



**HAL**  
open science

## L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) : modalités, dynamiques et enjeux

Philippe Lavigne Delville, Camilla Toulmin, Jean-Pierre Chauveau, Jean Philippe Colin

### ► To cite this version:

Philippe Lavigne Delville, Camilla Toulmin, Jean-Pierre Chauveau, Jean Philippe Colin. L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) : modalités, dynamiques et enjeux. 2001. ird-03655643

**HAL Id: ird-03655643**

**<https://ird.hal.science/ird-03655643>**

Submitted on 29 Apr 2022

**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.

iied

GRET

IRD RESEARCH



# L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) Modalités, dynamiques et enjeux

Philippe Lavigne Delville (Gret), Camilla Toulmin (IIED),  
Jean-Philippe Colin (IRD), Jean-Pierre Chauveau (IRD)

Droits délégués d'accès à la terre en Afrique de l'Ouest :  
négociation, renégociation, sécurisation

Ce texte synthétise les résultats de l'étude « Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources renouvelables : négociation, renégociation, sécurisation » qui s'est déroulée entre 1998 et 2001. Financée par le Ministère français des Affaires Etrangères et par le Department For International Development britannique, dans le cadre de l'initiative franco-britannique pour le foncier en Afrique de l'ouest, cette étude s'inscrit dans un ensemble de travaux initiés par les coopérations française et britannique et visant à contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre de politiques foncières susceptibles d'offrir une sécurisation foncière effective aux ruraux.

Elle a été coordonnée par le GRET et l'IIED, avec l'appui scientifique de l'IRD (Institut français de recherche pour le développement), et sous l'égide du Comité de Pilotage « Foncier rural, ressources renouvelables et développement » réuni par le MAE. Elle a mobilisé dix chercheurs ou équipes de huit pays d'Afrique de l'ouest francophone et anglophone. Le rapport final de la recherche est également publié par le MAE (en français) et DFID (en anglais).

#### **Ont contribué à ce travail :**

##### *Etudes de cas :*

Kojo AMANOR, Institute of African Studies, University of Ghana, Legon, Ghana.

Mark ANIKPO, Department of Sociology, University of Port Harcourt, Nigeria.

Saa DITTOH, University of Development Studies, Tamale, Ghana.

Honorat EDJA, chercheur indépendant, Cotonou, Bénin

Olivier IYEBI MANDJEK, Institut National de la Cartographie, Yaoundé, Cameroun

Mariatou KONÉ, Université d'Abidjan/GIDIS-CI, Abidjan, Côte d'Ivoire.

Abubakar MAMMAN, Department of Geography, Usman Dan Fodio University, Sokoto, Nigeria.

Ibra Cire NDIAYE, Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris, Paris.

Lacinan PARÉ, consultant, Ouagadougou, Burkina Faso.

Abba Isa TIJANI, Department of Anthropology, University of Maiduguri, Nigeria.

##### *Coordination et pilotage*

Philippe LAVIGNE DELVILLE, GRET (France) et Camilla TOULMIN, Judy LONGBOTTOM, IIED (Grande-Bretagne)

##### *Comité scientifique :*

Jean-Pierre CHAUVEAU, IRD; Jean-Philippe COLIN, IRD ; Philippe LAVIGNE DELVILLE, GRET ; Camilla TOULMIN, IIED.

Etienne LE ROY (LAJP, Paris I), Mike WINTER (Consultant) et Mike MORTIMORE (Université de Cambridge) ont également contribué au lancement de ce programme. Alain ROCHEGUDE (LAJP, Paris I) a réalisé une analyse des législations (annexe 1). Nous remercions également Mahamadou ZONGO pour l'utilisation de données tirées de son rapport de mission à Bodiba (Côte d'Ivoire).

## Résumé

### 1. Les procédures de délégations de droits d'exploitation : un enjeu pour les politiques foncières

En Afrique rurale, la question foncière se caractérise par la coexistence de normes différentes, normes de l'Etat et normes locales (les unes et les autres étant le plus souvent multiples, voire contradictoires). Les ruraux n'ont guère accès aux procédures du droit positif et demeurent dans une inexistence juridique aux yeux de l'Etat. Les institutions locales (les règles, les procédures, et ceux qui les mettent en œuvre) qui constituent encore largement la base des pratiques foncières effectives, sont soit ignorées, ou au mieux tolérées par la loi.

Les débats sur les politiques foncières se structurent aujourd'hui autour d'une approche pragmatique de la sécurisation foncière, vue comme *un processus par lequel les droits et leurs cessions sont reconnus et garantis, par des procédures claires*, établies sur des bases perçues comme légitimes par les différents groupes d'acteurs concernés. Cependant, focalisés sur la question de la privatisation des terres, les débats se sont polarisés sur les seuls droits d'appropriation permanents et transmissibles, qu'ils relèvent d'une appropriation lignagère ou d'un titre de propriété. Bien que particulièrement fréquentes dans les systèmes d'accès à la terre et aux ressources, les formes indirectes d'accès à la terre, à partir d'une délégation de droits de culture détenus par un tiers, sont rarement prises en compte. Or, qu'elles relèvent de formes traditionnelles de prêt sans limitation de durée ou de formes plus monétarisées, ces procédures de délégation de droits sont extrêmement fréquentes. Ce sont des rapports fonciers souples, qui permettent une adaptation des systèmes de production face aux changements rapides des conditions et des stratégies économiques. Ils jouent un rôle essentiel dans la régulation foncière locale. Leur importance a crû avec celle des migrations rurales.

**Nous appelons ici « procédures de délégations de droits » (ou « droits délégués », en raccourci) les mécanismes par lesquels un acteur négocie et obtient d'un tiers, selon des clauses plus ou moins précises, le droit d'exploiter, à titre non-définitif, une parcelle agricole et/ou les arbres qu'elle porte.**

Assez mal connus dans leurs dynamiques récentes, ces « droits délégués » ont reçu peu d'attention de la part des gouvernements et des législateurs. La reconnaissance du caractère dynamique des systèmes fonciers locaux amène à questionner de telles images et milite pour une meilleure connaissance, à partir d'analyses de terrain, des modalités et des dynamiques de ces procédures de délégation de droits d'exploitation. C'était l'objet de cette recherche, qui vise à éclairer le débat de politique foncière, à partir d'une dizaine d'études de cas dans des contextes variés en Afrique de l'ouest francophone et anglophone.

## 2. Modalités, dynamiques et enjeux des droits délégués

Un arrangement de délégation de droit foncier correspond à un accord entre deux acteurs, ayant des disponibilités différentes et complémentaires quant à deux ou plusieurs facteurs de production, dont la terre. Tout arrangement renvoie à une relation entre acteurs, et n'est jamais indépendant des relations sociales qui les lient. C'est évident pour les formes " traditionnelles " de délégation de droit de culture, où accès à la terre et relations de patronage sont étroitement liées, « l'étranger » étant accueilli par un « logeur » ou un tuteur qui lui confie une parcelle à exploiter en échange de prestations clientélistes. Mais c'est aussi le cas pour des contrats plus monétarisés, où la dimension productive est essentielle, mais qui n'en comportent pas moins fréquemment des clauses non foncières, portant sur la façon de se comporter, sur des aides au cédant, etc.

La gamme des arrangements rencontrés est très large. Les catégories classiques (don, prêt, location, métayage, etc.) ne sont guère opératoires et risquent même d'induire en erreur. Le recours aux termes locaux est indispensable, mais non suffisant. Identifier les différents arrangements rencontrés dans un lieu donné et analyser leurs enjeux exige une caractérisation précise. C'est un des apports méthodologiques de cette recherche.

### 2.1 Des grands types et de nombreuses variantes

La diversité des arrangements rencontrés dans un lieu donné correspond à des fonctions et à des enjeux particuliers, étroitement liés au système agraire, à l'histoire sociale de la région, aux spécificités des systèmes de culture, et pour une grande part, à l'environnement économique. Lorsque les parcelles portent des arbres, les droits d'exploiter les arbres et ceux d'exploiter le sol sont fréquemment dissociés, et les uns peuvent être délégués indépendamment des autres. Du fait de leur fertilité, ou du recrû arbustif qu'ils portent, les jachères font fréquemment l'objet d'enjeux spécifiques, là où elles sont rares.

Décrire précisément les arrangements est indispensable. Cependant, au-delà de cette diversité, les arrangements rencontrés peuvent se regrouper en grands types :

- > Les prêts sans limitation de durée ;
- > Les prêts de courte durée ;
- > Les locations ;
- > Les contrats à produit partagé ;
- > Les contrats avec partage du capital productif ;
- > Les échanges entre accès à la terre et prestations en travail ;
- > Les mises en gage.

Dans un contexte donné, chaque arrangement vise à répondre à un ou des enjeux particuliers, du point de vue du cédant, comme du point de vue de preneur. Outre la terre et le travail, les arrangements peuvent mettre en jeu des facteurs variés : alimentation, savoir-faire techniques, équipement, crédit, etc. S'interroger sur les fonctions que remplissent les différents arrangements existants dans leur contexte, sur la signification de leurs différentes clauses par rapport à ces fonctions, sur les raisons qui font que tel ou tel acteur va rechercher tel ou tel arrangement (ou à d'autres alternatives) donne accès à la logique des choix et aux raisons des clauses spécifiques.

## 2.2 Des arrangements dynamiques, répondant aux enjeux du moment

La gamme des arrangements disponibles dans une région donnée à un moment donné n'est pas figée. Une lecture historique montre des changements significatifs et permet d'identifier certains des processus par lesquels ils évoluent et s'adaptent. De nombreux facteurs influent sur la rareté relative des facteurs de production et leur répartition entre les acteurs, et donc sur les intérêts que trouvent les paysans à s'engager dans des procédures de délégation de droits et leurs rapports de force : prix relatifs des intrants et des produits, conditions du milieu productif, nouvelles cultures ou nouvelles techniques culturales, changements des politiques publiques ou dans les contextes politiques, apparition de nouveaux acteurs, changements dans les systèmes de valeur, etc. Outre une compétition économique accrue, trois éléments apparaissent majeurs dans les évolutions, parfois très rapides :

- > **l'impact des politiques publiques**, qui ont encouragé les migrations, et souvent provoqué un net raccourcissement de la durée des prêts ;
- > **la quête du monétaire**, ou la recherche d'alternatives au coût de la terre ou de la main-d'oeuvre (contrats avec partage)
- > **une remise en cause d'arrangements anciens avec le renouvellement des générations**, phénomène particulièrement marqué dans les zones d'anciens fronts pionniers.

Parallèlement à la persistance des formes « traditionnelles » dans un certain nombre de régions, on voit en effet, dans celles où les dynamiques agraires ou sociales sont les plus fortes, une évolution, parfois très rapide, des droits délégués, avec une apparition de nouveaux arrangements institutionnels, à côté ou en substitution des formes antérieures, visant à répondre aux nouveaux enjeux locaux ; ils sont souvent plus monétarisés, mais pas toujours (comme dans la ceinture fruitière du Ghana, où des formes de contrats de partage se sont substituées aux ventes).

En particulier, on observe dans de nombreux cas l'apparition ou l'extension de formes de location, sur des contrats de une à quelques saisons. Un tel arrangement clarifie la durée du contrat, sécurisant ainsi le preneur, qui bénéficie de plus de revenus fixes ; dans la mesure où les redevances restent raisonnables et où la durée du contrat correspond aux exigences des cycles productifs, ils peuvent aussi satisfaire les locataires. Il existe ainsi une capacité locale d'innovation institutionnelle, répondant aux changements du contexte.

Le phénomène massif qui ressort est la diversification et la multiplication des arrangements entre les acteurs locaux pour permettre, justifier, ou garantir l'accès aux ressources foncières dans un contexte de forte compétition. Ces arrangements sont des accords qui sont certes contingents aux intérêts des parties, mais qui sont durables et opposables à des tiers. Loin d'être réductibles à des accords individuels, ils combinent, d'un côté l'usage de règles normatives collectives pour les justifier et, d'un autre côté, la mise en œuvre de stratagèmes collectivement tolérés, sinon conseillés, pour en maximiser les avantages.

## 2.3 Des arrangements relativement efficaces, pas particulièrement insécurisants

La palette des formes de délégation de droits permet, en général, un ajustement efficace (sous contrainte) des dotations différentielles en facteurs (terre, travail, capital, capacité technologique, insertion dans les réseaux marchands, etc.) des acteurs, dans un contexte d'imperfection ou d'inexistence de certains marchés et de risque de comportements opportunistes (ainsi que de risques liés à la production).

Leur impact sur l'équité est plus variable, et ne peut s'analyser en dehors d'un contexte donné : les inégalités foncières relèvent d'abord de la répartition des droits d'appropriation, et l'effet des délégation des droits ne peut se comprendre que par rapport à elle. Le contenu même des arrangements dépend du degré d'asymétrie entre les acteurs et des rapports de force locaux : un même type de contrat peut, dans des contextes différents, avoir un impact opposé.

Le degré d'insécurité foncière des arrangements de droits délégués est lui aussi assez variable, et fortement dépendant du contexte. Globalement, les droits délégués n'apparaissent pas particulièrement insécurisants : ce sont les dysfonctionnements des modes de régulation foncière qui apparaissent déterminants dans la majorité des cas d'insécurité foncière liés aux droits délégués. Notons toutefois que certains conflits sont liés à des questions aujourd'hui cruciales mais auxquelles les arrangements, conclus à une époque où ces questions ne constituaient pas un enjeu, n'apportent pas de réponse, ou du moins portent à débat (droit de reprise explicite ou non ; bas-fonds inclus ou non dans les affectations de terre, etc.) ; et que certains arrangements monétarisés, non reconnus localement, favorisent aussi une indétermination de certaines clauses, susceptible de déboucher sur un conflit.

### **3. Implications pour les politiques foncières**

La dynamique des droits délégués se joue dans une interaction entre logiques d'intérêts des acteurs, normes reconnues, négociation bilatérale et comportement opportunistes. Nous nous situons dans une perspective d'articulation des régimes fonciers, où l'Etat propose des outils et des procédures permettant de stabiliser les aspects les plus cruciaux des dynamiques foncières, sans pour autant rigidifier des situations foncières en pleine évolution, facilitant ainsi l'accès aux procédures prévues par la loi.

#### **3.1 Reconnaître la légitimité et la dynamique des droits délégués**

Les résultats de notre recherche plaident pour une reconnaissance par l'Etat de l'existence et de la légitimité des procédures locales de délégation de droits, et pour une certaine prudence quant à la volonté de les réglementer : les législations normatives ont souvent eu des effets contreproductifs, d'autre part, dans des contextes ruraux en évolution rapide, la souplesse des procédures de délégation de droits est un atout. A partir du moment où les arrangements et leurs clauses répondent à un certain contexte économique et à la rareté relative des facteurs pour les différents acteurs, c'est en agissant sur ce contexte, et non en prétendant réglementer *a priori* le contenu des arrangements, que l'on peut influencer sans effets contre productifs sur les rapports entre acteurs dans les délégations de droits. En particulier, améliorer l'offre en crédit décentralisé est susceptible de lever une partie des contraintes d'accès au monétaire, et donc de limiter le recours des acteurs en situation précaire à des arrangements qui leur sont défavorables, par contrainte de trésorerie.

Par contre, il semble essentiel pour l'Etat :

- > de prendre officiellement acte de l'existence des procédures locales de délégation foncière, comme composante normale d'un système foncier et comme participant des dynamiques productives ;
- > d'en reconnaître les caractéristiques essentielles (diversité des fonctions remplies, souplesse et dynamisme, réponses à des conditions d'environnement et à certaines imperfections de marché, etc.) ;

Cette reconnaissance doit être explicite et devenir un principe pour l'ensemble des acteurs publics ayant à traiter des questions foncières, de façon à promouvoir une position unifiée, ou du moins plus cohérente, de l'Etat. Actuellement en effet, faute de directive claire, l'attitude de l'administration locale face à ces procédures de délégation de droits dépend plus de la sensibilité personnelle des personnes en poste que d'une politique.

### **3.2 Définir juridiquement les procédures selon lesquelles des arrangements librement conclus entre les acteurs sont reconnus par l'Etat**

L'enjeu d'une reconnaissance juridique des droits délégués n'est pas de définir *a priori* le contenu des contrats, mais de reconnaître la nature contractuelle de l'arrangement passé entre les deux acteurs, et de définir les conditions et procédures selon lesquelles un tel accord concernant la terre peut être reconnu comme valable par l'Etat. La voie à suivre semble être de **préciser juridiquement les conditions dans lesquelles des arrangements, librement passés entre acteurs locaux, selon des règles et procédures légitimes à leurs yeux, sont considérés comme valables aux yeux de l'Etat, sous réserve de ne pas léser d'autres ayants droits locaux.** Le contrat et ses procédures deviennent dès lors un lieu où s'articulent régulations locales et régulations étatiques, contribuant à créer des ponts entre pratiques locales et droit positif, et à clarifier le jeu foncier.

Dans des situations tendues ou conflictuelles, ou pour des arrangements émergents qui restent insuffisamment légitimes localement, ou bien dont des clauses sont peu claires et porteuses de conflits, il peut être utile de contribuer à un débat public, à l'échelle locale, sur ces arrangements, pour préciser les règles. Il s'agit là de faciliter l'identification des enjeux et la clarification des règles normatives, en prenant en compte les lignes de changement qui s'imposent, dans le respect des conventions passées et des prérogatives de l'Etat. De telles démarches peuvent relever de l'administration locale, dès lors qu'elle a mandat pour le faire et dispose de repères adéquats, et peut édicter un arrêté dans ce sens.

### **3.3 Favoriser le recours à l'écrit, sous des formes simples**

Pour une bonne part, les arrangements de droits délégués relèvent d'accords oraux, éventuellement devant témoins. Pour autant, les ruraux utilisent de plus en plus l'écrit dans leurs transactions foncières, comme façon de garder trace des accords et comme mode de sécurisation, soit entre eux (mais avec témoins), soit selon des procédures « semi-officielles » impliquant les autorités administratives locales. Mal connues, car ne relevant pas de procédures légales, ces pratiques paysannes d'usage de l'écrit ouvrent une voie prometteuse de sécurisation foncière. En effet, même si leur forme ne correspond pas aux canons juridiques, de tels contrats écrits relèvent des contrats de type « sous seing privé », librement passés entre acteurs. Il suffirait que les contrats sous seing privé soient officiellement reconnus comme tels en matière foncière, et que consigne soit donnée aux différents acteurs jouant un rôle dans les arbitrages fonciers (justice, administration territoriale, autorités coutumières, etc.) de les prendre en considération, pour réduire une partie de l'insécurité et encourager une dynamique de contractualisation écrite.

Encourager le recours à l'écrit semble une piste intéressante, **dans la mesure où l'on s'appuie sur les procédures locales existantes** : l'écrit n'existe jamais seul, il n'est que la matérialisation de l'accord conclu entre les personnes, devant des témoins et parfois des autorités validantes ; il prend place dans des dispositifs locaux de sécurisation foncière.



Tant pour faciliter l'accès à l'écrit que pour éviter l'apparition d'un « marché gris » en dehors de ces normes, il convient d'être le plus pragmatique possible dans les exigences posées : le pari est que le recours à l'écrit, là où il a une utilité, s'imposera et deviendra progressivement la norme. Trop rigidifier ou systématiser les procédures, définir des normes d'arrangements qui ne correspondent pas aux pratiques locales, imposer un recours trop systématique à une autorité administrative géographiquement éloignée, tout ceci risque de faire courir la démarche à l'échec.

\*\*\*\*\*

## **I. INTRODUCTION**

---

### **1. les procédures de délégations de droits d'exploitation : un enjeu pour les politiques foncières**

En Afrique de l'ouest rurale, la question foncière apparaît cruciale : dans un contexte de pression croissante sur les ressources, les ruraux ont besoin d'une sécurité foncière suffisante pour pouvoir produire de façon efficace. La question des règles et des procédures d'accès et de contrôle de la terre et des ressources est déterminante, tant pour promouvoir une agriculture orientée vers le marché quand dans un but de lutte contre la pauvreté, ou encore pour contribuer à la paix sociale dans les zones où la compétition pour les ressources dans un cadre insuffisamment clair favorise les conflits. La mise en place de collectivités territoriales repose la question des instances de gestion foncière. La dernière décennie a vu de nombreuses évolutions dans la façon de poser la question du foncier et dans les réponses qu'il est possible de lui donner, en termes de politique foncière et en termes d'interventions de terrain<sup>1</sup>.

#### **1.1 Les débats contemporains sur les politiques foncières : vers une reconnaissance des droits et institutions locales**

En Afrique rurale, la question foncière se caractérise par la coexistence de normes différentes, normes de l'Etat et normes locales (les unes et les autres étant le plus souvent multiples, voire contradictoires). Pour une série de raisons, liées au décalage et aux contradictions trop fortes entre les textes et les réalités locales, à la complexité et au coût des procédures, à la méconnaissance des dispositions légales, aux refus de conséquences probables de l'application des textes, etc., les ruraux n'ont pas accès aux procédures du droit positif et demeurent, du point de vue de ce droit positif, dans une inexistence juridique qui, dans certains cas, se traduit en insécurité effective. Les institutions locales (les règles, les procédures, et ceux qui les mettent en œuvre) qui constituent encore largement la base des pratiques foncières effectives, sont soit ignorées, ou au mieux tolérées par la loi. Parfois même, elles sont encouragées par les agents de l'administration, en contradiction avec la loi, parce que celle-ci ne leur permet pas de répondre aux demandes de règlement de leurs administrés.

Dans un contexte marqué par une compétition croissante pour la terre et les ressources naturelles, cette situation favorise les revendications multiples et contradictoires, et suscite des conflits dont la résolution est d'autant plus difficile la multiplication des normes et des institu-

---

<sup>1</sup> Cf. les différents travaux menés dans le cadre de l'Initiative franco-britannique sur le foncier (MAE, 1998 ; IIED, 1998 ; Toulmin et Quan eds, 2000 ; Lavigne Delville dir, 1998 ; Lavigne Delville, Toulmin et Traore eds, 2000 ; Rochegude, 2000).

tions aboutit parfois à une relative confusion du jeu foncier, chacun s'efforçant de tirer le meilleur parti de la pluralité de règles et d'instances, selon les marges de manœuvre que lui permet sa position sociale ou économique.

En dépit de cette confusion, et dans des contextes parfois marqués par une forte insécurité et une forte instabilité, ces formes pragmatiques de régulation, reposant davantage sur l'insertion dans des réseaux sociaux que sur des règles claires, ont assuré une relative dynamique d'adaptation et de flexibilité aux systèmes fonciers locaux. A l'inverse, les limites d'une gestion étatique de la terre font consensus. Inspirées de la conception domaniale où l'État est propriétaire et distributeur des droits de propriété, les procédures d'immatriculation demeurent inaccessibles pour la majeure partie des ruraux. Les logiques de privatisation des terres « par le haut » (sous forme de politique publique) apparaissent également discutables, tant dans leurs fondements théoriques économiques (Platteau, 1996 ; Bruce et Migot-Adholla, 1994) que dans leurs effets concrets (Shipton 1988, Chauveau 2000a), même si la distribution de titres n'est pas à exclure si les conditions s'y prêtent (Firmin-Sellers & Sellers 1999). Dès lors, la coexistence de différents systèmes de normes semble une réalité durable et c'est cette coexistence qu'il s'agit de mieux organiser, lorsqu'elle pose de réels problèmes.

Les avancées de la recherche foncière, les évolutions politiques des pays, et l'expérience tirée des politiques foncières récentes convergent vers une vision pragmatique de la question foncière, à partir des grands éléments suivants :

- > reconnaître les dynamiques des pratiques foncières locales, et leur capacité d'adaptation aux changements du contexte (y compris par une monétarisation partielle des rapports fonciers) ;
- > sortir de la dichotomie entre droit positif et systèmes fonciers locaux et partir d'une reconnaissance de l'existence des droits et des institutions qui opèrent au niveau local, quelle que soit par ailleurs la volonté de l'Etat de les transformer et de les intégrer, à terme, dans un dispositif de gestion publique du foncier ;
- > proposer une gamme de formes de sécurisation, adaptées aux besoins des différents types d'acteurs, leur permettant de se sécuriser en fonction de leurs besoins, selon des procédures acceptables et praticables localement, sans faire de l'immatriculation la seule procédure de reconnaissance des droits réels ;

L'optique est celle d'une approche pragmatique de la sécurisation foncière, vue non pas comme la mise en œuvre exclusive de titres, mais comme *un processus par lequel les droits<sup>2</sup> et leurs cessions sont reconnus et garantis, par des procédures claires, établies sur des bases perçues comme légitimes par les différents groupes d'acteurs concernés.*

Ces principes dessinent l'espace des débats contemporains de politique foncière, au sein desquels une large marge de choix et d'options demeure, en fonction des contextes et des enjeux économiques, des histoires sociales et politiques, et des choix politiques. Au cœur du débat, se trouve la place accordée aux systèmes fonciers locaux et en particulier aux modes locaux de régulation foncière :

---

<sup>2</sup> Ces droits pouvant être de différentes origines - les procédures officielles, l'appartenance à une communauté, une transaction selon des pratiques coutumières...- , et de différentes natures - droits d'accès, d'usage, d'administration, de transmettre, d'aliéner...(cf. Le Roy, 1995 pour les différents types de droits).

- > dans le degré d'autonomie laissé aux systèmes fonciers locaux ;
- > sur le degré de subsidiarité dans la gestion foncière.

Outre la simplification de la procédure d'immatriculation et diverses adaptations ou refontes de la législation (Relecture de la RAF en 1996 au Burkina Faso, Code Rural au Niger, Loi sur le domaine foncier rural de 1998 en Côte d'Ivoire), différentes approches opérationnelles sont actuellement expérimentées, qui mettent l'accent sur la reconnaissance des droits concrets ou sur celle des modes de régulation et d'arbitrage : les démarches de Plan foncier rural (Côte d'Ivoire, Bénin, Guinée, Burkina Faso), de Négociation patrimoniale et de Sécurisation foncière relative (Madagascar), d'enregistrement des terres villageoises au Mozambique, d'enregistrement des droits au niveau villageois au Tigré (Ethiopie), des Bureaux Fonciers au Botswana, de Conventions locales (Mali, Burkina Faso), etc.

## **1.2 L'importance qualitative et quantitative des procédures locales de délégation de droits fonciers**

Cependant, les débats de politiques foncière se sont polarisés sur le débat sur la privatisation des terres, et donc sur les seuls droits d'appropriation permanents et transmissibles, qu'ils relèvent d'une appropriation lignagère ou d'un titre de propriété. *« Bien qu'elles aient à l'évidence un rôle qualitatif et quantitatif très important dans les situations agraires concrètes, les différentes formes de faire-valoir indirect semblent largement sous-estimées dans les débats sur la question foncière, qui restent surtout focalisés sur la propriété et les droits d'appropriation » (Le Roy, 1998 : 87).*

Bien que particulièrement fréquentes dans les systèmes d'accès à la terre et aux ressources, ces formes indirectes d'accès à la terre, à partir d'une délégation de droits de culture détenus par un tiers, sont rarement prises en compte. Or, qu'elles relèvent de formes traditionnelles de prêt sans limitation de durée ou de formes plus monétarisées, de type location ou métayage, ces procédures de délégation de droits sont extrêmement fréquentes. Ce sont des rapports fonciers souples, qui permettent une adaptation des systèmes de production face aux changements rapides des conditions et des stratégies économiques. Ils jouent un rôle essentiel dans la régulation foncière locale. Leur importance a crû avec celle des migrations rurales : il n'est pas un pays africain où, dans certaines régions, de véritables fronts de colonisation agricole fassent de ces formes de délégation de droits la modalité dominante d'accès à la terre.

**Nous appelons ici « procédures de délégations de droits » (ou « droits délégués », en raccourci) les mécanismes par lesquels un acteur négocie et obtient d'un tiers, selon des clauses plus ou moins précises, le droit d'exploiter, à titre non-définitif, une parcelle agricole et/ou les ressources qu'elle porte.** Ce terme englobe une large gamme de modalités, des prêts traditionnels sans limitation de durée aux locations à court terme, qui relèvent toutes d'un tel transfert non définitif du droit de culture à un tiers.

Assez mal connus dans leurs dynamiques récentes, ces « droits délégués » ont reçu peu d'attention de la part des gouvernements et des législateurs. Bien des législations foncières ne les évoquent même pas : la législation sur les baux ruraux ne s'applique qu'aux parcelles faisant l'objet d'un titre et les textes parlant des droits « coutumiers » se limitent, explicitement ou implicitement, aux seuls droits lignagers d'appropriation. Ces procédures sont donc, sauf exception, totalement ignorées par la loi.

Lorsque les politiques foncières les ont prises en compte, c'est le plus souvent pour les interdire : soit au nom du monopole de l'État sur l'administration des terres non officiellement immatriculées, soit en fonction d'une vision peu réaliste de l'exploitation familiale, sur les périmètres irrigués et les zones de colonisation organisés par l'État ; soit sur des bases idéologiques, les faire-valoir indirects étant vus comme systématiquement peu efficaces économiquement et/ou relevant de rapports d'exploitation.

La reconnaissance du caractère dynamique des systèmes fonciers locaux amène à questionner de telles images et milite pour une meilleure connaissance, à partir d'analyses de terrain, des modalités et des dynamiques de ces procédures de délégation de droits d'exploitation :

- > Quelles sont les formes et les dynamiques des procédures de délégation de droits d'exploitation ?
- > Quels rôles jouent-elles dans les dynamiques foncières ? Contribuent-elles à une meilleure efficacité de l'agriculture régionale ou au contraire sont-elles un frein à l'intensification ?
- > Posent-elles des problèmes spécifiques d'insécurité ou bien au contraire suivent-elles des règles claires et reconnues localement ? Une intervention publique contribuerait-elle à désorganiser des procédures relativement efficaces ? Ou bien, dans le cadre d'une politique de sécurisation foncière, l'État doit-il se préoccuper – et comment ? – de leur offrir un cadre approprié ?

C'était l'objet de cette recherche, qui visait à éclairer le débat de politique foncière sur cette question, à partir d'une dizaine d'études de cas dans des contextes variés en Afrique de l'ouest francophone et anglophone. Ses objectifs étaient :

- > analyser la dynamique des droits délégués et leur rôle dans les évolutions foncières, dans différentes situations foncières en Afrique de l'ouest ;
- > apporter des éléments empiriques sur leur impact social et économique, en termes d'équité et d'efficacité économique ;
- > préciser la façon dont se pose la question de la sécurisation foncière pour ce type de droits, et en particulier la pertinence de formes de validation par l'État.

L'ambition de ce travail est qu'une description et un examen plus approfondis de la diversité de ces arrangements de délégation de droits d'exploitation et de leur rôle dans les agricultures d'Afrique de l'ouest permettront une meilleure appréciation de leurs fonctions et une meilleure reconnaissance de la part des gouvernements. Une importante section de ce rapport est consacré aux implications de nos résultats pour les politiques foncières.

## **2. Que sont ces « procédures de délégation de droits d'exploitation » ? définition et délimitation**

**Nous appelons ici « procédures de délégations de droits d'exploitation » (ou « droits délégués », en raccourci) les mécanismes par lesquels un acteur qui contrôle, à titre personnel ou au nom de son groupe familial, les droits d'accès et d'exploitation sur une parcelle agricole, accorde ces droits d'exploitation à un tiers, à titre non-définitif, et selon**

**des règles déterminées.** On prend ici le mot « droits » au sens descriptif (ensemble de prérogatives et de devoir) et non au sens juridique du terme.

Les « procédures de délégation de droits d'exploitation » englobent donc un ensemble hétérogène de modalités d'accès aux droits d'exploitation sur des terres agricoles appropriées par des tiers, en dehors du groupe familial, depuis les prêts sans limitation de durée jusqu'aux formes relevant ou s'approchant des locations ou métayages. Le terme met l'accent sur la relation contractuelle entre les deux acteurs et sur le continuum qui existe entre ces différentes formes. Il évite aussi la connotation propriétaire du terme de « faire valoir indirects », qui présuppose une propriété privée de la terre, qui est loin d'être réalisée dans la majeure partie des zones rurales.

En Afrique rurale, l'accès à la terre et aux ressources qu'elle porte demeure étroitement lié aux identités sociales (Berry, 1993). Les règles d'accès à la terre dépendent des sociétés rurales (organisation socio-politique, structures familiales, modes de contrôle de la terre et de la force de travail), de leur histoire sociale et politique. Elles englobent en général différents types de rapports fonciers, qui combinent, de façon variable selon les espaces en question, prérogatives individuelles et régulations collectives.

Classiquement, c'est l'acte de défricher, de faire passer un espace d'un statut de « brousse » à un statut de terre cultivée, qui fonde les droits d'appropriation. « Installé » par un autochtone sur une brousse, ayant obtenu rituellement le droit de défriche, le groupe familial qui détient ces droits d'appropriation dispose d'une autonomie effective sur l'espace, sur sa mise en culture, et sur la répartition ultérieure des droits<sup>3</sup> : il dispose en général des droits de gestion (répartir et régler les droits d'accès et d'usage) et d'exclusion/inclusion (droit de transférer les droits d'usage et de gestion, au sein et à l'extérieur du groupe). On ne peut au sens strict parler de « propriété » foncière que lorsque ces différents droits sont superposés<sup>4</sup>, ce qui peut être le cas pour certaines ressources (des vergers, par exemple), pour des terres acquises à titre individuelles, ou encore lorsque, du fait des évolutions sociales et de l'effritement du rôle des lignages, la gestion foncière se réalise à l'échelle des unités de production. L'histoire et les alliances peuvent avoir permis à certains groupes de consolider de tels droits sur des terres où ils ont été accueillis.

Le type de collectif en jeu varie d'un lieu à l'autre et avec l'histoire. C'est ainsi que, dans un certain nombre de régions, le lignage a fréquemment perdu tout rôle fonctionnel dans la gestion foncière, qui relève désormais du segment de lignage, voire de l'unité de production<sup>5</sup>. Inversement, dans d'autres régions, le lignage conserve le contrôle du patrimoine foncier, et chaque membre peut, en fonction de sa position sociale et de ses cultures antérieures, avoir accès à des droits de culture sur une portion de ce patrimoine, au titre de chef d'exploitation (responsable d'une unité familiale et d'un « grand champ ») ou

<sup>3</sup> Avec souvent l'obligation d'informer le chef de terre.

<sup>4</sup> Cf. la théorie des maîtrises foncières, Le Roy, 1997.

<sup>5</sup> Cf. Des essais de synthèse dans les travaux antérieurs : MAE, 1998 ; Lavigne Delville et Karsenty, 1998 ; Chauveau, 1998.

de dépendant. Par ailleurs, unité de gestion foncière, unité de résidence et unité de production peuvent ainsi être dissociées<sup>6</sup>.

Les maîtrises foncières mettent ainsi en jeu différents types de droits, qui peuvent ou non être superposés, ou au contraire être détenus et gérés à des niveaux différents de l'organisation sociale. Ainsi, les droits d'inclusion/exclusion et de gestion interne relèvent fréquemment d'un collectif familial (d'étendue variable selon les cas), dont le représentant affecte les droits d'exploitation (droit de cultiver et de récolter le fruit de son travail) aux différentes unités ou sous-unités de production qui le compose, ou les cède temporairement à l'extérieur du groupe.

Mais les niveaux de gestion et les limites des prérogatives ne sont pas toujours aussi nettes. Elles sont de plus fréquemment sujet à contestation et négociation. Les espaces concernés ne sont pas non plus figés, et les frontières d'un patrimoine lignager, ou les surfaces exploitées par un individu varient avec le temps.

Cette définition des procédures de délégation foncière concerne donc les seuls espaces agricoles, qui ont fait l'objet d'une défriche et sur lesquels s'exercent des droits d'appropriation : terres cultivées et jachères comprises, ainsi que les ressources ligneuses ou autres qu'elles portent. Ce travail ne porte pas sur les ressources pastorales ou halieutiques, ou sur les ressources ligneuses des brousses : une approche en terme de négociation des règles d'accès et d'arrangement institutionnel serait sans aucun doute productive dans ces domaines, mais cela dépassait le champ de cette recherche. Les avancées méthodologiques réalisées à l'occasion de ce travail seront utiles pour une étude ultérieure sur ces thèmes.

De même, elle n'inclut pas les rapports internes aux unités familiales et les procédures d'affectation des droits d'exploitation au sein du collectif familial, aux unités de production (lorsque la gestion foncière est réalisée au niveau du segment de lignage ; cf. Pontié et al, 1998), ou aux dépendants (femmes et cadets). L'accès à la terre des femmes ou des jeunes ne rentre dans la thématique des délégation de droits que pour autant qu'il se fasse en dehors du groupe familial (une femme louant une parcelle à une autre famille).

Au niveau de ces collectifs familiaux, on peut distinguer avec E.Le Roy (1983 ; 1998) trois formes de circulation des droits. Le premier est *interne* aux unités familiales, et concerne l'affectation de droits d'usage et parfois de gestion entre les unités domestiques et les individus. Il porte en particulier sur les différentes unités de production d'une même unité de gestion foncière, lorsque la gestion foncière se réalise à un niveau plus englobant. Ainsi, au Sine Saloum, la terre est répartie entre les unités de production, mais des réajustements peuvent être organisés par le chef de lignage en cas de besoin (Guigou et al, 1998). Il porte aussi sur les « petits champs » permettant une certaine autonomie économique, en fonction des règles sociales locales, aux jeunes et aux femmes. Celles-ci,

<sup>6</sup> Cf. les analyses sur la structure des exploitations familiales : Faye et Benoit-Cattin, 1979.

membres à part entière du lignage ou rattachées par le mariage, ont en effet, en fonction des règles locales en vigueur, un accès plus ou moins important aux terres familiales, celles de leur famille d'origine et celles de la famille de leur époux. L'enjeu est ici l'allocation de la force de travail, et « *les dépendants, femmes, cadets sociaux, clients intégrés dans la maisonnée, captifs, bénéficient de droits à concurrence de leur contribution passée (veuves), présente (clients et manœuvres) ou future (pour les cadets sociaux) à la production commune* » (Le Roy, 1998 : 89)<sup>7</sup>.

Pour le pays mossi, Breusers (1999) propose une excellente analyse de ces mécanismes : chaque lignage contrôle un ensemble, souvent disjoint, de territoires, sur lesquels chaque membre a potentiellement accès. Ce droit d'accès dépend de la position sociale au sein du lignage, mais aussi de l'histoire de ce territoire et des droits de culture successifs qui y ont été exercés : ainsi, l'exploitation dans la durée est une façon de stabiliser ses droits de culture, qui peuvent cependant être renégociés pour laisser place à un autre membre du lignage. Outre les terres de son patrilignage, un individu peut aussi réclamer un accès à des terres du lignage, en particulier auprès du frère de celle-ci. Les pratiques de confiage d'enfant à un autre ménage apparenté accroissent aussi les possibilités d'accès à la terre. Enfin, avec l'expansion démographique du lignage et les migrations, les territoires lignagers s'étendent. Les plantations développées par des migrants en Côte d'Ivoire, mais aussi les exploitations des migrants dans l'ouest du Burkina Faso, s'intègrent, selon des modalités diverses, dans ces « ensembles de territoires » au sein desquels un individu donné a potentiellement accès.

Le second est *externe* au groupe, et renvoie aux droits d'exploitation délégués, sur une partie des terres de culture appropriées, à l'extérieur du collectif familial. C'est là le cœur de notre recherche.

Enfin, le dernier type, qualifié de *rapport interne/externe*, concerne certains échanges de droits d'exploitation qui se réalisent au sein de groupes liés entre eux par des rapports d'alliance. Ce dernier cas de figure, où la circulation des droits fonciers vise essentiellement à consolider ces rapports d'alliance, n'est pas non plus pris en compte dans ce travail.

Enfin, ce que nous appelons « délégation de droits » renvoie à un transfert non définitif de droits, et n'englobe pas les ventes, transactions entraînant une cession définitive : la question des « ventes » et de leurs ambiguïtés pose des problèmes spécifiques<sup>8</sup> qui ne seront pas traités ici, bien que, justement du fait de ces ambiguïtés, la frontière entre transfert non définitif et aliénation ne soit pas toujours parfaitement claire.

Les procédures de délégation de droits renvoient donc aux arrangements institutionnels et aux négociations qui lient deux acteurs autour de l'acte de délégation. Les « droits délégués » au sens strict correspondent au contenu précis des prérogatives obtenues par le preneur. Néan-

<sup>7</sup> Cf. aussi Meillassoux, 1975, pour une analyse complète de ces rapports.

<sup>8</sup> Cf. MAE, 1998 : 45-47.



moins, dans ce rapport, nous utiliserons parfois en raccourci le terme de « droits délégués » pour parler des arrangements eux-mêmes.

Les accords de délégation de droits d'exploitation ne renvoient pas seulement à une logique économique/productive. En tant qu'arrangements entre acteurs, ils sont indissociablement (quoique à des degrés variables) économiques **et** sociaux, soit qu'ils renvoient ou s'intègrent à des logiques d'alliances ou de patronage entre groupes familiaux, soit que les clauses des arrangements contiennent un certain nombre de « clauses non foncières des arrangements fonciers » (Chauveau) liés au respect de règles sociales générales ou à des obligations vis-à-vis du cèdeur et de sa famille.

L'approche par les arrangements institutionnels (modalités spécifiques de coordination entre des agents) et les procédures de négociation des droits entre acteurs ouvre des perspectives nouvelles sur les dynamiques foncières. Elle permet une connaissance empirique des pratiques que ne permet pas la seule considération du cadre légal ou du cadre des principes généraux coutumiers. En tant que telle, elle peut être pertinente pour les relations internes aux unités familiales (accès à la terre des femmes ou des cadets sociaux, au sein du patrimoine familial) ou pour les ressources renouvelables (pâturages, etc.). Dans le cadre de cette recherche, nous avons ciblé sur les transferts de droits d'exploitation, sur des terres agricoles et/ou les arbres qu'elles portent, à l'extérieur du groupe familial. Il s'agit là d'une définition analytique, qui aide à identifier et décrire les situations de terrain. Préciser les frontières du terme de « droits délégués » est important, pour éviter toute ambiguïté sur le sujet de cette recherche. Pour autant, délimiter le sujet ne signifie pas s'y enfermer : les enjeux et les dynamiques des droits délégués ne peuvent se comprendre en dehors d'un contexte social, agraire et foncier plus large.

En pratique, les arrangements de délégation de droits recouvrent des formes diverses, dont certaines se rapprochent nettement d'autres types d'arrangements. Les frontières du concept peuvent être parfois un peu floues, ou glissantes :

- > entre rapports *internes* et *externes* au groupe familial (il y a différents niveaux de parenté ; de plus en plus souvent, les cadets doivent négocier l'accès à la terre au sein de leur propre famille sous une forme qui peut être contractuelle (par exemple le métayage) ; inversement, des rapports de clientèle induits par les clauses sociales de la délégation de droit peuvent prendre la forme de rapports de parenté, ou le devenir par les jeux de l'alliance) ;

*Il y a d'évidentes interactions entre l'accès à la terre au sein du groupe<sup>9</sup> familial et la délégation de droits à des agents non membres du groupe familial :*

- *parce que l'assise foncière d'une exploitation, et les équilibres entre main-d'œuvre, surfaces et bouches à nourrir, sont cruciaux dans la recherche de droits de culture,*
- *parce que, au sein des groupes familiaux détenteurs de terre, il peut y avoir contradiction entre les intérêts des cadets et des jeunes, et ceux des aînés, qui peuvent préférer céder la terre à des agents extérieurs au groupe familial ;*

---

<sup>9</sup> Ce groupe correspondant à l'unité de gestion foncière qui, selon les cas, correspondra au ménage, à une unité de production regroupant plusieurs ménages, ou au segment de lignage.

