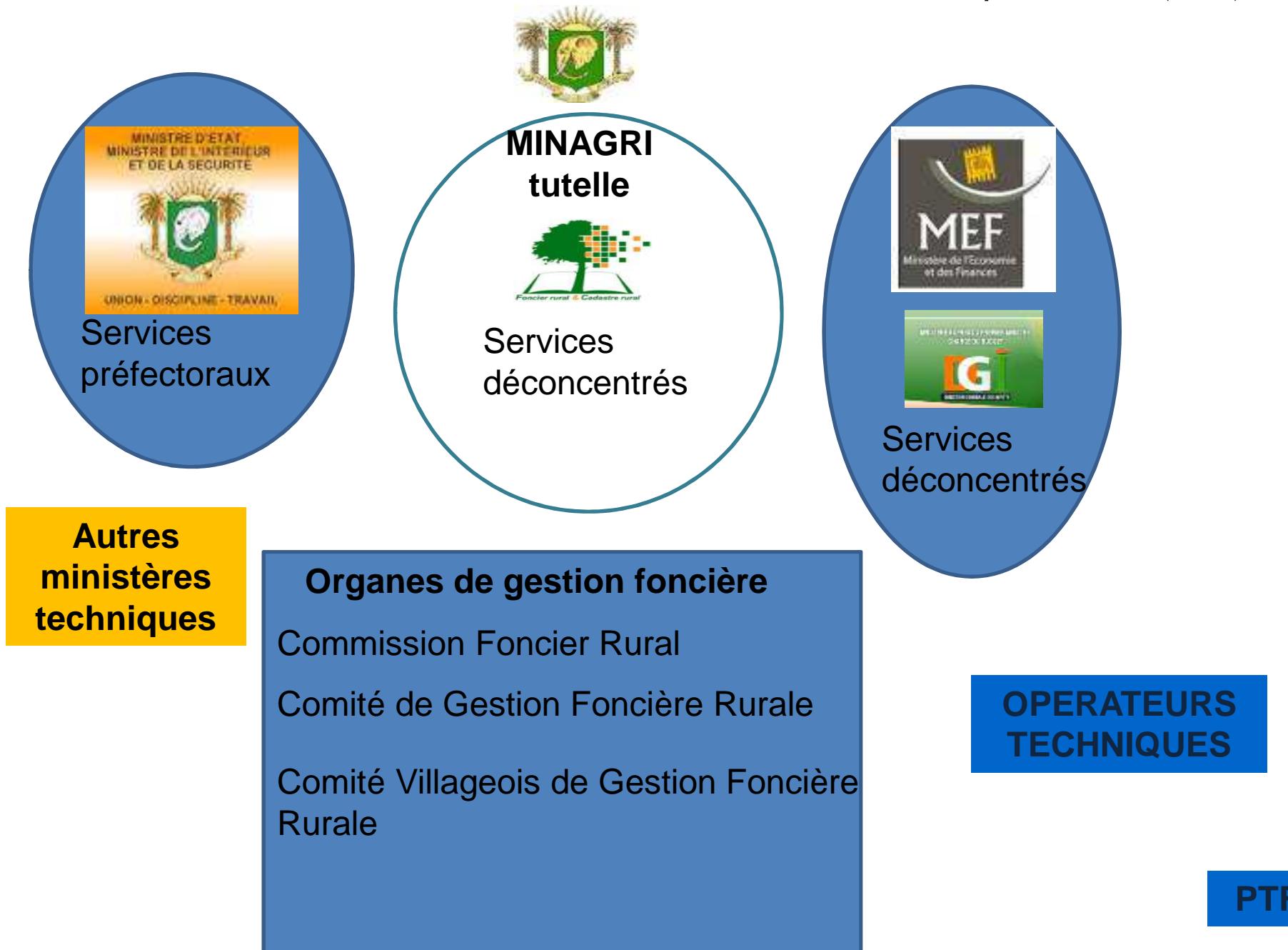
- **textes d'applications**

- décrets et arrêtés pris entre 1999-2000

### III. Une mise en œuvre de la loi foncière rurale de 1998 entravée (4/7)

- Principes majeurs
  - reconnaissance des droits fonciers coutumiers, mais de manière provisoire
  - promotion d'un seul type de droit : la propriété privée individuelle
  - les terres non-immatriculées (vacantes) appartiennent à l'Etat
  - seuls l'Etat, les collectivités publiques et les personnes physiques ivoiriennes peuvent être propriétaires