- *parce que, du fait d'une compétition croissante sur les terres et/ou d'évolutions sociales, les modalités d'accès à la terre des dépendants peuvent se rapprocher des procédures de délégation de droits. C'est ainsi que Chauveau (1997 : 335-336) montre dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire l'émergence d'un « clientélisme domestique », où des jeunes sont obligés de négocier auprès de leurs aînés un accès à la terre qui aurait été automatique quelque temps auparavant. Il existe aussi des formes de « métayage intra-familial », où le parent bénéficie d'une rente foncière tandis que le jeune acquiert un début d'autonomie et consolide des droits sur la parcelle qu'il cultive en vue de l'héritage.*
- > entre procédure d'installation (un chef de terre affecte une portion d'espace à une famille s'installant dans le village, sur une brousse libre) et délégation de droits de culture (lorsque l'installation et la défriche ne donne pas de droits d'appropriation à celui qui défriche) ;
  - > entre transfert temporaire et définitif, dans le cas des prêts sans limitation de durée et transmissibles aux héritiers<sup>10</sup>, ou dans le cas de mises en gage aboutissant à une cession définitive ou de « ventes » imparfaites remises en cause par un ayant droit coutumier ;
  - > entre contrat foncier et crédit (mise en gage sans clause de remboursement du principal) ou entre contrat foncier et contrat de travail (métayage, « gardiennage », etc.) ;
  - > selon des dispositions légales nouvelles (exemple de la législation ivoirienne sur le domaine rural de 1998, qui transforme les droits d'appropriation acquis antérieurement sur une base coutumière en droit à bail).

Ces frontières incitent à préciser la description des clauses des arrangements, pour clarifier autant que faire se peut le statut des arrangements en question. De plus, certains arrangements peuvent évoluer vers d'autres formes : une mise en gage glisse souvent vers la cession définitive, de fait sinon de droit ; certains arrangements fondés sur le partage du produit se rapprochent de contrats de travail ; en Côte d'Ivoire, le contexte de la nouvelle loi foncière pousse à la renégociation des "ventes" antérieures en droits délégués. Sans oublier que, du fait des dynamiques sociales et des recompositions des unités de gestion foncière, les limites du groupe familial peuvent elles aussi varier.

Les rapports d'études de cas font d'ailleurs une large part à ces questions, et incluent aussi ces autres types d'arrangements, pour les mettre en perspective et décrire plus complètement l'éventail des solutions institutionnelles à la disposition des acteurs et la place des différents arrangements de délégation de droits en leur sein. L'analyse détaillée des arrangements se focalise cependant essentiellement sur les droits délégués au sens strict.

---

<sup>10</sup> Breusers (1999) montre ainsi comment de nouveaux droits d'appropriation lignagère peuvent se consolider dans des zones de migration.

### **3. Organisation et déroulement de la recherche**

La recherche décrite dans le présent rapport a été commanditée et supervisée par le GRET et l'IIED, avec l'appui scientifique de l'IRD. Les études de cas ont été réalisées par dix chercheurs (ou équipes) ouest-africains (5 de pays anglophones et 5 de pays francophones) de 7 pays différents : Bénin, Burkina Faso, Cameroun, Côte d'Ivoire, Ghana, Nigeria, Sénégal.

Dix études de cas ont ainsi été réalisées, correspondant à des régions à enjeux forts, où les dynamiques des droits délégués devaient être particulièrement riches : économie de plantation, peuplement dense ancien, fronts pionniers, irrigation, proximité urbaine<sup>11</sup>. L'ampleur des changements, qui émerge de ces études, ne peut donc pas être généralisé à l'ensemble de l'Afrique de l'ouest : il existe bien des régions où les formes « traditionnelles » demeurent la référence essentielle.

Les termes de références du programme ont été élaborés par le GRET, l'IIED et l'IRD, avec l'appui d'autres chercheurs. Ils ont été discutés et approuvés par le Comité de Pilotage « Foncier ressources renouvelables et développement » du Ministère français des Affaires Etrangères, du programme, co-financeur du programme. Sur cette base, les chercheurs mobilisés pour les études de cas ont proposé des termes de références pour leurs études, qui ont été discutées collectivement et amendées lors d'un atelier de lancement, qui s'est déroulé à Accra en janvier 1999. Lors de cette réunion, tous les chercheurs ont pu se rencontrer, présenter leurs propositions, discuter des sites à étudier et examiner les questions méthodologiques. Une note a été rédigée suite à cette rencontre (Colin et Chauveau, 1999, repris en annexe) et distribuée parmi les chercheurs afin de les orienter tout au long de leurs travaux sur le terrain.

#### ***Questions clés et guide destiné aux travaux sur le terrain***

- *Phase d'immersion. Se familiariser avec le site d'activités, identifier les acteurs clés, identifier les règlements locaux servant à décrire les façons d'accéder à la terre, exploiter diverses sources d'information.*
- *Choix des informateurs, notamment ceux qui louent des parcelles et qui obtiennent l'accès à la terre via des tiers. Décrire les informateurs, les caractéristiques de leur exploitation, leur statut social, leurs activités économiques et l'histoire de leur vie.*
- *Description des arrangements institutionnels, par parcelle. Qui gère la main-d'œuvre et le capital ? Qui contrôle la production ? Comment le contrat est-il géré ? Quelle gamme de contrats trouve-t-on ? Comment les différents acteurs jugent-ils les clauses du contrat ? Sont-elles écrites ou orales ? Sur quelles formes de sécurité les accords s'appuient-ils ?*
- *Importance, en termes qualitatifs et quantitatifs, des différents types d'arrangements institutionnels pour le système de production local et le mode de relations sociales.*
- *Analyse des contrats. Identifier et décrire les principaux groupes de parties prenantes impliqués dans ces divers arrangements institutionnels, leurs rapports et l'évolution de*

---

<sup>11</sup> Deux des chercheurs francophones impliqués dans ce travail ont eu de graves problèmes de santé, empêchant de finaliser leurs travaux. Nous avons dans la mesure du possible inclus les éléments concernant leur cas dans ce rapport.

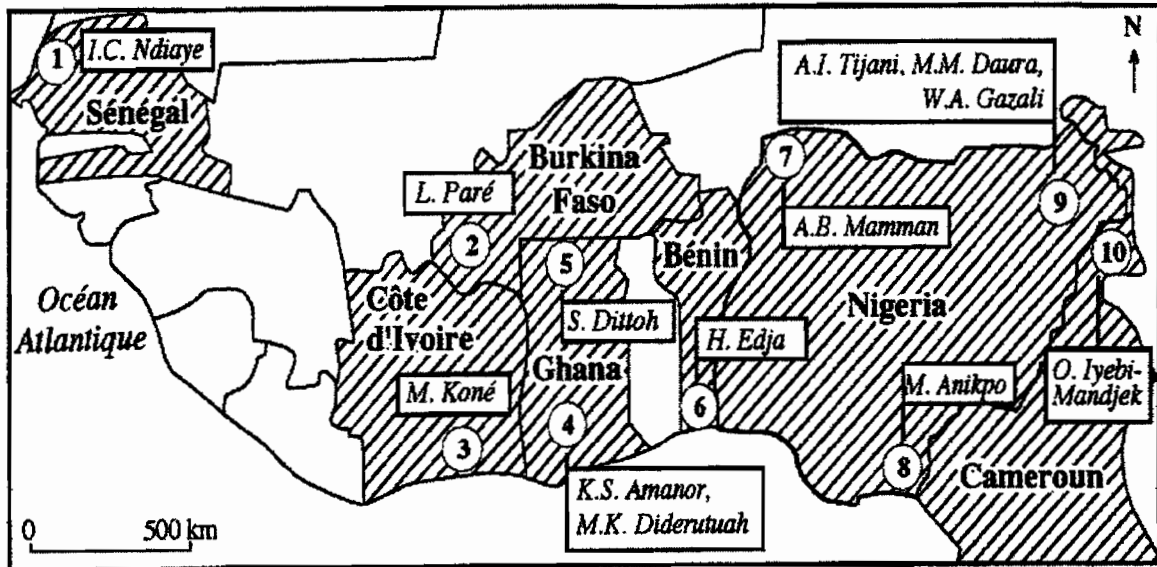
*ces derniers. Quelles sont les répercussions de ces changements sur les moyens d'existence de la population locale, l'équité, la production et la durabilité agricole ?*

- *De quelle manière la politique nationale aborde-t-elle les droits délégués, dans les dispositions législatives et dans les pratiques locales ?*

Les enquêtes de terrain se sont déroulées au cours de l'année 1999 et au début de 2000. Sur la base de rapports préliminaires, un atelier intermédiaire s'est tenu à Ouagadougou en juin 2000, où chaque chercheur a présenté un bilan détaillé de ses résultats. Les discussions collectives ont permis d'approfondir les analyses et de donner des recommandations pour la finalisation des études de cas. La réunion a également permis de travailler à une première synthèse des résultats et de lancer le débat avec un groupe restreint de responsables nationaux travaillant sur les questions foncières, afin qu'ils réagissent à ces premiers résultats en fonction de leurs propres questionnements et priorités liées à l'opérationnel. Les rapports finaux des études de cas ont été rendus fin 2000 et début 2002. Ceux qui ont été jugés dignes d'être publiés dans leur intégralité ont été corrigés et préparés en vue de leur impression, et sont disponibles en anglais et français. Une première version du rapport de synthèse a été élaboré et soumis à l'ensemble des personnes qui ont participé au processus et a été débattu au sein du Comité de Pilotage. Enfin, une synthèse opérationnelle, à destination des décideurs, a été publiée pour permettre une meilleure diffusion des principaux résultats de ce travail.

Ce rapport de synthèse présente l'ensemble des résultats du programme. Dans une première partie, on trouvera un résumé des résultats issus de chacun des sites étudiés, décrivant le contexte social, économique et historique du site, la nature du régime agricole et son évolution, ainsi que l'éventail d'arrangements de droits délégués recensés et leurs évolutions. La seconde partie propose une analyse transversale des droits délégués (diversité des arrangements, logiques internes, dynamiques) et discute les enjeux en termes d'efficacité et d'équité. Il discute ensuite la mesure dans laquelle les différentes formes de droits délégués sont soumises à de l'insécurité, et sous quelle forme, et stratégies adoptées par les acteurs afin de sécuriser leurs droits aux ressources. Le rapport conclut en examinant les implications de ces résultats en termes de politiques foncières, proposant un ensemble de mesures pragmatiques permettant de reconnaître et sécuriser ces arrangements.

**LISTE ET LOCALISATION DES ÉTUDES DE CAS**



1	<b>Ndiaye, I C.</b>	Dynamiques régulatrices de transferts temporaires et définitifs de droits de la terre à Mboyo et à Guede Wuro (Podor, Sénégal)
2	<b>Paré, L.</b>	Les droits délégués dans l'aire cotonnière du Burkina Faso
3	<b>Koné M.</b>	Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le centre-ouest de la Cote d'Ivoire : Bodiba (Oume) et Zahia (Gboguhe)
4	<b>Amanor, K.S. et Diderutuah, M.K.</b>	Contrats fonciers et contrats de travail dans la zone de production du palmier à huile et d'agrumes du Ghana
5	<b>Dittoh, S.</b>	Agricultural landuse arrangements and derived rights for gaining access to farm land in northern Ghana
6	<b>Edja, H.</b>	Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin
7	<b>Mamman, A.B.</b>	The incidence and nature of derived rights in the Sokoto Rima Basin, N W Nigeria
8	<b>Anikpo, M.</b>	Derived rights and the security of tenancy in Oyigbo Local Government Area (LGA), Rivers State, Nigeria. A case study of Obigbo and Ndoki communities
9	<b>Tijani, A.I., Daura, M.M. and Gazali W. A.</b>	Derived land rights in Lake Alau, north-east Nigeria
10	<b>Iyebi-Mandjek, O.</b>	Dynamique des droits délégués chez les Mafa du nord Cameroun

## **Première partie : Droits délégués et dynamiques agraires, résumés des études de cas**

*Cette première partie présente une synthèse des différentes études de cas réalisées dans le cadre de cette recherche. Pour chacune, on présente le contexte régional, puis les principaux arrangements permettant l'accès à des terres agricoles en dehors du groupe familial. Ces arrangements de délégation de droits sont ensuite examinés par rapport à leur fréquence, leurs principales caractéristiques, les parties impliquées, ainsi que les termes et conditions qui les régissent. L'évolution globale de la région est ensuite étudiée, de même que la nature des conflits découlant de ces contrats et le rôle joué par l'État dans la reconnaissance ou la validation de ces accords.*

Les neuf sites d'études de cas ont été choisis, en Afrique de l'ouest francophone et anglophone, de façon à représenter une série de situations agraires, croisant différents paramètres : densités de populations variées, zones de forêt et zones de savanes, avec des cas de proximité urbaine, d'aménagements hydro-agricoles, de dynamiques de plantation, de fronts pionniers. On a volontairement choisi, à l'exception du Nord Ghana, des zones de fortes dynamiques agraires, où l'évolution des arrangements de délégation de droits devaient être importants. Ainsi, l'ampleur des mutations des droits délégués (fin des procédures « traditionnelles, raccourcissement des contrats, monétarisation) ne peut pas être généralisées à l'ensemble de l'Afrique de l'ouest : dans un certain nombre de zones, comme le nord Ghana, les prêts sans durée déterminée continuent à être la règle.

**Tableau 1. Comparaison des sites de recherche étudiés.**

Nom du site	Précipitations en mm/an	Densité démographique (h/km <sup>2</sup> )	Cultures et systèmes agricoles
Sud du Bénin	1250-1500	250-300	Palmiers pour le vin et l'huile, culture de subsistance du maïs et du manioc, culture intensive de la tomate.
Sud-ouest du Burkina Faso	800-1000	15-20 en front pionnier, 50 en zone de vieille colonisation	Coton, plus sorgho, millet et maïs. Petits potagers et vergers près des villes.
Côte d'Ivoire	1400	80-100	Plantations de café/cacao, riz de bas-fonds
Est du Ghana	1500	90-100	Anciennement culture du cacao, désormais reconvertie aux plantations de palmiers à huile et de citronnier, plus cultures vivrières.
Nord du Ghana	700-1000	10-25 (faibles densités); 100-200 (fortes densités)	Céréales, igname, arachides, coton, petites parcelles maraîchères.
Nord-ouest du Nigeria	600-800	250-300	Terres pluviales produisant sorgho, millet, arachides et haricots. Terres irriguées - riz, légumes et fruits.
Nord-est du Nigeria, région du lac Alau	500-700	70	Terres pluviales produisant sorgho, millet, arachides et haricots. Terres irriguées - riz, légumes et fruits.
Sud-est du Nigeria, région de Port-Harcourt	2500	360	Zone périurbaine densément peuplée, cultures vivrières et palmiers à huile.
Nord du Sénégal	400	12-50	Parcelles irriguées de riz et de légumes, entourées de terres pluviales arides.

## **I. DROITS DÉLÉGUÉS D'ACCÈS À LA TERRE ET AUX RESSOURCES NATURELLES DANS LE SUD DU BÉNIN<sup>12</sup>**

---

### **1. Contexte général**

L'étude a été réalisée dans deux zones du Bénin sud, dans une région densément peuplée et fortement intégrée dans les marchés. Les parcelles sont de petite taille et les exploitations fragmentées. Il existe un nombre croissant de paysans sans terres, ainsi qu'un investissement considérable en zone rurale de la part des habitants urbains. La spéculation foncière est particulièrement marquée autour des grandes villes, les terres agricoles étant converties en construction immobilière. On estime la densité démographique à 250-300 habitants/km<sup>2</sup> et les précipitations à 1250-1500 mm/an.

La recherche a été réalisée dans deux zones. La première, la zone côtière, se compose d'une série de hameaux, collectivement connus sous le nom de Dekouenou, qui se trouvent à 28 km de Cotonou et à 5 km de la vieille ville de Ouidah. Les modes de peuplement et de structure sociale sont ici fortement influencés par l'héritage du commerce des esclaves qui, lors de son abolition au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, a vu l'établissement de grands domaines destinés à la production de palmiers à huile. Les anciens esclaves ont été installés dans ces plantations, alors que leurs maîtres d'autrefois résidaient en ville. Les répercussions de ces arrangements sont encore visibles aujourd'hui, bien que leur importance relative varie d'un hameau à l'autre. La plupart des habitants ruraux sont donc descendants d'anciens captifs qui ont acquis des droits d'exploitation et d'aménagement de la terre. Ces droits sont permanents et transmissibles, bien que les droits d'appropriation restent aux mains de leurs anciens maîtres. Aujourd'hui, la zone accueille un nombre considérable de jeunes migrants en provenance du plateau adja et à la recherche de terres pour la culture de la tomate. Il s'agit souvent de fils cadets qui ne peuvent accéder facilement à la terre dans leurs propres villages, du fait qu'elle est majoritairement destinée à la production de vin de palme. Les environs de Dekouenou subissent de plus en plus le coup des acquisitions foncières par des intérêts urbains qui prévoient le jour où ils seront convertis en parcelles constructibles. Ces terres ne sont généralement pas exploitées, mais plantées de quelques arbres en signe de propriété.

Le village de Dedomé ainsi que deux hameaux voisins forment le second site étudié, qui se situe à 50 km au nord-ouest de Cotonou, dans la zone appelée « terre de barre ». Cette zone est également densément peuplée, du fait qu'elle a accueilli des migrants provenant du plateau

---

<sup>12</sup> D'après Edja, H, 2000, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin*, GRET/IIED, 99 p..



adja voisin à partir du début du XX<sup>e</sup> siècle. Les premiers migrants sont devenus suffisamment nombreux au fil du temps pour être acceptés comme détenteurs de droits d'appropriation au même titre que les autochtones. Les gens qui arrivaient dans les années cinquante étaient souvent installés à la périphérie des terres villageoises, afin d'établir clairement les frontières à faire valoir aux yeux des communautés avoisinantes. Ces anciens migrants possèdent des droits permanents à exploiter la terre et à la transmettre à leurs héritiers, mais ils ne sont pas reconnus comme propriétaires terriens et doivent s'adresser le cas échéant aux colons d'origine. Plus récemment, une autre vague de migration s'est amorcée dans les années 80 et se compose de personnes à la recherche de terre à louer et à partager en métayage.

Les structures sociales et économiques sont complexes, les ménages ne fonctionnant plus comme la principale unité de production. Au lieu de cela, de nombreux groupes plus réduits, ainsi que des individus (femmes, hommes plus jeunes), sont devenus les principales unités de décision actives en agriculture et en gestion foncière. Dans le cadre de cette étude, trente unités de production ont été interrogées dans chacun des deux sites, afin d'examiner leur participation dans différentes formes d'arrangements institutionnels concernant la terre. Le système agricole dans le sud du Bénin tourne autour des ressources et activités suivantes : terre, arbres et jachère, vin de palme et distillation, noix de palme, agriculture de subsistance du maïs et du manioc, petites parcelles de tomates et ramassage du bois. La terre est rarement fertilisée, les populations préférant la jachère aux engrais organiques ou chimiques. Seules les parcelles de tomates reçoivent de nombreux apports. Le contrôle sur la terre est devenu le principal moyen d'obtenir l'accès à un éventail d'autres ressources, telles que la main-d'œuvre et le crédit. Les institutions et régimes coutumiers continuent de jouer un rôle central dans l'accès à la terre, ainsi que dans la résolution des conflits. Le chef du village est à la fois leader traditionnel et reconnu par les pouvoirs publics, ainsi que leurs représentants locaux. Les fonctionnaires, la police et les tribunaux jouent un rôle moindre en matière de litiges, mais peuvent être appelés à intervenir à l'occasion afin de valider certains droits fonciers.

## **2. Arrangements de délégation de droits**

On a constaté qu'un certain nombre d'arrangements institutionnels existaient et reliaient l'accès à la terre ou aux arbres, dans des conditions diverses, comme illustré au Tableau 2 ci-dessous. Ces contrats ont évolué dans le temps sous le coup d'une pression démographique grandissante, d'une commercialisation agricole accrue et d'une urbanisation croissante. L'importance relative de ces différents contrats est également liée au manque d'apports décisifs, tels que le crédit et la main-d'œuvre. La terre étant devenue un bien très négociable, les populations y recourent pour recueillir des fonds et accéder à d'autres ressources.

a. Le ***zunda*** (location) est la forme contractuelle dominante, qui implique jusqu'à 75 % des non-propriétaires et jusqu'à 40 % de ceux qui possèdent leurs propres terres dans les deux sites. Il est fréquent qu'un ménage loue des terres à d'autres, tout en étant lui-même locataire de parcelles. Les paysans cherchent à accéder à des terres qui ont passé quelque temps en ja-

chère et ont donc eu le temps de recouvrer leur fertilité. Les contrats en zunda sont généralement plus courts à Dekouenou qu'à Dedomé et dépassent rarement une durée de 2 ans. Cela semble s'expliquer par le fait que les propriétaires sont peu disposés à immobiliser leur terre trop longtemps, étant donné l'évolution très rapide des prix et des valeurs foncières dans cette zone périurbaine. Il n'est pas rare que des personnes âgées recherchent des terres au titre d'un accord en zunda pour les transmettre ensuite à un métayer qui les cultivera. Les contrats en zunda existent également au sein des familles, afin d'éviter que la terre familiale ne revienne à des personnes sans lien parental, par le biais d'un arrangement de mise en gage *awoba* à plus long terme.

*Dieudonné Ainadjè, 40 ans, et ses trois frères ont hérité 8 hectares de terre. Trois des frères résident à Cotonou et travaillent dans divers secteurs. Jean-Jacques et Matiou disposent chacun de 40 kantis de terre qu'ils ont loués pour une durée de 4 saisons à des paysans contre 40 000 et 60 000 FCFA respectivement. Samson possède 70 kantis de terre actuellement exploitée par un paysan dans le cadre d'un contrat en zunda de quatre saisons, qu'il a payée 100 000 FCFA. Dieudonné a mis 30 kantis en location, conserve 2 ha en jachère et cultive lui-même 40 kantis qu'il loue en zunda auprès d'un tiers (Edja, 2000)*

b. **Contrats en lema.** Cet arrangement de métayage est issu des rapports serviles dans les plantations de palmiers à huile pendant la période précoloniale, lorsque le captif travaillait le matin pour le propriétaire de la plantation et cultivait sa propre parcelle l'après-midi. Les contrats en lema couvrent désormais plus particulièrement le maïs et le manioc. Ces cultures sont particulièrement recherchées par le propriétaire terrien car elles sont relativement faciles à surveiller et à partager au moment de la récolte. Les paysans affirment qu'ils préfèrent prendre de la terre avec des contrats en zunda plutôt qu'en lema, car dans le premier cas ils peuvent récolter les fruits de tous leurs efforts supplémentaires. Le propriétaire d'une terre en métayage tend en outre à surveiller et à s'ingérer dans le mode d'exploitation.

**Tableau 2. Arrangements institutionnels permettant aux populations d'accéder à la terre dans le sud du Bénin.**

Forme de contrat et parties à l'accord	Type de terre, culture	Droits conférés	Autres clauses et conditions
Location en <i>zunda</i> - entre membres d'une même famille et hors du cercle familial.	Terre après une jachère, souvent inférieure à 5 ans.	Cultiver, ramasser des noix de palme, abattre et vendre du bois. Interdiction d'extraire du vin de palme.  Ces droits sont souvent loués à un tiers.	Loyer payé au début de la saison agricole, en espèces. De 10k à 30k FCFA/ha selon la qualité de la terre. De 1 à 5 ans.
Métayage en <i>lema</i> - généralement entre propriétaire terrien âgé et jeune métayer	Autrefois réservé aux palmiers à huile, mais s'étend aujourd'hui au maïs et au manioc.	Cultiver et partager la récolte ; un tiers au propriétaire, deux tiers au cultivateur.	Les métayers se plaignent d'ingérence et préféreraient les contrats en <i>zunda</i> .
<i>Lema-tomate</i> , avec des métayers originaires du plateau adja.	Culture intensive de la tomate	Cultiver et partager la récolte, généralement les 2/3 au métayer une fois l'avance de coûts remboursée.	Le propriétaire terrien avance souvent les coûts alimentaires et autres aux ouvriers agricoles migrants.
<i>Kpama</i>	Vin de palme	Extraction de vin de palme destiné à la production d'alcool.	Les métayers abattent les arbres en vue de récolter le vin de palme et partagent la moitié avec le propriétaire.
Contrats de gardiennage, entre anciens maîtres et captifs.	Terre située sous les palmiers	Droits de cultiver entre les arbres et de ramasser des noix. Aucun droit d'extraire du vin, ni de vendre des arbres.  Protection des arbres et de la terre de toute ingérence.	Relation de longue date entre parties, obligations sociales des deux côtés. Paiement annuel en nature ou, de plus en plus fréquemment, paiement en espèces par le métayer (par ex. 5k FCFA).
<i>Awoba</i> , mise en gage	Terres agricoles	Tous les droits de culture, hormis les arbres, terre à restituer sur remboursement d'une somme mise en gage.  Délégation à des tiers possible.	Permet d'obtenir de l'argent en cas de besoin urgent ; les créanciers peuvent être des habitants urbains, des pêcheurs ou des distillateurs d'alcool.
Prêts de terre	Terres agricoles	Cultiver, ramasser les noix et le bois, sans délégation à des tiers.	Redevance payée annuellement, autrefois symbolique mais désormais jusqu'à un cinquième de la récolte.
Contrats de palmeraies	Achat de jeunes palmiers (de 6 à 9 ans)	Droits de récolter les arbres à leur maturité dans 5 à 8 ans. La terre peut être exploitée par un tiers sous les arbres.	Achat souvent réalisé par des distillateurs qui ont besoin de s'assurer une source d'approvisionnement en vin de palme.

c. Les **contrats-tomate en lema** sont devenus courants. Le marché de la tomate dans le sud du Bénin semble très florissant, la demande devant souvent être satisfaite par la production nigériane en raison du manque d'offre locale. La culture de la tomate est devenue une activité spécialisée, réalisée par des migrants originaires du plateau adja. Dans la région périurbaine proche de Ouidah, des surfaces considérables ont été consacrées à cette culture, certains propriétaires confiant la culture de 2 à 5 ha à une vingtaine de métayers.

d. Les contrats en **kpama** sont des contrats impliquant l'extraction de vin de palme, destiné à être distillé en alcool. Le propriétaire de la terre et des palmiers confie à un travailleur l'abattage des arbres en vue de l'extraction du vin de palme et s'attribue les deux tiers du vin extrait.

e. Les **contrats de gardiennage** impliquent des propriétaires terriens absentéistes ainsi que des descendants de propriétaires esclaves qui résident en ville et confient la surveillance de leur plantation aux personnes qui sont à leur charge. En échange de l'entretien et la protection qu'il assure, le gardien peut exploiter la terre entre les arbres et ramasser les noix de palme. Il n'a toutefois pas le droit d'extraire du vin de palme, ni de vendre des palmiers. Ce type d'arrangements est particulièrement fréquent dans les villages où la terre appartient encore majoritairement à des familles nobles absentéistes. Le gardien peut en outre déléguer son droit de culture à un tiers. Dès que les arbres ont poussé à tel point qu'ils font de l'ombre à la culture, le gardien doit se procurer de la terre ailleurs.

f. Les **contrats en awoba, ou mise en gage de la terre**, consistent à mettre une parcelle en location pour une durée indéterminée en échange d'un prêt financier. La terre n'est restituée que lorsque la somme est remboursée. La terre sert de garantie pour le prêt, alors que les droits de culture constituent une forme de paiement d'intérêts sur la somme prêtée. En temps de crise, beaucoup de gens recourent à la mise en gage de terre pour obtenir de l'argent. Les créanciers comprennent des habitants urbains (souvent émigrants du village), ainsi que des distillateurs d'alcool et des pêcheurs qui cherchent des moyens de diversifier leurs avoirs et activités. Le propriétaire terrien d'origine peut solliciter à plusieurs reprises des prêts supplémentaires auprès de la personne qui a pris la terre. Dans certains cas, le total cumulé des prêts accordés au propriétaire initial atteint une somme équivalente à la valeur de la terre, ce qui convertit la transaction en vente effective.

g. Les **prêts de terre** impliquent la cession temporaire de la terre sans paiement explicite. Les droits couvrent généralement l'exploitation et le ramassage de noix et de bois, mais pas la plantation d'arbres, ni la délégation de droits à un tiers. Une forme quelconque de don coutumier est généralement réalisée, afin de confirmer les droits du propriétaire terrien. Les prêts sont toutefois de plus en plus rares. Dans la plupart des cas ils ont été convertis en arrangements *zunda* et *lema*. Lorsqu'ils subsistent, la contrepartie exigée est désormais évaluée de manière bien plus systématique et peut aller de 1/8 à 1/5 de la récolte. Il est reconnu que les prêts au sein d'une famille rencontrent souvent des difficultés, car le parent risque de revendiquer la propriété de la terre au bout de quelques années.

h. Les **contrats de palmeraies** concernent l'achat d'une plantation de jeunes arbres, de 6 à 9 ans, qui nécessitent 5 à 8 années supplémentaires pour mûrir et être prêts à l'extraction de vin. Il ne s'agit pas d'un contrat de droits délégués en soi. Ces droits sont généralement achetés par un distillateur professionnel qui a besoin d'un approvisionnement sûr en arbres à récolter. La

terre située sous les arbres peut être cultivée par un autre preneur ou par le propriétaire lui-même, conscient que cette activité devient de moins en moins productive au fur et à mesure que les arbres poussent. En conséquence, le propriétaire peut exercer une pression considérable sur le preneur de plantation pour que celui-ci abatte les arbres dès que possible au lieu de les laisser pousser jusqu'à leur maturité finale.

### **3. Évolution des arrangements**

Le sud du Bénin a connu une évolution rapide conjuguée à la hausse des valeurs foncières, particulièrement dans la zone côtière près de Cotonou. Le contrôle sur la terre est devenu un bien fortement négociable qui peut être échangé contre l'accès à d'autres ressources, telles que le crédit. Les arbres constituent aussi un élément important du capital du ménage et peuvent être offerts à des tiers pour la production de vin de palme, de bois de chauffe et comme source de branches destinées à la fabrication de filets de pêche. Il convient d'appréhender les modes de transactions liées à la terre, aux arbres et à la main-d'œuvre selon les stratégies poursuivies par différents acteurs, ainsi que les diverses options qui s'offrent à eux. Ainsi, par exemple, la difficulté d'accès au crédit a engendré l'évolution d'un ensemble de rapports entre des personnes présentant des divergences de besoins et de ressources. Ceux qui disposent de ressources financières peuvent, avec le temps, cumuler progressivement un patrimoine foncier non négligeable. En revanche, les demandeurs de prêts financiers confrontés à un besoin urgent doivent tenter de mobiliser toutes les ressources dont ils disposent, afin d'obtenir de l'aide par le biais d'arrangements tels que l'*awoba*. De nouvelles opportunités sont également apparues, telles que l'activité rentable que représente la culture de la tomate. Dans ce cas, les migrants originaires du plateau adja avoisinant peuvent négocier les compétences particulières qu'ils possèdent dans cette forme de culture avec ceux qui contrôlent la terre et le capital, via divers contrats de métayage en *lema*. Du fait de la hausse rapide des valeurs foncières, peu de détenteurs de terre sont toutefois disposés à engager leur terre trop longtemps dans le cadre d'un arrangement quelconque, car cela les empêcherait de saisir les nouvelles opportunités qui se présentent.

### **4. Conflits liés aux délégations de droits**

Généralement, les arrangements de mise en gage en *awoba* ne sont pas établis entre parents, car on les associe clairement à des risques majeurs de conflit entre les parties. Le créancier qui exploite la terre peut déléguer ses droits à un tiers et peut également se charger des arbres situés sur cette terre, en fonction de l'arrangement. Le créancier est toutefois confronté à un certain degré d'insécurité, puisqu'il doit restituer la terre dès que le prêt est remboursé. Pour remédier à cette insécurité, une stratégie adoptée par le créancier consiste à convenir préalablement d'une durée minimale avant que la somme ne soit remboursée. De même, certains créanciers réalisent une succession de prêts financiers à leur débiteur, rendant ainsi de plus en plus difficile le remboursement du montant total par ce dernier. Une fois que l'encours du prêt équivaut globalement à la valeur de vente de la terre, le créancier négocie la conversion de l'arrangement *awoba* en contrat de vente. Les contrats en *awoba* soulèvent un souci particulier

en cas de décès du débiteur, car ses héritiers peuvent ne pas reconnaître le contrat convenu par leur père, ni l'encours du prêt dû au créancier.

En conséquence de ces inquiétudes, beaucoup de transactions prennent maintenant la forme de contrats écrits. Toutes les ventes foncières sont désormais systématiquement écrites et soumises au chef du village, ainsi qu'au sous-préfet en vue d'une signature et d'un cachet officiel. En outre, d'autres transactions sont de plus en plus souvent soumises à accord écrit, bien que les documents concernés soient souvent très peu détaillés. Ils indiquent généralement les noms des deux parties, parfois accompagnés de témoins, mais donnent peu de précisions sur la parcelle concernée, sa taille et son emplacement, la durée du contrat et les conditions associées à son utilisation. Le document est rarement validé par les pouvoirs publics, bien que le chef du village appose désormais un cachet sur certains contrats, contre 2 000 FCFA. Le recours croissant à l'écrit démontre néanmoins la valeur des témoignages écrits, qui ont au moins le mérite d'établir l'existence d'un contrat entre deux parties. Cela est particulièrement utile au preneur de parcelles en cas de décès du propriétaire. Ce type de document facilite réellement les choses, bien qu'il n'exclue pas la négociation, ni n'évite les conflits.

## **5. Rôle des pouvoirs publics**

Les pouvoirs publics ont joué un rôle mixte en administration et aménagement de la terre. L'État s'est parfois révélé fortement interventionniste, se déclarant propriétaire de toutes les terres et aliénant de grandes portions de terre destinées à des plantations de palmiers à huile, ainsi qu'à d'autres projets de développement agricole. Dans certaines régions, cela a entraîné le déplacement d'un nombre non négligeable de paysans qui doivent tenter d'accéder à la terre ailleurs, par le biais de divers arrangements de droits délégués. Le Plan foncier rural (PFR) lancé en 1994 a introduit un nouvel élément en matière de gestion des droits fonciers, en prévoyant l'inscription de tous les droits à la terre. L'un des sites étudiés dans le cadre de la présente recherche faisait partie du programme pilote PFR, ce qui contribue à expliquer l'intérêt croissant manifesté pour les transactions foncières écrites. Comme indiqué précédemment, les chefs de village ainsi que les sous-préfets sont prêts à fournir une validation officielle des transactions foncières, quelle qu'en soit la valeur légale. L'autorité de l'État demeure toutefois faible et ce dernier possède des ressources limitées, ce qui contribue à expliquer la résistance des régimes coutumiers. Cette situation découle concrètement sur la coexistence de multiples voies de pouvoir et d'autorité en matière de droits fonciers.

## **II. COLONISATION AGRAIRE ET MONÉTARISATION DES TRANSACTIONS FONCIÈRES DANS LE SUD-OUEST DU BURKINA FASO<sup>13</sup>**

---

### **1. Contexte général**

Cette étude de cas examine l'évolution des modes d'accès à la terre dans les régions ouest et sud-ouest du Burkina Faso. Dans ce pays, les précipitations oscillent entre une moyenne annuelle de 400 à 500 mm dans l'extrême nord, 700-800 mm dans la région du plateau central, d'où proviennent de nombreux migrants et 800-1000 mm dans l'ouest et le sud-ouest. Appelées Zone de la vieille colonisation agricole (ZVCA), les régions ouest du pays subissent depuis 40-50 ans une colonisation paysanne en provenance d'autres régions et commencent maintenant à connaître de sérieuses contraintes en matière de disponibilité foncière. Ici, les densités démographiques sont estimées à 50 h/km<sup>2</sup>. L'extrême sud-ouest du pays s'est ouvert bien plus récemment, à la suite de programmes de pulvérisation destinés à éradiquer la cécité des rivières. Actuellement, ces zones présentent des niveaux de densité démographique inférieurs à ceux de la ZVCA, estimés à 15 h/km<sup>2</sup>. Ces chiffres sont toutefois en hausse rapide. L'étude s'est axée sur quatre villages de la ZVCA et deux en périphérie de la ville de Banfora, située dans le sud-ouest du pays.

Le coton et les céréales constituent les principales cultures de l'ouest et du sud-ouest burkinabés, avec une diversification en fruits et légumes dans les zones de bas-fonds à proximité des villes. Les populations autochtones sont devenues une minorité sur leurs propres terres, après l'arrivée et l'installation de migrants venus de régions situées plus au nord, particulièrement du plateau mossi. Dans certains endroits, plus de 80 % de la population se compose désormais de migrants arrivés dans les 30-40 dernières années, des suites de la sécheresse et des pénuries de terre rencontrées ailleurs. D'autres groupes d'intérêts sont également en quête de terre à exploiter, dont les migrants de retour de Côte d'Ivoire, ainsi que divers « nouveaux acteurs », tels que commerçants et fonctionnaires, qui recherchent des parcelles à exploiter en complément de leur portefeuille global d'activités.

Le coton est une culture d'importance considérable pour tous les groupes exploitant dans la région. Les deux provinces sud-ouest fournissent 55 % de la production nationale et ont connu une croissance constante des récoltes, contrairement à la chute constatée dans les régions plus sèches du pays. Le coton représente la principale culture agricole d'exportation et a assuré 45 à 55 % des recettes à l'exportation du Burkina Faso au cours des 6 dernières années. Le sorgho et le millet sont cultivés majoritairement à des fins de subsistance, le maïs constituant la principale culture céréalière commerciale. La taille des exploitations varie considérablement, certains paysans cultivant une petite exploitation de 2 à 5 ha alors que d'autres en exploitent plus de 10 avec l'aide de tracteurs.

---

<sup>13</sup> D'après Paré, L., 2000, *Les droits délégués dans l'aire cotonnière du Burkina Faso*, GRET/IIED, 85 p.

## 2. Arrangements de délégation de droits

Le Tableau 3 ci-dessous résume les arrangements qui permettent d'accéder à des terres appropriées par d'autres familles. Ces arrangements couvrent généralement des champs pluviaux destinés à la culture du coton et des céréales. Les prêts de terres en bas-fonds étaient plus rares dans le passé. L'épuisement des sols plus légers a néanmoins réorienté l'attention vers des argiles plus lourds qui doivent être labourés pour être productifs. La population locale doit faire appel aux migrants pour travailler ces terres, étant donné que ces derniers possèdent souvent des équipes de bœufs de labour ou des tracteurs. En conséquence, il existe un nombre grandissant d'arrangements concernant les zones de bas-fonds.

Tableau 3. Arrangements qui permettent aux populations d'accéder à la terre dans le sud-ouest du Burkina Faso.

Nom de l'arrangement	Type de terre	Nature des droits acquis	Autres clauses et conditions
<i>Folo siguily</i> , ou première colonisation de la terre.	Défrichement de la brousse, attribué par le chef de terre.	Droits de premier colon, dont exploitation agricole, investissement, plantation d'arbres, etc.	Participation à la vie sociale et obligations de rencontre avec les membres de la communauté.
<i>Sissa siguily</i> , ou colonisation récente.	Défrichement de la brousse et/ou de vieilles jachères.	Culture	Interdiction de planter des arbres, de creuser des puits et de réaliser d'autres améliorations permanentes sans autorisation préalable.
<i>Singuely</i> , ou emprunt à long terme.	Terre empruntée auprès d'un lignage au lieu d'un chef de terre.	Culture, mais sans améliorations permanentes, obligations sociales.	Deviens moins courant et abandon progressif du paiement annuel symbolique au profit du versement d'un loyer.
<i>Dondonly</i> , prêts à court terme, y compris paiement en nature.	Terres agricoles et terres mises en valeur pour la plantation arboricole.	Droits de cultiver pendant 2 à 3 ans en échange du labour ou de l'aide dans l'établissement de plantations.	Particulièrement répandu entre les migrants établis depuis longtemps et les nouveaux arrivants.
<i>Lalle</i> , location, souvent par des habitants urbains.	À la fois dans la ZVCA et dans les zones de front pionnier	Droits de cultiver pendant 2 à 4 ans.	Loyers oscillant entre 5-10 000 FCFA/ha pour les champs d'altitude et 20 000 FCFA/ha pour les bas-fonds.
<i>Sany-féré</i> , (achat-vente) par des membres d'un lignage ayant besoin d'argent.	Terres agricoles dans les deux zones.	Tous les droits sont conférés à l'acquéreur.	Les prix dépendent des sols et des parties. Entre 50-75 000 FCFA/ha dans les terres d'altitude et 100-150 000 FCFA/ha dans les bas-fonds de la ZVCA.



Comme l'illustre le Tableau 3, il existe une large gamme d'arrangements institutionnels, chacun pouvant varier dans ses clauses, ce qui permet aux populations de négocier des conditions adaptées à leurs circonstances. Tous ces arrangements ne sont cependant pas disponibles en même temps. Étant donné la raréfaction croissante de la terre, les personnes qui en contrôlent l'accès sont en mesure de négocier des conditions plus favorables à leurs besoins particuliers, que ce soit pour rechercher des revenus monétaires, des prestations de labour ou autres. Dans le cas du coton, les preneurs de parcelles cherchent généralement une période de 2 à 3 ans, pour pouvoir amortir correctement leur investissement initial en engrais au cours des saisons agricoles ultérieures.

### **3. Évolution des arrangements**

Les arrangements les plus fréquents autrefois étaient l'installation sur les brousses ou les prêts à long terme, avec obligations sociales vis-à-vis du tuteur. C'est ainsi que l'essentiel des migrants ont été accueillis. Avec l'évolution rapide de la démographie, les arrangements sont devenus progressivement plus restrictifs (prêts de courte durée) et se sont rapidement monétarisés avec la saturation foncière et le changement de générations.

Ces évolutions doivent être interprétés à la lumière des circonstances changeantes et de la réorientation consécutive des stratégies des différentes parties impliquées. Globalement, la terre s'est raréfiée en raison de forts niveaux de migration vers la région, ce qui a entraîné des conditions d'accès moins favorables. Dans certains cas, les propriétaires fonciers ont été en mesure de renégocier les clauses des contrats avec les exploitants, en exigeant par exemple un paiement annuel nettement plus élevé. Dans d'autres cas, il semble difficile pour le cédant de renégocier les clauses des contrats des preneurs déjà en place. Les propriétaires cherchent alors à expulser ces derniers, afin de conclure des arrangements plus avantageux avec quelqu'un d'autre. Ce type de renégociation est néanmoins rarement possible avant le décès d'une des parties initiales au contrat. L'achat de terre se répand actuellement, les principaux acquéreurs étant des migrants qui ont réussi dans l'exploitation du coton et le commerce, des migrants de retour de Côte d'Ivoire, ainsi que de nouveaux acteurs économiques tels que commerçants et hauts fonctionnaires. Les prix payés dépendent de la qualité des sols, des relations entre les parties et de l'urgence du besoin financier du vendeur. Généralement, les ventes au sein de la communauté sont à des prix moins élevés que lorsqu'il s'agit de non-résidents. Les contrats écrits sont devenus plus importants, spécialement pour confirmer les ventes foncières. Ces ventes transfèrent généralement tous les droits et sont réalisées devant témoins, avec divers degrés d'authentification de la part des pouvoirs publics. Seul le Procès-verbal de palabre (PVP) est reconnu officiellement par la loi, bien que les récépissés et certificats, pourtant sans valeur légale, soient aussi largement utilisés. Les nouveaux acteurs économiques tiennent particulièrement à obtenir des documents officiels estampillés par l'administration publique, afin de sécuriser leur investissement foncier. En effet, les simples récépissés écrits courent le risque d'être renégociés et contestés par la famille du vendeur de la terre.

Les changements de pratique découlent également de l'éclatement des groupes domestiques plus vastes et de l'affaiblissement de l'autorité villageoise. Ainsi, par exemple, les arrangements étaient autrefois conclus avec le chef de terre ou le chef de lignage, alors qu'au cours des récentes années, le contrôle de la terre est largement passé aux mains des ménages, voire des individus.

Les nouveaux arrivants dans une région tendent à adopter une stratégie qu'ils espèrent susceptible de leur conférer des droits plus solides à la terre, avec le temps. Ils investissent des ressources considérables dans l'établissement et le renforcement de liens sociaux avec ceux qui occupent des positions plus élevées, qui contrôlent la terre. Les autochtones eux-mêmes suivent des stratégies concernant le contrôle de la terre et la main-d'œuvre, alors que les membres plus âgés et plus jeunes de la famille se heurtent souvent à des divergences de droits et d'intérêts. Les jeunes hommes, en particulier, estiment que leurs aînés ont bradé le patrimoine foncier lignager et cherchent à renégocier les conditions dans lesquelles les terres familiales ont été vendues à des tiers. Les migrants risquent donc de se heurter à des conditions bien moins généreuses à la mort de leur propriétaire, lorsque les héritiers reprennent les responsabilités du défunt. Avec le temps, les migrants qui ont exploité la terre pendant une génération ou plus considèrent qu'ils ont acquis des droits solides, alors que les familles qui l'avaient mise en location souhaitent maintenant la récupérer.

Les habitants autochtones tentent de nouveau de faire valoir leurs droits d'appropriation. Pour eux, l'arrangement en *lalle* est intéressant car il s'agit d'un contrat à court terme qui leur permet de récupérer facilement leurs terres. En revanche, les nouveaux arrivants préféreraient acheter la terre, dans la mesure du possible, car cela sécuriserait fortement leurs droits et leur éviterait le risque de renégociation constante avec ceux qui leur délèguent des droits temporaires.

#### **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

Les conflits liés à la terre sont nombreux et variés, en fonction des parties concernées, des droits qu'elles font valoir et de leurs stratégies à plus long terme. Il existe de nombreuses parties prenantes impliquées dont les intérêts divergent – par exemple, entre les anciens migrants et les nouveaux arrivants, ainsi qu'entre les chefs de famille plus âgés et les fils plus jeunes. Ces conflits sont la conséquence de la valeur et de la négociabilité croissantes des droits fonciers, ainsi que des opinions divergentes des migrants et des autochtones concernant la base sur laquelle les droits peuvent être établis.

Les migrants installés dans la région depuis une génération ou plus estiment avoir acquis de solides droits à la terre qu'ils ont exploitée. Cela est particulièrement vrai des fils des migrants initiaux qui sont nés et ont grandi dans cette nouvelle région. À la mort de leur père, ils peuvent refuser de continuer de faire des offrandes régulières de céréales et d'argent à la famille qui leur a attribué de la terre plus d'une génération auparavant. Inversement, les fils des familles autochtones tentent de plus en plus de reprendre la terre que leurs parents avaient al-

louée aux nouveaux arrivants, aux motifs qu'il ne reste plus de terres pour eux-mêmes, l'essentiel du patrimoine lignager ayant été cédé aux migrants.

La terre a acquis une valeur considérable en tant que bien négociable contre d'autres ressources, telles que l'argent, la main-d'œuvre ou l'accès au labour. C'est pourquoi des arrangements anciens sont remis en cause, afin de profiter des nouvelles opportunités qui se présentent. On a recensé certains cas, par exemple, où les détenteurs fonciers pressaient leurs preneurs de parcelles pour qu'ils leur accordent un prêt d'argent et reprenaient leurs terres en cas de refus. On a également relevé des cas de contrats de location en *lalle* où le propriétaire mettait fin à son arrangement avec le preneur car il avait trouvé meilleur offrant. De telles pratiques entre ménages locaux et migrants entraînent parfois des conflits violents. Lorsqu'ils sont soumis à l'administration publique, le préfet tend à soutenir la position des migrants, car la loi ne reconnaît pas officiellement les droits coutumiers.

## **5. Rôle des pouvoirs publics**

La législation et l'administration foncières au Burkina Faso ont subi des changements considérables au cours des dernières décennies. À l'époque coloniale, bien que les pouvoirs publics revendiquaient la domanialité sur toutes les terres non immatriculées, dans la pratique ils en laissaient la gestion et le contrôle quotidiens aux chefs traditionnels. Tant que la terre abondait, il était relativement facile d'y accéder. Dans certaines régions, la population locale encourageait même activement les migrants à s'installer, afin de mieux délimiter la zone dans laquelle elle souhaitait faire valoir ses droits. Après l'indépendance de 1960, les pouvoirs publics ont poursuivi cette logique. La révolution de 1984 introduisit toutefois une nouvelle législation qui retira officiellement la terre de l'autorité des chefs traditionnels, car ces derniers représentaient un contrepoids politique à celui du nouveau gouvernement. Les premiers textes de la Réorganisation agraire et foncière (RAF) ont été établis en 1984 et ont été suivis de deux relectures à l'Assemblée nationale en 1991 et 1996. En dépit des importantes révisions nécessaires, dues aux difficultés de mise en application du texte, un décalage très important subsiste entre les dispositions de la loi et les pratiques actuelles.

Au cours des récentes dernières années, les pouvoirs publics ont de nouveau révisé les arrangements en matière d'accès à la terre en prenant acte de l'important rôle joué par les autorités coutumières dans la société rurale et en leur permettant d'intervenir dans la relecture de la RAF. Ce rôle accru accordé aux détenteurs fonciers coutumiers a affaibli les droits que les migrants peuvent faire valoir dans les zones où ils se sont installés. Parallèlement, l'État a accepté de reconnaître un éventail d'autres mesures prises par les populations locales en vue de sécuriser leurs droits à la terre. Ces mesures englobent le Procès-verbal de palabre (PVP, qui implique la préparation d'un document devant témoins établissant un accord entre parties. Le

PVP a été officiellement reconnu par la loi<sup>14</sup> en tant que contrat valable. Alors qu'il s'agit d'une mesure utilisée pour la première fois à l'époque coloniale, de nombreux PVP datent de 20 à 30 ans.

Le Burkina Faso est désormais engagé dans un processus visant à décentraliser l'administration locale, grâce à l'élection de communes rurales. La décentralisation rurale est censée commencer en 2003 et il est prévu que ces structures soient en place d'ici 2010. Il existe un certain nombre de questions en suspens en matière de décentralisation rurale, telles que la définition des frontières géographiques et des critères d'établissement des communes, les pouvoirs à exercer. En matière de pouvoirs fonciers, il existe une tension considérable entre les conseils ruraux, les structures coutumières, les administrateurs publics, ainsi que les Comités villageois pour la gestion des terroirs (CVGT).

### **III. DROITS DÉLÉGUÉS ET ACCÈS À LA TERRE DANS LE CENTRE-OUEST DE LA CÔTE D'IVOIRE<sup>15</sup>**

---

#### **1. Contexte général**

Cette étude décrit la transformation importante des modes d'exploitation foncière et des systèmes agricoles survenue dans le centre-ouest ivoirien. Au cours des 50 dernières années, la région a connu une énorme expansion de la colonisation agraire par plantations (cacao et café), qui touche maintenant à sa fin en raison d'une pénurie de terres forestières. L'étude de cas illustre également la réorientation considérable du pouvoir entre les populations locales et migrantes concernant l'accès à la terre et les richesses qu'il procure.

Deux villages ont été étudiés : Bodiba (préfecture d'Oumé) et Zahia (préfecture de Daloa). Il s'agit d'une région comptant environ 1400 mm de précipitations chaque année et initialement sous couvert forestier tropical qui a été largement défrichée au cours des 50 dernières années, au fur et à mesure que les populations se sont installées et ont établi des plantations de café et de cacao. Les cultures vivrières comprennent le riz en terres pluviales et de bas-fonds, les bananes, le maïs, l'igname et le manioc. La densité démographique est estimée à 98 habitants/km<sup>2</sup> dans le département de Daloa et à 78 habitants/km<sup>2</sup> pour Oumé. Étant donné le

---

<sup>14</sup> Décret 97-054 du 6 février 1997, en application de la Loi 14/96/ADP du 23 mai 1996, qui concerne la Réorganisation agraire et foncière (RAF).

<sup>15</sup> D'après Koné M., 2001, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire : Bodiba (Oumé) et Zahia (Gboguhe)*, GIDIS-CI/GRET/IIED. Cette synthèse s'inspire en outre des travaux de Jean-Pierre Chauveau et Mahamadou Zongo.

manque de nouvelles terres disponibles, les paysans désireux d'élargir leurs propriétés doivent remettre d'anciennes jachères en production.

Les deux sites, comme beaucoup d'autres régions des terres forestières de l'ouest ivoirien, ont connu de très forts niveaux d'immigration par les populations originaires des régions nord et centre du pays, ainsi que du Burkina Faso et Mali voisins. 29 % de la population totale du département de Daloa et que 32 % de celle d'Oumé sont d'origine non-ivoirienne (contre 26 % pour l'ensemble de la Côte d'Ivoire), la majorité d'entre eux provenant du Burkina Faso. En outre, on relève un certain nombre de migrants venus d'autres régions de Côte d'Ivoire, comme les Baoulés et les Akans, ainsi que les Dioulas, originaires du nord du pays ou du Mali. La plus forte arrivée de migrants s'est produite dans les années 60 et 70, bien que l'immigration se soit fortement atténuée à partir du milieu des années 80. Les migrants burkinabés passent pour être plus respectueux des populations locales que les migrants ivoiriens, du fait qu'ils sont prêts à respecter les droits antérieurs des communautés autochtones et qu'ils acquittent les redevances qu'on exige d'eux.

Les familles de migrants ont chacune un « tuteur » dans la communauté locale (*diatigui* en dioula, *gahansonba* en mossi). Il s'agit généralement de la première personne qui a fourni des terres et qui sert d'intermédiaire dans les rapports entre le migrant et les autres villageois en matière administrative. Les migrants sont censés « respecter » leur tuteur, réaliser des offrandes régulièrement, offrir des cadeaux et contribuer aux activités sociales telles que les dépenses funéraires. Les premières années suivant leur arrivée, les migrants burkinabés travaillaient généralement pour leur tuteur soit à la journée, soit dans le cadre de contrats à plus long terme impliquant de résider et de travailler pour une famille locale, en échange du gîte et du couvert, plus une part de la récolte. En outre, les migrants visaient généralement à obtenir des contrats de métayage en *bousan*. Au bout de quelques années, les migrants sollicitaient l'accès à la terre auprès de leurs employeurs, qui leur attribuaient une portion à défricher et convertir en plantation.

Diverses parties prenantes sont actives dans le foncier, notamment : population locale, migrants (à la fois Ivoiriens et originaires de pays voisins, spécialement du Burkina Faso), groupes d'intérêts urbains, fonctionnaires, commerçants, professeurs et hommes politiques. Une différence d'intérêt marquée s'est développée entre les jeunes hommes et leurs aînés, tant au sein des communautés locales que des migrantes, du fait de divergences grandissantes quant à leurs options, perceptions et stratégies. De nombreux jeunes Ivoiriens revenus de la ville, qui offre nettement moins de perspectives d'emploi qu'il y a dix ans, ont constaté qu'il leur était bien plus difficile d'accéder à la terre, du fait que celle-ci a été donnée, vendue ou échangée sous une forme ou une autre par leurs aînés à des paysans migrants. De même, les migrants masculins plus jeunes, dont beaucoup sont nés et ont grandi en Côte d'Ivoire, estiment qu'ils ne devraient plus être soumis à la population locale et revendiquent l'égalité de leurs droits avec ceux des jeunes locaux.

## 2. Contrats

Il existe un vaste éventail de contrats qui permettent à la population d'accéder à la terre, assortis d'une palette de conditions et de clauses, comme l'illustre le Tableau 4 ci-dessous.

**Tableau 4 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire**

Arrangement	Type de terre, cultures, etc.	Droits transférés	Autres conditions
Don entre habitants autochtones.	Tous types	Droits d'établir des cultures vivrières, de cacao et de café.	Adhésion aux normes sociales et aux tabous.
Dons entre population locale et migrante, soumis à certaines conditions.	Plantations	Droits d'établir des cultures vivrières, de cacao et de café.	Dons symboliques du paysan migrant au « tuteur ». Adhésion aux normes sociales et aux tabous. Prestation de travail, respect, soutien et dons au tuteur. La terre peut être reprise, mais il est plus courant que le prêt soit converti en vente une fois que la plantation a commencé à produire.
Métayage en <i>bousan</i> . Le propriétaire terrien est généralement un autochtone ou un Baoulé, le métayer un migrant plus jeune, système également en vigueur entre Baoulés.	Principalement plantations (cacao et café), et de plus en plus de cultures vivrières	Division des coûts de production et de la récolte (en moitié ou en tiers) selon les arrangements.	Autres prestations de travail au propriétaire, spécialement si le métayer réside chez ce dernier, par ex. 1 jour/semaine dans les cultures vivrières du propriétaire. Le métayer peut consommer, mais ne peut vendre d'autres cultures sur la plantation, par ex. avocats, noix de cola, noix de palme.
Mise en gage (« <i>garantie</i> », <i>ahoba</i> , en baoulé, <i>tononmala</i> en dioula). Deux formes, selon que le crédit est remboursé à terme.	Plantation établie de café ou de cacao.	Transfert temporaire de tous les droits, sauf ramassage de noix et vin de palme.	Généralement 2-3 ans, accès en échange d'un prêt équivalent à 50-100 000 FCFA/ha. Bodiba - aucun remboursement au terme. Zahia - le crédit doit être remboursé.

« Louage » ( <i>boloué, louélouéba</i> ) entre autochtones et migrants.		Terre de cultures vivrières. Bas-fonds de plus en plus importants.	Contrats renouvelables au début de chaque saison.	Généralement non écrits. Coût : 7 500-50 000/ha.
Réouverture de terres abandonnées entre autochtones et migrants.		Ancienne plantation négligée ou laissée en jachère pour sa récupération.	Les 3 premières années, toute la récolte est destinée au preneur. Après cela, conditions en <i>bousan</i> .	Conditions sociales comme en <i>bousan</i> , respect au propriétaire, etc.
Achat et vente ( <i>sani-fiéré</i> en dioula, <i>ndagakohogo</i> en moré), normalement entre autochtones et parfois entre migrants.		Tous types de terre.	Transfert de tous les droits.	Coût de 100-150 000 F/ha, mais peut comprendre certaines conditions sociales supplémentaires, telles que la prestation d'aide à l'ancien propriétaire terrien.
Prêt ( <i>singanli</i> ) indéfini entre autochtones et migrants.		Terre de cultures vivrières.	Droits de culture.	Restitution de la terre sur demande, pas d'argent, pas de contrat écrit.
Prêt à court terme ( <i>dondonli</i> ), entre parents et amis.		Terre de cultures vivrières.	Droits de culture.	Restitution de la terre après un nombre limité de saisons. Pas d'argent, pas de contrat écrit.
Gardiennage entre parents, spécialement parmi la population locale.		Tous types de terre, particulièrement plantations.	Droits d'exploitation et division des revenus issus de la plantation, mais pas de parts fixes.	Clauses sociales.
Division des plantations récemment établies ( <i>turukatla</i> en dioula) entre autochtones et migrants. Deux formes.	Association de cultures annuelles et pérennes.	Plantations	Le travailleur défriche la terre, plante du cacao ou du café, le preneur cultive les cultures vivrières, désherbe et entretient la parcelle pendant 1 ou 2 saisons.	Adhésion aux normes sociales.
	Division de terre.	Plantations	L'ouvrier agricole établit la plantation, qui est divisée en deux avec le propriétaire.	Adhésion aux normes sociales.

Ces arrangements institutionnels sont soumis à des litiges et des renégociations considérables du fait de la situation politique changeante et de ses incidences sur les droits des non-ivoiriens. Parallèlement, les contrats dépendent d'un certain nombre de tabous qui, s'ils sont brisés, risquent d'entraîner des tentatives de reprise de la terre. L'accès à la terre est étroitement lié à la

disponibilité du crédit et de la main-d'œuvre. L'absence d'un marché du crédit signifie que la terre sert de garantie afin de recueillir des fonds, par le biais de sa mise en gage. De même, du fait de l'offre limitée de main-d'œuvre, les personnes désirant embaucher doivent s'impliquer dans divers arrangements, tels que le métayage, les dons ou les ventes de terre en échange de main-d'œuvre. Les familles locales ne peuvent plus compter sur la main-d'œuvre de leurs jeunes hommes, du fait de la forte réorientation des attentes, des rôles et des responsabilités au sein de la famille. Les migrants ont généralement davantage de main-d'œuvre à leur disposition et peuvent donc échanger celle-ci contre l'accès à la terre. Une fois que ces derniers obtiennent leur terre, cette source de main-d'œuvre devient néanmoins plus rare.

a. Les *dons* de terre entre habitants autochtones et migrants ont disparu ou été convertis en « ventes » une fois que la plantation du migrant commence à produire. Les migrants arrivés avant les années 80 pouvaient recevoir des dons de terre en échange d'offrandes rituelles et de petites sommes d'argent. Ils étaient obligés d'offrir leur main-d'œuvre à leur « tuteur », ainsi que des paiements en espèces réguliers et d'autres formes de soutien, par respect pour le droit antérieur du propriétaire sur la terre.

b. *Bousan* signifie « diviser en trois parts » et ressemble clairement au terme *abusa* utilisé en langue akane (voir également l'étude de cas Amanor au Ghana). Ce terme général couvre une palette de contrats différents impliquant le partage des coûts de production et des récoltes (normalement soit en deux, soit en trois parts), selon la culture (café ou cacao), l'âge et la productivité des arbres, les prestations de travail, etc. Dans cette région de la Côte d'Ivoire, il s'agit d'un arrangement relativement nouveau, du fait qu'on l'a associé à la production du café dans les années 70. À l'époque, il impliquait le partage matériel de la récolte. Aujourd'hui par contre, ce sont les revenus tirés de la vente de la récolte qui sont divisés, généralement en deux, dans le cas d'une plantation de café établie. Le partage sur les plantations de cacao est généralement moins avantageux pour le travailleur qui n'obtient qu'un tiers de la valeur de la récolte si la plantation est productive. L'arrangement en *bousan* est actuellement appliqué à d'autres cultures, telles que le riz, ainsi qu'aux femmes en quête de terre pour des cultures vivrières. Cela se rapproche plus d'un contrat de travail que d'un arrangement de droits délégués, sauf si les « bousantiers » réussissent à trouver un moyen d'acheter la plantation qu'ils travaillent. Les propriétaires de plantations passent pour préférer les contrats de travail aux contrats de partage en *bousan*, étant donné que la part de la récolte destinée au métayer dépasse le coût de la main-d'œuvre salariée. Cependant, du fait de leur accès limité à l'argent pour payer des salaires, les propriétaires doivent souvent recourir à des arrangements en *bousan* lorsque les paiements ne sont prévus qu'après la récolte et la vente de la culture. Les métayers, en revanche, préfèrent s'engager dans un contrat en *bousan* que de travailler à la journée ou au mois.

c. La garantie ou mise en gage de terre (*ahoba* en baoulé<sup>16</sup>) couvre généralement une période de 2 ans et implique le transfert temporaire de tous les droits, sauf de ceux concernant la ré-

---

<sup>16</sup> Analogie au terme « awoba » utilisé dans le sud du Bénin pour un arrangement comparable.



colte des palmiers. Les personnes désireuses de mettre en gage leur terre sont généralement des propriétaires terriens autochtones qui ont besoin d'argent. La somme avancée fournit l'accès à un champ ou une plantation spécifique pendant une période limitée, au terme de laquelle la terre est restituée. La transaction est généralement réalisée devant témoins et inscrite sur papier en plusieurs exemplaires, bien qu'il s'agisse généralement de documents confidentiels, car le propriétaire considère la mise en gage de terre comme un acte honteux. Ces contrats passent pour engendrer peu de conflits en raison de la nature à court terme des droits transférés et de la clarté des conditions. L'ahoba se décline en deux formes différentes dans les deux villages étudiés. Dans le cas de Bodiba, le prêt n'est pas remboursé au terme de la période de deux ans, les rapports de la récolte étant considérés comme une contrepartie suffisante pour l'argent avancé. Dans le second village de Zahia, la terre n'est restituée que lorsque la somme prêtée a été remboursée. Suite aux problèmes rencontrés pour recueillir les fonds nécessaires à cette fin, une superficie considérable de terre est passée des mains de la population locale à celle de ses créanciers burkinabés.

d. La *location* de terre concerne presque exclusivement les cultures vivrières. Les termes utilisés localement (« louage », *boloué* ou *louélouéba*), qui dérivent du terme français *louer*, suggèrent que ce type d'arrangement est nouveau. Alors que les cultures vivrières peuvent être cultivées parallèlement à de jeunes plants de cacao pendant les premières années, une fois que ces arbres ont poussé, l'ombre qu'ils apportent empêche de développer ces cultures. C'est pourquoi les familles qui ont planté toutes leurs terres en cacao ou en café doivent chercher de la terre auprès de tiers pour leurs cultures vivrières. En outre, de plus en plus de migrants se spécialisent actuellement dans les cultures vivrières (riz, maïs) à vendre, sur des bas-fonds ou des jachères loués. Alors que ces bas-fonds n'étaient autrefois pas cultivés, ils sont aujourd'hui particulièrement recherchés. Le louage est devenu un moyen très important d'accéder à la terre et a largement remplacé les prêts. La terre louée est généralement négociée et renouvelée à la saison ou à l'année et est soumise à certaines conditions d'exploitation, telles que la culture à planter. Les coûts du louage de la terre oscillent entre 7 500 et 50 000 FCFA/ha selon la culture.

e. Les *ventes* de terre au titre de procédures coutumières ont toujours eu lieu, en dépit de leur manque de reconnaissance légale. La terre coûte généralement 100-150 000F/ha, alors qu'autrefois 15 000 FCFA, un coq et quelques bouteilles de vin ou de liqueur, suffisaient à acheter une surface de terre sans démarcations claires. Les conditions de ces ventes ne sont toutefois pas sans ambiguïtés, étant donné que les vendeurs continuent à attendre de l'acheteur qu'il lui offre de l'aide et de la main-d'œuvre au besoin. Les ventes découlent de la pratique ancienne consistant à donner ou prêter de la terre.

f. Les prêts (*singanli* en dioula) de terre sont réalisés sous la condition explicite que le propriétaire terrien puisse reprendre sa terre dès qu'il le souhaite. Aucune somme d'argent n'est impliquée et l'accord n'est pas écrit.

g. Les prêts de terre à court terme (appelés *dondonli* en dioula) s'appuient généralement sur des rapports de confiance entre personnes d'une même communauté et n'impliquent ni argent, ni accords écrits.

h. Les contrats de gardiennage concernent les cas où un habitant de la ville demande à un tiers d'agir en tant que gardien de sa plantation.

i. *Turukatla* signifie « planter et diviser en deux » en dioula et implique normalement un accord entre un propriétaire terrien autochtone et un migrant. Il prend deux formes principales. La première concerne une parcelle de terre défrichée par l'ouvrier agricole migrant, sur laquelle le propriétaire plante des cultures pérennes et le preneur peut cultiver des cultures vivrières pendant quelques années, en échange de ses efforts. Au fur et à mesure que le couvert d'arbres se développe, le preneur bénéficie de moins en moins de l'accès et des avantages de ses droits de culture et quitte les lieux après quelques années. À Zahia, on a relevé une forme d'arrangement en *turukatla* selon lequel l'ouvrier agricole plante une plantation de café ou de cacao, qui est ensuite divisée en deux entre propriétaire et travailleur une fois que les arbres ont commencé à porter des fruits.

### **3. Dynamique**

Cette région de la Côte d'Ivoire a connu de grandes évolutions en matière d'arrangements institutionnels d'accès à la terre, du fait de la moindre disponibilité de cette dernière, ainsi que des changements survenus dans les conditions politiques, économiques et sociales. Autrefois, les migrants pouvaient obtenir de la terre en échange d'offrandes rituelles (une petite somme d'argent, un poulet et une bouteille d'alcool), assorties de quelques années de travail et d'un appui constant. Depuis les années 70 toutefois, ces « dons » de terre sont devenus moins fréquents du fait de la raréfaction foncière croissante, et ont fait place aux ventes. Ces dernières sont désormais également moins fréquentes, car seules de petites surfaces de terre restent disponibles.

La situation politique de la Côte d'Ivoire a considérablement changé au cours des 30 dernières années, modifiant ainsi fortement les droits des migrants à sécuriser leurs revendications foncières. Dans les années 60, après l'Indépendance, le Président de l'époque, M. Houphouët-Boigny, a encouragé la migration venue du centre et du nord du pays, ainsi que du Burkina Faso et du Mali voisins, afin de contribuer au développement du secteur naissant des plantations de cacao et de café. Le principe sous-jacent aux droits fonciers - « la terre appartient à qui la cultive » - conférait aux migrants de solides droits sur les terres qu'ils avaient converties en plantations. En conséquence, l'administration publique prêtait souvent son appui aux migrants en cas de litiges avec leurs voisins, alors que beaucoup d'entre eux négligeaient de verser les droits coutumiers qu'ils devaient à leurs « tuteurs ». Dans de nombreuses régions, la population locale a commencé à réagir face à cette dépossession foncière, étant donné les forts niveaux d'immigration. La croissance de l'activité politique multipartite a permis une plus libre expression de l'opposition aux communautés migrantes, qui avaient autrefois bénéficié du soutien de l'État. Les droits de ces communautés sont désormais contestés par la popula-

tion locale, tandis que les hommes politiques voient en ce ressentiment un puissant moteur politique à utiliser à leur avantage.

Le déclin économique du milieu des années 80, qui se poursuit aujourd'hui, a ramené de nombreux jeunes hommes qui avaient espéré trouver du travail en ville. Ils cherchent maintenant de la terre à exploiter, mais celle-ci n'abonde plus à cause des vastes surfaces que leurs pères ont transmises aux migrants. Cela a engendré des tensions entre jeunes hommes et chefs de lignage au sein de la population locale. On a assisté à une évolution progressive des relations sociales, autrefois fondées sur la parenté et l'alliance, au profit de rapports de clientèle. Les chefs de famille ne peuvent plus compter sur leurs fils pour obtenir une main-d'œuvre gratuite et doivent désormais les payer en retour. L'accès à la terre est désormais bien plus négocié en rémunérations financières proportionnelles à la superficie et à la qualité de la terre, bien que les clauses sociales demeurent importantes (prix en hausse de la terre, fréquence et coût croissants du louage foncier, hausse croissante des garanties en *ahoba*, diversification sous forme de contrats en *bousan*). Le déclin des prix du cacao sur les marchés mondiaux a incité les paysans à diversifier leurs cultures. Les migrants, qui sont souvent plus riches que leurs voisins, investissent en outre actuellement dans un éventail d'activités non agricoles, telles que le transport, le commerce et la construction en vue de diversifier leurs revenus et leurs avoirs.

#### **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

On assiste à un nombre grandissant de conflits ouverts entre différentes parties prenantes concernant l'accès et le contrôle de la terre. Les hommes plus jeunes contestent la validité des transactions réalisées par leurs aînés et exigent la révocation de ces accords. Ils reprochent à leurs parents d'avoir permis à trop de gens de s'installer et d'avoir bradé leurs terres à des fins d'enrichissement personnel. Cela a entraîné une perte d'autorité des chefs de terres et des aînés, que l'on accuse d'avoir profité des ventes et locations foncières aux dépens de l'héritage familial. En conséquence, les jeunes hommes contestent désormais la légitimité des transactions passées, particulièrement à la mort d'une des parties, remettant en cause celles qui ne sont pas justifiées par écrit et exigeant des paiements supplémentaires ainsi qu'une part de la terre. Dans les trois villages (Bodiba, Zahia et Bonoua), la consigne a été passée de ne plus vendre de terre à des étrangers. En outre la même consigne a été étendue aux locations à Bonoua. Mais en réalité, l'application de la consigne dépend des relations entre chaque tuteur et "ses" étrangers. Alors que la terre pouvait autrefois être transmise aux héritiers d'une famille migrante, la famille du propriétaire d'origine en exige de plus en plus la restitution. Les négociations en matière de revendications foncières sont fortement influencées par le débat politique ainsi que la nouvelle loi foncière rurale de 1998, qui ne permet pas aux non-Ivoiriens d'être propriétaires fonciers. Les habitants autochtones exigent que la terre officiellement « vendue » soit considérée comme une location ou un prêt pouvant être restitué au propriétaire le cas échéant et non transmissible aux enfants du paysan migrant.

Le changement de génération a également affecté les relations foncières ; les enfants des migrants, dont beaucoup sont nés en Côte d'Ivoire, estiment que leurs parents ont payé en argent et en travail le droit de « posséder » leur terre de plantation. Toutefois, la population locale ne

perçoit pas ces migrants comme égaux en droits et continue à les considérer comme des « migrants » ne jouissant que de droits secondaires à la terre.

Les transactions foncières engendrent de nombreuses causes de conflit, telles que l'intrusion au-delà des limites convenues pour un champ ; la vente d'une parcelle à deux personnes différentes ou la vente d'une parcelle qui n'est pas de sa propriété ; s'installer et exploiter sans l'autorisation du propriétaire ; la reprise de la terre par le propriétaire lorsque la plantation a vieilli et qu'elle n'est plus aussi productive ; et les femmes qui se plaignent que des oncles ont transgressé les droits de leurs enfants à hériter la terre de leur mari décédé. Les conflits sont soumis d'abord au chef de village, qui demande 6 000 F par plaideur. Ils sont ensuite soumis au sous-préfet, ou à la police si nécessaire, qui se charge de la résolution de litiges, officiellement à titre gracieux. Cette démarche est nettement préférée aux procédures juridiques, qui sont longues et coûteuses. Dans de nombreux cas de conflit, les agents agricoles locaux sont priés d'entreprendre une prospection de la parcelle en question et de produire une carte qui, bien que dénuée de tout statut légal officiel, implique néanmoins la présomption de propriété.

Le recours au papier pour inscrire les transactions agraires est apparu à partir des années 70. La population cherche, dans la mesure du possible, à documenter l'existence ainsi que la nature de la transaction, afin de démontrer qu'un accord a eu lieu entre A et B. Certains sous-préfets (à Daloa et Oumé) ont encouragé l'usage de ces procédures en dépit de leur nature officieuse et non légale, en vue d'une sécurisation foncière accrue, et sont disposés à fournir un tampon officiel sur ces documents. La population vise également à documenter ses droits à une parcelle de terre, en sollicitant une attestation de plantation auprès de l'agent agricole local. Cela implique de mesurer et de cartographier la parcelle concernée et coûte environ 20-30 000F, plus les coûts de transport des personnes venues pour mesurer le terrain. Cette attestation ne constitue toutefois pas un titre légal à la terre, qui exigerait des procédures supplémentaires et n'est pas envisageable pour ceux qui ne détiennent pas la nationalité ivoirienne.

Dans la plupart des cas, les migrants continuent à maintenir des relations respectueuses avec leur tuteur, en présentant des dons, en apportant leur soutien et en contribuant aux frais nuptiaux et funéraires. Les migrants qui n'ont pas de bonnes relations avec leur propriétaire se heurtent à des difficultés considérables et ont même subi la perte de leur terre dans certains cas. Mais une telle soumission est de plus en plus remise en question par les migrants non-ivoiriens plus jeunes qui n'apprécient pas de devoir contribuer financièrement et régulièrement, spécialement aux coûts des obsèques extravagantes qui sont habituelles dans l'ouest du pays, mais que les Mossis considèrent comme un grand gaspillage d'argent. De même, on reproche aux Mossis de ne pas prendre part à certaines activités socio-coopératives du village.

## **5. Rôle de l'État**

L'État a joué un rôle central en matière foncière depuis l'ère coloniale. Il existe toutefois un vaste décalage entre les dispositions légales et la pratique sur le terrain. La loi de 1962 a réaffirmé le principe établi pendant la période coloniale, selon lequel toutes les terres appartiennent à l'État, les droits d'exploitation étant confiés à la population en fonction de sa capacité à

l'utiliser de manière productive. Cette législation a toutefois été abandonnée sous la pression des chefs et de l'élite. Dans la pratique, la population locale se considère propriétaire et gestionnaire de la terre de sa région. De même, une loi adoptée en 1964 interdit de vendre la terre. Mais dans la pratique la population locale participe à de nombreuses transactions agraires depuis longtemps, qu'il s'agisse de ventes, locations, accords de métayage ou mises en gage.

Le Plan foncier rural (PFR) lancé en 1989 visait à documenter toutes les formes actuelles d'exploitation foncière, dans le but d'établir un registre des personnes qui revendiquent la propriété de la terre et des divers arrangements permettant à d'autres d'y accéder. La prudente approche adoptée par le PFR a été abandonnée au profit d'une nouvelle loi à la fin de 1998<sup>17</sup>, qui établit clairement que seuls les Ivoiriens peuvent être propriétaires terriens, alors que les étrangers sont uniquement habilités à détenir des terres en occupation et location. Au titre de cette loi, toutes les terres doivent être inscrites dans les dix ans de la loi de 1998, les certificats d'occupation étant convertis en titres officiels dans les 3 ans qui suivent. Toute terre n'ayant pas été titrée d'ici cette date sera considérée comme revenant à l'État.

Cette nouvelle loi a donc engendré des changements fondamentaux dans les relations entre population locale et migrants étrangers. Jusqu'à la mort du Président Houphouët-Boigny en 1993, les migrants étaient considérés comme jouissant des mêmes droits que les citoyens ivoiriens et ils pouvaient voter aux élections. Cela n'est plus le cas et depuis le milieu des années 90 les non-Ivoiriens doivent payer pour obtenir une carte de séjour leur permettant de rester dans le pays. Les migrants sont fréquemment harcelés et pénalisés par la police si leurs documents d'identité ne sont pas en règle. La nouvelle loi foncière de 1998 favorise encore davantage les droits de la population locale par rapport aux migrants. Alors que la population locale ne connaît pas le détail de la loi, elle sait que cette dernière établit une distinction claire entre les droits des Ivoiriens et des non-Ivoiriens en matière agraire.

#### **IV. CONTRATS AGRAIRES ET CONTRATS DE TRAVAIL DANS LA CEINTURE DE PALMIERS À HUILE ET D'AGRUMES DU GHANA<sup>18</sup>**

---

##### **1. Contexte général**

Les contrats de partage sont répandus dans la région forestière du Ghana. Des documents datant du dix-neuvième siècle les décrivent comme des formes contractuelles utilisées par les chefs dans les domaines de l'extraction de l'or, de l'agriculture et de leurs entreprises commerciales, ainsi que dans la pêche et l'industrie du bois. Ces contrats sont devenus importants

---

<sup>17</sup> Loi no. 98-750 23 décembre 1998.

<sup>18</sup> D'après Amanor, KS et Diderutuah, M K, 2001, *Contrats fonciers et contrats de travail dans la zone de production du palmier à huile et d'agrumes du Ghana*, IIED/GRET, 45 p.

dans l'économie cacaoyère dans les années 20, comme un arrangement permettant de créer des plantations et d'embaucher de la main-d'œuvre pour les gérer. De cette façon, les personnes contrôlant la terre pouvaient accéder aux revenus considérables générées par le cacao, sans avoir à investir directement des capitaux, ni pour la création, ni pour l'entretien des plantations. Ce type d'arrangement s'est aussi diffusé comme moyen pour les chefs locaux comme alternative aux ventes, dont les rois voulaient se garder l'exclusivité. Les agriculteurs et ouvriers agricoles migrants provenaient de districts ghanéens où la culture du cacao était impossible, ainsi que de pays sahéliens voisins tels que le Burkina Faso. Suite à l'Arrêté sur les étrangers de 1969, la plupart de la main-d'œuvre sahélienne quitta le Ghana, entraînant une pénurie de main-d'œuvre dans l'économie ghanéenne du cacao, ainsi qu'une transformation des arrangements en matière de contrats de travail et de partage. En outre, le cacao a été remplacé par des palmiers à huile et des agrumes comme principales cultures de plantation dans de nombreuses zones de la Région est, ce qui a reconfiguré les arrangements en matière de contrats de partage.

L'étude a été réalisée dans le village de Mamanso, dans le nouveau district Abirem de l'est ghanéen. Mamanso est un village d'environ 1 500 à 2 000 habitants répartis en 116 ménages. Il est situé dans une région autrefois très importante pour la production du cacao, mais dans laquelle on a encouragé le développement d'autres cultures telles que les palmiers à huile depuis les années 60. Le déclin du cacao a été provoqué par des maladies, par le besoin d'importants réinvestissements afin de remettre en état et de replanter les plantations de cacao arrivées au terme de leur vie productive, ainsi que par l'épuisement des sols. Le principal centre de production de cacao au Ghana est passé à la Région ouest, où de nouvelles terres sont en cours de défrichage, bien que le Ghana ait globalement cédé sa place dominante sur le marché mondial du cacao au pays voisin, la Côte d'Ivoire. Les cultures dominantes à Mamanso sont les cultures fruitières, les trois quarts des exploitations étudiées étant plantées d'arbres uniquement, alors que le reste se compose d'un panachage de cultures vivrières et arboricoles. Les principales cultures arboricoles concernent les palmiers à huile, les agrumes, le café et le cola, alors que le plantain, le manioc et le taro sont complétés par le maïs, les ignames et les légumes.

Une entreprise de production d'huile de palme, la GOPDC, passe également des contrats avec les paysans (cf. ci-dessous).

## **2. Contrats**

Les recherches réalisées sur les arrangements institutionnels qui permettent d'accéder à la terre à Mamanso ont porté sur des études informelles de 106 paysans qui géraient 253 parcelles agricoles. Le Tableau 5 illustre les principales formes de contrat permettant d'accéder à la terre. Aucun cas n'ayant été recensé parmi les exploitations examinées. De même, il n'a été constaté aucun cas de location de terre en vue d'obtention de rentes monétaires.

**Tableau 5 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre à Mamanso**

Nom du contrat	Terre et cultures	Principales clauses et conditions
Droits d'exploitation acquis par héritage et dons	33 % des exploitations étudiées	
Location	Rare	
Preneur en <i>abusa</i>	Cacao	1/3 du rendement au propriétaire et 2/3 au preneur. Ce dernier est chargé d'entretenir la plantation.
Preneur en <i>abunu</i>	Palmiers à huile, citrus Egalement cultures vivrières	½ au propriétaire après six ans. Plantation divisée en deux et propriétaire chargé de gérer sa moitié.
Gardien/ouvrier agricole en <i>abusa</i>	Cacao, palmiers à huile, citrus	Le gardien gère une plantation établie et reçoit 1/3 du rendement.
<i>Abusa</i> au titre d'un contrat de cultivateur pour la GOPDC	Palmiers à huile	Le preneur reçoit les 2/3 du prix de vente des fruits et le propriétaire, après que la GOPDC ait déduit l'intérêt composé des apports et semences qu'elle a fournis au preneur.

Dans le cas de Mamanso, les institutions les plus importantes sont les contrats de partage, qui concernent 65 % des parcelles étudiées. Ces contrats représentent donc le principal mode d'accès à la terre de la population. Alors que dans le passé ils étaient largement établis entre étrangers, ils dominent désormais les relations au sein des groupes familiaux. Dans ce groupe de contrats de partage, le preneur en *abusa* était rare à Mamanso, alors que 17 % des fermes examinées fonctionnaient en occupation *abusa* et que la majorité d'entre elles recouraient au régime *abunu*, à hauteur de 47 % des exploitations. Le partage de l'exploitation agricole se décline en deux formes principales – *abusa* et *abunu* – comme décrit ci-dessous.

#### ***Abusa et abunu***

*Ces contrats de partage impliquent un éventail d'arrangements concernant le partage des apports et des produits.*

*Le régime en abusa concerne un arrangement selon lequel les recettes d'une entreprise sont divisées en trois parts. Dans le secteur du cacao, l'abusa prend plusieurs formes.*

- *L'abusa labourer (abusa travailleur) travaille sur une plantation de cacao déjà établie et gagne un tiers de la récolte en tant que métayer. Le propriétaire terrien récolte les*

*deux tiers restants, en échange d'avoir apporté la terre et le capital, représenté par la plantation mûre. Il s'agit là d'un contrat de travail rémunéré au pourcentage.*

- *L'**abusa tenant** (métayage abusa) reçoit une forêt vierge qu'il défriche ensuite pour y établir une exploitation de cacao avec ses propres outils, aliments, semences et autres apports. Une fois que les cacaoyers commencent à porter des fruits, le métayer verse un tiers de la récolte au propriétaire terrien, en reconnaissance des droits de propriété de celui-ci. Il s'agit donc d'un contrat de partage portant sur la création et l'entretien d'une plantation.*
- *L'**abusa land tenant** (abusa avec partage de la plantation) consiste aussi en ce qu'un paysan étranger reçoive de la terre non défrichée sur laquelle établir une plantation de cacao. Mais, une fois que celle-ci commence à produire, elle est divisée en deux, le preneur recevant un tiers de la surface totale, le propriétaire les deux-tiers, qu'il doit ensuite entretenir par lui-même.*

*Au titre de contrats en **abunu**, le détenteur foncier fait valoir ses droits à une moitié (au lieu d'un tiers) de la récolte en échange de la terre qu'il confie au preneur. Ces contrats peuvent également impliquer la division en deux parts égales de la terre que le preneur a convertie en plantation. On rencontre cet arrangement dans les zones où la terre s'est raréfiée.*

*Pour que ces différents arrangements soient valables, le destinataire doit acquitter lors de leur conclusion un paiement de « remerciement » **aseda** au cèdeur de la terre, qui consiste en une bouteille de schnapps et une somme d'argent conséquente, y compris les honoraires des témoins.*

### *Ancien arrangement, nouvelle culture - le développement des palmiers à huile*

Dans les années 70, la Ghana Oil Palm Development Corporation (GOPDC) est née dans la nouvelle région centrale d'Abirem, en tant qu'institution parapublique gouvernementale bénéficiant de l'appui aux projets de la Banque mondiale. La GOPDC a été privatisée depuis cette date. Cette entreprise a obtenu une concession de 8 800 ha à Kwae qui a déplacé de nombreux paysans. Un certain nombre d'entre eux ont été réintégrés dans le projet tant que « petits exploitants », c'est-à-dire des paysans sous contrat chargés de cultiver les palmiers à huile et d'en fournir les fruits à l'usine de la GOPDC. En retour, les paysans accèdent à la terre, aux apports ainsi qu'aux prêts nécessaires. D'autres paysans hors de la concession disposent également de contrats de cultivateurs externes, selon lesquels ils produisent les fruits des palmiers à huile destinés à la GOPDC sur leur terre en échange des prêts nécessaires aux intrants. Étant donné la prédominance des contrats de partage dans l'économie agraire locale, les contrats de cultivateurs externes de la GOPDC prévoient des arrangements en *abusa*. Selon ces derniers, un détenteur de terre et un preneur de parcelle peuvent tous deux s'arranger avec l'entreprise en vue d'établir un contrat de culture externe qui permette au propriétaire de s'attribuer un tiers des recettes de la culture et au preneur les deux tiers, après que la GOPDC ait déduit la valeur correspondant au remboursement des prêts concédés. Cependant, selon l'interprétation du contrat de culture externe par le paysan, la GOPDC est également considérée comme partie prenante au contrat de partage, indifféremment de si le contrat de culture externe est établi avec un paysan actif ou avec un preneur ou un propriétaire terrien. En effet, la GOPDC se rembourse des prêts accordés aux paysans, en prenant des intérêts composés, et déduit ces sommes de la valeur de la production livrée par les paysans, cela est couramment considéré par



ces derniers comme une déduction d'une part du rendement contre un apport en trésorerie. De fait, les taux d'intérêt au Ghana sont extrêmement élevés du fait de la forte inflation de l'économie et sont supérieurs à 30 %. Les paysans estiment que les déductions réalisées par la GOPDC en intérêt et intérêt composé représentent un arrangement en *abusa*, mais un arrangement en *abusa* qui manque de transparence, car le pourcentage n'est pas fixe et car l'entreprise calcule les déductions elle-même sans la participation des paysans. Ces remboursements d'intérêts s'échelonnent généralement sur 25 ans, la durée de vie d'une plantation. L'entreprise fixe également le prix d'achat de la production, à 10 % du prix du marché mondial, soit un prix nettement inférieur à ceux du marché local.

### **3. Évolution des arrangements**

D'importants changements ont affecté les arrangements d'accès à la terre et à la main-d'œuvre dans cette région du Ghana. Ces derniers englobent l'évolution des attentes entre aînés et jeunes au sein des ménages, la raréfaction croissante de la terre, l'évolution des nouvelles cultures avec le vieillissement des plantations de cacao, ainsi que les répercussions des changements survenus dans les modes de migration de la main-d'œuvre.

L'évolution des contrats ne peut se comprendre qu'à la lumière des tensions accrues entre les aînés et les membres familiaux plus jeunes concernant le contrôle de la terre. Les rapports sociaux au sein des familles et des groupes de parenté ont considérablement changé, en fonction de redéfinition des droits et des devoirs entre aînés et jeunes. Les aînés ont renforcé leur contrôle sur les terres appartenant à la famille et au lignage et ont eu tendance à en céder la plus grande part à l'extérieur, sous forme de contrats de partage. Ne pouvant plus accéder facilement aux terres familiales, immobilisées pour de longues durées, les jeunes ont diminué leurs prestations de travail à leurs aînés et ont de plus en plus cherché à s'engager dans des contrats de partage ou des contrats de travail à l'extérieur de la famille.