## Les acteurs du processus (5/7)



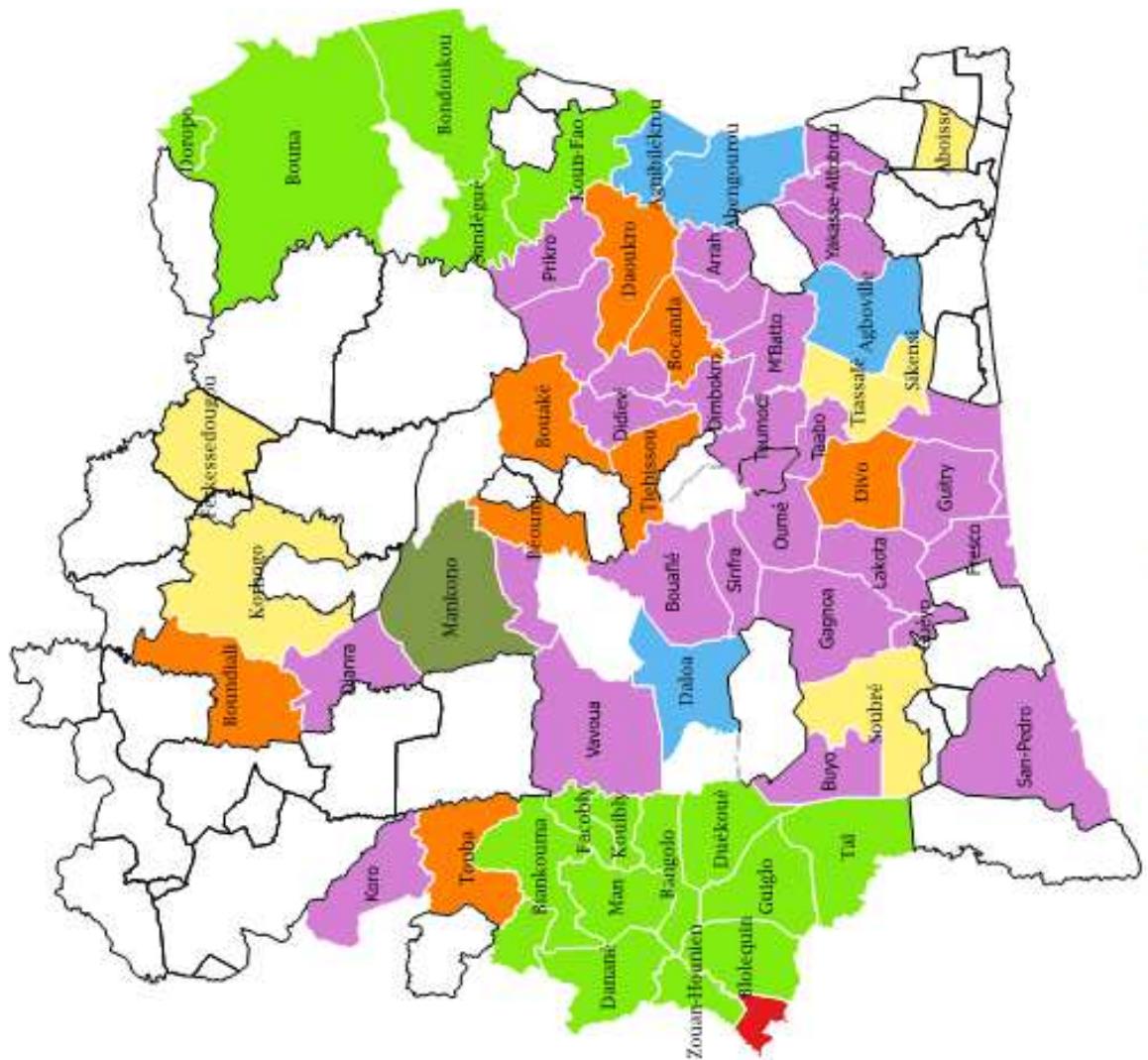
### Légende

- zone hors projet
- zone PAFR
- zone PARFACI
- zone PARFACI et PAFR
- zone PARFACI
- zone DP5
- zone DP4 et PARFACI
- zone DP4