Les relations autrefois fondées sur des obligations à plus long terme ont donc fait place à des transactions entre les aînés qui continuent à contrôler la terre, d'une part, et les jeunes qui optent pour vendre leur main-d'œuvre à des voisins, au lieu de contribuer gratuitement à l'économie familiale, d'autre part. Avec la rareté croissante de la terre, des contrats de partage intrafamiliaux sont apparus, qui se substituent à la transmission directe des terres entre parents, sous forme de dons ou d'héritage.

Le déclin du cacao a favorisé la recherche de nouvelles cultures, parmi lesquelles se distinguent les palmiers à huile et les agrumes. Étant donné que les plantations citronnières peuvent immobiliser la terre pendant 50 ans ou plus, cela implique toutefois son aliénation pendant deux générations. En conséquence, on a constaté une forte réticence à louer ces parcelles hors du cercle familial.

#### **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

Un certain nombre de problèmes liés à ces contrats ont été identifiés. Dans le cadre d'un contrat en *abusa*, les preneurs de parcelles ont signalé que certains propriétaires terriens tendaient à les pousser à un désherbage plus intensif. Ils ont également observé des cas de vols de graines de cacao perpétrés par les enfants de leur propriétaire. Les jeunes répugnent à créer leurs propres plantations sur les terres familiales, car ils ne peuvent pas se garantir les fruits de leur travail, un autre ayant-droit familial pouvant prétendre au produit des terres familiales. Les preneurs de parcelles sous contrat avec la GOPDC se sont déclarés particulièrement mécontents des conditions de leur contrat, ainsi que du manque de transparence concernant les diverses déductions réalisées par la GOPDC sur leur récolte, afin de couvrir le remboursement des crédits. Travailler pour la GOPDC implique en outre que les cultivateurs doivent accepter de vendre leurs fruits à un prix considérablement inférieur au cours du marché local.

Dans le cas de contrats de partage, il est devenu d'usage de réaliser un paiement de « remerciement », ou *aseda*, au cèdeur de terre. Cela s'inscrit dans le cadre d'une cérémonie publique impliquant des membres du lignage auquel la terre appartient, ainsi que divers témoins officiels qui agissent comme garants du contrat. Le montant de l'*aseda* augmente vite, accroissant le revenu des cèdeurs et il constitue désormais une barrière d'accès pour les familles pauvres. On dit aussi que les propriétaires terriens les considèrent comme un bon moyen de démontrer le sérieux d'un preneur, ainsi que sa capacité à utiliser la terre de manière productive. Ces contrats sont de plus en plus fréquemment écrits, souvent en des termes analogues à ceux des contrats de la GOPDC. La GOPDC dispose en effet de contrats écrits officiels avec ses cultivateurs, qui stipulent les diverses fonctions et conditions que les preneurs doivent remplir.

Alors que par le passé les contrats de partage permettaient parfois aux paysans sans terres de s'émanciper, aujourd'hui cela est nettement moins fréquent. La terre comme la main-d'œuvre sont devenus fortement monétarisés, l'accès à ces ressources dépendant désormais de l'accès à l'argent. En conséquence, les paysans plus pauvres rencontrent de très grandes difficultés à accéder à la terre par ces moyens. De même, les jeunes pauvres constatent que leurs aînés sont souvent tentés d'accepter des contrats de partage avec des personnes qui peuvent se permettre de payer et qui n'appartiennent pas au cercle familial, plutôt que d'attribuer la terre au sein du groupe familial. On constate donc un nombre croissant de jeunes pauvres ruraux sans terres qui doivent vendre leur main-d'œuvre et ont peu de chances d'accéder eux-mêmes à la terre.

***Difficultés rencontrées par les paysans pauvres.***

*Maari est récemment rentrée chez elle à Mamanso, après le départ de son mari il y a de nombreuses années. Maari est allée voir son chef de famille pour s'enquérir sur l'acquisition de terre. Bien qu'il lui ait offert de la terre en abumu, elle serait obligée de réaliser un paiement aseda de 150 000 cedis (20 \$EU) pour pouvoir en bénéficier.*

#### **5. Rôle des pouvoirs publics**

Le régime d'administration foncière au Ghana est fortement dualiste. Un dispositif public complexe impliquant de nombreux niveaux et des organismes se chevauchant côtoie des mo-

des de gestion par les chefs coutumiers, qui restent très solides. Aucun des deux systèmes ne fonctionne aussi bien qu'il ne serait souhaitable, et leur coexistence engendre de graves complications et contradictions. La Politique foncière nationale de 1999 établit les principes qui sous-tendent l'aménagement futur de la terre. Elle affirme l'attachement des pouvoirs publics à respecter et soutenir les arrangements coutumiers, bien que le texte n'aborde pas explicitement les formes de délégation de droits. Le gouvernement a également mis sur pied une série de comités qui ont examiné différents aspects des affaires agraires. Le rapport soumis par l'un de ces comités estime que les arrangements de métayage exploitent par nature le preneur de parcelle et recommande l'élimination des systèmes *abusa* et *abunu*, en faveur de contrats de location écrits. Il reste à définir comment le gouvernement prévoit de faire avancer les mesures visant à réformer la législation agraire, ainsi que les institutions chargées de l'administration foncière.

## **V. EXPLOITATION FONCIÈRE AGRICOLE ET DROITS DÉLÉGUÉS DANS LE NORD DU GHANA<sup>19</sup>**

---

### **1. Contexte général**

La majeure partie de la région de savane du nord Ghana reste peu peuplée, avec des densités démographiques de 10 à 25 h/km<sup>2</sup>. La jachère y constitue le principal moyen de rétablir la fertilité des sols. Les ménages exploitent jusqu'à 10 hectares répartis entre champs de brousse et champs villageois. La région nord-est constitue l'exception à cette règle et accuse une forte pression sur la terre, ainsi qu'une fragmentation élevée des propriétés. Ici, la taille moyenne des exploitations oscille entre 1 et 1,5 ha, et les densités de 200 h/km<sup>2</sup>.

Avec des précipitations annuelles de 700 à 1 000 mm, l'agriculture consiste en une polyculture de céréales (millet et sorgho), haricots, arachides, manioc, coton et légumes. Les revenus non agricoles constituent un élément significatifs des revenus ruraux, et il est courant de migrer vers les centres urbains. La région présente en outre d'importants flux migratoires internes, tels que ceux concernant les populations touchées par la raréfaction foncière en quête de terre à exploiter dans des régions moins peuplées.

La région à faible densité étudiée se situe à plus de 50 km au nord de Tamale. La gestion et l'octroi de terre suit un modèle typique de nombreuses zones où la terre est relativement abondante, les pouvoirs y étant exercés soit par le chef de terre (*tendanama*), soit par le chef coutumier de la région. Les premiers occupants de la région, qui ont converti la brousse en champs cultivés, détiennent les principaux droits sur la terre. Quiconque désire de la terre s'adresse au chef de terre, en demandant une parcelle libre qu'il peut défricher à son tour et transformer en terre arable. En échange, des dons rituels de cola sont offerts. Une fois qu'une

---

<sup>19</sup> D'après Dittoh, S, 2000, *Agricultural landuse arrangements and derived rights for gaining access to farm land in northern Ghana*, IIED/GRET, 35 p.

famille accède à une terre vierge à exploiter, elle acquiert des droits d'appropriation sur la parcelle, peut l'exploiter, la laisser en jachère et la transmettre à ses héritiers. Le chef de terre ne peut réattribuer la terre à une autre famille. Là où il reste peu de terre libre, il se peut que les nouveaux arrivants doivent s'adresser à des familles particulières et leur demander une portion de leurs terres familiales. Là encore, des dons rituels de cola s'imposent pour sceller l'accord. Dans le dernier cas de figure, le *tendanama* sert généralement de témoin à la transaction.

La famille qui procure de la terre aux nouveaux arrivants peut également leur offrir le gîte et le couvert pendant la période initiale, afin d'aider ses invités à s'établir avant la première récolte. Une fois établi, le nouvel arrivant sera censé maintenir un niveau constant d'offrandes et de soutien à sa famille hôte, par exemple en offrant des bols de millet en période de récolte, des dons d'argent aux obsèques et aux mariages, et en se montrant prêt à aider en cas de besoin. Bien que ces dons soient censés être entièrement volontaires, les deux parties reconnaissent la nécessité de maintenir et de renforcer ces relations sociales qui les lient. Ces arrangements peuvent être hérités, sous réserve que les enfants du migrant continuent, au décès de ce dernier, à reconnaître leur tuteur et à le respecter. Des problèmes surgissent lorsque les enfants des nouveaux arrivants considèrent que la terre qu'ils exploitent leur appartient et qu'ils cessent de reconnaître les droits sous-jacents de ceux qui l'avaient accordée à leurs parents. En outre, les nouveaux arrivants sont censés se conformer aux mœurs et aux valeurs de la communauté hôte. Cela est relativement facile du fait que les différents groupes ethniques du nord ghanéen se considèrent comme membres d'une plus vaste famille, de sorte qu'il « ne faut pas refuser de la terre à un frère issu d'un clan différent ».

**Tableau 6 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans le nord-est du Ghana**

Zones à forte densité	Arrangement	Observations
Prêts	Le paysan demande de la terre à un autre, les dons rituels sont désormais des paiements conséquents.	Depuis les octrois indéfinis jusqu'aux accords de 2-3 ans, les conditions peuvent inclure le droit de planter certaines cultures.
Métayage saisonnier	L'emprunteur plante, désherbe et obtient la première récolte, alors que le propriétaire obtient la suivante.	Le propriétaire terrien bénéficie des services de désherbage. L'emprunteur obtient une première récolte de millet.
Accès contre labour	La terre est labourée en échange du droit d'exploiter une partie de la surface concernée.	Permet aux personnes qui possèdent plus de terre que de main-d'œuvre de cultiver leur terre, et vice versa.
Mise en gage	Prêt financier accordé en échange de l'accès à un champ.	Arrangement à court terme, généralement de 2 à 3 ans.

Les prêts de terre dans la région nord-est à forte densité étaient courants autrefois. Du fait de la raréfaction croissante de la terre, la durée de ces prêts a néanmoins nettement diminué et dépasse rarement 2 à 3 ans. Alors qu'il y a dix ans ou plus, un don rituel de millet aurait suffi, les emprunteurs de terre sont désormais censés fournir jusqu'à un tiers de la récolte. À la mort du détenteur des droits d'appropriation, les héritiers de ce dernier exigent généralement la restitution de la terre en accordant au preneur un an ou deux pour organiser un nouvel arrangement ailleurs. En outre, pour continuer d'avoir accès à la terre, le preneur doit bien se comporter envers la famille du propriétaire. Il a été signalé un cas de restitution de terre parce qu'on avait entendu le preneur critiquer son propriétaire.

Étant donné le fort niveau d'émigration que présente la région nord-est, certaines familles se retrouvent avec davantage de terre qu'elles ne peuvent gérer. Plusieurs arrangements se sont ainsi développés afin de permettre les échanges entre les ménages riches en terre/pauvres en main-d'œuvre et les ménages pauvres en terre/riches en main-d'œuvre. Par exemple, une veuve disposant de peu de main-d'œuvre peut s'arranger pour qu'une famille relativement riche en main-d'œuvre ensemence et désherbe son champ, cette dernière obtenant en récompense la récolte du millet à maturation précoce, alors que la veuve récolte le sorgho à maturation plus tardive. De même, les détenteurs fonciers ayant besoin de labourers peuvent négocier la prestation de ce travail contre l'autorisation à l'équipe de labour de cultiver une partie de la terre labourée. Ils exigent parfois que l'emprunteur ne plante que des arachides sur sa terre, afin de rétablir partiellement la fertilité de ses sols appauvris. Si les preneurs sont en mesure d'investir dans un peu d'engrais chimique, le cédant les dispense en général de payer une redevance. Il arrive également que le détenteur foncier mette sa terre en gage contre un prêt d'argent, afin de satisfaire un besoin financier urgent. Ces arrangements sont toutefois sujets à litiges car ils stipulent rarement le détail des conditions de location, rendant incertain le délai de remboursement du prêt et de restitution de la terre. En outre, il n'a été recensé aucun signe indiquant l'existence de contrats écrits.

Les marchés fonciers ne se sont développés ni dans les zones à faible densité situées au nord de Tamale, ni dans la région nord-est, alors qu'une forte croyance subsiste que la terre ne peut être ni achetée, ni vendue. En revanche, dans la périphérie urbaine et périurbaine autour de villes comme Tamale, la forte demande de terrain à bâtir a engendré des marchés très actifs, de multiples transactions foncières, ainsi que des prix en hausse rapide.

## **VI. LA FRÉQUENCE ET LA NATURE DES DROITS DÉLÉGUÉS DANS LE BASSIN DE SOKOTO RIMA<sup>20</sup>**

---

### **1. Contexte général**

L'étude a été réalisée dans la région de Sokoto située dans le nord-ouest du Nigeria. Cette région semi-aride qui présente des précipitations annuelles de 600-800 mm est peuplée depuis longtemps par les Haoussas et les Peuls. La densité démographique atteint 300 h/km<sup>2</sup> dans les zones les plus densément peuplées. Dans cette région sèche, l'accès aux zones humides irriguées a longtemps joué un rôle très important dans les moyens d'existence. La plupart des paysans conjuguent la culture de terres humides *fadama*<sup>21</sup> et de terres pluviales. Les principales cultures sur terre irriguée comprennent légumes (oignons, tomates), riz, blé et sucre, tandis que millet, doura, haricots et arachides sont prédominants parmi les cultures pluviales. Cette étude a porté sur les droits délégués relatifs à la terre *fadama* irriguée. La zone est sectionnée transversalement par le système fluvial Sokoto-Rima et ses divers affluents, le long duquel l'irrigation traditionnelle est pratiquée depuis des siècles.

La terre du Nigeria nord subit actuellement une pression grandissante liée à la croissance démographique et des marchés urbains, particulièrement autour des principales villes telles que Kano et Sokoto, qui comptent chacune plusieurs millions d'habitants. On y recense depuis longtemps de nombreuses formes de transactions foncières, telles que l'achat et la location, ainsi que d'autres formes telles que le prêt, le métayage, etc. Alors que l'État de Sokoto compte peu d'habitants sans terres, il existe un grand nombre de paysans qui ne possèdent pas assez de terres pour leurs besoins et qui doivent vendre leur main-d'œuvre à des tiers pendant la majeure partie de la saison.

Traditionnellement, les paysans haoussas vivaient dans de très grandes familles élargies, ou *gidas*, qui permettaient de mobiliser de nombreux travailleurs<sup>22</sup> avec une forte autonomie des individus en son sein. Ces grands groupes domestiques ont néanmoins fortement décliné, tant au niveau de leur taille que de leur fréquence au cours des 40 dernières années. L'indépendance économique croissante au sein des ménages, l'éducation primaire et l'isolement des femmes sont autant de facteurs qui ont réduit l'accès à la main-d'œuvre contrôlée par la famille et accru la dépendance par rapport à la main-d'œuvre embauchée.

---

<sup>20</sup> D'après Mamman, A B, 2000, *The incidence and nature of derived rights in the Sokoto Rima Basin, N W Nigeria*, IIED/GRET, 83 p. + ann..

<sup>21</sup> Le terme « *Fadama* » est largement utilisé au Nigeria pour décrire les terres de fond de vallées qui reçoivent le ruissellement de pluie. Ces terres bénéficient ainsi de sols argileux plus limoneux et restent humides pendant une grande partie de la saison sèche, offrant ainsi un site propice à la culture fruitière et maraîchère.

<sup>22</sup> M.G.Smith, 1954 (rééd 1981).

L'intervention de l'État dans le développement de l'irrigation du Nigeria nord a débuté dans les années 70, avec la construction de barrages et la réinstallation de nombreux paysans déplacés. Dans le cadre de ces programmes d'irrigation, de nouveaux systèmes d'attribution et d'aménagement de la terre ont été établis, impliquant des contrats d'occupation octroyés aux paysans par l'autorité chargée du projet d'irrigation. Pendant le boom pétrolier des années 70 et du début des années 80, les pouvoirs publics ont fortement subventionné l'agriculture commerciale, la mécanisation, l'irrigation, les intrants et le crédit, ce qui a bénéficié largement aux gros agriculteurs, tels que les commerçants, les fonctionnaires et les hommes d'affaires disposant de bons contacts avec le gouvernement. Ces avantages se sont atténués au cours des récentes années avec le déclin économique qui s'est amorcé au milieu des années 80. Les paysans pauvres ont toujours rencontré des difficultés pour accéder à ces intrants et doivent mettre une partie de leurs terres en location, afin de recueillir les fonds nécessaires à l'achat des intrants pour le reste de leur exploitation. Le déclin économique a occasionné une réduction des opportunités d'emplois dans le secteur formel, ainsi qu'un regain d'intérêt de divers acteurs pour l'agriculture, spécialement sur les terres *fadama*.

La recherche a été réalisée dans les sites des projets d'irrigation de Wurno et de Talata Mafara, où de nombreux paysans ont été réinstallés dans le cadre d'un programme d'irrigation de 23 000 ha après leur déplacement dû à la construction du barrage de Bakalori à la fin des années 70. Le premier site englobe un programme géré par l'État de 7 600 ha. Dans les deux sites, l'autorité chargée du projet est propriétaire de la terre et émet des contrats d'occupation. Les paysans doivent acquitter une redevance, entretenir les canaux et les fossés, embaucher de la main-d'œuvre et payer d'autres intrants.

Les principales différences entre les deux sites figurent ci-dessous. Talata Mafara est beaucoup plus éloignée de la ville de Sokoto et moins affectée par l'arrivée d'acteurs urbains désireux d'investir dans le programme d'irrigation. La taille des ménages y demeure considérablement supérieure, alors que le métayage constitue l'arrangement dominant de délégation de droits pour les parcelles irriguées. En revanche, les paysans du programme d'irrigation de Wurno dépendent davantage de la location foncière.

	<b>Talata Mafara</b>	<b>Wurno</b>
Taille des ménages > 8 personnes	67 %	33 %
Distance par rapport à Sokoto	110 km	40 km
Rôle des acteurs urbains	Faible	Fort
% des contrats impliquant :		
métayage	60 %	10 %
location	20 %	73 %
prêt/confiance/mise en gage	20 %	17 %
% de contrats pour une seule saison	85 %	38 %
Nombre de personnes interrogées	51	37

## 2. Contrats

La documentation consacrée à la société haoussa décrit un vaste éventail d'institutions qui permettent à la population d'accéder à la terre (Goddard et al, 1967 ; Mc Dowell 1969).

### ***Institutions haoussas permettant d'accéder à la terre***

*Héritage (gado), vente ou achat (saya), échange/troc (musaya, furfura), confiscation (kwa-cewa), don (kyuta), attribution (mallaka), acquisition forcée (diyya), confiance (riko, amana), métayage (noma mu raba), mise en gage (jingina), prêt (aro), location (haya, sufuri).*

La présence de termes bien établis dans la langue haoussa confirme que nombre de ces arrangements existent depuis longtemps. Les contrats sont établis entre un vaste éventail d'acteurs, tels que famille et belle-famille, clients, voisins et détenteurs de terres. Les courtiers en valeurs foncières, ou agents, jouent souvent un rôle important en recherchant des preneurs pour leurs clients propriétaires terriens, en servant de témoins aux accords et en surveillant les contrats postérieurs. La terre irriguée exige un niveau élevé d'intrants et de main-d'œuvre, auquel de nombreux paysans ne peuvent pas faire face. Ils doivent en outre entretenir les canaux. C'est pourquoi les détenteurs de parcelles mettent parfois une partie de leur terre en location, afin de recueillir les fonds nécessaires pour cultiver le reste de leur terre. En outre, il existe une incertitude considérable concernant la disponibilité de l'eau d'irrigation et sa répartition dans le temps, ce qui signifie que les rendements ne sont pas garantis. Les parcelles risquent d'être inondées si trop d'eau est relâchée. Inversement, il peut arriver que les autorités du barrage ne relâchent pas suffisamment d'eau à temps et qu'elles endommagent ainsi les cultures. Ce contexte de risque agricole peut en partie expliquer la prédominance du métayage dans le site de Talata Mafara.

**Tableau 7 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans le nord-ouest du Nigeria.**

Forme de contrat	Terre et culture	Principales clauses et conditions	Autres aspects du contrat
Métayage	Aucune restriction particulière concernant la culture. Irriguée et non irriguée.	Paiement après récolte, 2/3 accordés à la partie fournissant les intrants.	Exploitation des arbres non couverte par le contrat. Implique des obligations sociales : assistance aux mariages, offrandes à l'occasion des festivals, aide sur l'exploitation du propriétaire.
Location	Aucune restriction particulière concernant la culture. Irriguée et non irriguée.	Loyer versé en espèces après la récolte.	Exploitation des arbres non couverte par le contrat. Implique des obligations sociales : assistance aux mariages, offrandes à l'occasion des fêtes, aide sur l'exploitation du propriétaire.



Forme de contrat	Terre et culture	Principales clauses et conditions	Autres aspects du contrat
Prêt	La terre appartient au cèdeur, le destinataire ne bénéficie que des droits d'exploitation.	Court terme, généralement limité à une saison de culture, présence d'un témoin possible (tiers ou agent foncier).	Interdiction au preneur d'exploiter les arbres économiques sur la terre. Celle-ci doit être restituée en fin de saison, sauf en cas de renouvellement du contrat.
Mise en gage/confiance	Le destinataire ne bénéficie que de droits d'exploitation.	Argent transféré au propriétaire terrien, en échange de terre mise en gage. Celle-ci doit être restituée au remboursement du prêt. Majoritairement à court terme.	Dure aussi longtemps que l'encours de la dette n'a pas été remboursé. Généralement devant témoins.

### **3. Évolution des arrangements**

Dans la plupart des cas, ces accords prennent la forme d'un contrat oral, mais on constate un recours croissant à l'écrit. Dans les deux cas, ils impliquent normalement la présence de témoins. Les contrats écrits tendent à suivre le modèle des accords officiels d'occupation entre les exploitants fonciers et les autorités chargées du projet d'irrigation. Bien que les clauses des contrats ne semblent pas évoluer, on constate un déclin marqué des mises en gage et des prêts de terre, assorti d'une importance croissante de la location, de la location et du métayage. Les difficultés grandissantes rencontrées pour accéder aux crédits, intrants et équipements nécessaires, conjuguées aux pénuries de main-d'œuvre et au coût élevé du travail de désherbage initial, incitent les gens à mettre leur terre irrigable en location plutôt qu'à l'exploiter eux-mêmes. En outre, du fait de la flexibilité que confèrent les contrats à court terme, ces personnes peuvent récupérer leur terre si leurs circonstances s'améliorent.

### **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

On a constaté relativement peu de problèmes pendant l'étude, probablement du fait que les contrats étaient fréquemment entre amis, parents et voisins. Sur les 88 contrats étudiés dans les deux sites, 11 (12,5 %) ont été décrits comme ayant créé des conflits entre les parties, par exemple en raison du non-paiement de la redevance d'eau. Les paysans sont conscients des risques inhérents à la location de leur terre, ainsi qu'à une non-exploitation prolongée. On a comptabilisé trois cas de contrats où les relations s'étaient gravement détériorées. Deux impliquaient un dédoublement, le détenteur foncier ayant loué la même terre deux fois à deux personnes différentes dans la même année. Le troisième cas concernait un preneur qui avait réussi à faire valoir des droits de propriété sur la terre qu'il avait exploitée pendant les 5 années précédentes, aux motifs que « la terre appartient à qui la travaille ». Les litiges sont soumis à un certain nombre d'instances différentes, les diverses parties impliquées se livrant à des manœuvres considérables entre les différents systèmes selon qu'elles les jugent plus ou moins favorables à leur cause. Cela entraîne l'interaction de systèmes contradictoires pour la régulation

des litiges, selon que les parties s'adressent à des structures et institutions traditionnelles, islamiques ou administratives modernes.

## **5. Rôle des pouvoirs publics**

Le Décret d'occupation foncière de 1978 du Gouvernement nigérian (désormais Loi d'occupation foncière) ne reconnaît pas les nombreux arrangements officieux que la population contracte. Toutes les transactions foncières sont censées être soumises à l'approbation du Gouverneur d'État. Cette législation a toutefois eu un impact limité dans de nombreuses régions. Elle a principalement servi à habiliter le gouvernement à aliéner la terre selon ses besoins, en vue de projets de développement, de mise en valeur des infrastructures ou encore de dons à ses alliés politiques importants. Bien que les accords officiels d'occupation foncière relatifs aux terres de projets d'irrigation interdisent la sous-location des parcelles à des tiers, cette étude démontre qu'il existe un marché actif en location et métayage de terre irriguée.

## **VII. DROITS DÉLÉGUÉS DANS LA RÉGION D'OBIGBO, ÉTAT DES RIVIÈRES, NIGERIA<sup>23</sup>**

---

### **1. Contexte général**

Cette étude de cas aborde deux sites périurbains proches de la grande ville de Port-Harcourt, dans le sud-est du Nigeria. Ce contexte offre un exemple de demande foncière très forte, étant donné la densité démographique très élevée, les puissantes dynamiques économiques et commerciales engendrées par Port-Harcourt et l'industrie pétrolière, ainsi que l'impact de la législation gouvernementale, spécialement le Décret d'occupation foncière de 1978.

La ville de Port-Harcourt a été créée en 1912 en tant que base administrative coloniale et s'est rapidement transformée en centre commercial et entrepôt d'une importance considérable pour l'expédition de marchandises en partance et à destination du pays. La ville a connu une croissance et une expansion supplémentaires avec le développement de l'industrie pétrolière dans cette région du Nigeria, à partir de la fin des années 60. On estime maintenant que la ville totalise quelque 800 000 habitants. Obigbo, 40 000 habitants, est situé à 40 km de Port-Harcourt. Dans cette région, on constate que la terre est de moins en moins recherchée pour l'agriculture du fait d'une spéculation foncière rapide, la population cherchant une parcelle pour y construire une habitation. Ainsi, en dépit du très vaste marché alimentaire potentiel dont elle dispose à sa porte, sous la forme de Port-Harcourt, cette région n'a pas opté pour les cultures vivrières intensives, mais plutôt pour la valorisation des terres comme terres à urbaniser. Cela se traduit par un délaissement général de l'agriculture dans l'économie nigériane, qui représente aujourd'hui moins de 10 % du PIB. Le gouvernement a plutôt misé sur les denrées

---

<sup>23</sup> Anikpo, M, 2000, *Derived rights and the security of tenancy in Oyigbo Local Government Area (LGA), Rivers State, Nigeria. A case study of Obigbo and Ndoki communities*, IIED/GRET, 35 p.

alimentaires bon marché en important la majorité de ses besoins. De nombreux migrants s'installent dans la région dans l'espoir d'y trouver un emploi dans l'industrie pétrolière ou les secteurs en dérivant, mais ils doivent se procurer un logement temporaire ainsi qu'un moyen de subsistance. Ils cherchent donc à exploiter temporairement la terre afin d'y cultiver quelques aliments, ainsi qu'un endroit où s'héberger ou construire leur propre logement. En outre, parmi les personnes à la recherche de terre on trouve beaucoup de fonctionnaires, quelques officiers militaires à la retraite, ainsi que des commerçants et autres. La terre est devenue un bien que beaucoup souhaitent acquérir en raison de sa valeur croissante.

La zone d'administration locale d'Obigbo présente une densité moyenne de 360 h/km<sup>2</sup>. Des entretiens ont été réalisés dans la zone d'Obigbo ainsi qu'autour de la ville voisine de Ndoki, qui présente une densité démographique moindre. Pratiquement l'intégralité des habitants d'Obigbo sont des migrants attirés vers cette ville par l'espoir de trouver un emploi dans la ville voisine de Port-Harcourt. L'accès à la terre y est presque entièrement monétarisé et implique de nombreuses ventes. En revanche, Ndoki reste dominée par des groupes autochtones, l'accès à la terre s'effectuant souvent via divers accords informels.

## 2. Contrats

Il existe diverses manières d'accéder à la terre, comme l'illustre le tableau ci-dessous.

**Tableau 8 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans la zone d'administration locale d'Obigbo, dans le sud-est du Nigeria.**

Nom de l'arrangement	Clauses et conditions
Ala-obi (« terre ancestrale »)	À l'origine, droits des colons plus récents acquis auprès des bénéficiaires de droits en okwa-oru. Désigne désormais un accord entre membres de différents ménages, ainsi qu'entre migrant et propriétaire terrien. « Pots-de-vin » versés pour officialiser l'arrangement entre ménages. Les migrants désireux d'accéder à un logement ou au droit de construire une habitation temporaire, plus une petite parcelle à exploiter, doivent souvent travailler pour le propriétaire terrien en échange.
Ala-ibe, ou ala-uzi (« terre mise en gage »)	Terre accordée en échange d'un prêt pour une durée déterminée. La terre doit être restituée au remboursement de la dette. Droits d'exploitation temporaires. Interdit de vendre la parcelle ou d'y construire une habitation. Le propriétaire conserve le droit aux cultures arboricoles. La terre peut être transmise à un tiers, sous réserve du respect des conditions.
Kwukwu-ohia (« terre louée »)	Droits temporaires, saisonniers, d'exploiter et de récolter pendant la saison. Le propriétaire conserve ses droits aux arbres. La terre est fréquemment mise en jachère pendant plusieurs années avant d'être louée de nouveau pour une saison.
Iwu-nkwu (« contrats de palmeraies »)	Les ouvriers agricoles (souvent migrants) acquièrent le droit de récolter les noix de palme pendant une saison en échange d'argent. Cela ne leur donne pas le droit de cultiver la terre sur laquelle les arbres poussent.
Métayage, par ex. récolte de vin de palme et ignames	Les récolteurs sont autorisés à accéder aux arbres contre le paiement d'une partie du vin aux propriétaires. De même, les métayers reçoivent de la terre et versent la moitié de la récolte d'ignames aux propriétaires en échange.

Les contrats entre parties sont rarement spécifiques à une culture donnée, sauf dans les cas de l'huile et du vin de palme. Dans de très nombreux cas, les preneurs de parcelles ne sont pas autorisés à planter des arbres ni à établir des structures permanentes sur la terre louée. De même, les nouveaux arrivants ne sont plus autorisés à édifier une structure quelconque et doivent habiter dans un logement construit et appartenant au propriétaire terrien, afin d'éviter que les preneurs n'acquièrent un droit à la propriété. En conséquence, les cultures sont généralement annuelles, telles que l'igname et les légumes. Comme dans de nombreux autres endroits, il existe une distinction claire entre droits à exploiter la terre et droits aux arbres. Il est ainsi courant que le propriétaire terrien confie la récolte des cultures pérennes et l'exploitation agricole de la terre située sous les arbres à deux personnes différentes.

### **3. Évolution des arrangements**

Les conditions contractuelles sont considérées comme de plus en plus défavorables aux preneurs de parcelles, du fait de la raréfaction de la terre et de sa valeur croissante. Les migrants disposant de moyens financiers préféreraient acheter la terre directement plutôt que de rester tributaires des détenteurs de droits fonciers, qui profitent de leur contrôle sur la terre pour exiger de plus en plus des preneurs, en termes de paiements en espèces, prestation de travail, etc. Dans un certain nombre de cas, le preneur a pu accéder à une parcelle en prêtant une somme d'argent au propriétaire terrien, étant entendu que la terre serait restituée au propriétaire au remboursement du montant. Le preneur peut se sentir raisonnablement sûr s'il s'agit d'un montant très conséquent, mais même dans ce cas il n'existe pas de sécurité absolue, car le propriétaire foncier peut toujours rembourser le prêt en vendant la terre à l'insu du preneur.

### **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

Les conflits associés aux diverses formes d'arrangements en délégation de droits sont nombreux et variés. Les propriétaires cherchent à reprendre leur terre et à en expulser le preneur soit pour vendre la terre, soit pour la louer à quelqu'un d'autre à un prix plus élevé. Dans certains cas, la terre a été vendue à deux personnes distinctes par différents membres de la famille.

Les transactions foncières jouissent rarement d'un statut juridique officiel, étant donné qu'elles ne sont pas prévues par la loi. Il n'existe donc pas de certificats d'occupation ni d'actes de cession. Les gens préfèrent soumettre la régulation de ces conflits aux structures coutumières plutôt qu'aux tribunaux, ces derniers étant considérés comme lents et coûteux.

### **5. Rôle des pouvoirs publics**

Le Décret d'occupation foncière de 1978 permet au gouvernement d'acquérir de la terre légalement et si nécessaire par la force, en versant peu ou pas d'indemnisation. Il y a recouru dans

le cadre de projets de développement (programmes d'irrigation, par ex.), de bâtiments publics, pour la construction de routes et autres infrastructures, de centrales électriques, ainsi que pour l'exploration et l'exploitation du pétrole et d'autres minéraux. Cela a engendré un niveau non négligeable d'insécurité parmi les habitants de la région, étant donné la valeur très élevée de la terre lors de sa transaction sur les marchés parallèles.

## **VIII. DROITS DELEGUES DANS LA RÉGION DU LAC ALAU (NORD-EST DU NIGERIA)<sup>24</sup>**

---

### **1. Contexte général**

Le lac Alau est situé à 16 km au sud-est de la grande ville de Maïduguri, capitale de l'État de Bornou, dans le nord-est du Nigeria. Maïduguri est un grand centre administratif et commercial qui comptabilise une population estimée à 700 000 habitants. La région est semi-aride et présente des précipitations annuelles de 500 à 700 mm en moyenne, avec une grande variabilité. La région conjugue l'agriculture irriguée et non irriguée, la production de bétail transhumant et sédentaire, le commerce et les petites entreprises. Des actifs et des retraités employés dans la fonction publique à Maïduguri composent un groupe non négligeable de personnes intéressées par l'agriculture et jouissant de bons contacts avec les services gouvernementaux.

Cette région est peuplée depuis longtemps par les Gamergous, puis par les Kanuris, qui élèvent du bétail et se consacrent peu à la culture. Le XIX<sup>e</sup> siècle a connu une importante immigration de Peuls et de Haoussas. Les sols sablonneux des terres pluviales servent à la culture de millet, de sorgho, d'arachides et de haricots, majoritairement destinés à la consommation domestique. Les sols plus argileux des zones de basse altitude, ainsi que les parcelles irriguées, sont cultivés en tomates, oignons, gombos, poivrons, manioc, oseille et autres légumes, principalement destinés à la vente. Les surfaces cultivées en bas-fonds sont bien inférieures à celles des champs de culture pluviale.

L'étude a été réalisée dans la zone du lac Alau, qui présente une population d'approximativement 28 000 habitants aux alentours du lac et une densité démographique estimée à 70 h/km<sup>2</sup>. Trois villages ont été étudiés, avec un total de 148 personnes interrogées en détail sur les différents arrangements institutionnels leur permettant d'accéder à la terre. Le lac Alau est relativement récent, sa création remontant seulement à la construction d'un barrage dans les années 60, principalement pour servir de réservoir d'approvisionnement en eau de la ville de Maïduguri. L'existence du lac permet maintenant d'irriguer la terre située à proximité immédiate et de cultiver la plaine d'inondation en saison sèche, lorsque le niveau du

---

<sup>24</sup> D'après Tijani, A I, Daura, M M and Gazali W A, 2000, *Derived land rights in Lake Alau, north-east Nigeria*. IIED/GRET, 37 p.

lac baisse. La construction du barrage et l'inondation associée ont entraîné un certain degré de relocalisation et de regroupement des villages. L'introduction de l'irrigation par pompes a permis à la population d'abandonner le système « shaduf » plus exigeant en main-d'œuvre et de cultiver des parcelles irriguées un peu plus grandes. Contrairement au programme d'irrigation de Sokoto Rima (cf. ci-dessus), cette région n'a pas fait l'objet d'un projet d'irrigation officiel. Il n'existe donc pas d'autorité chargée de l'irrigation qui émet des contrats d'occupation aux paysans. La population continue au contraire de négocier l'accès à la terre via les mécanismes locaux. En dépit de l'entrée en vigueur du Décret d'occupation foncière de 1978, l'ancien régime foncier coutumier a en grande partie survécu. Traditionnellement, les droits fonciers sont détenus par le souverain féodal, ou *shehu*, la gestion quotidienne étant confiée au chef de village. Le paiement d'une dîme (*butu*) au chef de village constitue une reconnaissance officielle des droits de ce dernier. Ce type de système reste en vigueur aujourd'hui.

La politique du Gouvernement nigérian en matière d'agriculture est passée par plusieurs phases. Il y a eu des périodes où le gouvernement mettait l'accent sur l'accroissement de la production alimentaire – telle que l'Opération « Nourrissez la Nation » de 1976, ainsi que la Révolution verte de 1979-83. L'État a encouragé les grandes exploitations, à travers la construction de grands programmes d'irrigation dans le nord du pays, ainsi que par l'octroi de crédit et d'intrants aux agriculteurs commerciaux sur une base préférentielle. Ces subventions ont progressivement été supprimées suite aux problèmes économiques et à l'endettement croissant du pays. La grande dépendance du Nigeria par rapport au secteur pétrolier a entraîné le délaissement de l'agriculture et a rendu le pays tributaire d'importations alimentaires peu coûteuses. Étant située dans l'extrême nord-est du pays, Maïduguri dépend nettement plus de la production locale de denrées alimentaires que les grandes villes du sud, telles que Lagos et Port-Harcourt. Il existe donc autour de cette grande ville un processus bien établi d'intensification agricole, grâce aux possibilités d'irrigation, à proximité du lac Alau par exemple.

## **2. Contrats**

La population dispose d'un certain nombre de moyens pour accéder à la terre, notamment les suivants : héritage, attribution par le chef de village, don, achat, location, emprunt, métayage et mise en gage. Les quatre premiers sont toujours réalisés en présence de témoins, afin d'éviter les éventuels litiges ultérieurs. Les quatre derniers constituent les divers « droits délégués » étudiés ici. Les achats de terre étaient autrefois plus courants, mais ils ont diminué en raison des prix très élevés demandés, la bonne terre irriguée s'élevant à 200 000 N/ha (équivalent à 2 000 \$/ha). En outre, ceux qui contrôlent les terres hésitent à vendre un bien qui leur fournit de bons rapports annuels. Les paysans plus pauvres ne peuvent même pas envisager d'acheter de la terre et doivent négocier d'autres conditions afin d'y accéder, par le biais d'accords de location et de métayage. Sur les 183 contrats examinés, 84 concernaient des parcelles non irriguées et 99 des parcelles irriguées.

**Tableau 9 : droits délégués à la terre dans la région du lac Alau, dans le nord-est du Nigeria.**

Nom de l'arrangement	% des cas examinés	Type de terre et de culture	Clauses et conditions	Autres aspects
Location ( <i>aari</i> ), généralement entre personnes sans lien de parenté.	67 %	Non irriguée et irriguée	Négociation annuelle. Paiement de la dîme <i>butu</i> pour la terre non irriguée, après la récolte. Plantations arboricoles et améliorations permanentes interdites.	Loyers de terres irriguées de 20-30 000 N/ha. Loyers de terres non irriguées bien inférieurs, à 1 250 N/ha.
Emprunt ( <i>saru</i> ), généralement entre parents et amis.	28 %	Non irriguée	Le versement de la dîme annuelle <i>butu</i> est essentiel pour garantir les droits du cédant. Plantations arboricoles et améliorations permanentes interdites.	Devient moins fréquent, par crainte que les emprunteurs ne revendiquent des droits d'appropriation.
Partage - <i>reta</i> - <i>mukko kel</i>	4 %	Non irriguée et irriguée. <i>Mukko kel</i> souvent destiné aux cultures à forte densité de travail.	Plantations arboricoles et améliorations permanentes interdites.	<i>Reta</i> : division des coûts d'apport et de la récolte entre propriétaire et métayer. <i>Mukko kel</i> : partenariat entre deux paysans afin de partager apports, main-d'œuvre et récolte.
Mise en gage de terre	1 %	Non irriguée et irriguée	Plantations arboricoles et améliorations permanentes interdites.	Délai minimal convenu avant que le propriétaire ne puisse réclamer la restitution de sa terre.

### 3. Évolution des arrangements

Les arrangements institutionnels permettant à la population d'accéder à la terre ont subi d'importants changements dans cette région. L'emprunt, comme moyen d'acquérir de la terre, a accusé un déclin en faveur de la location, qui permet à ceux qui contrôlent la terre de conserver un contrôle plus solide sur leur terre et de gagner un revenu annuel. On a recensé des cas par le passé où des personnes installées sur des terres empruntées ont par la suite revendiqué des droits d'appropriation en arguant de leur longue résidence et de l'exploitation du champ.

L'introduction d'une nouvelle technique d'irrigation a également influé sur les arrangements de droits délégués. Le remplacement par des pompes du système d'irrigation « shaduf » à très

forte densité de travail a accru la superficie irriguée et facilité l'approvisionnement d'une bonne source en eau. Cela a attiré davantage d'acteurs dans la région, désireux de trouver des parcelles génératrices de revenus. Cette arrivée d'acteurs urbains a également été provoquée par le déclin économique, qui a entraîné la perte de nombreux emplois du secteur officiel. En conséquence, de nombreuses personnes autrefois employées dans l'administration publique se sont tournées vers l'agriculture, en tant qu'activité génératrice de revenus parmi d'autres.

#### **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

Tant la location que l'emprunt de terre s'effectuent désormais à l'année, la renégociation étant possible au terme de chaque saison. Auparavant, les emprunteurs risquaient de revendiquer des droits sur la parcelle empruntée, en arguant de l'occupation à long terme. Les litiges sont généralement soumis d'abord au chef de famille, puis aux chefs de village et de district. Dans les rares cas où aucune solution n'a été trouvée, les parties en litige recourent alors aux tribunaux. Les preneurs de parcelles veillent néanmoins à maintenir de bonnes relations avec leur cédant en payant promptement les loyers et la *butu*.

#### **5. Rôle des pouvoirs publics**

Le Gouvernement nigérian a adopté le Décret d'occupation foncière en 1976 et la Loi d'occupation foncière en 1978. Comme l'indiquent les deux autres études de cas relatives au Nigeria et présentées ici, cette législation a eu un impact inégal. Elle a principalement permis au gouvernement d'aliéner la terre en fonction de ses besoins et à ses propres fins, pour un coût limité ou nul. Les dispositions en matière de gestion foncière et de contrôle des transactions en terre sont largement inappliquées. Malgré son objectif de limiter la spéculation foncière, cette législation n'a probablement fait que l'accentuer davantage.

### **IX. DÉLÉGATION DE DROITS DANS LES PÉRIMÈTRES IRRIGUÉS DE MBOOYO ET GUEDE WURO, DANS LA RÉGION DE PODOR (SÉNÉGAL)<sup>25</sup>**

---

#### **1. Contexte général**

La vallée du fleuve Sénégal a fait l'objet de vastes programmes d'aménagements hydro-agricoles depuis les années 60. Aux grands aménagements en régie, se sont ajoutés dans les années 70-80 des Périmètres irrigués villageois (PIV), qui ont d'abord eu un grand succès : ils offraient une opportunité de culture dans un contexte de sécheresse et de crise profonde des systèmes productifs, tout en laissant une relative autonomie paysanne dans l'organisation in-

---

<sup>25</sup> D'après Ndiaye, I C, 2001, *Dynamiques régulatrices de transferts temporaires et définitifs de droits de la terre à Mboyo et à Guede Wuro (Podor, Sénégal)*, GRET/IIED, 80 p.



terne du groupement. Ceci a permis aux paysans haalpulaar de la vallée d'inventer des formes d'organisations cohérentes avec leurs modes d'action collective (Diemer et van der Laan, 1987). De plus, l'irrigation était largement subventionnée jusqu'au désengagement de l'État, à partir de la fin des années 80, ce qui diminuait le coût de l'irrigation (Lavigne Delville, 1991), et permettait aussi de faire face aux nombreux aléas mécaniques ou institutionnels. Le désengagement de l'État et la dévaluation du FCFA en 1994 a changé la donne, en accroissant considérablement les coûts de production, rendant insupportables les nombreux aléas. Plusieurs PIV n'étaient plus rentables, et ont parfois été abandonnés, en particulier dans la moyenne et haute vallée, là où les ressources de l'émigration offraient une alternative de revenus.

Comme dans la majorité des périmètres irrigués, l'État a attribué les parcelles aux paysans, sur la base de la taille du ménage, sans lien avec les hiérarchies sociales pré-existantes. Plusieurs études, dans la moyenne et haute vallée ont montré que, lorsque les surfaces aménagées s'accroissaient, les différenciations statutaires tendaient à s'estomper : chaque ménage avait effectivement accès à une parcelle (captifs compris, ce qui témoigne d'une petite révolution sociale), certains ménages (bien placés économiquement ou socialement) arrivant à en cumuler plusieurs. Ces études ont aussi montré l'existence et le développement de différentes formes de transfert, temporaire ou définitif de parcelles, pouvant aller jusqu'à 25 ou 30 % des parcelles.

Très enclavé, accessible seulement par bac ou pirogue en hivernage, le village de Mbooyo est situé sur l'Ile à Morphil, bande de terre entre le fleuve Sénégal et un de ses bras. Il est situé dans une région qui reçoit approximativement 400 mm de précipitations par an et qui dépend fortement de la terre irriguée le long du fleuve Sénégal. Les principales cultures sont le riz sur champs irrigués. Les ménages combinaient autrefois les parcelles *waalo* (de décrue) inondées en saison avec des exploitations agricoles sur terres d'altitude, l'élevage de bétail, le commerce et la migration. Actuellement, la culture est largement axée sur les terres des PIV. L'espace agraire est réduit, d'autant que les cuvettes de sorgho de décrue du village étaient situés sur la rive mauritanienne et que les villageois ne peuvent plus y accéder depuis le conflit sénégal-mauritanien de 1989. L'irrigation est récente : les 7 aménagements de Mbooyo ont été construits entre 1987 et 1990, à un moment où le désengagement de l'État commençait. Chacun dispose d'un groupement de producteurs informel, et le GIE (structure juridique nécessaire pour avoir accès au crédit depuis le désengagement de la SAED de cette fonction) englobe l'ensemble des PIV. 279 tributaires se partagent les parcelles, de l'ordre de 0,4 ha. Un périmètre privé a été créé à l'initiative des jeunes, et compte 270 adhérents. Il a été ensuite repris par les « vieux » qui y ont des parcelles.

Comme dans toute la région, le taux d'exploitation des PIV varie fortement en fonction des sols, de la qualité des aménagements et du contexte économique : les aménagements sur sols légers ne conviennent pas au riz, et les paysans tentent d'y faire des légumes, lorsque les débouchés le permettent. Ainsi, le PIV Mbooyo 6 n'a été cultivé qu'une saison, en contre-saison chaude 1991. En 1999, les 8 pompes étaient en panne, et certains PIV ont été inondés.

Les problèmes d'accès au crédit et aux marchés ont encouragé certains paysans à s'engager dans des contrats liés au crédit, aux semences et au transport vers le marché avec des commerçants en légumes de Dakar, en vue de la production de gombos.

## 2. Contrats

Dès les premières années d'existence des PIV, un nombre non négligeable de transferts de parcelles a eu lieu.

a. **Héritage.** Suite à des décès, des parcelles sont héritées (35 sur les 279 attributaires initiaux, entre 1989 et 1999). Le transfert aux héritiers (parfois avec partage de la parcelle) est automatique, même s'il n'est jamais enregistré légalement.

b. **Prêts.** Du fait d'absences (importance de l'émigration) ou d'incapacité temporaire, certaines parcelles sont prêtées, sans conditions, à un proche parent d'un autre ménage<sup>26</sup>. Mais c'est toujours à l'attributaire (seul interlocuteur du groupement) de payer la redevance. Face à l'absence de terres pluviales ou de décrue et à la faiblesse des revenus de l'émigration, il semble qu'il n'y ait guère d'attributaire choisissant de ne pas cultiver lui-même ses parcelles et de les céder en faire-valoir indirect<sup>27</sup>. Ceux qui cumulent des parcelles peuvent payer de la main-d'œuvre salariée (cas du père de A.B.Ly et M.B.Ly, tous deux partis en migration, et qui dispose de 8 parcelles, en comptant celles de ses fils). L'argent que lui envoient ses fils lui permet de couvrir ces coûts salariaux. Ceux qui possèdent de la terre dans le cadre de tels prêts peuvent eux-mêmes la louer à des tiers au titre de *rempeccem*, qui signifie « tu travailles et on partage ». Les bénéficiaires doivent respecter certaines obligations vis-à-vis de la famille qui leur a prêté la terre, par exemple en lui offrant des cadeaux et en l'assistant dans certaines tâches.

c. **Métayage.** La majorité des transferts relèvent de l'intervention du GIE dans la gestion foncière, intervention non légale, mais fréquente en Afrique de l'ouest. Ces transferts ont suivi une variante des anciens arrangements de métayage (*rempeccen*), selon lesquels un tiers de la récolte est attribuée au « propriétaire terrien ». La redevance d'irrigation doit être déduite de la récolte avant que la culture ne soit partagée. En cas de très mauvaise récolte, le paysan peut tenter d'abaisser la part à verser au GIE d'un tiers à un dixième (dîme islamique traditionnelle, ou *assakal*). Des membres du GIE servent de témoins à ces arrangements.

---

<sup>26</sup> L'organisation familiale *haalpulaar* distingue le *galle*, unité de résidence pouvant regrouper plusieurs ménages (en général des frères et leurs fils) et le *foyre*, unité de production, correspondant le plus souvent au ménage polygame. Lorsque l'absence d'un attributaire se traduit par la mise en culture de la parcelle par un autre membre du foyre, il n'y a pas délégation (même unité de production, même grenier). Par contre, lorsque le *foyre* comptait un seul homme, son départ aboutit à ce que la parcelle soit prêtée à un autre *foyre*, souvent en échange d'une aide aux membres restants.

<sup>27</sup> Ce qui existe dans la zone de Matam, plus en amont, où les ménages disposant de plusieurs parcelles et de revenus migratoires réguliers renoncent à les cultiver toutes.

d. **Locations** (appelées localement *luwaas*). À Mbooyo, les locations sont interdites. Mais le GIE du village voisin a adopté une règle inverse. Face à un fort endettement du GIE, il a été décidé de louer de la terre au sein du PIV à ceux qui peuvent payer le loyer. Le GIE a jusqu'à 2001 pour rembourser l'encours de ses dettes envers la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCAS), qui s'élève à près de 12 millions de FCFA. Les dirigeants du GIE ont considéré que les loyers rapporteraient probablement davantage que la location de la terre sur la base du *rempeccen*. En conséquence, les habitants du village voisin de Mbooyo peuvent venir et exploiter des parcelles louées, disponibles à 750 FCFA/are (équivalent à 30 000 par parcelle (0,4 ha)/saison). Des habitants de Mbooyo et des agents de l'État y louent des parcelles. Sur le PIV de Guédé Wuro II, sur 54 parcelles, il y a 25 locations, dont 8 de Guédé Wuro, 16 de Mbooyo et 1 fonctionnaire. Il y a aussi un seul prêt sans conditions.

**Tableau 10. Arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre à Mbooyo, dans le nord du Sénégal.**

Nom de l'arrangement	Parties impliquées	Type de terre et de culture	Clauses et conditions
Prêts sans conditions, devenus fréquents du fait de l'immigration en hausse.	Entre parents et voisins.  Généralement les migrants prêtent de la terre à des tiers pendant leur absence.	Terre irriguée sur tous les sites et champs d'altitude sec <i>jeeri</i> . Cultures : riz, oignons, gombos, maïs.	Accès, aménagement et contrôle de la terre, plus possibilité pour le bénéficiaire de louer à des tiers. Le bénéficiaire est censé offrir des cadeaux à la famille de son propriétaire et l'assister, par exemple en réalisant les réparations nécessaires dans l'habitation du propriétaire pendant son absence pour migration, en assistant aux rituels familiaux. Le preneur verse la dîme, ou <i>assakal</i> , au propriétaire après la récolte. L'accord se fait généralement devant témoins.
Métayage, <i>rempeccen</i> , qui signifie « tu travailles et on partage ».	Traditionnellement entre propriétaires terriens nobles et anciens captifs. Implique maintenant le GIE et les personnes à la recherche de terre.	Parcelles irriguées destinées à la culture du riz.	Droits d'exploiter la terre pendant une ou plusieurs saisons (6-18 mois), mais jamais plus de 24 mois, car cela permettrait au métayer de revendiquer la terre au titre de la législation gouvernementale. La récolte est partagée une fois la redevance d'eau payée. Les années normales, 1/3 est accordé au propriétaire (ou au GIE) et le reste au métayer. Les mauvaises années, le propriétaire n'en reçoit qu'un dixième.
Location, <i>luwaas</i> . Courante à Guédé wuro 2, où 25 des 54 parcelles sont louées. Non recensée à Mbooyo.	Les intéressés sont des femmes et des jeunes hommes, qui considèrent cette option comme un moyen plus facile d'accéder à la terre, s'ils disposent de l'argent nécessaire.	Parcelles irriguées destinées au riz, au gombos et aux oignons.	Loyer fixé à l'avance, à 30 000 FCFA/parcelle de 0,4 ha, par saison. Contrat oral, convenu avec les dirigeants du GIE et conclu devant témoins. La location est acceptée pour une saison avec renégociation possible. Les nombreuses locations de Guédé wuro s'expliquent par le fait que le GIE tente de recueillir les fonds nécessaires pour rembourser l'encours de sa dette envers la CNCAS.

### 3. Évolution des arrangements

L'ensemble du terroir a été complètement restructuré en quelques années, entre la perte des cultures de décrue situées en Mauritanie, en 1989, et l'aménagement des différents PIV. Les

arrangements qui prévalaient en décrue ou même en pluvial ont disparu avec les espaces en question. Outre les formes d'ajustements entre familles (prêts), c'est l'emprise croissante du GIE qui est le facteur marquant.

À Mbooyo, les premiers cas de délégation de droits par le GIE concernent les pépinières, qui ont été mises en culture (mais ce ne sont que de faibles surfaces). C'est semble-t-il à partir de 1992, avec les parcelles laissées par les Mauritaniens que le GIE a commencé à s'octroyer des responsabilités dans le foncier : un certain nombre de parcelles avaient été attribuées à des ressortissants de villages situés sur la rive droite. Suite au conflit sénégal-mauritanien de 1989, il ne leur a plus été possible de venir les cultiver. Le GIE a donc récupéré les parcelles et les a confiées à certains exploitants déjà membres du groupement, moyennant versement d'un tiers de la récolte. Quasiment simultanément, les médiocres rendements et l'accroissement des coûts de production ont provoqué des problèmes d'endettement. Recevant le crédit au nom de l'ensemble des producteurs, et étant caution solidaire vis-à-vis du Crédit Agricole, le GIE est obligé de faire payer aux bons payeurs les défaillances des autres. Cette situation l'a amené à suspendre le droit d'exploitation des attributaires endettés et à confier la parcelle à un autre, tant que la dette n'est pas remboursée. Sur Mbooyo 4, 11 parcelles sur 112 relèvent de ce cas de figure. Cette modalité ne résout pas la question des arriérés mais permet d'éviter qu'il ne s'aggrave.

À travers le choix des nouveaux bénéficiaires, ce pouvoir de distribution de parcelles est en outre une arme socio-politique entre les mains des responsables du groupement. Cela donne lieu à des risques considérables de favoritisme local. Le GIE a aussi confié de la même façon les pépinières.

### ***Une emprise croissante du GIE sur les PIV - le cas de Mbooyo 3***

*À Mbooyo 3, en hivernage 1989, 6 parcelles faisaient l'objet de transfert de droits, dont 4 pour héritage, et 2 en prêt à son père pour cause d'émigration. 5 personnes ont obtenu du GIE le droit de cultiver, dont 4 pour les pépinières (surfaces de 0,8 à 0,12 ares). En 1992, les mêmes 2 parcelles restent en prêt, de même que les 5 accordées par le GIE. Celui-ci octroie 9 parcelles appartenant à des Mauritaniens, et trois pépinières supplémentaires, soit 4,85 ha sur 40. En 1996, 10 parcelles sont affectées, pour moitié aux mêmes exploitants. Un seul continue à cultiver la pépinière, les autres ayant abandonné vu la faible surface. En 1998, une seule délégation entre exploitants est recensée, avec partage à moitié de la récolte. 14 parcelles ont été cédées par le GIE, soit environ la même surface. Parmi les bénéficiaires, 4 étaient là depuis 1989 ou 1992, qui étaient d'ailleurs déjà attributaires de 2 ou 3 parcelles et cumulent d'autant plus. Les autres sont nouveaux. Il y aurait donc une relative rotation d'une partie des bénéficiaires des parcelles du GIE, à côté d'un noyau dur de personnes aisées.*

## **4. Difficultés et conflits liés à la terre**

On a recensé peu de cas de conflits impliquant ces formes d'accès à la terre par délégation de droits à Mbooyo. Quelques informateurs ont signalé que les prêts de terre indéfinis peuvent

occasionner des difficultés lorsque le propriétaire d'origine revient et souhaite récupérer sa parcelle. En ce qui concerne *rempeccen* et les locations, les nouveaux attributaires sont désignés en assemblée générale du GIE. Le principal problème est le risque économique sur les parcelles irriguées, qui varient selon la texture du sol dans l'aménagement, la culture pratiquée, et le contexte économique. C'est ce risque économique qui fragilise le GIE en cas de non-remboursement des emprunts de l'individu, et qui l'ont amené à prendre une responsabilité dans la gestion foncière.

## **5. Rôle et impact de l'État**

Selon la Loi sur le Domaine National de 1964, tous les transferts de terre (temporaires ou définitifs) sont illégaux aux yeux de la loi. L'objectif fondamental de cette loi consistait à entamer le pouvoir des familles nobles anciennement établies, de manière à rendre la terre accessible aux groupes moins puissants, tels que les anciens esclaves et les femmes. Dans la pratique toutefois, cette loi n'a eu qu'un impact limité, en raison de la solidité des institutions coutumières sur le terrain. Les familles nobles ont pu conserver leur pouvoir en s'imposant au sein des nouvelles institutions, telles que la Communauté rurale et le GIE. Mise en œuvre sur le fleuve à partir de 1980, la loi attribue le pouvoir d'affectation des terres aux Conseils ruraux élus. Cela était censé être réalisé conformément aux principes de la mise en valeur, qui consistait à reprendre la terre des mains des personnes qui n'avaient pas pu en faire un usage productif. Cependant, la SAED (société publique chargée de l'irrigation) aménageait les PIV sans acte officiel, au début. Ensuite, c'est le groupement en tant que collectif qui reçoit l'affectation des terres du Conseil rural. Chaque paysan individuel n'a donc qu'une « attribution » qui, bien qu'enregistrée avec la liste des membres du groupement, a un statut légal ambigu. Dans le cas du GIE Mbooyo, toutes les attributions de terre sont soumises à l'accord des dirigeants du GIE.

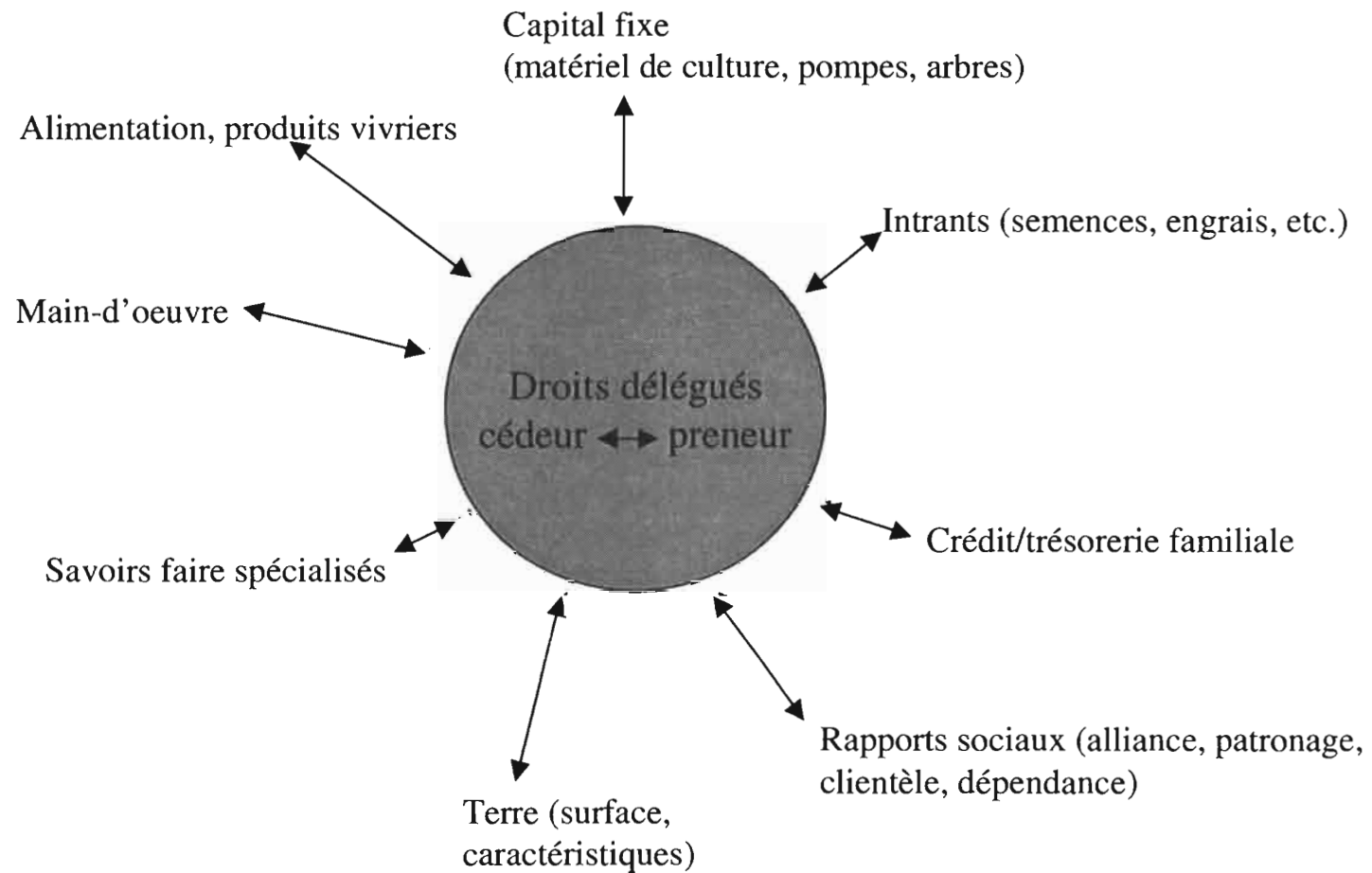
Le statut foncier des attributaires de parcelles au sein d'un périmètre irrigué est ambigu d'un point de vue juridique. Dans les règles locales, l'attribution relève d'un droit d'appropriation définitif, transmissible, à condition d'être en règle vis-à-vis du groupement (ce qui est une innovation significative). Les normes locales définissent cependant quelles formes de transfert sont légitimes (ici, les locations sont interdites, alors qu'elles existent sur les terres de décrue en milieu *haalpulaar*).

Le Sénégal est actuellement en train de revoir sa politique de décentralisation, en vue d'établir de nouvelles Communes rurales d'ici la fin 2001. Ces communes bénéficieront de pouvoirs remaniés et d'une autorité accrue dans divers domaines, y compris le foncier. Les GIE risquent de voir de plus en plus contesté leur rôle en matière de contrôle de l'accès aux périmètres irrigués le long de la vallée du fleuve, suite à l'établissement de nouvelles structures d'administration locale désireuses d'exercer leurs nouveaux pouvoirs. La position des droits délégués d'accès à la terre dépendra donc de l'interaction de ces diverses structures, qui opèrent au niveau de la communauté locale et des communes.

## **Seconde partie : Modalités et dynamiques des délégations de droits, Résultats et enseignements de la recherche**

*S'appuyant sur la littérature et les études de cas, cette seconde partie analyse transversalement les résultats des études, par rapport aux questions clés qui sous-tendent la recherche : comment appréhender la diversité des arrangements institutionnels et des procédures de délégation de droits ? quelles sont leurs fonctions dans les dynamiques agraires ? posent-elles des problèmes importants en termes de sécurité foncière, d'investissement, d'équité ?*

*Les arrangements de droits délégués mettent en rapport deux personnes inégalement dotées en ressources, qui offrent ou recherchent une ou plusieurs de ces ressources.*



## Chapitre I. Décrire les arrangements institutionnels

Comme précisé en introduction, nous appelons « procédures de délégations de droits » (ou « droits délégués », en raccourci) les mécanismes par lesquels un acteur négocie et obtient d'un tiers, à l'extérieur de son groupe familial, selon des clauses plus ou moins précises, le droit d'exploiter, à titre non-définitif, une parcelle agricole. Ce terme englobe une large gamme de modalités et de variantes. Se pose dès lors un problème de description de ces procédures et arrangements.

### I. ECHAPPER À UNE CATÉGORISATION A *PRIORI*

---

Dans chacun des cas étudiés, entre cinq et plus d'une dizaine d'arrangements ont été identifiés. La gamme des solutions rencontrée dépasse la trentaine de cas de figure. Face à cette diversité, les catégories classiques (don, prêt, location, métayage, etc.) ne sont guère opératoires<sup>28</sup> :

- > elles ne recouvrent qu'une partie des formes d'arrangements rencontrés, laissant de côté tous ceux qui ne relèvent pas de ces formes, et donnant une image faussée des réalités agraires et de dynamiques ;
- > ce sont au mieux des archétypes, qui ne disent pas le contenu effectif de l'arrangement (quel mode de partage du produit, pour quel enjeu ? quel détail des clauses). Or, si l'on veut comprendre le rôle que jouent ces arrangements pour les acteurs impliqués, il est essentiel d'en connaître le détail des clauses et des modalités ;
- > au pire, ces termes sont utilisés de façon englobante pour qualifier sans précaution des arrangements qui sont de *nature* différente et induisent en erreur sur le contenu des arrangements qu'ils sont censés décrire. C'est le cas lorsqu'on regroupe sous le même terme de « prêt traditionnel » une affectation de droit de défriche sur une brousse libre et un prêt de terre agricole déjà défrichée : dans le premier cas, le « preneur » obtient le droit de défri-

---

<sup>28</sup> De plus, d'un strict point de vue juridique, une location ou un prêt correspondent à un démembrement du droit de propriété, c'est à dire à la cession d'une partie des droits qui sont constitutifs de la propriété. On ne peut donc parler de « location » que s'il y a « propriété » au sens juridique. Cela pose un problème particulier en terme de politique foncière, puisque que les arrangements effectifs, plus encore que les droits d'appropriation, ne relèvent pas du droit positif (cf. partie III et annexe 1).



cher, réalise l'acte qui transforme la brousse en terre agricole et obtient des droits d'appropriation ; dans l'autre, le droit de culture existe, et c'est ce droit qui est cédé)<sup>29</sup>.

- > ces termes standard sont incapables de rendre compte des formes mixtes, parfois ambiguës, d'arrangements, qui émergent des phases de changement.

Dès lors que l'on veut décrire les arrangements et leur contenu effectif, les termes classiques des rapports fonciers, en français ou en anglais, peuvent induire en erreur. On ne peut les utiliser que dans la mesure où l'analyse préalable de l'arrangement et de son contenu a montré qu'on est bien dans ce cas de figure, jamais *a priori*. Toute étude partant d'une typologie *a priori* des droits en don, prêt, location, vente, etc. court de forts risques d'être totalement incapable de restituer la réalité. Cela pose des problèmes spécifiques, mais essentiels, d'identification et de description des arrangements.

Le recours aux termes locaux est indispensable : c'est ce qui donne accès aux catégories de pensée locales et permet de dialoguer avec les ruraux. Les termes sont souvent signifiants (ex. *rem-peccem* dans la vallée du Sénégal signifie « tu travailles et on partage » ; *sisssa siguily* (ouest Burkina) « installation nouvelle », sur des réserves de brousse appropriées au niveau des lignages, et non plus sur les réserves villageoises contrôlées par le chef de terre, comme dans premier temps). Mais cela n'est pas suffisant :

- > les termes ne sont pas nécessairement sans ambiguïtés : ils ne disent pas le contenu précis des arrangements ; le même terme peut être utilisé pour des arrangements voisins à première vue, mais qui diffèrent néanmoins significativement : ainsi, pour la mise en gage, le terme de « garantie/ahoba » en Côte d'Ivoire recouvre des réalités différentes selon les zones (Kone, 2000) : à Zahia, l'emprunteur doit rembourser le capital pour récupérer sa parcelle et le droit de culture cédé ne paie que les intérêts ; mais à Bodiba, la parcelle est cédée pour une durée déterminée (2 ans en général), le produit de la parcelle pendant cette durée rembourse alors la totalité du prêt, intérêt et capital ;
- > sans traduction, parler de « *rem-peccem* » ou de « *sisssa siguily* » empêche toute comparaison ou généralisation entre régions. On ne peut sortir des spécificités locales que dans la mesure où on peut trouver des termes plus génériques, correspondant à des généralisations ou des simplifications acceptables, pour qualifier les arrangements.

<sup>29</sup> Cf. la différence entre *siguily* et *singuely* à l'ouest du Burkina (Pare, 2000).

*Ainsi, les paysans haalpulaar ont importé le terme « rem-peccem » sur les périmètres irrigués, pour décrire le fait que le Groupement de producteurs cède contre le tiers de la récolte le droit de culture d'une parcelle dont l'attributaire a été suspendu pour faute de remboursement. Cela n'a pas grand chose à voir avec l'arrangement liant deux personnes, sur les terres de décrue, sur des systèmes de culture sans intrants.*

*Au Ghana, il y a trois variantes de l'abusa, qui correspondent à des arrangements totalement différents : un contrat de travail sur plantation existante (abusa labourer), un métayage portant sur la création puis l'entretien d'une plantation existante (abusa tenant), et enfin un contrat de création de plantation avec partage de la plantation (abusa land tenant) (Amanor, 2000).*

## II. POUR UNE DESCRIPTION FINE DES ARRANGEMENTS ET DE LEURS CLAUSES : ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

---

Un arrangement de délégation de droit foncier correspond à un accord entre deux acteurs, ayant des disponibilités différentes et complémentaires quant à deux ou plusieurs facteurs de production, dont la terre. D'un point de vue économique, il s'agit d'une **forme d'arrangement institutionnel**, défini comme **des modalités spécifiques de coordination entre unités économiques** (Davis et North, 1970). Toutefois, et c'est particulièrement (mais pas exclusivement) vrai des zones rurales africaines, la logique économique des contrats agraires est enchâssée dans des logiques de relations et de réseaux sociaux.

Du point de vue économique, les modalités de coordination bilatérales entre les contractants concernent différents facteurs, terre et travail bien sûr, mais d'autres facteurs, plus spécifiques, peuvent intervenir (cf. figure).

*Ainsi, la culture de l'arachide dans le bassin arachidier du Sénégal a longtemps été fondée sur l'institution du navétanat (sama manila) : un travailleur migrant saisonnier cherche un hôte pouvant l'héberger, le nourrir, et lui affecter une parcelle individuelle, en échange d'une prestation en travail pendant la saison de culture. Pour l'hôte, la force de travail est le facteur limitant, « le succès du contrat dépend principalement de la quantité de travail qu'il peut obtenir du samalaa » (Robertson, 1987 : 222). Pour le navétane, l'enjeu est de négocier une parcelle de qualité, un accès aux semences, et une qualité d'alimentation pendant la saison. L'état du grenier de son hôte est donc un paramètre important. La négociation porte principalement sur le partage du travail entre les champs de son hôte et sa propre parcelle (mode de calcul : par journée, par demi-journée ; et répartition) : ce partage varie fortement d'un cas à l'autre, même si « il y avait à cette période une évolution très générale vers 3 jours de travail chez l'hôte au lieu de quatre, reflétant la rareté croissante des migrants » (idem : 223).*

Un tel arrangement se décrit principalement par<sup>30</sup> :

- **l'étendue des droits concédés (nature, durée, renouvellement)** ; ceux-ci peuvent ne concerner que les droits de culture, ou inclure un droit de déléguer à nouveau ; ils peuvent porter sur les seules cultures vivrières, sur les arbres ; avoir des restrictions (interdiction d'investir, par exemple) ;
- **les apports respectifs au procès de production** (qui apporte la main-d'œuvre, les intrants, etc.) ;
- **le partage des responsabilités dans le processus productif** (qui prend les décisions ?) ;
- **les formes de rémunération et ses modalités de paiement** (rémunération en nature, avec partage du produit – ou de certains types de produits, avant ou après paiement des intrants ; paiement forfaitaire en nature ou en argent, en début de cycle, existence ou non d'aides en cours de saison ; rémunération par affectation d'une parcelle propre, ou bien partage ultérieur de la plantation) ;
- **la nature contractuelle/conventionnelle de l'arrangement**. Il est important de distinguer deux dimensions qui peuvent se retrouver, avec des poids variables, dans tous les dispositifs de délégation de droits fonciers : (i) une dimension "contractuelle", caractérisée par une négociation libre entre les acteurs concernés, et (ii) une dimension "conventionnelle". "...*Une convention est une régularité qui a sa source dans les interactions sociales mais qui se présente aux acteurs sous une forme objectivée ... objets et règles s'imposent aux personnes, dans l'instant courant, comme des présupposés dont les conditions sociales de la genèse sont oubliées*" (Dupuy et al., 1989:145); la dimension conventionnelle des dispositifs de délégation de droits traduit le fait que certaines des règles structurant ces dispositifs ne sont pas définies de façon bilatérale et sont considérées par les acteurs comme données en un temps t, non négociables et éventuellement non "rationalisables" (Colin, 2001).
- **les procédures d'établissement de l'arrangement** (oral ou écrit, témoins ou non, recours ou non à des autorités validant son existence) ;
- **le degré de « conclusion » du contrat** (toutes les questions liées à son déroulement sont-elles prédéfinies dès le départ, ou bien certaines dimensions sont-elles laissées à négociation en cours de contrat ?)
- **les dispositifs permettant de contrôler le respect des engagements et de sécuriser la coordination entre les parties** : clauses visant à réduire les risques de comportement opportunistes (on partage la récolte sur pied), modalités de contrôle de la mise en oeuvre des règles (par exemple, le propriétaire fait un tour régulier sur la parcelle).

Comprendre les fonctions que jouent ces arrangements dans un contexte donné demande en outre de décrire :

- **les types d'acteurs impliqués (statuts économique et social des uns et des autres, relations entre eux, obligations sociales réciproques)** ; (certains arrangements peuvent se conclure entre autochtones et étrangers, ou bien exclusivement entre autochtones ; entre

---

<sup>30</sup> Cf. une description plus complète, le Guide pour la production des données, en annexe.

des paysans bien dotés en terre et des paysans sans terre, ou bien quelle que soit l'assise foncière de l'exploitation) ; pour tel type de contrat, on recherchera un parent, ou bien au contraire quelqu'un avec qui on n'a pas de relation préalable) ;

- **leur dotation en facteurs, les caractéristiques du « marché » de ces facteurs, et les objectifs qu'ils recherchent à travers tel ou tel arrangement ;**
- **le type de terre ou de culture où il se rencontre** (certains arrangements peuvent être spécifiques à un système de culture donné, du fait de ses caractéristiques ou exigences (fertilité, capital ou matériel, savoir-faire) : ex. le *lema tomate* au Bénin, du fait de l'investissement en intrants et du savoir-faire spécialisé ; ou le prêt de parcelle à un propriétaire de moto-pompe, pour du maraîchage sur les parcelles en bordure d'une retenue d'eau, mais pas irriguées par gravité en contre-saison<sup>31</sup>) ; ils peuvent porter sur la culture à l'exclusion des arbres que porte la parcelle, ou le contraire (cf. le sud Bénin) ;
- **les dispositifs de gestion d'éventuels désaccords ou conflits** (recours, possible ou non, à des instances d'arbitrage, lesquelles).

*Au sud Bénin, un jeu entre trois types de ressources (Edja, p.22)*

*« Il existe trois catégories de ressources par rapport auxquelles on définit les divers types de jouissance sur le foncier. Ces ressources sont la terre, le palmier et la jachère. Une distinction est faite entre la terre de culture et la palmeraie. Les deux sont presque toujours dissociées dans les arrangements fonciers. Elles sont confiées chacune à des délégataires (ou preneurs) différents. La séparation entre terre, jachère et palmeraie permet de distinguer quatre types de jouissance sur les ressources. On distingue le droit de culture, le droit de prélèvement de la noix de palme, le droit d'exploitation du vin de palme et le droit de prélèvement du bois vert (acadja, bois de chauffe). Le droit d'exploiter le vin de palme est considéré comme un droit précieux, réservé au détenteur de la parcelle. Par contre, le droit de prélèvement de la noix est partagé entre l'exploitant et le propriétaire. La jouissance du droit d'exploitation du bois n'est possible que dans les cas où l'exploitant a acheté la terre ou l'a prise en location. Ces diverses jouissances se combinent à niveaux différents selon le statut des acteurs et le type d'arrangement institutionnel considéré.*

Toute analyse de délégation de droits doit donc être particulièrement attentive à l'**enjeu des mécanismes " d'enforcement " des règles**. Toute règle, tout accord entre acteurs, pose le problème du respect des engagements (ce que les économistes institutionnalistes désignent par problème de *l'enforcement*). Pour une location annuelle, les choses sont relativement simples : une fois le prix payé, le risque pour le preneur est de ne pouvoir accéder à la parcelle qu'il a louée, et pour le cédant que le preneur refuse de la restituer à l'issue du contrat ou encore mette en oeuvre des pratiques culturelles minières. Le problème de l'enforcement est potentiellement plus délicat dans le cas des contrats avec partage du produit et/ou impliquant des aides mutuelles : risque de défaut relativement à la mise en oeuvre des facteurs, risque de fraude lors du partage de la récolte, etc. Ce problème peut être éliminé ou réduit par tout un

---

<sup>31</sup> Burgeat et Deram, 1999.

jeu de dispositifs : par la confiance entre les acteurs, par certaines clauses qui limitent les comportements opportunistes, par le recours à des témoins de l'engagement, par l'effectivité des mécanismes de régulation (arbitrage, sanctions), etc.

L'analyse des **procédures de négociation** et de **validation** des contrats, d'une part, des recours et **modalités d'arbitrage** en cas de conflits ou de désaccord, d'autre part, sont ainsi des dimensions importantes des arrangements. La façon dont les parties entrent en relation (directement ou via des intermédiaires ? comment sait-on que tel personne est intéressés à céder ou à prendre ue parcelle ?), dont elles discutent les termes de l'accord (choix de la parcelle, clauses), dont elles concluent leur contrat (de façon cachée ou au grand jour, avec ou sans cérémonial : boisson ou autres ; avec ou sans témoins : combien de chaque côté ? qui ?) sont révélatrices. Les procédures de validation du contrat (témoins, recours à des autorités locales, recours ou non à l'écrit) peuvent être spécifiques à chaque type d'arrangement.

D'un autre côté, tout arrangement renvoie à **une relation entre acteurs, et n'est jamais indépendant des relations sociales qui les lient**. C'est évident pour les formes " traditionnelles " d'affectation de droit de culture, où accès à la terre et relations de patronage sont étroitement liées : c'est en entrant dans un rapport de tutorat avec un " autochtone " qu'un étranger accède à la terre. Mais, c'est aussi le cas pour des contrats plus monétarisés, où la dimension productive est essentielle : entrepreneurs empruntant de terres pour du maraîchage irrigué par pompage au Burkina Faso (Faure, 1995; métayage/*lema tomate* au Bénin, etc.). Tout contrat foncier comprend potentiellement des "clauses non-foncières" (Chauveau), plus ou moins explicites, portant sur les divers services que les parties se doivent l'une à l'autre, ou que l'une est susceptible de demander. Certains arrangements peuvent se conclure entre autochtones et étrangers, ou bien exclusivement entre autochtones; entre des paysans bien dotés en terre et des paysans sans terre, ou bien quelle que soit l'assise foncière de l'exploitation; pour tel type de contrat, on recherchera un parent, ou bien au contraire quelqu'un avec qui on n'a pas de relation préalable... Dans le cas du navétanat, " *l'association domestique, longue et proche, entre les parties, entoure de complexité les ambiguïtés de base de leur relation : ils peuvent (et ils ont été) être tour à tour décrits en termes de propriétaire et tenant, patron et client, père et fils, agriculteur et travailleur, ou collaborateurs dans une entreprise conjointe* » (Robertson, 1987 : 222). La théorie économique prend désormais en compte les relations entre acteurs, comme facteur de stabilité des arrangements, ou de réduction des comportements opportunistes.

Enfin, tant en ce qui concerne la dimension économique que la dimension sociale du contrat, **théorie locale et pratiques effectives coïncident rarement**. Lorsque, dans un premier temps, on cherche à identifier les arrangements existants, ce que les interlocuteurs décrivent correspond à la norme locale : " ici, on fait tel type d'arrangement, cela se passe comme ça et comme ça ". Il est bien rare que les pratiques correspondent parfaitement à cette norme, en particulier lorsque la " part contractuelle " est importante. De plus, dans des contextes en rapide évolution, certaines pratiques peuvent être fréquentes, voire généralisées, tout en étant opposée à la norme locale, qui reste la référence explicite (c'est le cas de certaines transactions monétari-

sées, lorsqu'elles sont peu légitimes, comme la mise en gage mais aussi, assez souvent, la simple location marchande).

Repérer le contenu effectif des arrangements, identifier les variantes, comprendre les raisons pour lesquelles les acteurs s'engagent dans tel ou tel arrangement, identifier les facteurs d'insécurité ou de conflit et les pratiques de sécurisation : dès lors que l'on veut dépasser le simple inventaire, il est nécessaire d'enquêter sur les pratiques, d'interroger un échantillon de ruraux engagés dans des arrangements de droits délégués (en tant que « preneurs » ou « cédés »), pour analyser dans chaque cas particulier le contenu de la transaction et voir dans quelle mesure les pratiques correspondent aux normes. Le repérage de ces éventuels décalages, l'analyse de leurs causes et de leurs conséquences sont ensuite particulièrement utiles (cf. ci-dessous les questions de sécurisation).

## **Chapitre II.**

# **La logique des arrangements et leur dynamique**

La diversité des arrangements observés sur chaque terrain (entre quatre/cinq et une quinzaine, variantes comprises) correspond à des fonctions et à des enjeux particuliers, étroitement liés au système agraire, à l'histoire sociale de la région, aux spécificités des systèmes de culture. Par exemple, il n'existe pas de formes de métayage dans la zone cotonnière du Burkina, alors que c'est un arrangement essentiel dans la ceinture citronnière du Ghana ou dans la zone forestière ivoirienne.

Pour autant, au delà de leur diversité, les arrangements rencontrés peuvent se regrouper en grands types (section 1). Chacun met en jeu un nombre plus ou moins grand de paramètres (cf. fig. 1) dans une certaine combinaison, et répond à de grands types d'enjeux. Nous essaierons d'organiser cette diversité en pointant les indicateurs-clés.

Dans un contexte donné, chaque arrangement vise à répondre à un ou des enjeux particuliers, du point de vue du cédant, comme du point de vue du preneur. S'interroger sur les fonctions que remplissent les différents arrangements existants dans leur contexte, sur la signification de leurs différentes clauses par rapport à ces fonctions, sur les raisons qui font que tel ou tel acteur va rechercher tel ou tel arrangement, donne accès à la logique des choix et aux raisons des clauses spécifiques (section 2). Une telle analyse est un préalable à toute discussion plus générale, si l'on veut éviter les jugements de valeur infondés et les points de vue normatifs.

Il ne s'agit pas pour autant de tomber dans une vision fonctionnaliste : dans un contexte donné, la gamme des solutions institutionnelles existantes est plus ou moins large et répond plus ou moins bien aux enjeux. Elle évolue, mais pas toujours « en temps réel » par rapport aux évolutions du contexte. En fonction de sa position économique et sociale, des rapports de force ou de la pression sur la terre, chaque acteur n'a pas nécessairement accès au type de contrat qu'il souhaite. Le décalage entre contrat souhaité et contrat obtenu est significatif.

Enfin, la gamme des arrangements disponibles dans une région donnée à un moment donné n'est pas figée. La lecture historique montre des changements significatifs (cf. les études de cas en 1<sup>ère</sup> partie). Que peut-on dire de la dynamique des arrangements, des processus par lesquels ils évoluent et s'adaptent ? (section 3).

## I. LES GRANDS TYPES D'ARRANGEMENTS ET LEURS CARACTÉRISTIQUES

---

### 1. Les prêts sans limitation de durée

Un certain nombre d'arrangements « traditionnels » relèvent de la même logique : un « étranger » sollicite une terre et le droit de s'installer dans un village donné. Il entre dans une relation d'alliance ou de clientèle avec un chef de famille, qui devient son tuteur, et lui offre, ou négocie pour lui, une terre où cultiver. En reconnaissance, le tenant donne chaque année quelques épis de la récolte.

Pour le chef de terre ou de village, voire même pour un chef de lignage, c'est répondre au devoir d'hospitalité en même temps qu'accroître la taille du groupe de résidence qu'il dirige et élargir sa clientèle. On retrouve ce type d'arrangement, plus social que foncier au sens strict, dans la majeure partie des zones étudiées. Il crée des rapports de clientèle, plus ou moins formalisés, entre hôte et preneur, qui peuvent ensuite prendre la forme de rapports d'alliance, le mariage étant une forme privilégiée de consolidation de sa position au sein du lignage d'accueil.

#### ***L'institution du tutorat***

*Le tutorat est une convention agraire caractéristique de l'« économie morale » des sociétés paysannes africaines. Tout bénéficiaire d'une délégation de droits fonciers, ou même d'une « vente » coutumière de terre, contracte un devoir permanent de reconnaissance vis-à-vis de son « tuteur », qui devient son « père » ou son « patron », même si le nouveau venu dispose de ressources et d'un capital social sans commune mesure avec ceux dont dispose le petit paysan cèdeur de terre. Cette reconnaissance se manifeste par une contre-prestation, généralement symbolique, au moment de la cession du droit d'usage sur la terre, par le reversement au tuteur d'une partie, généralement faible, de la production annuelle, ou encore par la participation aux dépenses du tuteur lorsque celui-ci est confronté à des événements sociaux particuliers (décès, funérailles) ou à des problèmes financiers occasionnels. L'institutionnalisation de la « reconnaissance » due au tuteur, qui se transmet au travers des générations, est généralement admise par les migrants dès lors que les exigences des tuteurs restent limitées.*

*Cette institution "traditionnelle" a toutefois considérablement changé de contenu, selon les contextes nationaux et locaux, avec le besoin en main d'œuvre dans les zones de plantation (que l'installation de migrants pouvait attirer), avec la monétarisation croissante des redevances dues au tuteur, mais aussi sous l'influence des politiques nationales de "mise en valeur" et d'aménagement des régions rurales. Ces politiques, plus ou moins explicites, ont conduit à des mouvements de colonisation importants, voire à l'ouverture de véritables fronts pionniers, comme dans la zone forestière ivoirienne ou dans les régions méridionales du Burkina Faso. Face à la pression administrative et politique soutenant l'installation massive des migrants après l'Indépendance en Côte d'Ivoire, et déjà avant au Burkina, les autochtones se sont efforcés de maintenir un minimum de maîtrise foncière sur les terres cé-*



dées aux « étrangers », en essayant de préserver dans la mesure du possible, avec des fortunes diverses, l'institution du « tutorat » (comme en Côte d'Ivoire) ou à le réactualiser après coup (comme sur les périmètres irrigués du sud-ouest burkinabé).