Source: Direction du Foncier Rural / SI

Date: 27-06-2017

100 0 100 km

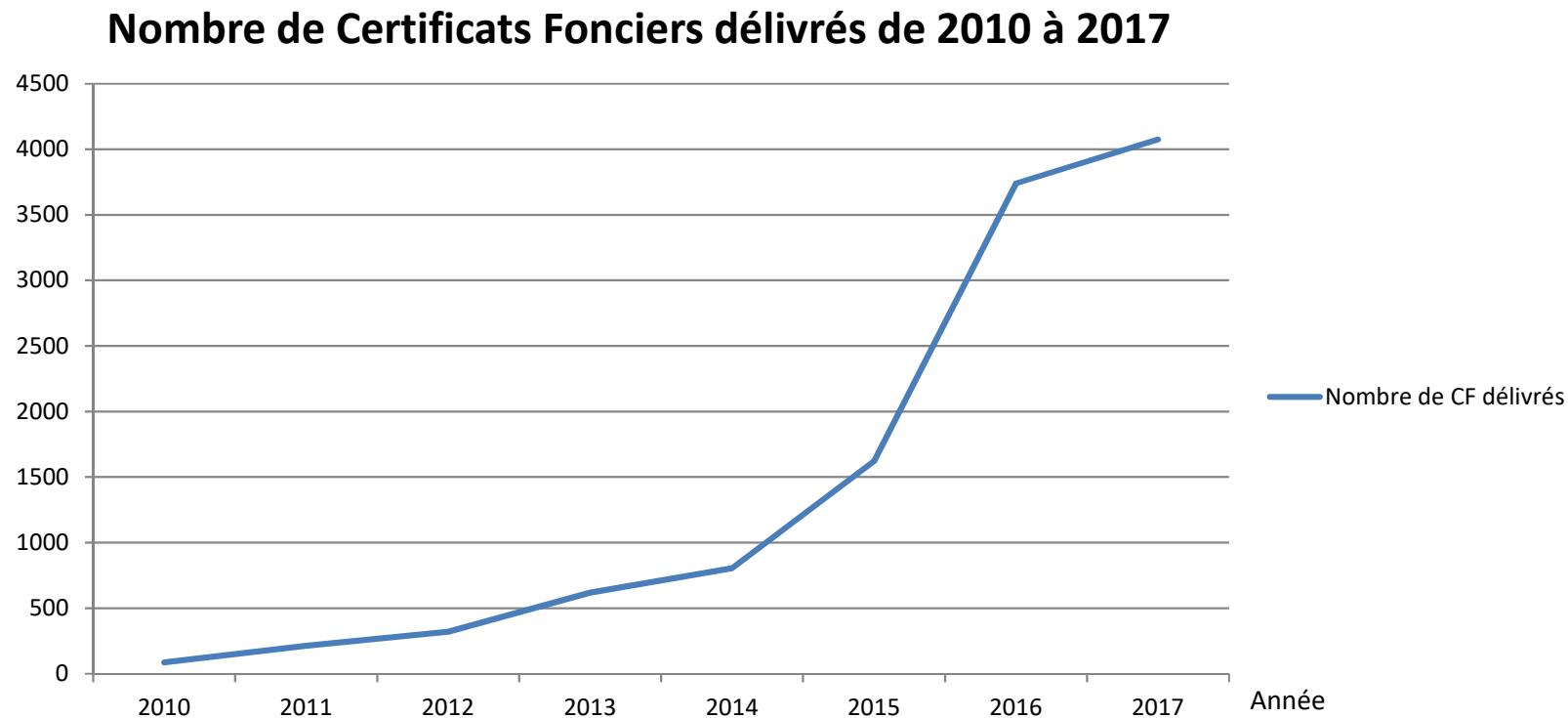


CARTE DES ZONES DE PROJETS DFR



### III. Une mise en œuvre entravée... (7/7)

- Mais quelques résultats engrangés



- progression du rythme de délivrance des certificats fonciers ces 5 dernières années
- Administration foncière + appui financier PTF
- mais les défis à relever restent nombreux et importants