*En Côte d'Ivoire forestière, de multiples facteurs se sont conjugués, dans le contexte particulier de l'agriculture extensive de plantation caféière et cacaoyère, pour faire du tutorat une institution complexe et un enjeu stratégique à partir de l'Indépendance. Sous son aspect le plus traditionnel, le tutorat a permis dès avant l'Indépendance l'installation de planteurs migrants ivoiriens dans l'est et l'ouest forestiers du pays, sous la forme de "dons" (selon l'appellation locale), qui recouvrait en réalité des obligations sociales et des prestations régulières, bien que non explicitement contractualisées, de la part des migrants. Dès avant l'Indépendance, la tendance était, de la part des "tuteurs", de contractualiser ces obligations "morales" sous forme d'une rente (en nature ou en numéraire).*

*D'un autre côté, l'expansion de l'agriculture de plantation a nécessité un apport de main d'œuvre massif (voltaïque, mais aussi malienne et guinéenne), tant auprès des planteurs autochtones que des planteurs migrants ivoiriens. Afin d'attirer et de fidéliser cette main d'œuvre, les planteurs ivoiriens ont utilisé leurs disponibilités foncières (acquises auprès d'autochtones de l'ouest pour les planteurs migrants baoulé et agni) pour les "installer" à leur tour contre des prestations systématiques en travail, rémunéré mais aussi gratuites, selon des modalités diverses (un jour par semaine ou à la demande). Au terme d'une certaine période, dont la durée n'était pas toujours fixée à l'avance, le tuteur accordait une parcelle au migrant, mais généralement pas sur les parcelles familiales du tuteur où le migrant avait travaillé antérieurement. Cette forme de délégation de droit, proche d'un rapport de clientèle, est souvent qualifiée localement de « don », mais il est clair que ce don s'est effectué contre des prestations en travail antérieures et contre des prestations d'aide au tuteur, monétaires ou en nature, après la cession. Il ne se différencie après coup de la « vente » coutumière que par la nature non monétaire de la contrepartie initiale. Mais dans les deux cas il y a cession définitive du droit d'administration de la terre, du moins dans la mesure où le droit de transmission et de cession du preneur n'est pas contesté par la suite, et en même temps maintien de la relation de tutorat. Ce qui fait que, dans le contexte actuel de contestation par les autochtones des droits fonciers des migrants en Côte d'Ivoire, ceux-ci considèrent que le travail et les « aides » passés fournis au tuteur équivalent à une transaction de vente.*

*Enfin, la pression administrative pour « installer » les étrangers, en particulier baoulé, très forte à partir de l'indépendance, a eu pour conséquence paradoxale d'avoir étroitement associé, d'une part, l'institutionnalisation généralisée du tutorat vis-à-vis des « étrangers » (le gouvernement faisait explicitement référence à cette institution traditionnelle pour convaincre les autochtones d'accueillir leurs "frères" ivoiriens ou africains en manque de terre) et, d'autre part, l'aliénation des terres par les autochtones auprès de ces mêmes étrangers. En effet, ne pouvant ni s'opposer ouvertement à l'accueil des migrants, ni en tirer une rente explicite (le gouvernement interdit toute redevance sur la terre qui appartient à l'État et déclare, contrairement, que "la terre appartient à celui qui la met en valeur"), la seule façon pour les autochtones de conserver un minimum de maîtrise foncière a été de céder la terre en préservant la fiction du tutorat traditionnel, sous peine de perdre totalement la reconnaissance de l'antériorité de leurs droits et les avantages, même faibles, de leur statut de*

*tuteur. Ce faisant, la pression administrative a eu un effet « boule-de-neige » sur le processus d'aliénation de terres aux « étrangers », parce qu'installer « leurs étrangers » à la périphérie des terroirs, non précisément délimités, permettait aux autochtones de marquer leur maîtrise foncière vis-à-vis des villages voisins, entraînés aussi dans la spirale de l'aliénation foncière<sup>32</sup>. En outre, cette dernière a été accélérée par la rémunération en cessions de parcelles de l'importante main d'œuvre étrangère (principalement voltaïque) nécessaire à la mise en œuvre et à l'entretien des plantations autochtones.*

*Avec le changement de génération, chez les tuteurs comme chez les migrants, et avec l'augmentation de la pression foncière, les normes locales de l'institution du tutorat, telles qu'elles prévalaient encore dans les années 70, se sont considérablement transformées. D'un côté, le sentiment croissant, de la part des jeunes autochtones, de se trouver dans une situation de pénurie foncière dont ils ne sont pas responsables, et, de l'autre, la lassitude des migrants d'être assaillis de demandes de la part de leurs tuteurs, alors que le coût monétaire des cessions foncières (toujours dans le cadre du tutorat) devenait élevé, ont transformé la relation de tutorat en une entreprise de négociation permanente, dont l'issue dépend du contexte politique général.*

*Or le contexte politique est maintenant, en Côte d'Ivoire et contrairement au Burkina Faso, très favorable aux "tuteurs" autochtones. La nouvelle législation, issue de ce contexte, exclut tous les non Ivoiriens de la propriété foncière. La configuration particulière à la côte d'Ivoire, où des contrats de "vente coutumière" combinent une transaction marchande et le maintien d'une relation sociale de tutorat entre les contractants, a maintenant pour effet de transformer, par l'effet de la nouvelle loi, des droits acquis par "dons" sous conditions ou par transaction marchande en droits délégués, soumis qui plus est à une validation juridique obligatoire sous forme de location.*

L'ensemble des arrangements de ce type sont fréquemment confondus sous le même terme générique de « prêt » ou « don ». Il est cependant nécessaire de clairement distinguer entre deux situations, selon que la terre en question est une brousse ou une forêt, non encore exploitée, ou bien une jachère.

**L'accueil de nouveaux groupes par un chef de terre, qui les installe sur une brousse et les autorise à défricher par les sacrifices appropriés, relève des procédures d'installation, et non pas des droits délégués :** détenant un contrôle territorial sur un espace, et détenant le pouvoir d'autoriser la défriche (et donc la transformation d'une portion de brousse en terre cultivée), le chef de terre (ou équivalent) inclut le nouvel arrivant dans la communauté de résidence, l'autorise à créer un quartier (ou un nouvel hameau) et lui affecte une portion d'espace au sein duquel il peut se constituer un patrimoine foncier par la défriche. C'est le cas des *siguily*.

---

<sup>32</sup>. Le même phénomène de « marquage » de la maîtrise foncière par l'établissement d'étrangers s'est produit entre lignages autochtones, voire au sein même des lignages.

***Le siguily dans la zone de vieille colonisation burkinabée (Paré, p.17-18)***

*Littéralement, « siguily » signifie « s'asseoir » en dioula. Il concerne les brousses libres. Dans sa forme originale (fôlô siguily, « ancien », ou « premier » siguily), qui a perduré jusque dans les années 70, elle concerne les migrants de première génération et passe par le chef de terre. Le migrant de première génération s'adresse à un diatigui (tuteur) qui le conduit chez le chef de village et le chef de terre. Ce dernier met à sa disposition un espace de brousse à défricher, prélevé sur les réserves villageoises. L'installé dispose de droit de culture, d'investissement, de cueillette et de transmission à sa descendance. Les seules restrictions concernent un certain nombre d'interdits généraux : ne pas vendre la terre, ne pas être sorcier, ne pas prendre une femme destinée à une autre famille ; ne pas avoir de relations sexuelles en brousse, ne pas cueillir certaines espèces ligneuses, ne pas travailler au delà du coucher du soleil. Les seuls cas d'expulsion renvoient donc à la transgression d'interdits sociaux, et non pas à des restrictions foncières. Lorsque les disponibilités en brousse se sont réduites, dans les années 70-80, avec l'arrivée massive de migrants du fait des sécheresses, les migrants ont été installés sur des brousses contrôlées par des chefs de lignage ou de famille. C'est le « sissa siguily » (siguily récent). Le chef de terre est informé, mais la parcelle est prélevée sur les réserves foncières du tuteur. Aux interdits précédents, s'ajoute l'interdiction de réaliser les investissements physiques (plantation d'arbre, creusement de puits) et des restrictions au droit de cueillette. Ces droits sont transmissibles aux héritiers, mais le droit de reprise en cas de besoin du cédant est semble-t-il clairement exprimé. Des formes de sissa siguili entre oncles et neveux sont apparues dans les années 90, dans un contexte de saturation foncière. Il n'y a pas de restrictions.*

Certains hameaux sont ainsi créés sur le terroir d'autres villages et ne disposent pas de terroir propre. Mais leur chef peut, de façon explicite ou de fait, détenir un droit délégué de gestion foncière de l'espace environnant, et un droit d'accueil de nouveaux résidents. Il s'agit en général d'un accord entre autorités foncières, certaines prérogatives étant accordées au fondateur du hameau. On rencontre en particulier ce type d'installation de nouveaux hameaux sur des sites spécifiques, porteurs d'enjeux particulier : les limites d'un territoire qu'il s'agit de mieux contrôler contre les visées des villages voisins. Des dynamiques de délégation de droits de culture peuvent alors se dérouler au sein même de ces hameaux.

D'autres arrangements portent sur des terres cultivées ou de jachères, et relèvent là directement de la délégation de droits d'usage, détenus en tant que tels par le cédant.

***Le singuêly (zone de vieille colonisation, Burkina Faso)***

*Littéralement « prêt » en dioula, le singuêly ressemble par ses clauses au sissa siguily : mêmes interdits et mêmes restrictions. La différence est qu'il porte non pas sur une brousse, mais sur une jachère, et donc une terre où le cédant possède des droits de culture. C'est de plus un arrangement temporaire, conjoncturel : « c'est comme un médicament, disait un informateur, vous le prenez lorsque survient un mal. Vous arrêtez de le prendre quand le mal disparaît ». Le singuêly crée des obligations sociales envers le tuteur (assistance lors de*

| *mariages, décès, baptêmes). De symbolique, la contrepartie tend de plus en plus vers une véritable redevance en nature, qui va de quelques paniers à quelques sacs de mil.*

Il peut donc y avoir installation sur brousse lignagère, voire même prêt de jachère, même sans rareté foncière. En effet, un étranger ne peut s'installer que sur autorisation. Pour les cédés, accueillir de tels « étrangers » a différents rôles :

- accroissement du groupe résidentiel ;
- élargissement de la clientèle ;
- sécurisation des limites du terroir en y installant des migrants sous son contrôle ;
- réaffirmation du droit sur les vieilles jachères (pour S.Jean (1975), dans les régions où les vieilles jachères redevenues forêts retombent dans un domaine collectif, prêter ses jachères que l'on ne peut pas soi-même remettre en culture est une façon de conserver un contrôle sur elles, par l'intermédiaire des tenants) ;
- etc.

Dans les études de cas, la description de ce type d'arrangement n'était pas toujours suffisamment détaillée pour caractériser précisément les arrangements. Il semble qu'il y ait un ensemble de variantes (d'une zone à l'autre, mais aussi dans le temps, cf. le passage de *folo siguly* à *sissa siguly*, ci-dessus), selon :

- > qu'elle porte sur des brousses ou des jachères (où les droits du cédés sont en général plus affirmés) ;
- > que les surfaces sont définies et délimitées, ou bien qu'il s'agit d'une direction dans laquelle l'installé est libre d'étendre ses cultures ;
- > qu'il y a ou non des restrictions à l'investissement ou au droit de cueillette ;
- > qu'il y ait ou non un droit de reprise explicitement posé ;
- > que la transmission aux héritiers soit automatique ou doive faire l'objet d'une demande, occasion de réaffirmer les droits du lignage cédés ;
- > que les contreparties soient fixes ou à la volonté du preneur. De façon générale, il semble que de telles contreparties soient au départ essentiellement symboliques (quelques épis tirés du champ) et servent à matérialiser que le droit de culture vient du lignage cédés. Elles peuvent augmenter et se rapprocher d'une rente en nature, ou bien au contraire ne plus être versées et disparaître.

De telles distinctions sont pourtant importantes lorsque de tels arrangements viennent à être remis en cause : selon que le droit de reprise était explicite ou non ; selon que le droit a été transmis plusieurs fois sans démarche ou qu'il y a eu à renouveler la demande – et donc à réaffirmer les droits du cédés – à chaque succession ; selon que les contreparties sont versées ou non, la légitimité des revendications du lignage originel pour reprendre une parcelle varie fortement. En effet, si l'intégration sociale progressive de l'étranger, parallèlement à une consolidation de ses droits de culture en droits d'appropriation avec levée de certaines restrictions et

dilution de la « part symbolique » a longtemps été un processus normal, dans un contexte de pression sur la terre, les lignages cédants tendent à les remettre en cause.

La volonté de récupérer les terres porte parfois sur des terres où toute forme de redevance, et donc toute marque de dépendance de l'exploitant vis-à-vis d'un cédant, a disparu depuis longtemps. La question est alors de savoir quelle légitimité prévaut : celle d'une antériorité d'occupation qui donnerait des droits inextinguibles quand bien même elle n'a pas eu de matérialisation concrète depuis longtemps ; ou bien celle d'une occupation paisible, non remise en cause pendant longtemps, sans trace de dépendance foncière vis-à-vis d'un tiers.

*Au Niger, le Code Rural a ouvert la possibilité de faire reconnaître la « propriété coutumière ». Avant même la mise en œuvre de la loi, cela a entraîné de nombreux conflits entre exploitants et aristocratie foncière, portant sur qui pourrait se faire reconnaître comme « propriétaire » : le débat se cristallise sur les redevances, souvent tombées en désuétude, et dont la disparition attesterait d'une extinction des droits du lignage qui avait cédé la terre une ou deux générations auparavant, et donc d'une consolidation du droit d'appropriation de l'exploitant actuel (Lund, 1993).*

Le flou sur les clauses exactes de l'arrangement passé à l'époque (soit qu'il ait été incomplet, préciser les conditions de reprise de la terre n'étant guère d'actualité à l'époque dans un contexte de terres abondantes ; soit qu'elles aient été oubliées depuis) sont utilisées par les protagonistes pour défendre leur intérêt, en présentant la version qui les arrange.

Là où la pression foncière demeure faible, et où il n'y a pas de course à la terre comme en front pionnier, ce type d'arrangement reste la principale forme de délégation de droit. C'est le cas dans la zone de Malugnayiri, au nord de Tamale au Ghana (Dittoh, 2000). Ailleurs, même sans remise en cause, le contenu même de l'arrangement évolue. De symbolique, marquant la reconnaissance par le preneur que le droit d'exploitation lui vient du cédant, la « redevance » tend alors à se systématiser et à voir son niveau augmenter, s'approchant d'une rente en nature. Le « prêt » glisse alors progressivement vers la location, sans que la frontière entre les deux soit toujours nette.

L'histoire du peuplement, les modalités d'arrivée de nouveaux groupes familiaux, et le contexte dans lequel cette arrivée s'effectue sont ainsi déterminants pour le statut foncier des acteurs.

#### ***Installations successives et statuts fonciers à Dédomé***

*A Dédomé, au sud Bénin, deux lignages autochtones sont issus des deux personnes qui ont fondé le village et contrôlent le pouvoir politique. Les premières migrations qui donnèrent véritablement une allure de village à Dédomé sont arrivées des pays sahouè et adja, vers le début du 20<sup>e</sup> siècle. Entre ces populations migrantes et les autochtones, il s'est établi des rapports de clientèle qui ont fonctionné autour de la terre et la main-d'œuvre. Les sahouè et adja se fai-*

*saient affecter de la terre (jusque-là non défrichée et suffisamment loin des zones de cultures et autres réserves de leurs hôtes) et donnaient en retour des « cadeaux » sous forme de produits agricoles. Les nouveaux venus ont réussi en moins d'un demi-siècle à devenir propriétaires des terres qu'ils cultivent et de plus ont fait disparaître les signes originels des rapports de clientèle avec leurs hôtes.*

*Les migrants arrivés dans les années 50 ont une même origine que les fondateurs du village et partagent des liens familiaux (ou conjugaux) avec eux. Les autochtones les ont installés dans des hameaux, aux confins du terroir villageois. Ils leur ont prêté la terre, sur des surfaces assez faibles (parfois 2 ou 3 hameaux sur une vingtaine d'ha, soit 0,7 à 0,8 ha par famille, ) et se servent d'eux pour préserver les limites de leurs domaines fonciers. Malgré la relative ancienneté de leur établissement sur les lieux, les migrants anciens sont sans maîtrises foncières (pas de terres appropriées), même s'ils détiennent des droits permanents et transmissibles sur les terres qu'ils cultivent. Les relations foncières sont exemptes d'échanges monétaires. Jusqu'à un passé récent, ces migrants ont donné des cadeaux et fait des gestes de reconnaissance à leurs hôtes en guise de reconnaissance pour le prêt (de terre) qu'ils bénéficient. Aujourd'hui ces rapports évoluent. Les propriétaires tendent à les convertir en rapport de métayage. Les migrants récents, arrivés dans les années 80, doivent quant à eux se contenter de location ou de métayage (Edja, p.15 et 25).*

## **2. Prêts de durée déterminée**

Un tel type d'arrangement a été rencontré fréquemment, mais il n'existe pas partout (sud Bénin, par exemple). Il s'agit originellement de prêts conjoncturels, visant à résoudre un problème ponctuel d'accès à la terre, essentiellement pour du vivrier.

*A Djimini-Koffikro, en Basse Côte d'Ivoire, le prêt d'une parcelle, sans conditions spécifique, pour la durée d'un cycle de culture, résulte d'une relation personnelle privilégiée entre le propriétaire et le producteur. Ces prêts mettent en jeu des parcelles de faible dimensions (rarement plus de 0,25 ha), destinées uniquement à la production vivrière : la culture de l'ananas apporte des revenus importants dont les propriétaires tiennent à tirer bénéfice. (Colin, 1990 : 66)*

Mais les prêts sans limitation de durée peuvent aussi se rencontrer, y compris pour des productions marchandes, dans des contextes spécifiques.

*Des prêts gratuits, sécurisés, pour le maraîchage (Faure, 1995).*

*Autour du lac de Bam, au nord du Burkina Faso, les terres sont prêtées gratuitement aux entrepreneurs qui pratiquent le maraîchage irrigué de contre-saison. Sans limitation de durée, le contrat est sécurisé par les relations sociales entre détenteurs fonciers et entrepreneurs, qui n'hésitent pas, lorsqu'ils se sentent en sécurité, à investir dans des infrastructures pérennes (canaux, ouvrages en ciment, etc.). D'autres évitent de tels investissements, de crainte d'être obligés de quitter la parcelle. Le prêt est gratuit, car les cédants récupèrent*

*les arrières-effets des intrants, qui améliorent nettement leurs rendements de céréales d'hivernage..*

Lorsque la pression sur la terre augmente, ou dans des stratégies sécuritaires face à un risque de dépossession, de tels prêts de courte durée peuvent devenir la règle. Ainsi, dans le bassin arachidier sénégalais (Guigou et al, 1998), au Yatenga (Marchal, 1983) et dans l'ouest (Burkina Faso), au sud Bénin (Edja, 2000), la réduction de durée des prêts apparaît comme une réponse des autochtones aux législations ou aux mots d'ordre politique déclarant « la terre est à celui qui la met en valeur ». Pour éviter que des détenteurs de droits délégués ne puissent arguer d'une mise en culture continue de plusieurs années pour revendiquer un droit d'appropriation, les cédés ont raccourci la durée des prêts, et changé régulièrement les parcelles cédées, parfois au détriment des pratiques d'entretien de la fertilité : dans les terroirs *sereer*, « le système de prêt de terre généralisé a été rompu, et avec lui l'équilibre des assolements, déjà menacé par la pression démographique » (Raison, 1986 : 47).

#### ***Le dondoly dans l'ouest burkinabé (Paré)***

*« Sollicitation » en dioula, le dondoly, prêt de courte durée, ne confère qu'un droit de culture. Il exclut tout investissement et n'est pas transmissible. Il concerne majoritairement les nouvelles générations de migrants. On le rencontre dans les villages mixtes et les villages de migrants (pour les migrants empruntant une parcelle sur le territoire d'un village voisin). En zone de vieille colonisation, sa durée est de 2 ans pour les céréales et de 3 ans pour une rotation coton/céréales. C'est souvent l'arrangement proposé par un autochtone qui veut remettre en question une installation ou un prêt à durée indéterminée. La contrepartie, payée en nature, varie de quelques tines à quelques sacs, mais les obligations sociales sont importantes. En front pionnier, sa durée est de 3 à 5 ans. On rencontre aussi un prêt saisonnier (samian dondoly), réponse ponctuelle à un problème conjoncturel de terre.*

#### ***Le prêt à court terme comme ajustement (pays sereer siin, Sénégal) (Guigou et al, 1998 : 190-191)***

*En pays sereer siin, dans le bassin arachidier sénégalais, le foncier est géré au niveau des unités de production, les chefs de lignage pouvant procéder à des réaffectations de parcelles, en cas de déséquilibre démographique, par exemple lorsque un migrant revient. Dans les villages suivis, les surfaces exploitées par les concessions qui en détiennent la maîtrise foncière sont très stables et représentent plus des quatre cinquièmes des terres cultivées. Les prêts de terre ont pour effet de réduire au niveau des exploitations les disparités entre les surfaces disponibles et l'effectif de la population exploitante, mais l'importance de ces prêts varie suivant les villages et les années. Toutes les catégories d'exploitants, y compris les chefs de cuisine, ont recours à l'emprunt. Il n'y a ni location, ni redevance autre que symbolique alors que, dans d'autres zones sereer, le Mbayar, par exemple, la location est apparue dès les années 30. La durée du prêt, jadis de deux à trois ans (correspondant à une succession culturelle), est maintenant presque toujours d'une année, afin d'éviter que le bénéficiaire du prêt, se fondant sur la législation moderne, refuse de rendre la parcelle. Les liens entre prêteurs et emprunteurs sont divers (solidarités parentales, voisinage, amitié, appartenance à une même confrérie religieuse).*

### **3. Accès à la terre contre contrepartie fixe (location)**

Moyennant une contrepartie fixe et négociée à l'avance, le preneur dispose d'une parcelle sur laquelle il est responsable de la production. Le contrat porte sur la terre exclusivement, la contrepartie pouvant être payée en nature (dans ce cas, elle est souvent versée à la récolte et la question qui se pose alors est de savoir ce qui se passe en cas de mauvaise récolte) ou en argent (dans ce cas, elle est le plus souvent versée en début de contrat). Son montant peut relever du contractuel (laissé à la libre négociation des parties) ou s'approcher de la convention (lorsqu'une norme est fixée au niveau du village).

#### *Les locations à Djimini-Koffikro (sud Côte d'Ivoire) (d'après Colin, 1990 : 67)*

*A Djimini-Koffikro, les locations, informelles et sans contrat, portent sur un cycle de culture. Elles concernent les cultures vivrières et, depuis le début des années 80, l'ananas d'exportation. Les montants pour la location d'un hectare sont sensiblement les mêmes pour une culture de manioc (éventuellement précédé par du maïs) ou pour un cycle d'ananas export. Cela peut sembler paradoxal dans un contexte de rareté foncière et de forte demande en terre, la durée d'occupation du sol étant de 13 à 15 mois dans le premier cas, de 18 à 24 mois dans le second. En fait, le temps d'immobilisation pour le propriétaire est approximativement le même, car la jachère, après un ananas, peut être raccourcie du fait des engrais reçus par la culture. Le montant des locations a sensiblement augmenté avec l'extension de l'ananas, passant de 20.000 FCFA/ha en 1982 à 50.000 FCFA/ha en 1985.*

Le contrat peut porter sur une saison (le *samian lallé* au Burkina Faso ; la location d'une parcelle irriguée par le GIE à Guede Wuro sur le fleuve Sénégal), un cycle cultural (3 ans correspondant à une succession coton/céréale/céréale, au Burkina Faso), une durée variable et négociée à l'avance (*zunda*, au Bénin). Il excède rarement 4 ou 5 ans. Il peut être renouvelable, sur la même parcelle ou sur une autre.

#### *Le lallé dans l'ouest Burkinabé (Paré)*

*Littéralement « mesurer », le lallé ou location est apparu vers la fin des années 80, avec la fin de l'espace cultivable et la forte compétition pour la terre. Il prend de plus en plus la place des prêts (dondoly). Le preneur dispose d'un droit de culture, d'une durée limitée. Les investissements physiques sont interdits de même que les cueillettes. Toutefois, pour celles-ci, des exceptions sont possibles, liées aux relations entre les parties contractantes. Ce sont essentiellement les migrants, mais aussi les autochtones aux faibles disponibilités foncières qui sont preneurs. La durée, négociable, varie de 2 à 4 ans, selon les besoins monétaires du cédteur et ses relations avec le locataire. Elle permet de faire du coton sur terres hautes<sup>33</sup>. Les prix varient en fonction du type de terre, entre 5 et 10.000 FCFA/ha/an pour les sols sableux, et 10 à 20.000 FCFA/ha/an pour les bas-fonds. A l'origine, le loyer était payé d'avance pour toute la durée du contrat. Mais les cédteurs exigent aujourd'hui, et de plus en*

<sup>33</sup> La culture qui suit le coton bénéficie des arrière-effets des engrais reçus par le coton. 2 ans est donc un minimum pour bénéficier de l'effet des intrants investis en première année.



*plus, que le loyer soit payé chaque année. La location annuelle (samian lallé) concerne les céréales, sur terres hautes comme en bas-fonds. La contrepartie est financière et elle est fonction du type de terre, de la pluviométrie et de la production de la saison précédente (les bas-fonds risquant l'inondation en année pluvieuse). Les terres sablonneuses se louent entre 5 et 10.000 FCFA/ha. Le contrat est oral, devant témoins. On rencontre quelques rares cas de formalisation écrite d'un lallé.*

Lorsque le contrat porte sur plusieurs saisons ou années, la contrepartie peut être versée année par année, ou bien d'un seul coup dès conclusion de l'arrangement, comme pour le *zunda* au Bénin. Ce dernier cas offre un revenu plus important au cédant, en une seule fois, et demande une plus grande trésorerie au preneur. Il peut poser plus de problème d'enforcement.

Lorsque la terre porte des arbres, le contrat porte fréquemment sur le droit de culture annuelle, ou sur le droit d'exploiter les arbres (cueillette des nérés et karités en zones soudaniennes), rarement les deux à la fois. Au Bénin, sous palmier, le droit sur les cultures et le droit sur les arbres sont systématiquement dissociés. Celui qui met en culture (et entretient ainsi la plantation) dispose cependant d'un droit de récolte sur les noix de palme. Le droit de cueillette ou d'accès aux ressources autres (bois, fruits, etc.) est en général défini dans l'arrangement. Au sud est du Nigéria, les contrats sur les palmiers à huile (*iwu-nkuwu*) accordent le droit de récolter les noix de palme pour une saison, contre paiement en argent. Comme au Bénin, les droits de culture sous les arbres ne sont pas concernés par l'arrangement.

#### ***Le zunda au sud Bénin (Edja)***

*Le zunda est un contrat de fermage qui confère pour une durée déterminée et négociée le droit de culture à un locataire qui verse la totalité des frais de location lors de la passation du contrat. La durée des contrats va de 2 à 10 saisons de cultures (1 à 5 ans). Originellement, le terme zunda renvoie à un contrat portant sur un zun, c'est-à-dire une friche. Aujourd'hui, face à la rareté des friches, le zunda ne porte plus seulement sur le zun, mais aussi et principalement, sur la « terre ordinaire » (*ahikugban yaya* ; 0 à 3 ans de jachère). Les « terres boisées » (*ayikugban kpodo atin kpo* ; 3 à 4 ans de jachère) sont cependant plus recherchées : elles ont un meilleur niveau de fertilité, et les ligneux issus de la défriche sont comme bois de chauffe ou comme acadja (cage de branchages pour la pisciculture dans le lac). Les frais de location sont fonction du niveau de fertilité du sol et la valeur du bois qui y est contenu : entre 9000 à 15000 FCFA/ha/an (2 saisons) pour une terre ordinaire, 21000 et 30000 FCFA/ha/an pour une friche de 3-4 ans.*

*Du fait de la rareté des terres et de l'enjeu de la fertilité, à l'exception de quelques personnes qui contrôlent des superficies importantes au point de pouvoir se passer de la location, chaque chef d'unité de production cultivée, à un moment ou à un autre, une terre qu'il a prise en location auprès d'un autre paysan du village.*

*Le zunda confère au locataire le droit de culture et le droit de prélèvement des ressources (noix, bois). Il exclut le droit d'exploiter du vin de palme. En règle générale, le locataire n'a pas le droit de déléguer à nouveau les droits qui lui sont conférés par un contrat de location. Mais on observe quelques cas marginaux de "délégation seconde" : à Dékouenou, quelques rares personnes âgées, souvent producteurs de tomate, prennent des terres en location et les confient à*

*des métayers ; à Dédomé, en contexte péri-urbain, quelques paysans jouent un rôle de courtage foncier : ils prennent des terres en location, et les cèdent plus cher à d'autres paysans.*

Les locations sont donc des arrangements relativement « simples », même si l'accès aux autres ressources de la parcelle doit être précisé et si des clauses non foncières peuvent exister. Le montant fixe de la contrepartie limite les sollicitations régulières. Contrairement aux arrangements avec partage du produit, le preneur doit ici avoir la capacité financière de payer la location et de faire l'avance des frais de culture. Même pour des montants faibles, cela peut être un obstacle : dans l'ouest du Burkina, le passage récent du prêt à la location (5 à 10.000 FCFA/ha) est un facteur d'exclusion des ménages pauvres (Baud, 1999). Pour les parcelles irriguées, le coût de la location est largement plus élevé que pour les terres pluviales. Par exemple, au nord-est du Nigéria, 5000 naira permet de louer 5 ha de terres pluviales, mais seulement 0,25 ha de terres irriguées.

***Le « louage » à Bodiba (centre-ouest ivoirien) (Zongo, 2000)***

*La location porte exclusivement sur les terres destinée au vivrier (à l'exclusion des bananes et du taro qui sont uniquement produits dans les nouvelles plantations). C'est une pratique à laquelle les immigrants recourent pour les cultures vivrières (l'achat est le seul mode d'accès aux plantations) : les hommes pour le maïs surtout (la principale nourriture de base des immigrants) et le riz (dans ce cas, la location porte sur des bas fonds); les femmes pour le maïs, mais surtout le gombo (commercialisé frais ou séché), le piment et d'une manière générale les condiments. C'est normalement l'immigré qui initie la démarche auprès de l'autochtone pour solliciter la terre mais actuellement la démarche s'est inversée. "En début de chaque saison agricole, les Gagou [autochtones] viennent nous proposer des terres pour le vivrier. On n'a plus besoin de se déplacer sauf quand on tient spécialement à une place."*

*La durée du contrat varie d'une récolte à deux ans. En général, la forme de durée qui prévaut est celle qui porte sur une récolte, la transaction n'est pas sanctionnée par un document, le recours au témoin est pratiqué mais n'est pas systématique. Les prix pratiqués varient dans une fourchette variant de 7500 à 15000 FCFA/ha. Dans certaines zones, notamment à Guepaho, l'hectare peut se négocier jusqu'à 25000 FCFA. La durée du "louage" peut porter sur plusieurs années, principalement deux ou trois. La transaction est alors sanctionnée par un document écrit. Les prix intègrent les rapports sociaux et varient de 20 à 30000 f par an. La location pluri-annuelle évolue généralement vers la vente.*

Du point de vue du preneur, la location donne accès à la terre, avec autonomie sur la production (choix des cultures – sauf restrictions aux investissements ; conduite de la culture). L'enjeu peut porter sur certains types de parcelles. L'enjeu des jachères paraît particulièrement essentiel, tant au sud Bénin qu'en Côte d'Ivoire forestière. Longtemps peu ou pas cultivés, les bas-fonds sont également fréquemment mis en location.

***L'émergence d'un marché de la location de jachères et de bas-fonds dans le centre-ouest ivoirien***

« En dépit de la pression foncière, la cession de terre par des autochtones aux étrangers subsiste, bien qu'elle soit beaucoup moins fréquente qu'auparavant en raison de l'obligation ressentie par les autochtones de préserver leur patrimoine foncier. La cession de terre contre des prestations traditionnelles limitées, qui prévalait encore dans les années 70, a disparu à peu près partout. Aujourd'hui le versement d'une somme d'argent conséquente, en rapport avec la superficie et la nature de la parcelle, est généralisée, sans que les obligations sociales implicites aient disparu. [En particulier], les planteurs migrants ayant planté en cacaoyer toutes les terres acquises précédemment, un véritable marché de la location de terres à vivrier (jachères) pour les étrangers s'est instauré depuis une quinzaine d'années. Le prix de la location est quasiment standardisé. Tous les « étrangers » y recourent, et particulièrement les Burkinabé, en partie parce que leurs exploitations sont plus petites et qu'ils produisent fréquemment du vivrier pour le marché (Chauveau, 1997 : 340-341).

*Dans les trois sites de recherche au Nigéria, la fréquence des locations a beaucoup augmenté. Dans les zones irriguées de l'Etat de Sokoto, au nord-ouest du Nigéria, louer une de ses parcelles à un tiers (haya or sufuri) est une façon d'obtenir les moyens monétaires nécessaires pour acheter les intrants et payer la redevance sur les parcelles restantes. Dans la zone péri-urbaine de Port Harcourt, au sud-est du Nigeria, les arrangements kwukwu-ohia sont un moyen pour les migrants d'obtenir des droits temporaires de culture, pour une saison (mais l'accord n'offre aucun droit sur les arbres de la parcelle). Au Nord-est du Nigéria, les contrats de location aari concernent à la fois les terres pluviales et les terres irriguées, et sont renégociés chaque année.*

Pour les cédés, la recherche d'argent paraît une motivation essentielle : d'abord pour des problèmes de trésorerie familiale ou pour faire face à des dépenses urgentes, parfois pour pouvoir acheter les intrants nécessaires sur les autres parcelles. La location (et en particulier la location pluri-annuelle, à contrepartie versée d'avance) est une alternative, tant à l'absence d'accès à un crédit de trésorerie accessible, qu'aux autres formes de mobilisation de la terre (vente ou mise en gage, là où ces transactions existent). Dans bien des cas, c'est en fonction du besoin d'argent du cédés que se négocie la durée de la location. Dans plusieurs lieux (sud Bénin, Zou – Edja, 1997, Centre-ouest Côte d'Ivoire), la location à redevance annuelle apparaît ou se généralise de la part des autochtones, comme moyen de se constituer des revenus réguliers et comme stratégie patrimoniale et/ou de sécurisation foncière : en alternative aux affectations de terre avec contrepartie symbolique et à la cession progressive du patrimoine par ventes, elle réaffirme les droits lignagers sur la terre et limite les risques de revendication d'appropriation des terres par les preneurs.

Pour les cédés, la location peut aussi être un moyen de faciliter la reconversion, à moindre coût, de vieilles plantations ou de jachères vers de nouvelles cultures pérennes - palmier, hévéa.

## 4. Contrats avec partage du produit

Un certain nombre d'arrangements se caractérisent par le paiement d'une contrepartie proportionnelle au produit. Ils renvoient aux catégories génériques de share-cropping ou métayage (si l'on prend ce dernier terme au sens large)<sup>34</sup>. D'autres contrats de partage (share contracts) ne portent pas sur le produit (section suivante). Le type et le niveau de la contrepartie ne suffisent pas à caractériser le contenu de l'arrangement ni les rapports entre les parties : le partage des coûts de production et la division du travail dans la mise en place et l'entretien des cultures sont des paramètres essentiels.

### 4.1 En culture annuelle

Il s'agit d'arrangements où le preneur est responsable de la production et où la contrepartie du cédant correspond à une part du produit. Le niveau de la contrepartie dépendant du rendement, le cédant est souvent impliqué dans la gestion de la production, à des degrés variables. Au delà des termes classiques de « métayage » ou de « share-cropping », cela recouvre des modalités très variées, tant sur le taux de partage, que sur les apports respectifs des parties (intrants en particulier) ou le partage des responsabilités dans les décisions de conduite de la culture.

En fonction des facteurs mis en jeu, ce type d'arrangement se rapproche :

- > d'un **strict rapport foncier**, lorsque le propriétaire n'intervient en rien dans la production et perçoit simplement une rente proportionnelle (pour des raisons qui sont à préciser empiriquement, mais où le risque et les contraintes de crédit du tenancier interviennent sans doute de façon dominante) ;
- > d'un **simple contrat de travail**, lorsque le "tenancier" payé au pourcentage de la production n'intervient pas dans la prise de décision et est un simple exécutant ;
- > d'une **mise en commun (resource pooling) de facteurs**, entre des acteurs inégalement dotés, pouvant aller jusqu'à une coordination partenariale ;

Outre le taux de partage du produit, la rémunération des parties dépend du partage des coûts de production et du contrôle du travail investi par le tenant, qui sont deux enjeux essentiels.

#### *Métayage et captivité : un lien historique ?*

*D'un point de vue historique, en Afrique, le métayage est dans un certain nombre de cas issu des rapports esclavagistes. Ainsi, dans la vallée du fleuve Sénégal, le coggu (fermage) était connu de longue date. Le rem-peccem est apparu lors de l'émancipation des captifs. Ne disposant d'aucun droit foncier, ni de réserves de semences, ni de capacité à avancer les frais du fermage, ils n'ont pu avoir accès aux terres de décrue que sous cette forme, d'ailleurs encouragée par l'administration coloniale, et d'autant mieux acceptée par les anciens maîtres qu'elle était plus rémunératrice pour eux. Du fait de la pression foncière, le rem-peccem a été progressivement pratiqué par l'ensemble des groupes statutaires, y compris les segments secondaires des lignages nobles, tandis que le coggu régressait. Actuellement,*

---

<sup>34</sup> Pour une synthèse des théories économiques sur le métayage, cf. Colin, 1995.

*près de la moitié des terres de décrue est fréquemment cultivée en rem-peccem (Minvielle, 1985).*

Les contrats de partage sont courants depuis longtemps au Ghana. Au dix-neuvième siècle, ces contrats passaient pour couvrir les entreprises d'extraction d'or, d'agriculture et d'échanges commerciaux et se rencontraient également dans la production halieutique et ligneuse. « Ils ont joué un rôle non négligeable dans la production commerciale d'arachides dans le nord, de poivrons sur les plaines d'Accra, de riz autour du lac Volta et d'échalotes sur la côte sud-est ; les arrangements de partage sont également importants dans l'élevage de bétail » (Robertson, 1987 : 63). Ces contrats s'appuyaient sur les principes du partage des coûts et du produit, soit en deux parts (*abugnon* ou *abougnon*), soit en trois (*abusan* ou *abousan*). Ces contrats ont permis au Ghana de s'imposer dès les années 20 comme le principal producteur mondial de cacao, étant donné qu'ils permettaient de mettre des terres à disposition de paysans « étrangers » en vue de leur conversion en plantations, sans aliéner définitivement ces terres du lignage du propriétaire terrien (Amanor, Hill, Robertson). Les contrats de partage restent largement répandus non seulement pour les essences pérennes, mais aussi pour un éventail de cultures annuelles, telles que le maïs et l'igname. Le contrat *abusan* est utilisé pour le maïs, le preneur obtenant un partage aux deux tiers qui lui permet de couvrir ses efforts de désherbage, ainsi que ses besoins alimentaires initiaux en vue des travaux ultérieurs prévus dans la plantation. Le manioc et le plantain sont tous les deux partagés à moitié, étant donné que le propriétaire terrien est censé fournir les gourmands ainsi que le matériel de plantation.

#### ***Le lema au sud Bénin (Edja)***

*Au Sud Bénin, le métayage sur vivrier (lema : le = cultiver et ma = partager) est plus récent que le métayage sur plantation (kinnato ; cf. ci-dessous). Il se pratique sur les associations maïs/manioc. Il est connu dans les zones où la pression sur le foncier a fait émerger une couche de paysans sans terres. C'est un arrangement foncier bien connu dans les départements de l'Atlantique, du Mono et de l'Ouémé. Le vivrier n'a pas de conditions économiques favorables. Le lema maïs - manioc bénéficie de peu d'investissement. Il se pratique sur des terres pauvres. Les cédants sont les paysans âgés, qui ne disposent pas d'une main-d'œuvre suffisante, et ont besoin de vivrier pour faire face à leurs responsabilités dans l'alimentation de la famille. Pour eux, être rémunéré en vivrier est plus sûr que d'être payés en argent et de devoir acheter l'alimentation. Les preneurs sont le plus souvent de jeunes paysans qui ne peuvent pas mobiliser les fonds pour prendre une terre en location et font aussi du travail journalier. Le propriétaire reçoit le tiers de la récolte et l'exploitant les deux tiers. Le partage des produits se fait au champ lors de la récolte. Le métayer est tenu d'informer le propriétaire de la date de la récolte afin que celui-ci soit présent ou bien se fasse représenter. Le métayer dispose d'un droit de prélèvement de la noix de palme, au cas où la parcelle abrite du palmier. Il n'a pas le droit de déléguer son droit de culture à autrui, même pas à un membre de sa famille.*

#### ***Le lema-tomate (Edja)***

*Avec l'extension de la culture de la tomate autour de Ouidah, on assiste au développement d'un autre type de lema : le lema de la culture de la tomate (lema - tomate), un arrangement*

*qui met en rapport des métayers migrants temporaires venus du plateau adja, détenteurs de savoir-faire spécialisés, avec des autochtones. Il est devenu populaire à Ouidah à la fin des années 80 avec la demande croissante de la tomate dans les villes et l'impossibilité pour les sociétés d'Etat, notamment la société nationale de fruits et légumes SONAFEL en faillite, d'assurer l'approvisionnement des consommateurs urbains. Le désir de s'inspirer des expériences des producteurs de tomate du plateau adja pour tirer profit de la position de Ouidah par rapport à Cotonou a rendu nécessaire un recrutement des migrants saisonniers.*

*Le lema - tomate se distingue du métayage classique : il porte sur une culture demandant de fortes avances aux cultures et des savoir-faire spécialisés. Les deux protagonistes s'impliquent davantage dans la gestion et le suivi des conventions établies. Le cèdeur participe à la mobilisation des ressources, même si les coûts doivent être supportés par le métayer. Ce sont en général des autochtones impliqués dans la distillation de l'alcool de palme, ayant la capacité de faire face aux avances aux cultures. Ils tentent de stabiliser, pour quelques saisons, des migrants détenant les savoir-faire spécialisés nécessaires à la réussite de la culture. Certains gèrent 4 ou 5 ha de tomate, et emploient jusqu'à une vingtaine de métayers. Le métayer et sa famille apportent toute la main-d'œuvre nécessaire aux différentes opérations: démarrage, tuteurage des plants, sarclage et arrosage des plants (surtout dans les moments sensibles). La gestion de cette main-d'œuvre est placée sous la responsabilité du métayer qui planifie les différentes activités à entreprendre au cours de la saison.*

*Les règles de partage des produits sont les suivantes : les recettes de la première récolte reviennent entièrement au métayer. Elles sont censées lui permettre de payer les coûts de production qui, bien que souvent avancés par le cèdeur, sont à sa charge. Par la suite, les autres récoltes (environ 10) sont partagées à raison de 1/3 pour le cèdeur et 2/3 pour le métayer.*

*Le métayer et sa famille séjournent chez leur hôte, qui leur offre un local. Il gère son unité de consommation. Il a la possibilité de contracter des dettes (ce qui est fréquent) auprès de son hôte pour faire face à des dépenses de consommation (achat de vivriers notamment). Il emprunte aussi de l'argent pour acheter des intrants minéraux. En d'autres termes, l'hôte n'est pas seulement un bailleur de terre, mais un créancier du métayer. Lorsque les dettes contractées sont importantes ou bien que les opérations sont fréquentes, le bailleur les enregistre dans un cahier. A la fin de la campagne, il en fait le total et se fait rembourser avant que le métayer quitte le hameau pour son village d'origine. Assez souvent, les métayers peuvent régler entièrement leurs dettes après les trois premières récoltes.*

#### **L'abougnon manioc à Djimini-Koffikro (Colin, 1990 : 67)**

*En Côte d'Ivoire forestière, l'abougnon – partage par moitié de la production – est une forme de rémunération du travail employée dans les caféières et les cacaoyères. La formule d'abougnon-manioc qui se développe à Djimini-Koffikro depuis les années 80, est une forme d'accès à la terre, dans le mesure où le producteur recherche un accès à la terre et conserve la maîtrise de l'ensemble du procès de production – à la différence de l'abougnon sur café ou sur cacao, qui assure uniquement l'entretien et la récolte. Le partage par moitié est limité au manioc et n'inclut pas les cultures vivrières de cycle court implantées auparavant par le producteur pour son propre compte. Ce partage concerne soit la parcelle de manioc sur pied, soit, plus fréquemment, l'argent retiré de la vente. Cette dernière formule présente*

*l'avantage de pallier les hétérogénéités de rendement sur la parcelle, mais ouvre la voie, aux dires des propriétaires, aux escroqueries des abougnons qui peuvent vendre une partie de la récolte clandestinement.*

***Les modalités d'exploitation des parcelles récupérées par le GIE (Mbooyo, Sénégal) (Ndiaye)***

*Face au problème de non-remboursement des crédits de campagne, le GIE s'est octroyé le droit de suspendre le droit de culture des attributaires et de le transmettre temporairement à un autre attributaire. Les parcelles récupérées par le GIE sont confiées à certains exploitants du groupement, pour une année renouvelable (le contrat est sauf exception renouvelé d'année en année). Outre le paiement des redevances (pour le gas-oil et les intrants), les exploitants doivent verser 1/3 de la récolte au GIE. Ce montant est renégociable en cas de mauvaise récolte.*

*Cette part de la récolte s'inspire des formes de partage du produit rencontrées dans les cuvettes de décrue (waalo), le « rem-peccem » (littéralement « cultive et on partage »).*

## **4.2 Avec des cultures pérennes**

Les contrats de partage sont particulièrement importants dans les zones d'économie de plantation. Au Ghana, en Côte d'Ivoire, ils ont fourni le cadre institutionnel au sein duquel des investissements de long terme en travail et en capital ont été réalisés, pour la création et l'entretien des plantations. Lorsque des cultures pérennes sont en jeu, le contrat peut porter sur les arbres en tant que tels (avec différentes formes de partage du produit) ou bien sur l'ensemble arbres/cultures vivrières. On se rapproche là, soit de contrats de travail, soit de gardiennage, où l'entretien de la plantation est l'enjeu essentiel, la main-d'œuvre étant rétribuée par les cultures vivrières qu'elle fait entre les arbres. Les conditions sont en général assez différentes selon que le contrat porte sur la création d'une plantation (avec le délai d'entrée en production, et la nécessaire durée du contrat pour que le tenant puisse rentabiliser son investissement), ou bien sur une plantation déjà existante. Les modalités de rétribution via le partage de la plantation (cf.ci-dessous) sont une façon de répondre à ces questions.

Dans la région productrice de cacao du sud ghanéen, depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les contrats de partage ont revêtu une énorme importance du fait qu'ils offraient une garantie suffisante pour établir de vastes plantations de cacao. Ces types d'arrangements englobent désormais également les plantations de palmiers à huile et d'agrumes. Les contrats de partage varient selon les apports respectifs de chaque partie et selon que le partage porte sur le rendement ou sur la plantation développée. Dans l'est du Ghana, par exemple, il existe des plantations de palmiers à huile sous contrats avec la Ghana Oil Palm Development Corporation au sein d'un système *abusan*, ainsi que des contrats *abugnons* concernant les palmiers à huile, qui lient les paysans particuliers et les propriétaires terriens. Dans le premier cas, le cultivateur de la GOPDC obtient les deux tiers de la récolte, de la même façon que le preneur de parcelle *abugnon*, mais il doit prendre en charge la main-d'œuvre, les apports ainsi que la gestion de la plantation pendant toute la durée de la vie économique de cette dernière, de 25 ans environ. Dans le deuxième cas, le preneur se charge d'établir la plantation de palmiers à huile,

d'acquérir tous les apports nécessaires et d'embaucher de la main-d'œuvre selon les besoins. Une fois que la plantation est arrivée à maturité au bout de 3 à 5 ans, la terre est divisée en deux parts égales et c'est au propriétaire terrien de décider la moitié qu'il ou elle préfère. Dès lors, chaque partie se charge d'entretenir sa moitié de la plantation. Les plantations d'agrumes sont également mises en valeur sur le principe de l'*abugnon*, selon lequel le preneur fournit les semis, établit et entretient les jeunes plants, avant que la terre ne soit partagée en deux au bout de 5 ans. Étant donné que les citrus possèdent une vie économique bien plus longue que les palmiers à huile, de jusqu'à 50 ans, ils représentent une aliénation à long terme des terres du groupe héritier du propriétaire, auquel la parcelle reviendra une fois que les arbres ne porteront plus de fruits.

***Le bousan dans le Centre-ouest ivoirien (Chauveau, Zongo, Koné)***

*Le busan (terme originaire des régions akan de l'est ivoirien et du Ghana : diviser en trois) a constitué, avec les contrats de travail à la tâche et les contrats de manœuvre (entre six mois et un an), une première occupation des migrants burkinabé dans les années 60 et surtout 70 (le busan se faisait alors essentiellement sur les anciennes plantations de caféiers, le cacao étant une culture en expansion à l'époque). Actuellement, il est encore largement utilisé par les immigrants burkinabés, notamment les jeunes (dont les parents n'ont pas de grande plantation) et les chefs de famille ayant de petites plantations (un peu moins de la vingtaine). Il s'agit fondamentalement d'un contrat de travail sur des plantations en production, qui n'engage pas directement de cession de droits d'appropriation sur les arbres ou la terre (sauf dans sa variante où il y a partage de portion après mise en culture, cf. ci-dessous). Mais l'émergence d'un lien social de clientèle entre le « bousantier » (le preneur) et son patron peut aboutir à un contrat implicite de cession de parcelle. En outre, le bousan permet au migrant de partager de manière stable la vie du village et de tisser des liens (notamment par des prestations en travail) avec des tuteurs potentiels cédants de terre. L'activité de bousan est donc souvent une étape transitoire précédant l'accession à des droits fonciers, mais pas sur la parcelle où il travaille comme bousantier. Cela a été notamment le cas dans les années 70, où la terre était abondante.*

*Le bousantier a pour obligation d'entretenir la plantation, notamment nettoyage (avant et après la récolte), l'élagage des branches mortes, la pulvérisation éventuelle de produits phytosanitaires, la récolte et le transport de la production au village chez le propriétaire. Le cassage des cabosses de cacao, qui nécessite une main d'œuvre abondante, fait participer patron et bousantier à la tâche. Le patron comme le bousantier font appel à des parents et des amis dans le cadre d'invitations collectives ; s'il est nécessaire de payer des « journaliers », celui qui les paie défalque, avant partage, cette dépense du produit de la vente. Le contrat est assorti d'autres clauses, notamment les journées de travail consacrées au propriétaire. Ce travail prend deux principales formes : soit le bousantier consacre une journée de travail par semaine au patron, généralement le samedi, soit le patron le sollicite pour exécuter des tâches spécifiques (défricher la place pour le vivrier, faire les buttes d'igname chez les Baoulé, etc.). La combinaison des deux formes se rencontre quelquefois.*

*Le bousantier n'a pas le droit de récolter sur la parcelle certaines ressources à des fins commerciales, notamment l'avocat, les graines de palme, les fruits en général ; par contre, le prélèvement à des fins d'autoconsommation est autorisé. L'exploitation des palmiers (ex-*



*traction de vin de palme), sauf accord du propriétaire, est également proscrite. En contrepartie, le busantier a droit à une part de la production, préalablement fixée. Le terme de bousan désigne à l'origine un partage en trois parts, dont l'une va au bousantier. Mais, en réalité, il recouvre des modes de partage très variables, selon principalement la spéculation (le café est plus exigeant en travail que le cacao), l'état de la parcelle (qualité de l'entretien, âge et productivité du verger) mais aussi le rapport de force entre les contractants (difficulté de trouver de la main d'œuvre pour le propriétaire, disponibilité en force de travail pour le bousantier, qui peut travailler avec l'aide de sa famille ou d'amis). A Bodiba, le mode de partage pour une plantation en bon état de production est généralement le tiers sur caféier et le quart sur cacaoyer pour le bousantier. Mais cette part peut être augmentée à la moitié sur une plantation de caféier peu productive (on parle alors d'abugnon). Le partage peut aussi s'effectuer selon des modalités variées, après la récolte : en nature (on partage les sacs et la commercialisation incombe à chacune des parties) ou, plus couramment aujourd'hui, en argent après la vente, la commercialisation étant en général effectuée par le propriétaire.*

*Il est fréquent que le bousantier doive des prestations en travail sur les champs de vivrier de son patron. En outre, le contrat busan peut inclure la participation du patron au coût de reproduction de la force de travail, notamment s'il s'agit d'un bousantier isolé, ne bénéficiant pas de la présence d'une communauté de migrants de même origine que lui (cas des Gouro à Bodiba). Le patron peut lui céder une parcelle de vivrier consacrée à sa seule consommation, ou lui fournir du vivrier ou de la nourriture préparée. Il peut également prendre en charge des médicaments. Il semble que ces clauses "annexes" soient moins fréquentes ou moins importantes qu'il y a 20 ans, du fait notamment que la plupart des bousantiers sont intégrés dans des quartiers « Mossi » du village ou des gros campements baoulé.*

*La durée du contrat est d'un an, reconductible de tacite accord. Il existe (rarement) des conventions écrites entre bousantier et patron garantissant la réembauche du bousantier après le retour temporaire de celui-ci au pays. Cela permet au patron de fidéliser le bousantier (s'il est considéré comme un bon travailleur de confiance), et au bousantier de l'aider à se dégager d'offres qui pourraient lui être faites dans son village d'origine de rejoindre d'autres parents en migration, ou tout simplement de l'obligation de rester pour aider les parents sur place.*

*Les propriétaires engagés dans des contrats de bousan sont très souvent des autochtones âgés, et exceptionnellement des migrants burkinabés qui possèdent des superficies importantes. Les migrants baoulé utilisent par contre très souvent des bousan sur leurs plantations de cacaoyers, mises en valeur de manière massive dans les années 60 et 70. Parmi les autochtones, on rencontre aussi des propriétaires absentéistes résidant en ville (soit que le propriétaire ait directement négocié un contrat avec le bousan, soit que le parent à qui il a confié sa plantation ait à son tour engagé un bousan. Il arrive aussi qu'une plantation en cours d'héritage soit confié par l'aîné chargé de gérer la procédure d'héritage à un bousan, tant que les funérailles du propriétaire décédé ne sont pas accomplies (le revenu est alors généralement consacré aux dépenses de la cérémonie).*

### **Le kinnato au sud Bénin (Edja)**

*Au sud Bénin, aussi, l'origine du métayage remonte à la période qui a suivi l'abolition du commerce transatlantique des esclaves (1860 - 1870). Il portait alors sur les plantations et son avènement a permis de superposer un lien de travail au traditionnel rapport maître à captif. Le métayer entretenait et exploitait la plantation, pour le compte de son patron, et cultivait sous les arbres du vivrier pour son propre compte. Il était rémunéré en équivalent de noix. Selon nos informateurs de Dekouenou, il recevait entre le quart et le tiers de la récolte. Ce qui voudrait dire que le kin ou redevances variait entre les deux tiers et les trois-quarts du produit. Le taux de partage n'était pas standardisé. Il variait en fonction des rapports spécifiques, non fonciers, qui influençaient la relation maître à captif, ceci d'autant plus que le métayage - plantation était fait d'un mélange complexe de rapport de servitude, de relation de clientèle et de lien de travail. La nature diversifiée des rapports maîtres et captifs explique les évolutions historiques différentes et l'apparition de nouveaux modes de subsistance, notamment après l'abolition de l'esclavage. Avec la crise de l'huile de palme, le kinnato a disparu, au profit de contrats de gardiennage, où le tenant entretient la plantation et cultive en vivrier pour son propre compte. Il peut récolter les noix de palme, devenus sous-produits avec la chute des cours. Par contre, la sève (qui permet de produire l'alcool de palme) reste contrôlée par le propriétaire.*

***Un contrat de travail avec partage du produit : l'exploitation du vin de palme au Bénin (Edja)***

*Le kpama (kpa = abattre, ma = partager) porte sur l'abattage de palmiers adultes et l'extraction du vin de palme, pour distillation. Il s'est développé dans la période post-coloniale parallèlement au développement du marché de l'alcool local. Le propriétaire de la plantation fait appel à un ouvrier qui abat les arbres et met en place les conditions d'extraction (disposition des arbres sur une surface inclinée pour faciliter le suintement, réalisation d'une percée ou trou d'écoulement du vin, extraction du vin, etc.). Le contrat s'étale sur toute la période de suintement des arbres qui peut durer 60 à 75 jours. L'ouvrier a droit au tiers de la quantité de vin extrait. La rétribution du travailleur intervient après l'accomplissement du travail ou bien à la vente de l'alcool. Il est souvent payé en espèces, équivalent au volume de vin qui lui revient. En effet, la plupart de ces ouvriers ne disposent pas d'un atelier de distillation et n'ont pas suffisamment de moyens pour en louer un.*

*Dans le nord-ouest du Nigeria, l'institution Haoussa de noma mu raba a permis pendant de nombreuses années aux paysans pauvres d'accroître leur accès à la terre, le produit étant partagé en trois et la plus grande portion allant à la partie qui a fourni les apports autres que la main-d'œuvre (Mamman). Dans le nord-est du Nigeria, on trouve deux formes de métayage. La première, dite reta, suit le modèle courant selon lequel les apports et les récoltes sont partagés entre le propriétaire et le preneur de la parcelle. La deuxième, mukko kel, implique deux partenaires qui louent conjointement une parcelle de terre irriguée et en partagent ensuite les coûts ainsi que la récolte. Il s'agit là plus de coopération entre paysans que d'un contrat foncier en tant que tel. (Tijani)*

Le métayage est souvent associé à des agriculteurs pauvres, ne disposant pas de leur propre matériel de culture ou de capacité à assurer l'avance des frais de location. L'absence d'un capital propre ou d'une capacité à payer la location et faire l'avance aux cultures est souvent un

déterminant important du recours au métayage. Mais il peut aussi répondre à d'autres facteurs :

- gestion du risque (qui est partagé entre les parties, alors qu'il est assumé entièrement par le locataire ;
- savoir-faire spécialisés (ex. le *lema tomate* au sud Bénin) ;
- accès à du vivrier pour un cèdeur sans force de travail ;
- combiner l'activité de métayage avec d'autres contrats de travail et le faire valoir direct, le statut d'abusan, de « contractuel » et de planteur, grâce au contrôle d'une force de travail domestique (Burkinabé dans le Centre-Ouest ivoirien) ;
- etc.

Le taux de partage du produit est en général simple : à moitié, au tiers (pour le preneur ou pour le cèdeur)<sup>35</sup>. On peut penser que de tels taux renvoient à un souci de simplicité et de transparence. Les variantes concernent donc essentiellement le partage des coûts de production (semences, intrants, emploi éventuel de main-d'œuvre rémunérée, etc.), qui peuvent être pris en charge par l'un, l'autre ou également partagés selon des modalités diverses<sup>36</sup>. En cas de culture associée, le partage peut s'effectuer uniquement sur la culture principale (cf. les noix de palme au Bénin, ou *l'abougnon* manioc, à Djimini-Koffikro)<sup>37</sup>, la culture secondaire restant au bénéfice du preneur. La contrepartie peut aussi porter sur une des cultures de l'association : par exemple, dans la zone dense du Nord-est du Ghana, les ménages appauvri peuvent obtenir un accès à la terre pour une partie de la saison de culture, en plantant du millet précoce en associations sur le champ de quelqu'un d'autre.

Les modalités de partage du produit, et plus encore des coûts, varient en fonction des contextes économiques (évolution des rapports de prix) et de la rareté relative des facteurs terre et travail. Cela confère une souplesse certaine à ce type de contrats.

Le métayage et les différentes formes de partage du produit ont surtout été étudiés dans des contextes européens (historiquement) et asiatiques (ces dernières décennies), avec une interprétation de contrats inéquitables et peu productifs : puisque le métayer ne reçoit qu'une partie de la récolte, il n'est que partiellement rémunéré des efforts qu'il fait (intrants, etc.). Dès lors, le métayage serait à condamner au profit de la location. Les avancées de la théorie économique et des analyses empiriques amènent à fortement relativiser ces interprétations (Colin,

---

<sup>35</sup> D'autres taux existent parfois : cf. ci-dessous l'évolution du prêt sans limitation de durée au sud Bénin.

<sup>36</sup> Cas ivoirien forestier (cultures pérennes) où le contrat de métayage (abusan) peut inclure a) la participation du patron au coût de reproduction de la force de travail (parcelle de vivrier, nourriture, préparation de la nourriture, médicaments); b) la participation en travail du métayer aux cultures vivrières du patron. Il semble que ces clauses "annexes", surtout les premières, soient moins fréquentes ou moins importantes qu'il y a 20 ans.

<sup>37</sup> Lorsque ces cultures sont une culture vivrière et une culture pérenne, on se rapproche du contrat d'entretien de plantation.

1995 ; 2001). Vu la diversité des formes et des contextes, cela demande une analyse au cas par cas. Les cas rencontrés dans cette étude amènent aussi à nuancer tout jugement général.

## **5. Contrats avec partage du capital productif**

Différents arrangements se fondent sur une contrepartie en pourcentage, mais portent non pas sur la récolte mais sur le capital productif créé (ou entretenu) par l'investissement en travail du preneur.

C'est le cas du *dibi-ma-dibi* au Togo (Gu-Konu, 1986), ou de *l'abusa land tenant* au Ghana (Kojo), ou encore en Côte d'Ivoire de certaines formes particulières d'abusan (dans l'est) ou busan (dans l'est) (la forme classique de l'abusa (au tiers) ou de l'abugnon (à la moitié) en Côte d'Ivoire est un contrat de travail, sur des plantations déjà productives et ne donnant pas accès à la terre)<sup>38</sup>. Dans ce type d'arrangement, le tenant investit pour créer une plantation sur une terre allouée par un détenteur de droit d'appropriation. Durant la durée de développement de la plantation, il cultive des cultures vivrières lui permettant de se nourrir et d'entretenir la plantation. Une partie importante du coût de création et d'entretien de la plantation non productive est ainsi rentabilisée par le vivrier. Lorsque le développement des pérennes empêche les cultures vivrières, la plantation est divisée en deux parties, l'une (la moitié, dans le cas du *dibi*, les deux-tiers dans *l'abusa land tenant*) revenant au détenteur de la parcelle, l'autre au tenant. La collaboration en travail est ainsi limitée à la phase de création et de développement de la plantation. Après mise en production, chacun cultive sa part de plantation, et est autonome dans la mobilisation de travail et d'intrants, comme dans la gestion du produit. La forme *dibi-ma-dibi* existe aussi en Côte d'Ivoire sur des parcelles non encore défrichées et plantées. Elle existe en particulier entre autochtones et migrants dans l'ouest (pays gnaboua : « trou kata-la » : on plante et on divise) le sud-ouest (pays bakwe), dans un contexte d'abondance relative de terre. Elle existe aussi dans le sud-est (pays agni) entre autochtones cette fois : le contrat abusan entre père et fils sert à contourner la transmission en ligne matrilineaire de la terre.

### ***Le dibi-ma-dibi (Gu-Konu, 1986 : 345-352)***

*Le dibi-ma-dibi (littéralement : « je mange pour que tu manges » est un arrangement qui a émergé dans le sud-ouest du Togo lors du développement de l'économie de plantation. Il combine les principes coutumiers qui garantissent l'accès à la terre de tous, avec le développement de la petite production marchande capitaliste. « Le dibi fonctionne selon le mécanisme qu'on peut schématiser de la façon suivante : l'immigrant crée sa plantation sur une parcelle offerte par le propriétaire foncier et l'entretient. Jusqu'au moment où la production atteint son régime de croisière, il dispose de la totalité du revenu issu des premières récoltes. Ensuite, la plantation est partagée en deux parties au profit des deux acteurs dès que la production devient régulière. Théoriquement, ce partage concerne exclusivement la parcelle d'exploitation. Mais le contrat garantit à l'exploitant la jouissance de sa parcelle durant*

<sup>38</sup> Il y a de multiples variantes, et des évolutions dans le temps. See Hill, P 1956, *Gold Coast Cocoa Farmer and The Migrant cocoa farmers of southern Ghana* (1963) pour une description classique des différents arrangements institutionnels. Voir aussi, pour des analyses plus récentes, Robertson, 1987 : 53-79 ; Chauveau, 1995.

*toute la durée de vie des arbres. Pour le cacaoyer, cette durée peut dépasser trois quart de siècles. L'exploitant acquiert ainsi dans les faits un droit quasi permanent d'occupation et de jouissance sur la parcelle foncière et peut transmettre ce droit à sa descendance tant que la plantation survit. (...). Les contrats initiaux n'avaient pas senti le besoin d'affirmer le principe de la récupération de la terre après un délai défini. En tant que pratique foncière et rapport de production, le dibî fut à la base de la prospérité de la plantation pendant toute la période coloniale ». Du fait de la chute de l'économie de plantation, ce n'est plus qu'une pratique résiduelle.*

Dans des contextes où la terre est relativement abondante, un tel arrangement permet de faire face au coût de création et de développement de la plantation, tant pour le cédteur (qui n'a pas à rémunérer l'abusan pendant toute cette période) que pour le preneur (qui rentabilise son investissement par le vivrier). Une procédure différée d'accès au capital terre, au profit d'un migrant, par l'intermédiaire d'un contrat de travail a été utilisée beaucoup plus largement en Côte d'Ivoire forestière. Le contrat de travail n'est plus l'abusan (bien que le migrant puisse également être « bousantier » par ailleurs), mais consiste à fournir au tuteur autochtone un apport systématique en travail de toute nature selon des modalités diverses (un jour par semaine ou à la demande). Au terme d'une certaine période, dont la durée n'est pas toujours fixée à l'avance, le tuteur accorde une parcelle au migrant (cf. supra "institution du tutorat) mais généralement pas sur les parcelles où le migrant a travaillé antérieurement pour son patron.

L'expansion spectaculaire de l'économie de plantation au Ghana et en Côte d'Ivoire s'est, pour l'essentiel, passée selon des mécanismes de ce type type (bousan avec partage de la terre, « don » en contrepartie différée de travail, mais aussi bousan avec partage du produit seul, considéré comme une étape préalable à la recherche de tuteurs cédteurs de terre, ou même contrat de simple manœuvre fidélisé par la perspective d'un don de parcelle par le patron). Ces mécanismes trouvent cependant leurs limites lorsque la rareté relative des facteurs change (crise économique, saturation foncière, etc.). Ce type de mécanisme s'étend cependant encore dans certaines zones de la Côte d'Ivoire.

***Le troukatlan ou troukatalan en Côte d'Ivoire (Koné, 2000)<sup>o</sup>***

*C'est un nouveau mode d'accès encore rare dans les deux zones mais plus fréquent à Zahia qu'à Bodiba. Dans la région de Zahia, ce sont les peuples gnaboua (voisins des bétés) qui le pratiquaient avec leurs immigrants lobis au milieu des années 80. En dioula, ce terme signifie « planter pour diviser » (trou = planter, ka = action de, tlan ou talan = diviser). Troukatlan consiste pour l'exploitant qui n'a pas les moyens de s'acheter une parcelle de terre, à créer une plantation sur les terres d'un détenteur de terre.*

*Concrètement, l'employé défriche une parcelle et y crée une nouvelle plantation, en plantant des pieds de café et/ou de cacao. A la fin de la mise en valeur, l'exploitant et le propriétaire divisent la plantation en deux parts égales, chacun en prenant une. L'exploitant est libre du choix des cultures vivrières qu'il met sur la parcelle qui lui revient, et qui sont à lui. Le propriétaire des terres peut cultiver des vivriers sur la parcelle qui est la sienne mais laisse le désherbage (et parfois la plantation) à la charge du métayer juste pour le temps d'un cycle de production. Le champ ne revient au propriétaire que juste après le dernier désherbage (le deuxième du cycle de production des vivriers).*

Il est important de noter que le **partage portait à l'époque sur le capital arbre, la plantation, plus que sur la terre elle-même, qui n'était pas perçue comme une ressource rare et un enjeu**. Bien plus, les « forêts noires », non cultivées, faisaient l'objet d'un contrôle mais pas d'un « droit sur la terre » au sens strict. Mais, justement parce que la terre n'était pas un enjeu, l'accord ne précisait pas toujours le contenu exact de la transaction, ce qui a pu être source d'ambiguïtés dans les analyses, voire de différents entre parties prenantes lorsque les plantations vieillissent et ne sont plus productives, ou lorsque le preneur décède ou quitte le lieu. L'ambiguïté est encore plus forte (et les différents exacerbés) lorsque, comme en Côte d'Ivoire, c'est l'État lui-même qui a suscité la confusion entre droit sur les arbres et droit sur le fond (cf. la consigne « la terre appartient à celui qui la met en valeur »)<sup>39</sup>.

Au delà du café/cacao, des arrangements de ce type sont aussi à la base, au Ghana, de la reconversion d'anciennes zones de cacao en citronniers (Amanor). A un stade beaucoup plus limité, des arrangements de ce type sont récemment apparus à l'ouest du Burkina Faso, où Paré en a rencontré deux cas, appelés **yiritourou dondoly (prêt pour plantation d'arbre)**, en zone de vieille colonisation à Kouka<sup>40</sup>. Ils concernent des migrants arrivés au début des années 90, et ont été conclus en 1994 et 1997. Cet arrangement consiste, pour le preneur migrant, à créer et à entretenir pour le cédant autochtone, une plantation d'arbres utilitaires (Eucalyptus) et à recevoir en échange une superficie quasiment égale pour ses activités. Le *yiritourou dondoly* confère des droits de culture, d'investissement et de cueillette sur cette partie de la parcelle. Ces droits seraient transmissibles.

#### ***Un cas de « prêt pour plantation d'arbre » dans l'ouest du Burkina Faso (Paré)***

*S.M. est originaire de Kouka et cadre important d'une société à Ouagadougou. En 1994, il demande à S.Y, migrant commerçant installé à Kouka de lui trouver un jeune migrant pour s'occuper d'une plantation d'eucalyptus. Contacté, D.B., arrivé en 1992 et qui a pour tuteur S.Y. accepta l'idée du contrat qui stipulait qu'en contrepartie des travaux dans le champ d'eucalyptus de 3 ha, S.M. mettra à la disposition de D.B. 2 ha de terre (argilo-sableuse) sur lesquelles il dispose de tous les droits à l'exception de celui d'aliénation. Chacune des parties a été assistée par un témoin : S.Y pour D.B. et son frère aîné pour S.M. D.B qui continue de s'acquitter de son devoir dispose lui même aujourd'hui, de 0, 5 ha d'eucalyptus prélevés sur les 2 ha objet du contrat.*

<sup>39</sup> Au sens strict, un contrat avec partage du capital qui passerait par un transfert de propriété de la terre ne relèverait pas des droits délégués, mais de l'acquisition de propriété.

<sup>40</sup> Cf. aussi les cas rencontrés par K. Triolet dans la zone de Mangodara, en nouvelle zone de colonisation (Triolet, 1999).

## **6. Contrats avec accès à la terre contre prestations en travail**

Certains types d'arrangements échangent un accès à la terre (sous forme de droit délégué) contre des prestations de travail portant sur les terres (ou les plantations) du cédant.

### **6.1 Accès à des droits de culture et partage du travail du migrant : le navétanat**

C'est la logique fondamentale du navétanat (cf. ci-dessus), où le navétane (*samalaalu*) travaille pour son hôte, qui l'héberge et le nourrit, en échange d'une parcelle où il travaille pour son propre compte une partie du temps. Il y a à part le partage du travail (tant de jours – ou de demi-journées – pour le même tuteur, tant pour le migrants), plus que des parcelles (il s'agit de contrats liés à une saison de culture, même s'ils peuvent être renouvelés). Il peut y avoir en plus des prestations réciproques de travail.

Les autochtones ont le choix entre diverses formes de mobilisation du travail, par les associations de travail (jeunes du village qui se louent collectivement), par des travailleurs journaliers ou au mois, ou par des navétanes. Divers calculs économiques montrent que le coût du navétane était souvent plus élevé que le coût d'un travailleur au mois. Mais, comme disait un paysan interrogé par Robertson « La raison pour laquelle nous prenons un *samalaalu*, c'est parce que nous n'avons pas d'argent pour payer les salaires. Leur nourriture, voilà ce que nous avons » (p.225).

### **6.2 Accès à des droits de culture et synergie avec le travail du tenant**

Un autre arrangement relève de la même logique d'échange de droits de culture contre du travail, mais porte là sur des cultures différentes sur une même parcelle, au cours de la création d'une plantation. Cet arrangement, signalé par Koné, porte le même nom qu'un contrat avec partage de la plantation (cf. ci-dessus).

#### ***Le troukatlan comme « mise en commun » de ressources pour la création d'une plantation (Koné)***

*La deuxième forme de troukatlan concerne d'une part les propriétaires qui cherchent à réaliser une plantation sans pouvoir investir ni payer toute la main-d'œuvre nécessaire, et d'autre part, les acteurs divers (autochtones, busan, bugnon, contractuels, fonctionnaires, etc.) qui sont en quête de terres en friches en vue de cultiver des vivriers. Ici, on ne partage pas une plantation en deux mais on partage des cultures différentes : la culture pérenne est mise en place par le propriétaire et lui revient ; l'exploitant cultive du vivrier pour son compte. Ce dernier défriche la parcelle et met en place un champ de manioc, d'igname, de riz sur la friche. Sur cette parcelle, le propriétaire des terres plante des pieds de cacaoyers ou de caféiers. Le demandeur nettoie la parcelle ; il le fait aussi bien pour la culture pérenne que pour le vivrier. A la fin du cycle de production du vivrier. La parcelle doit être désherbée une fois en milieu de saison et une deuxième fois à la fin du cycle de production par le temporaire. Ceci pour laisser la parcelle recouverte de culture pérenne.*

*La synergie vient du fait que le propriétaire bénéficie du travail investi dans le sarclage du vivrier, qui entretient en même temps la plantation naissante. Ceci entraîne parfois des conflits, car les épouses des métayers associent des légumes ayant un cycle plus long. Or, dès le dernier désherbage qui est supposé être la fin du contrat, les épouses de propriétaires*

*se servent librement en légumes et autres agrumes. Ce qui n'est pas du goût des épouses du métayer. Il faut noter que sur la même parcelle, le propriétaire, pour permettre aux jeunes plants de résister à la sécheresse qui vient généralement à la fin des cycle de production, plante des bananiers dont il est le seul bénéficiaire.*

### **6.3 Accès à des droits de culture en échange de prestations spécialisées**

Une dernière variante, rencontrée dans l'ouest du Burkina, renvoie à des prestations spécialisées : le contrat-labour ou prêt de labour (*sene dondoly*) : en échange d'une prestation de labour, un détenteur de matériel de labour obtient de la part d'un autochtone disposant de terre mais sans moyens techniques, un droit de culture sur une surface équivalente.

#### *Le contrat labour dans l'ouest burkinabé (Paré)*

*« Nous avons rencontré cet arrangement surtout en zone de vieille colonisation agricole. L'initiative vient très souvent du cèdeur. La durée moyenne pratiquée est de 2 à 3 ans. La contrepartie logique, et officielle est le labour. Mais, dans la pratique, le preneur se signale par des attentions particulières, travaux champêtres, assistances diverses ; toutes choses qui, indirectement, prolonge la durée d'exploitation ». Tous les types de terre ( hautes et bas-fonds) sont concernés, mais ce type de contrat concerne souvent les terres lourdes, difficiles à travailler. Lorsque la durée du contrat atteint 3 ans, les cultures pratiquées sont le coton et le maïs. Lorsqu'elle est de 2 ans, ce sont essentiellement les céréales ( maïs, sorgho et mil). Dans les bas-fonds, il s'agit des céréales et quelquefois du riz.*

*S.B. dispose aujourd'hui d'un tracteur et de bœufs de trait. En 1998, son fils aîné, S.I., qui a désormais la charge des exploitations et qui voulait de l'espace pour les champs personnels des plus jeunes, s'adressa à T.L., autochtone de 2<sup>e</sup> génération. Ce dernier, ayant hérité des terres de son défunt père et qu'il avait expressément besoin de labourer, accéda à la demande de S.I. Le contrat conclut entre S.I et T.L, sans témoin, stipulait qu'en contrepartie des 3 ha à lui affectés pour 3 ans, S.I ; labourera, pour T.L., chaque année, une superficie équivalente.*

Dans un contexte où la terre est comparativement moins rare que la trésorerie permettant de faire face aux avances aux cultures (main-d'œuvre, location d'attelages, entretien de plantations), ce type d'arrangement est une alternative fréquente.

### **6.4 Gardiennage/entretien**

Les détenteurs de terre ne résidant pas sur place et contrôlant eux-mêmes la production font face au problème de la surveillance (et de l'entretien en cas de plantation) de leur domaine. La formule du gardiennage se rencontre tant chez les familles nobles résidant en ville au sud Bénin qu'ailleurs, de la part de « nouveaux acteurs » ayant acquis des terres mais résidant en ville. C'est le mode dominant d'accès à la terre des anciens captifs sur les plantations de palmier du sud Bénin (zone de Dékouenou). Le gardiennage et le contrat d'entretien se rapprochent du contrat de travail, au sens où la prestation demandée est une prestation en travail. Ils



ont une dimension foncière (et se rattache donc aux droits délégués) lorsque la contrepartie offerte au gardien consiste en un droit de culture sur tout ou portion du domaine à garder, ce qui rapproche le gardiennage d'une forme de partage portant sur l'accès à la terre (cf. ci-dessus). *Le gardiennage ne relève donc de droits délégués que dans la mesure où la contrepartie du travail de gardiennage n'est pas un salaire, mais bien un droit de culture, pour son propre compte, sur une parcelle du domaine.*

### ***Le gardiennage au sud Bénin (Edja, p. 63-67)***

*Dans la palmeraie voisine de Ouidah, au sud Bénin, la propriété des terres et des plantations appartient aux lignages nobles de Ouidah ou d'Abomey. Ceux-ci n'exploitent pas eux-mêmes, mais confie leurs domaines à des exploitants organisés en communautés de type villa-geois établies dans le terroir des hôtes. Ces exploitants sont les descendants d'anciens captifs, venus s'employer auprès des lignages contrôlant les terres. C'est un rapport qui lie une collectivité familiale détentrice de terre à un ou plusieurs groupes de descendants de captifs organisés en structure de type lignager. Les membres du lignage sont regroupés au sein d'un hameau commun. Le hameau comporte deux à trois lignages<sup>41</sup>. Dans ce contrat, ce qui intéresse les bailleurs de terre, ce n'est pas le maïs et le manioc produit par les exploitants. Les détenteurs de terres sont intéressés par les produits de la plantation. Il est demandé aux occupants des terres de veiller à la sécurité des domaines fonciers et des ressources naturelles (palmiers, bois) qui s'y trouvent. En contrepartie, ces occupants et gardiens de réserves jouissent des droits d'usage étendus sur la terre de cultures vivrières.*

*Historiquement, ces captifs étaient d'abord des artisans, qui se sont reconvertis dans l'agriculture lors du boom du palmier, avec un statut de métayers (kinnato). Avec la crise, les employeurs n'ont pas plus été à même de rémunérer leurs métayers, ni exiger d'eux un même travail. L'exploitation des palmeraies est devenue très extensive, centrée sur l'exploitation de l'alcool de palme. L'accès à la terre des métayers et leur droit de culture vivrière n'ont pas été remis en cause et l'on a plutôt assisté à une sorte de rééquilibrage des devoirs du métayer et un maintien de ses droits fonciers anciens. La koussou (redevance faite de noix de palme et/ou – de plus en plus – d'argent) a remplacé le kin (essentiellement composée de régimes de palme). La responsabilisation de l'occupant de hameau pour le gardiennage des terres et des ressources naturelles a constitué la nouvelle donne dans l'évolution de ces rapports fonciers. Dans l'idéologie locale, la terre gardée est la "propriété" à la fois du détenteur de droit d'appropriation et du captif qui la garde. Le captif est membre de la famille d'accueil. Il échange avec elle des valeurs communes, pratique comme elle le même culte vodun, participe à l'organisation des manifestations culturelles de la collectivité familiale tutrice.*

*L'entretien de la palmeraie est un des devoirs du chef de ménage, habitant de hameau. Chaque ménage est responsable d'une partie du domaine du tuteur sur lequel il accomplit des opérations d'entretien: élagage des arbres, cueillette de noix. L'occupant des terres apporte accessoirement du travail sous la forme de nettoyage. Les terres mises en cultures abritent des pieds de palmiers que l'exploitant entretient. L'agriculteur veille à épargner suffisamment les arbres lors de ses travaux et à ce qu'ils croissent normalement. Dans la phase de maturation, la parcelle est libérée et l'exploitant cultive sur une autre terre. En dehors de ces devoirs sur la plantation, les ha-*

<sup>41</sup> Seul le hameau d'Agbanglanongon est composé d'un seul lignage du même nom.

bitants de hameaux sont libres de l'usage qu'ils font de la terre, ils peuvent prélever la noix de palme pour leur propre usage. Ils peuvent déléguer des droits d'usage (sous forme de location, de métayage) à des tiers s'ils le désirent. Ils disposent donc d'un certain droit de gestion. Ils sont de plus prioritaires au cas où leur tuteur souhaiterait vendre la terre. Ainsi, dans le hameau de Kehungué, environ 75 % des terres sont désormais la propriété des habitants alors qu'à Lobagbomè, 95% des terres qu'ils cultivent sont sous contrat de gardiennage.

#### **Sur le périmètres du Mogtedo (Burkina Faso), la gérance comme contrat de travail**

Dans le périmètre irrigué de Mogtèdo, à l'est du Burkina Faso, ou bien sur des aménagements privés voisins, un certain nombre de « nouveaux acteurs » ont acquis des domaines fonciers, qu'ils mettent en gérance. Selon les cas, le gérant est rémunéré par un indemnité fixe ou par une partie de la production (contrats de travail, au fixe ou au pourcentage). On est là dans du contrat de travail, et non dans de la délégation de droits de culture, car le gérant cultive pour le compte de son patron, et selon ses instructions. (Deram et Burgeat, 1999).

#### **A l'ouest du Burkina, le Yritourou dondoly (2<sup>ème</sup> forme)**

S.N., assistant d'élevage à Banfora possède 4 ha de verger à Kouèrè. En 1997 il contacte par l'intermédiaire d'un de ses frères, O.K migrant arrivé en 1995 aux fins de lui proposer un Yritourou Dondonly. O.K accepte la proposition et se fit assister par son diatigui (tuteur), lui aussi migrant. En contrepartie des soins apportés au verger, O.K dispose du droit de l'utiliser à des fins agricoles. Il y cultive ainsi, depuis 1997, du maïs. La croissance rapide des arbres (manguiers) limite, pour O.K, la durée d'exploitation. Il pense d'ailleurs y mettre fin en 2001. Accepter ce contrat procède avant tout pour lui d'une stratégie d'intégration à la famille de S.N. détentrice d'importantes superficies de terre tout en se ménageant ainsi un accès ultérieur à la terre à des conditions relativement souples.

## **7. Mise en gage**

La mise en gage est un crédit ayant la terre pour garantie. Face à un besoin d'argent, un agriculteur emprunte une certaine somme d'argent à un tiers et lui cède le droit d'exploitation sur une surface de terre agricole, en garantie en attendant de le rembourser. La délégation de droit d'exploitation n'est donc pas la vocation première du contrat, mais plutôt une modalité du crédit.

Deux grandes variantes existent :

- > Le plus souvent, le droit de culture cédé sert de garantie et de rémunération du capital prêté : les récoltes réalisées par le preneur paient les intérêts du prêt, le capital est dû et doit être remboursé ; le cédant, endetté et privé d'une partie de son capital foncier, est souvent dans l'incapacité de rembourser, et la mise en gage aboutit dans les faits à une cession définitive ;

- > Parfois, les récoltes faites sur la parcelle remboursent intérêt et principal. La négociation porte alors sur le nombre d'année pendant laquelle le créancier aura droit de culture. L'arrangement a un terme négocié et l'emprunteur retrouve sa parcelle. Cette forme équivaut en fait à de la location pluri-annuelle avec paiement d'avance.

La mise en gage a été identifiée dès la période pré-coloniale. C'est, pour C.Coquery-Vidrovitch (1982), la forme que prenaient les ventes de terre lorsqu'elles étaient interdites ou totalement illégitimes. Elle ne se rencontre pas dans tous les cas : elle est ainsi absente dans l'ouest burkinabé. Dans le cas du sud-est nigérian, ce type d'arrangement n'est pas rare, les propriétaires terriens se servant de leur contrôle de ces ressources comme moyen de recueillir des fonds au besoin. Appelée *ala-ibe*, cet arrangement est souvent très peu sécurisant pour le preneur de parcelle, étant donné qu'il précise rarement la période pendant laquelle il a le droit d'exploiter la terre. Dans certains cas, il arrive que des preneurs de longue date de parcelles ainsi mises en gage tentent de les acheter plutôt que de continuer dans des conditions d'incertitude. L'escalade rapide des prix fonciers a toutefois rendu cette option de plus en plus difficile. Le preneur n'a pas le droit de construire une maison sur cette parcelle et ne possède aucun droit sur les arbres qu'elle contient (Anikpo).

#### ***La " garantie " dans le centre-ouest ivoirien***

*La pratique de la " garantie " s'est généralisée depuis une quinzaine d'années dans le Centre-Ouest, comme forme de crédit entre autochtones et allochtones, portant sur des plantations en production. Le même terme est utilisé pour désigner deux formes qui correspondent aux deux variantes évoquées précédemment. Il est intéressant de noter qu'elles peuvent coexister; elles relèvent donc d'un choix contractuel et pas seulement d'une convention locale, bien que la fréquence relative des deux formes soit inégale selon les régions (Zongo 2000, Koné 2001, Chauveau, 1997).*

*La forme la plus courante dans le Centre-ouest (cf. Bodiba, préfecture d'Oumé), correspond à la seconde variante où l'usufruit laissé au créancier rembourse intérêt et principal. Elle correspond en fait plutôt à un contrat de location d'une parcelle en production, à un prix très avantageux pour le preneur. Elle équivaut pour le propriétaire à la perte totale de tout droit sur la plantation (excepté le droit d'aliénation) durant toute la durée du contrat, à un transfert total mais temporaire de tous les droits sur les ressources naturelles de la parcelle, hormis éventuellement les palmiers. Le créancier est le plus souvent un burkinabé, le débiteur un autochtone ou un migrant baoulé. On observe des cas de mise en garantie entre burkinabé et quelques cas exceptionnels de garanties entre autochtones. Les plantations ou parcelles de plantation gagées ont entre 1 et 3 ha en général), La période de mise en gage est le plus souvent de deux ans, mais il arrive que la garantie soit renouvelée, impliquant un nouveau versement du preneur. Le preneur doit assurer l'entretien de la parcelle. Au terme du temps convenu, après une visite par les contractants et sauf contestation du propriétaire, la plantation revient à son propriétaire sans que celui-ci ait à rembourser la somme.*

*L'autre forme correspond à la variante où l'usufruit de la parcelle mise en gage paye les intérêts mais pas le principal. La parcelle ne revient à son propriétaire qu'après remboursement de celui-ci. C'est la forme la plus courante à l'est (aoba), en pays akan ivoirien et ghanéen (où la mise en garantie de plantation dont le crédit n'était pas remboursé a contribué*

au mouvement de colonisation vers l'ouest des planteurs endettés), mais elle est présente aussi dans le Centre-Ouest (Zahia), sous le nom de "garantie", de "aoba" chez les migrants baoulé et agni, de "tonomala" chez les migrants dioula, de "touan" chez les wobè.

Dans un cas ou dans l'autre, le montant de la somme versée par le preneur est soumise à des considérations très différentes: selon que le retour de la plantation à son propriétaire dépend ou non du remboursement du crédit, selon la superficie, selon l'état productif de la plantation, mais peut-être surtout selon l'urgence et l'importance du besoin en numéraire du cèdeur. Les plantations sont en effet généralement données en garantie à l'occasion d'événements douloureux (décès, maladie) qui surviennent à des périodes cruciales de l'année, mais aussi pour faire face à certaines obligations sociales (prestations matrimoniales, funérailles, scolarisation, amendes).

La garantie fait toujours l'objet d'une formalisation sous forme de "papiers", avec intervention de témoins et, souvent, d'une autorité villageoise validante (en général le chef de village). Cette formalisation entraîne un coût, variable selon la procédure suivie (rédacteur du papier, autorité validante...). Bien que la garantie soit actuellement une pratique courante et soumise à une formalisation, elle est camouflée dans la mesure du possible par le cèdeur, car elle est considérée comme une solution ultime et honteuse. Elle n'entraîne pas, néanmoins, de conflits majeurs entre les contractants, à moins que des parents du cèdeur, excipant de leur qualité d'ayants droits sur la parcelle, n'interviennent. La garantie, sous ses deux variantes, est en effet souvent l'antichambre de la vente, soit que le principal ne puisse être remboursé, soit que le retour assuré de la parcelle au terme du contrat ne suffise pas à résoudre les besoins en liquidité du cèdeur (ce qui explique les cas nombreux de prorogation de garantie). Cependant à cause des incertitudes et de l'insécurité actuellement ressenties par les burkinabés en Côte d'Ivoire, les acquéreurs acceptent de moins en moins s'impliquer dans les changements de tenure.