## IV. Les tentatives actuelles de réformes de politique foncière rurale en Côte d'Ivoire (1/8)

- Processus d'adoption de la loi d'orientation agricole (juillet 2015)
  - un processus participatif (OPA, ONG, élus locaux, administration publique, secteur privé, OSC, PTF)
  - Ateliers régionaux et un atelier national pour valider l'avant projet de loi
- des principes majeurs sont annoncés
  - la politique foncière de l'Etat vise la sécurisation des droits des détenteurs coutumiers, des concessionnaires des terres, des occupants, le maintien des jeunes et des femmes à la terre
  - l'accès équitable des hommes à ladite ressource et sa gestion durable
  - pour une gestion efficace, l'Etat prend les dispositions pour faciliter la délimitation des territoires des villages et des parcelles des nationaux et non-nationaux
  - la promotion de la contractualisation des rapports entre propriétaires fonciers et exploitants non-propriétaires (art.60)

## IV. Les tentatives actuelles de réformes de politique foncière rurale en Côte d'Ivoire (2/8)

- Processus d'adoption de la loi d'orientation agricole (juillet 2015)
- Faiblesse:
  - Loi peu vulgarisée
  - Absence de décrets d'application qui rend la loi inappliquée

## IV. Réformes actuelles en matière de politique foncière rurale (3/8)

- Création de l'Agence Foncière Rurale en 2016
  - mission principale: accélérer la mise en œuvre la loi foncière de 1998
  - pour l'heure, l'enjeu est de rendre l'AFOR opérationnel sur le terrain
  - toiletter les textes d'application de la loi pour permettre à cette nouvelle institution de jouer pleinement son rôle
  - Arrêté ministériel en janvier 11 décembre 2017 portant création du groupe de travail pour la révision des procédures de délimitation des parcelles et des territoires des villages

## IV. Les tentatives actuelles de réformes de politique foncière rurale en Côte d'Ivoire (4/8)

- Processus d'élaboration de déclaration de politique foncière rurale par le gouvernement en janvier 2017
  - Le processus à conduits
    - 18 ateliers régionaux (administration foncière, territoriale, élus, autorités traditionnelles, OSC, personnes ressources)
    - recueils des avis des PTF
    - Atelier de validation du document de politique
    - soumission au document de politique gouvernement pour adoption

## IV. Les tentatives actuelles de réformes de politique foncière rurale en Côte d'Ivoire (5/8)

- Processus d'élaboration de déclaration de politique foncière rurale par le gouvernement en janvier 2017
  - Préambule : contraintes de mise en œuvre de la loi
    - faible niveau de sécurisation des terres
    - faible niveau d'adhésion des populations au processus de sécurisation
    - coût élevé et complexité des opérations
    - pesanteurs socioculturelles
    - récurrence des conflits fonciers
    - fragilisation de la cohésion sociale
    - apparition de nouveaux types de conflits fonciers
    - faiblesse du niveau de financement des investissements
    - insuffisance de la mise en place de l'infrastructure géodésique

## IV. Les tentatives actuelles de réformes de politique foncière rurale en Côte d'Ivoire (6/8)

- La vision de politique foncière rurale (janvier 2017)
  - sécuriser les droits des détenteurs coutumiers, concessionnaires et exploitants
  - délimiter les territoires des villages, des parcelles des nationaux et non-nationaux
  - mettre en place un cadastre rural
  - promouvoir la contractualisation entre propriétaires et exploitants

## IV. Réformes actuelles en matière de politique foncière rurale (7/8)

- Processus d'élaboration de déclaration de politique foncière rurale par le gouvernement en janvier 2017
  - recommandations contenues dans la déclaration de politique
    - fixer à 10 ans (3 aujourd'hui), le délai imparti aux titulaires de certificats fonciers pour l'immatriculation ;
    - réduire la période de publicité à un mois dans le cadre de la procédure de délivrance de certificat foncier ;
    - harmoniser les dispositions du décret de 1932 et de celles de 1999 relatives à l'immatriculation des terres du domaine foncier rural ;
    - préciser les tarifs d'immatriculation, ceux des mutations, morcellements ou des fusion des titres fonciers

## IV. Réformes actuelles en matière de politique foncière rurale (8/8)

- Limites de la vision de politique foncière rurale
  - elle reste axée prioritairement sur la rénovation des outils de mise en œuvre de la loi
  - le dispositif actuel vise à consacrer la propriété privée individuelle
  - La reconnaissance des droits fonciers coutumiers n'est pas complète

## V. La loi de 98 relative au domaine foncier rural et les autres lois

- code de la nationalité
- Les lois relatives aux successions et donations
- Le code civil
- Le code forestier 2014
- Le code minier de 2014
- Le code de l'environnement de 1996
- Le décret de 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF

Merci pour votre attention