### **L'awoba au sud Bénin (Edja)**

L'awoba est un arrangement institutionnel où la terre sert de garantie pour un prêt d'argent. Les termes français de "mise en garantie", "mise en gage", "convention garantie" et "engagement" sont utilisés dans les deux villages pour désigner le contrat awoba. Divers acteurs locaux, agriculteurs ou non, sont impliqués dans cet arrangement assez souvent considéré comme la convention foncière la plus porteuse de risques de conflits. L'emprunteur engage un lopin de terre, ce qui donne la possibilité de contracter un ou plusieurs prêts d'argent auprès du preneur, à divers périodes de la phase d'exécution du contrat. Pour récupérer sa parcelle, il doit rembourser l'équivalent du montant cumulé des prêts (= capital principal). Le gagiste bénéficie des droits de culture, et de récolte des noix, mais les palmiers demeurent sous le contrôle du cèdeur. Les récoltes faites sur les saisons successives correspondent à l'intérêt sur la somme prêtée. Le gagiste peut céder ses droits en location ou métayage. Son seul risque est de voir son débiteur le rembourser et reprendre la parcelle.

Les preneurs sont les acteurs disposant de ressources financières : distillateurs d'alcool, pêcheurs, parfois urbains. Les cèdeurs sont les paysans en manque de liquidité, souvent les chefs de famille qui gèrent le patrimoine familial ou lignager et espère pouvoir rembourser

*et récupérer la parcelle. La plupart des conflits opposant les autorités foncières et les ayants droit familiaux ont d'ailleurs pour origine la cession en gage de la terre par un gestionnaire de patrimoine commun. Dans le cas où le gageur dispose d'une importante palmeraie, il compte sur la vente des pieds de palmiers ou bien la distillation de l'alcool pour rembourser le gagiste et récupérer sa terre. La plupart des terres récupérées ont pu l'être de cette manière, c'est-à-dire à la suite de la vente des palmiers relevant aussi bien de la parcelle gagée que des autres domaines du gageur.*

*Le cédant peut solliciter plusieurs prêts, en fonction de la valeur de la parcelle. Dans le cas où le montant cumulé des crédits alloués avoisine le prix auquel la terre pourrait être actuellement vendue sur le marché, le contrat de mise en gage peut se transformer en contrat de vente.*

Un arrangement de délégation de droit repose sur une complémentarité d'intérêts entre deux acteurs, inégalement dotés dans les différents facteurs identifiés en II.1. La diversité des arrangements rencontrés renvoie à plusieurs grands types d'arrangements, qui ont chacun des nombreuses variantes. Les droits délégués recouvrent un ensemble d'arrangements qui vont de la pure rente foncière à des contrats de travail à dimension foncière, ou à du crédit avec garantie foncière. Chaque grand type répond à des enjeux différents, en termes de rareté relative de ces facteurs, et en particulier des rapports entre terre, travail, capital, savoir-faire, etc. Par rapport aux formes classiques (location, métayage), on notera :

- la persistance, dans bien des régions, des formes « coutumières » de l'installation ou du prêt sans limitation de durée ;
- l'enjeu de la relation interpersonnelle entre les parties prenantes et la permanence des « clauses non foncières » dans de nombreux arrangements ;
- la superposition/dissociation fréquente de délégation de droits sur un même espace : droit de culture annuelle, de collecte des produits des plantations, de collecte de sous-produits, etc.) ;
- l'importance de la contrainte de trésorerie (et donc le problème d'accès au crédit) comme déterminant du fait de céder une terre, ou de l'accès à certains types de contrats pour les preneurs ;
- l'importance des contrats de partage (du produit ou du capital) dans les cultures pérennes, pour faire face à l'investissement en travail que représente la création d'une plantation..

Dans chaque zone, la gamme des arrangements disponibles varie en fonction des contextes. Le détail des clauses et leur signification ne peuvent se comprendre hors de ce contexte, socio-historique, agro-économique, et politico-institutionnel. Ces contrats présentent également une grande diversité d'incidence entre les différentes localités et varient en importance en fonction des groupes. Ainsi, par exemple, il n'est pas rare de trouver un individu ou un ménage participant à plusieurs arrangements de délégation de droits délégués différents, impliquant à la fois l'octroi de terre à des tiers et la recherche de terre pour lui-même.

## **II. LA DYNAMIQUE DES ARRANGEMENTS : QUELQUES ÉLÉMENTS**

---

Les droits délégués s'avèrent extrêmement flexibles et évolutifs. Certains arrangements régressent voire disparaissent, d'autres apparaissent. A plus court terme, le détail des clauses est susceptible d'évolution rapide. Les encadrés en ont déjà illustré quelques facettes. Les études de cas confirment – s'il le fallait encore - le caractère souple et dynamique des systèmes fonciers locaux. Au delà de ce constat, somme toute banal, peut-on mieux expliciter la dynamique des arrangements ?

Il apparaît clairement qu'il n'y a guère de modèle général. Le schéma évolutionniste classique, où l'on passerait, au travers d'une monétarisation croissante des échanges fonciers, du métayage à la location, puis de la location aux ventes, est largement contredit. Les trajectoires sont plus variées. Elles ne sont ni linéaires, ni unidirectionnelles, et un changement de contexte peut renverser des dynamiques (cf. la crise des économies de plantation). Pour autant, il est possible d'identifier un certain nombre de mécanismes, qui aident à mieux comprendre quels sont les éléments de contextes qui influent sur les arrangements, et comment ceux-ci évoluent, en fonction du jeu des acteurs, en réponse à ces changements de contextes.

### **1. Des dynamiques imbriquées**

La dynamique des arrangements se joue à plusieurs niveaux imbriqués, et en interactions :

#### **1.1 Au niveau régional/historique**

Au niveau régional/historique, le type d'arrangements rencontrés, leurs rapports avec les autres formes d'accès à la terre et au travail, et leur dynamiques sont fortement liés au contexte agro-économique et socio-économique d'ensemble. On peut ainsi voir apparaître ou régresser tel ou tel type d'arrangement, en fonction de différentes périodes de l'histoire agraire régionale.

*Navétanat et expansion et déclin de la production arachidière en Gambie (d'après Robertson, 1987)*

*Ainsi, quatre grandes périodes peuvent être identifiées dans l'histoire de la production arachidière en Gambie, correspondant à des modes différents de mobilisation de la main-d'oeuvre. Pendant l'installation de l'économie arachidière (1830-1894), la production est prise en charge par les paysans locaux (avec la main d'œuvre servile pour les plus riches) et par une migration déjà importante, s'installant en négociation avec les chefs locaux. Pendant la phase d'expansion (1894-1924), la part des travailleurs migrants devient massive et leur installation est encouragée par le pouvoir colonial, qui remplace la redevance coutumière au chef par une rente en argent. Le cœur de la période coloniale (1924-1965) est marquée par une forte instabilité de la production en fonction des contextes économiques, et par une volonté d'encadrer les mouvements de migration. Le navétanat sous sa forme ac-*

*tuelle se met en place et se poursuit jusqu'à la crise de l'arachide, avec un rapport de force croissant en faveur des navétanes. Avec l'effondrement de la production arachidière, le navétanat régresse quantitativement, et tend à être remplacé à nouveau par de la location et des contrats de travail.*

#### ***En Côte d'Ivoire, les dynamiques régionales de l'agriculture de plantation (Chauveau)***

*En Côte d'Ivoire, le front pionnier s'est déplacé de région en région, vers l'ouest, au cours de l'histoire de l'économie de plantation. Les différentes zones de l'économie de plantation en Côte d'Ivoire partagent un certain nombre de traits communs, et les contrats agraires pratiqués dans l'ensemble de la zone forestière ivoirienne sont soumis à une même logique d'évolution, en fonction des phases du cycle de développement des plantations :*

- \* des besoins en main d'œuvre croissants, satisfaits par des stratégies d'incitation et de fidélisation de la main d'œuvre migrante non ivoirienne sous forme de cessions de terre ;*
- \* entraînant une raréfaction de la terre, avec le développement de la location sur les jachères et les bas-fonds ;*
- \* et parfois de nouveaux arrangements pour la relance de plantations vieillissantes ;*

*Mais chacune des grandes régions (l'Est, le Centre-Ouest, le Sud-Ouest) conserve des caractéristiques propres associées à sa position dans l'histoire agraire nationale, en fonction :*

- \* des périodes « d'entrée » des différentes régions dans l'agriculture de plantation, avec la diffusion de l'abousan des anciennes régions d'agriculture de plantation de l'est vers les régions de l'ouest, au fur et à mesure du vieillissement des plantations dans les anciennes régions ;*
- \* des « séquences ethniques » (baoulés, burkinabé, etc.) dans la colonisation des régions occidentales ;*
- \* des politiques étatiques, qui ont varié selon les époques, avec la forte pression administrative et politique des années 60 et 70 sur les autochtones de l'ouest pour céder de la terre aux migrants sous forme de « dons » qui se transforment progressivement en « ventes coutumières » à partir des années 80 ;*

*Toutes ces régions se trouvant soumises, dans des situations différentes, au contexte de crise économique ouverte depuis la fin des années 80 (avec le développement des « garanties »), mais également de crise sociale et politique dans les années 90 (avec les tentatives des « tuteurs » autochtones de « récupérer » les terres cédées ou vendues aux migrants ou de transformer les droits acquis par transaction par les migrants en location ou en fermage rentier, tentatives maintenant légitimées par la nouvelle loi foncière qui interdit la propriété foncière aux non Ivoiriens et renforce les droits d'autochtonie).*

*La région de Port-Harcourt, située dans le sud-est du Nigeria, a connu d'énormes changements au cours des cinquante dernières années. Pendant l'époque coloniale, la ville s'est établie en tant qu'entrepôt pour l'expédition de marchandises transportées par voie ferrée. En 1967, l'État Rivières fut créé avec Port-Harcourt pour capitale, renforçant ainsi davantage la croissance de la région. La ville est également devenue le centre principal des compagnies et de l'exploration pétrolières dans le delta du Niger, où les concessions détenues par ces compagnies couvrent une vaste étendue de la superficie du delta. La population a migré vers Port-Harcourt dans l'espoir d'y trouver du travail et de bénéficier de la nouvelle économie pétrolière. Étant donné qu'il faut du temps pour trouver un emploi*

*et s'établir, les migrants adoptent diverses stratégies pour subsister à court terme, par exemple en négociant l'accès à une parcelle afin de compléter leurs autres sources de revenus par des cultures vivrières (Anikpo).*

### ***L'évolution de l'abusa dans la région de l'est du Ghana (Amanor et Diderutuah)***

*L'expansion de la culture du cacao au Ghana au cours du XX<sup>e</sup> siècle s'est fondée sur une relation productive appelée « abusan » ou « abousan » en langue Twi, à tel point qu'on estime que ¼ de la production de cacao a été produite sous ce type d'arrangements. Après s'être fermement établi dans le sud-est du pays à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le front du cacao s'est progressivement décalé vers l'ouest, au fur et à mesure que les vieux arbres ont cessé de produire et que les sols se sont épuisés. « On a constaté une tendance persistante des paysans à se déplacer vers de nouvelles terres, au lieu de régénérer les anciennes exploitations... Il y a un siècle, l'abusan avait l'apparence d'un droit foncier et d'un accord de crédit, alors que l'expansion plus récente vers la forêt occidentale a fait qu'on considère davantage ce système comme une forme de main-d'œuvre rémunérée » (Robertson 1987). Les contrats variaient néanmoins toujours considérablement en fonction des droits et des obligations des différentes parties. De même, les contrats entre le propriétaire terrien et le preneur abusan (appelé « busantier » ou « bousantier ») ont eu tendance à évoluer dans le temps, étant donné la relation de longue date entre les deux parties et leur intérêt commun dans la plantation du cacao. La main-d'œuvre provenait aussi bien de la famille que de personnes « étrangères », ce dernier groupe comprenant à la fois des habitants d'autres régions du Ghana et des immigrés, spécialement en provenance du Burkina Faso voisin. La forme et la popularité des différents types de contrat dépendaient de l'équilibre des avantages entre propriétaire terrien et travailleur. Alors que les propriétaires ont cherché à rentabiliser les efforts de ceux qui ne possèdent pas de terres, les travailleurs ont veillé à ce que leur investissement en travail et compétences les aide à accéder à la propriété foncière (Robertson, 1987 : 61).*

*Dans la région de l'Est, les débuts des plantations se sont faites via des ventes de terres aux « étrangers » de la part de la royauté. Puis les chefs autochtones ont mis en place les systèmes abusa, pour les travailleurs migrants. Avec le vieillissement des plantations et la crise du cacao, les migrants sont partis, des vergers d'agrumes et des plantations de palmier à huile ont pris la place.*

*Dès la fin du 19<sup>e</sup> siècle, les ventes des terres ont commencé à devenir courantes à Akyem Abuakwa, lorsque les paysans migrants, producteurs de cacao des régions de Akuapem et Krobo ont commencé à affluer à Akyem Abuakwa. Ensuite, après 1912, le chef suprême d'Akyem Abuakwa a tenté d'empêcher la vente de terre aux étrangers pour en conserver le monopole ou au moins réclamer une part sur ces transactions. Le système du tenancier abusa a été mis en place comme mode de transaction foncière par lequel les sous-chefs pouvaient acquérir leur propre plantation de cacao en donnant à des individus l'accès à des terres vierges et en recevant quelques années plus tard une plantation bien établie. Ce système leur permettait de contourner l'interdiction de vente et de tirer des revenus de terres qui, sinon, auraient pu être allouées à d'autres autochtones. Selon Hill (1963:16), à Akyem Abuakwa (première zone d'immigration pour les paysans migrants qui travaillaient dans les plantations de cacao), le système abusa a débuté comme "un moyen commode, pour le chef,*



*de donner des terres aux étrangers". Le contrat de travail abusa a évolué par la suite, pour devenir un moyen d'attirer la main d'œuvre dans les plantations déjà établies. Les propriétaires fonciers de Akyem ont ainsi pu se faire établir des plantations de cacao en utilisant les tenanciers abusa et trouvent par la suite un gardien abusa pour s'occuper de leur partie de la plantation, sans avoir eu à dépenser un sou pour louer la main d'œuvre ou pour créer la plantation. Dans les années 60, la majorité des métayers étaient des migrants. Mais la saturation foncière, l'expulsion des migrants étrangers, et la crise de vieillissement des plantations de cacao se sont conjuguées pour rebattre les cartes. Dans les années 80, les migrants venant de la région orientale avaient été en grande partie, remplacés, par des métayers autochtones qui étaient surtout des jeunes qui n'étaient membres de la famille et qui avaient un grand besoin de terres. C'est seulement au cours des dernières années que les parents ont commencé à s'intéresser aux contrats de métayage lorsque les terres sont devenues rares et lorsque les conflits liés au mode de partage des terres familiales ont éclaté. Les plantations d'agrumes et de palmier à huile, très exigeantes en capital, ont pris la suite du cacao. Le système abunu s'applique aujourd'hui aux agrumes, au manioc et au plantain alors que le système abusa concerne le palmier à huile et le maïs. Ils concernent les jeunes autochtones, qui cherchent de la terre pour installer des plantations en dehors du groupe familial et, de plus en plus, au sein même de celui-ci. Ainsi, les systèmes abusa et abunu ont évolué et ne reflètent plus les relations qui caractérisaient l'économie coloniale classique du cacao, ils sont passés d'une relation entre travailleurs migrants et les propriétaires autochtones à une relation entre les autochtones, les jeunes qui ont désespérément besoin de terres et les anciens des familles de propriétaires fonciers.*

***Dans la vieille zone de colonisation agricole du Burkina, une mutation rapide dans les années 80-90 (Paré)***

*Dans la vieille zone de colonisation agricole du Burkina Faso, les modalités coutumières d'accès à la terre se poursuivent jusqu'à la fin des années 70, y compris lorsque les migrants mossi fuyant la sécheresse s'installent massivement. C'est dans les années 80 que, face à l'importance quantitative de la population allochtones dans la région, face à une saturation foncière rapide sous l'impact croisé de la migration et de la culture cotonnière, l'installation disparaît au profit de prêt aux conditions plus strictes, et de la location. Les conflits au sein des familles autochtones, le durcissement des relations entre migrants et hôtes, aboutissent à une phase récente de retraits de terre aux migrants et de remplacement des prêts sans durée déterminée par des locations de moyenne durée, renouvelables mais aux prix croissants.*

## **1.2 Au niveau des exploitations**

A l'échelle des exploitations, les besoins en terre varient en fonction du cycle démographique domestique. Classiquement, un jeune s'installe sans beaucoup de terre, ni de main-d'œuvre ; le nombre de bouches à nourrir, puis la force de travail disponible, augmente avec les enfants ; un ménage âgé dont les fils sont partis, voit ses besoins et sa force de travail se réduire. Ce schéma du cycle domestique, crucial dans les exploitations paysannes réduites au ménage, ne s'applique que partiellement dans les unités de production regroupant plusieurs ménages, ce qui leur permet de « lisser » ces fluctuations (Raynaut et Lavigne Delville, 1997).

Néanmoins, du fait des processus de fragmentation des unités domestiques, et de l'autonomie économique croissante des « cadets », le problème du contrôle de la force de travail familiale et les ajustements entre force de travail et surfaces exploitées sont constants. Lorsque des dynamiques d'émigration et d'expansion des territoires lignagers sont à l'œuvre (pays sereer ; Lericollais dir, 1999 ; pays mossi ; Breusers, 1999), ces ajustements peuvent jouer sur des espaces étendus et mobiliser différentes unités de production d'un même segment de lignage.

Selon les exploitations, le fait de déléguer des droits d'exploitation ou au contraire le fait de chercher à augmenter ses surfaces cultivées par la négociation de délégation de droits d'exploitation, peut être conjoncturel lorsqu'elle répond à un événement particulier (manque conjoncturel de main-d'œuvre lié à un départ en migration ou à une maladie ; besoin d'argent ; ou au contraire besoin urgent de parcelle lié à une nouvelle arrivée dans la famille), ou structurel, dans le cas de famille disposant de réserves foncières importantes ou au contraire n'en disposant pas assez pour vivre.

Pour les migrants, cette dynamique se couple avec la trajectoire du migrant dans sa zone d'installation. *La date d'arrivée* devient significative (et pour les autochtones, la période d'installation) : ainsi au Burkina, les migrants arrivés dans les années 90 n'ont guère accès qu'à des locations, alors que des exploitations plus anciennes ont déjà une assise foncière constituée de terres en prêt à durée indéterminée. A Dédomé (Sud Bénin), les migrants arrivés au début du siècle sont totalement intégrés sur le plan foncier, ceux qui sont arrivés dans les années 50 disposent de parcelles en prêt sans contrepartie fixe, mais les migrants récents n'ont eu accès à la terre qu'en location. La localisation des exploitations ou leur insertion sociale peut être déterminante dans leur trajectoire : ainsi, au Burkina, les retraits de terre sont concentrés dans les villages mixtes, les hameaux de migrants, plus autonomes d'un point de vue foncier, étant relativement épargnés. Lorsque l'arrangement lie dans la durée deux personnes, le resserrement des liens interpersonnels peut amener à une évolution significative des clauses du contrat (suppression des restrictions au droit de planter, par exemple) ou de la sécurité foncière (du fait de liens matrimoniaux établis avec la famille du tuteur, par exemple)<sup>42</sup>.

#### ***Maturation des contrats et « agricultural ladder »***

*A propos du navétanat, Robertson montre qu'un individu peut, au cours de sa carrière, passer par différents contrats qui stabilisent sa situation, ce qu'il appelle la « maturation du contrat ». Ainsi, « ayant commencé par vendre son travail pour de l'argent à la tâche, à l'heure (baragnini) ou au mois (karidokula), le jeune homme devient un navétane en acceptant de le vendre contre paiement en espèce (gîte et couvert) et usufruit foncier limité. Pour progresser, il doit se dissocier suffisamment du ménage de ses hôtes afin de négocier un emploi du temps précis, la détermination des « journées-hôtes » (jati lungo). Son hôte cessera alors de superviser son travail. La relation peut se convertir ensuite en une collaboration entre hôte et navétane en tant que partenaires prétendument égaux, particulièrement s'ils souhaitent tous deux partager le matériel mécanique. Enfin, le samalaa peut permuer com-*

<sup>42</sup> C'est ce que Robertson appelle la « maturation » du contrat.

plètement son travail pour l'hôte contre une rémunération (saffer dingoo, [location]). Bien que relevant théoriquement toujours du ménage de son hôte, le navétane se libère ainsi du temps pour s'employer pleinement sur sa "propre" parcelle » (pp.250-251).

Cette maturation du contrat rappelle la théorie des « agricultural ladder » (« théorie des échelons agricoles ») (cf. Colin, 2001). Elle ne semble toutefois vérifiable que dans des contextes relativement stables.

### **Profils socio-ethniques de l'économie de plantation en Côte d'Ivoire (Chauveau)**

*En Côte d'Ivoire forestière, la dynamique des contrats agraires au niveau des exploitations s'inscrit dans la dynamique générale et dans le processus de différenciation régionale précédemment évoqués. L'origine ethnique des exploitants est un facteur discriminant, moins pour des raisons culturelles que pour des raisons historiques, politiques, démographiques et sociologiques. Par exemple, dans le Centre-Ouest, on peut différencier les trajectoires typiques*

\* *des autochtones : petits planteurs familiaux dans les années 50-60, ils s'instaurent tuteurs de migrants baoulé dans les années 60, utilisent de la main d'œuvre voltaïque à partir des années 60 et surtout 70 (sous forme de contrats à la tâche, de travailleurs saisonniers et de prestations clientélistes), entrent dans un processus de décapitalisation à partir des années 70 (vente marchande de terre aux baoulés, échange de terre contre du travail avec les Voltaïques-Burkinabé, stratégie de sortie de l'agriculture de la part des jeunes autochtones, vente de vieilles plantations aux burkinabé), élaborent des stratégies défensives pour faire face à la double pénurie de terre et de main d'œuvre à partir des années 80 (location de terre à vivrier, bousan) et surtout 90 (mise en garantie, renégociation conflictuelle des droits fonciers concédés aux migrants)*

\* *des migrants baoulés : ils accèdent dans les années 60 à des parcelles de forêt relativement grandes sous la protection de l'administration, qui limite les exigences des tuteurs autochtones ; ils entrent dans les années 70 dans une phase de capitalisation rapide par la mise en valeur rapide des parcelles obtenues de leurs tuteurs sous forme de « dons », grâce à des travailleurs baoulé saisonniers puis, de plus en plus, grâce à des travailleurs saisonniers et à la tâche voltaïques, grâce aussi à la possibilité d'obtenir des parcelles dans des régions différentes, en suivant la progression du front pionnier en direction de l'ouest ; ils doivent faire face à partir des années 80 au vieillissement des plantations, à des besoins de main d'œuvre croissant pour entretenir et récolter des superficies importantes (recours croissant au bousan), aux exigences croissantes des tuteurs autochtones tant vis-à-vis des terres déjà concédées en « don » que des nouvelles cessions (« ventes »), à la nécessité de recourir à la location de terre à vivrier auprès des autochtones (leur disponibilité foncière étant épuisée par les cultures pérennes) ; ils entrent à leur tour dans une phase de décapitalisation, qui se manifeste par leur retrait d'activités complémentaires antérieurement basées sur le revenu tiré des plantations (achat de produit, transport, crédit), le recours au crédit et à la garantie auprès des Burkinabé, voire à la vente partielle ou complète de leurs plantations.*

\* *des migrants burkinabés (Zongo, 2000) : ils fréquentent assidûment la région à partir des années 60, après avoir eu une expérience migratoire dans les zones de Côte d'Ivoire où l'expansion de l'agriculture de plantation est plus avancée. Ils bénéficient d'une politique étatique très favorable à la migration de travail des étrangers, et même à*

*leur installation comme exploitant (en vue d'une mise en valeur rapide des forêts de l'ouest, pourvoyeuses d'une rente d'exportation considérable). Les retours brefs et périodiques au village d'origine entament ou peuvent même anéantir le capital accumulé, mais ils sont aussi l'occasion d'identifier les villages où résident parents et proches et de comparer l'hospitalité et les avantages des différentes régions de migration. Ils trouvent alors facilement à s'employer auprès des planteurs migrants baoulé et autochtones, dans une période de création intensive de plantations. Ces premières activités (manœuvres, contractuels à la tâche, journaliers, bousantiers, le plus souvent combinées) permettent non seulement d'accumuler un petit capital, mais aussi de nouer des relations sélectionnées avec de futurs tuteurs, moyennant souvent des prestations gratuites en travail ou des arrangements combinant leurs cultures annuelles et le nettoyage des jeunes plants de café ou de cacao des autochtones. Ils accèdent ainsi progressivement à des parcelles sur lesquelles ils ont l'autorisation de faire du vivrier marchand ou de planter des cultures pérennes, tout en continuant souvent à s'employer comme contractuel à la tâche ou comme bousan. Petits planteurs au départ, les exploitants burkinabés vont bénéficier d'un avantage décisif sur les autres planteurs autochtones et baoulés, celui de contrôler un réservoir de main d'œuvre considérable et bon marché, à partir de leur famille, village ou région d'origine. Ils peuvent ainsi réguler la répartition de la main d'œuvre sur leurs propres exploitations et celles des autochtones et des Baoulés, et également profiter des opportunités nouvelles d'accès à la ressource foncière qu'offre le processus de décapitalisation des autochtones d'abord, des Baoulés ensuite (location et achat de jachères, prise en garantie, bousan à des conditions avantageuses, achat de vieilles plantations). La capitalisation dans les plantations et le vivrier marchand s'accompagne, pour les exploitants burkinabés les plus entreprenants, d'une diversification des activités dans des domaines où, auparavant, les exploitants Baoulé tenaient le rôle principal : achat de produit, commercialisation de vivrier, transport, crédit. Cette nouvelle « séquence ethnique » de l'agriculture de plantation ivoirienne est évidemment au centre des événements socio-politiques récents en Côte d'Ivoire. La mise en œuvre de la nouvelle législation foncière, transformant les droits d'occupation acquis par les exploitants burkinabés en simple location, remettrait en cause toute la dynamique antérieure, sans pour autant garantir le bon fonctionnement de la nouvelle configuration puisque le retrait des exploitants burkinabés aura des implications directes sur l'accès des autres exploitants à la main d'œuvre, au crédit et à divers autres services.*

### **1.3 Au niveau des parcelles**

Enfin, chaque parcelle a son histoire propre, constituée de son histoire culturelle (succession des phases de culture et de mise en jachère, différentes cultures pratiquées dans le temps) et de son histoire foncière (succession de exploitants et des modes de faire-valoir qu'elle a connu).

La cession sous forme de droits délégués renvoie aux trajectoires des exploitations, mais aussi aux caractéristiques propres de la parcelle (position dans le transect, degré de fertilité, etc.).

Pour une parcelle cédée en délégation de droits, le contrat peut rester comme il avait été négocié au départ, ou bien être transformé en un autre contrat, à la demande de l'une ou l'autre des parties. Ainsi, au Burkina, on ne fait plus de nouveaux *siguily* (installations) depuis plusieurs décennies, mais les contrats établis n'avaient pas nécessairement été remis en cause avant la phase de retrait de terre. Au Bénin, c'est parfois le preneur qui, pour transformer la location en vente, joue le jeu d'endetter son cédteur. De même, au Burkina, c'est souvent le preneur qui

propose de passer du *lallé* (location) à la vente (*sany-féré*), pour sécuriser ses droits. Dans le nord-est du Nigeria, l'emprunt de terre est devenu bien plus difficile, du fait que les propriétaires fonciers ne souhaitent pas risquer de perdre leur terre. Au lieu de cela, beaucoup d'emprunts se sont transformés en locations.

*Dans la zone de vieille colonisation agricole, Pare a identifié 6 trajectoires de parcelles. Pour les premiers migrants, la trajectoire la plus complète voit l'évolution Singuily/Singuêly (installation/prêt sans limitation de durée) -> Dondoly (prêt de courte durée) -> Lallé (location) dans les hameaux de culture, voire jusqu'au Sany-Féré (vente) dans les villages mixtes. Le passage au dondoly (prêt à durée déterminée) puis au lallé (location) est à l'initiative des cédants, le passage du lallé au sany-féré (vente) étant souvent de l'initiative du migrant, qui cherche ainsi à sécuriser son assise foncière. On rencontre parfois un passage direct singuêly -> sany-féré lorsque le migrant, craignant un retrait de terre et disposant de ressources, anticipe et propose directement d'acheter la terre qui lui avait été prêtée.*

*Les migrants venus après la seconde vague migratoire ont malgré tout parfois pu négocier un singuêly (prêt sans limitation de durée) sur d'anciennes jachères grâce à l'appui du réseau de relations de leur tuteur. Le contexte étant déjà à la monétarisation, la trajectoire passe alors directement au lallé (location), parfois au sany-féré (vente). Les nouveaux migrants ou ceux de la seconde génération quant à eux n'ont eu accès à la terre qu'en dondoly (prêt à durée déterminée) et voient leur contrat renégocié en lallé. Dans un contexte où la surenchère prévaut sur le montant des locations, et où ce type de contrat n'offre pas de garantie de stabilité (la parcelle pouvant être louée à plus offrant), ce sont les migrants eux-mêmes (en tous cas ceux qui en ont les moyens) qui proposent d'acheter les terres, et renforcent ainsi une spirale de marchandisation de la terre enclenchée par les autochtones (Pare, p. 49-51).*

Dans le cas du Ghana, les contrats de partage sont passés d'une activité à une autre, telle que de l'extraction de l'or et de la pêche aux plantations de cacao, de palmiers à huile et d'agrumes. La simple formule qui consiste à partager les apports et le produit en deux ou trois parts offre clairement un fort degré de flexibilité permettant de s'adapter aux nouvelles opportunités qui se présentent. « *Les systèmes abugnon et abusan sont dynamiques et ont su évoluer de façon à s'adapter aux rapports changeants entre terre, main-d'œuvre et capital. Ils semblent également garantir des droits sûrs en matière foncière... Autrefois, l'arrangement de partage dominant s'appuyait sur la division en trois... Aujourd'hui, l'abusan, fondé sur le partage en trois, cède actuellement la place à la division en deux (abugnon) qui permet au propriétaire de conserver une moitié, étant donné la raréfaction de la terre. Certains propriétaires justifient cette part accrue par le fait qu'il n'est plus nécessaire d'effectuer le dur labeur de conversion des terres forestières en jachère, car ce travail a été réalisé par les générations antérieures. Un vaste éventail de cultures sont désormais exploitées en métayage, alors que la décision de diviser selon le système abugnon ou abusan prend en considération les coûts des semences et des apports, ainsi que les besoins en main-d'œuvre de la culture. Le manque de terre et de main-d'œuvre constituent également des facteurs déterminants pour le partage. C'est ainsi que dans la région est, le système abugnon s'est imposé pour les cultures fruitières, alors que dans l'ouest l'abusan domine encore la production de cacao.* » (Amanor 2001).

Il est important de distinguer ces trois niveaux de dynamiques. Un arrangement ancien peut demeurer quantitativement dominant longtemps après qu'il ait disparu des nouveaux arrangements conclu, pour autant qu'il ne soit pas renégoциé. Inversement, un arrangement peut être largement majoritaire dans les nouveaux contrats conclus, sans pour autant représenter une surface très importante. Tout dépend de la dynamique du « marché » foncier. Nous n'avons rencontré de phases de renégoциation systématique que dans l'ouest burkinabé, suite à une conjonction particulière de facteurs. Même au Centre-ouest ivoirien, dans un contexte de crise de l'économie de plantation et de législation foncière remettant en cause les droits fonciers des non-ivoiriens, la situation des migrants ivoiriens ne semble pas si instable (Zongo, 2000).

## **2. Des facteurs de changements**

On peut identifier une série de facteurs de contexte qui, lorsqu'ils évoluent, peuvent avoir un impact significatif sur les droits délégués, en changeant les « prix relatifs » des facteurs (intrants, crédit, main-d'œuvre, etc..) et la productivité des différents systèmes de culture :

- > *les prix relatifs des intrants et des produits* (boom ou chute des prix des cultures de rente, nouvelles opportunités économiques, évolution de la rentabilité d'une culture et donc de la possibilité de mobiliser la main d'œuvre sur elle) ; (cf. la crise de l'huile de palme au Bénin, la crise du café/cacao en Côte d'Ivoire ou – quelques décennies avant – au Ghana) ; crise agricole au Nigéria, dans un contexte d'économie pétrolière ;
- > *les conditions du milieu productif* : « saturation » foncière (avec toutes les précautions que nécessite le terme) ; chute de fertilité ou vieillissement des plantations devenant improductives faute de lourds investissements ; mise en culture d'espaces nouveaux (bas-fonds) ou enjeux croissants de nouveaux espaces (les jachères) ;
- > *de nouvelles cultures ou de nouvelles techniques culturales*, qui modifient la productivité des différents types de sols, le besoin de main-d'œuvre ou en trésorerie, ou encore qui permettent d'exploiter de nouveaux espaces ;
- > *des changements de politiques publiques de développement rural*, on a déjà mentionné l'impact des slogans « la terre à qui la travaillent » ; sur le fleuve Sénégal, le désengagement de l'Etat, la « vérité des prix », et la mise en place de la Caisse nationale de Crédit Agricole ont fait exploser les coûts de production et ont rendu crucial le remboursement des dettes par les groupements de producteurs ; au Nigéria, la politique agricole est passée d'un soutien massif et subventionné au développement d'une agriculture commerciale et mécanisée sur de grandes exploitations, à la suppression de tout soutien financier et à une forte dépendance envers les produits alimentaires importés ;
- > *des changements dans le contexte politique*, en Côte d'Ivoire, le système de redevances monétaires annuelles commençait à s'imposer dans les années 50 (Raulin, 1957) avant que la pression étatique à l'installation des migrants ne lui substitue la logique du tutorat ; inversement, la fin du soutien houphouetiste aux migrants et la polarisation politique sur l'identité a encouragé les autochtones à remettre en cause les conventions qui les liaient aux migrants. Une phase d'instabilité politique, ou même une démocratisation perçue comme « tout est permis » peut encourager les manœuvres opportunistes ;

- > *des migrations ou l'apparition de nouveaux acteurs* ; dans des zones de faibles densités, la migration en elle-même n'a pas nécessairement d'impact mécanique sur les droits délégués, puisque, dans un premier temps au moins et en dehors des migrations organisées par l'Etat, les migrants s'insèrent dans les mécanismes locaux d'intégration sociale et d'accès à la terre. Néanmoins, leur statut « d'étranger » leur réserve en général des formes particulières d'accès à la terre. Par leur présence, ils contribuent cependant à augmenter la demande de terres. Les impacts massifs des migrations sur les arrangements se lisent surtout dans les zones de migration massive, lorsque le rapport démographique, politique et économique bascule, lorsque la pression foncière s'accroît et/ou lorsqu'un changement de génération remet en cause ces arrangements (ouest Burkina, centre-ouest ivoirien). Les migrants ou les nouveaux acteurs peuvent aussi contribuer à l'évolution des arrangements en étant demandeurs d'autres arrangements (l'achat, par exemple, pour les urbains) ou en amenant d'autres références vues ailleurs (c'est ainsi que les ventes ont été introduites en zone de front pionnier par les migrants revenant de Côte d'Ivoire ; Triolet, 1999) ;
- > *des changements dans les systèmes de valeurs* : les arrangements ne sont le produit mécanique des conditions économiques. Ils renvoient à des conceptions de l'équité, de la règle, de ce qui est légitime ou non. Ils renvoient aux principes de la vie en société, bref à des valeurs. La résistance de certaines zones (ou même villages) à une marchandisation de la terre, la volonté ou non de maintenir la paix sociale et de respecter les accords antérieurs passés entre migrants et autochtones, jouent un rôle important dans les micro-dynamiques foncières et expliquent en partie la grande diversité locale. Dans l'ouest burkinabé, c'est souvent au décès du chef de village et/ou du chef des migrants que les jeunes générations remettent en cause les accords passés, que ces « vieux », qui les avaient réalisés et les avaient fait vivre, tenaient à maintenir.

*On a constaté d'importants changements en matière d'attentes sociales et d'organisation intérieure dans le sud du Ghana, qui ont entraîné le développement de relations monétisées entre membres d'une même famille. Autrefois, les jeunes gens étaient censés travailler pour rien sur la terre familiale, avec la perspective de bénéfices à plus long terme sous la forme d'aide aux coûts de leur mariage et d'accès accru à la terre, ainsi qu'à la richesse familiale au fil du temps. Ce contrat tacite entre aînés et jeunes s'est toutefois désintégré dans de nombreuses régions, chaque partie estimant que ses attentes vis-à-vis de l'autre n'ont pas été complètement satisfaites. En conséquence, les jeunes ont retiré leurs services des activités familiales et préfèrent travailler de façon rémunérée dans une exploitation voisine.*

Ces différents facteurs sont souvent liés : ainsi une politique agricole a souvent des impacts sur les techniques et sur les prix. Ces modifient la rareté ou le coût relatif des différents facteurs de production, et déplacent le centre d'intérêt des différents acteurs entre les différentes opportunités économiques (y compris la vente de force de travail ou les activités extra-agricoles), et les différents arrangements institutionnels possibles ; ils modifient les rapports de force entre acteurs, et leurs marges de négociation par rapport aux divers arrangements.

Lorsque la pression sur les ressources s'accroît, ou qu'un groupe social autochtone se sent menacé dans son existence, les logiques d'inclusion qui sont à la base de l'institution du tutorat et de l'accueil d'étrangers (cf. ci-dessus) tendent à laisser place à un durcissement des

conditions d'accès aux ressources et à un resserrement de l'accès à la terre autour des « autochtones ».

### **3. Quelques processus de changement des arrangements**

Comment ces évolutions de contextes aboutissent-ils à une évolution des arrangements de délégation de droit ?

Des changements dans les arrangements peuvent correspondre à :

■ **un changement dans la gamme des arrangements disponibles :**

> apparition d'un *nouveau type d'arrangement*, en plus ou à la place d'un autre ;

On en a vu de nombreux exemples : apparition de la location dans l'ouest burkinabé, et (ré)apparition en zone de plantation ivoirienne ; création du *léma-tomate* au Bénin, etc. On rencontre parfois des modalités très originales, comme le *pukudra pakré* (réouverture d'une plantation). Encore très rare, cette forme témoigne de la recherche, par les paysans, d'arrangements institutionnels à bénéfice partagé, pour répondre à certains enjeux nouveaux.

#### ***L'apparition des locations à Bodiba (Koné)***

*Il n'y a pas d'expression correspondante en langue locale au mot louer : en baoulé, on dit boloué (louer la forêt), en bété « louélouéba », en français ivoirien on parle de « louage ». Ce mode d'accès a remplacé les prêts de terre. Selon le vieux baoulé N.A., « avant, on ne louait pas, on prêtait. On te prête, tu cultives et tu donnes au propriétaire une partie de ta production pour le remercier. Avant, tu pouvais cultiver n'importe quel produit vivrier (mais pas de cultures pérennes). Mais maintenant, quand tu demandes la terre à louer, tu dois préciser la culture vivrière que tu veux faire, et tu ne dois faire que ça ; sinon, le propriétaire déterre tout ce dont tu n'as pas l'autorisation ». La location est apparue, d'abord sur les jachères, face à la raréfaction des terres cultivables et de la pression démographique. Le vieux N.A. constate que le phénomène de location est nouveau dans la région de Bodiba : « c'est actuellement, depuis 1990 qu'on fait les locations pour le vivrier ici ; certains ont commencé en 1982 ».*

#### ***Le pukudre pakré (réouverture d'une plantation) à Bodiba (Zongo, 2000)***

*Face au problème de l'investissement en travail, à rentabilité différée, nécessaire pour remettre en production une vieille plantation, non entretenue pendant plusieurs années faute de main-d'œuvre, un nouvel accord émerge, qui distingue plusieurs périodes régies par des modalités différentes. Le cas rapporté ici porte sur une caféière de deux hectares et demi (2 ha). « Pendant les trois premières années (investissement en travail), le preneur prend totalement en charge la plantation, sans aucune aide du propriétaire, et bénéficie totalement du produit qu'il en tire (la production redémarre à partir de la seconde année). Il choisit librement la technique de régénération (simple entretien, élagage, ou recépage). Après la troisième année, le preneur conserve l'exploitation de la plantation mais sous forme de garantie (versement en une fois d'une somme). Après les deux ans, la garantie est transformée en busan (contrat de travail d'entretien d'une plantation) avec des modalités évolutives du*



*partage des récoltes (d'abord la moitié de la production pour le preneur pendant une première phase et enfin le tiers. A partir du busan, le propriétaire peut mettre terme à la transaction sans avoir à se justifier ».*

*L'entretien de la plantation dépend des gains que le preneur peut en tirer pendant toute la période durant laquelle il est sûr que la plantation ne peut lui être retirée, d'où l'importance de la phase garantie et de la première phase du busan. D'autres combinaisons existent, notamment la possibilité de supprimer la phase de la garantie. Mais la combinaison ci-dessus est la plus répandue, notamment à cause du rôle que joue la garantie. En effet, la phase de la garantie permet de jouer sur l'investissement (en termes de soins et d'entretien) que le preneur consacre à la plantation. En effet, si le preneur a la certitude de garder la plantation en garantie, il consacre des investissements importants pendant les premières années qui sont la période critique de la régénération.*

*Un tel arrange nécessite une relation suivie entre les deux parties. Il est négocié globalement, avec ses trois phases, même si la date de passage de l'une à l'autre peut se renégocier au moment voulu. Seule la seconde phase du contrat, qui met en jeu une redevance en argent, fait l'objet d'un écrit.*

- > *disparition d'un arrangement ; (disparition des prêts sans limitation de durée ; disparition de la location dans le centre-ouest ivoirien aux Indépendances, du fait de la politique de l'Etat, etc.).*
  
- **un changement dans l'importance relative des différentes formes d'accès à la terre ou de mobilisation de la main-d'œuvre :**
- > *part relative des arrangements de délégation de droits par rapport aux différents droits d'appropriation (de différentes origines : défriche, héritage, affectation familiale, achat, etc.) et aux différentes formes de mobilisation de la main-d'œuvre (mobilisation de travail familiale, associations de travail, journaliers, saisonniers, etc.) ;*
- > *part relative des différents types de dispositifs de délégation de droits délégués les uns par rapport aux autres (extension de la location au détriment des prêts, par exemple).*
  
- **un changement dans les clauses d'un arrangement ou ses modalités de négociation**
- > *modifications des règles de partage dans les contrats de partage ( $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  à  $\frac{1}{3}$  -  $\frac{2}{3}$  ou réciproquement ; évolution de la prise en charge des inputs) ;*
- > *augmentation de la redevance (en argent ou en nature) ; standardisation des « part symboliques » ; passage de la contrepartie en nature à la contrepartie monétaire ; évolution des prestations liées aux « clauses non foncières » des arrangements, etc.*

*Dans le cas du Ghana sud, les paiements aseda nécessaires pour conclure officiellement un accord foncier ont accusé une forte hausse, tant en termes nominaux que réels. Parallèlement, les honoraires demandés par les témoins à ces accords ont également*

augmenté, érigeant ainsi une barrière insurmontable pour les agriculteurs plus pauvres à la recherche de terres à exploiter en métayage.

***Innovation dans le recouvrement des redevances au sud Bénin (Edja, p. 81)***

*Au sud Bénin, dans la zone de Dédomé, le développement de la location (zunda) provoque une pression sur les prêts à durée indéterminée (qui ne sont pourtant pas remis en cause). Les prêteurs supportent de moins en moins les plaintes des emprunteurs qui ne s'acquittent pas du geste de don de produits agricoles sous le prétexte que le sol est pauvre et ne permet pas d'avoir des résultats satisfaisants. Depuis 1997, une nouvelle formule de recouvrement de "redevances sur terres autrefois prêtées" est essayée par les cédants. A la fin de chaque saison, le chef de la famille propriétaire dépêche sur place un représentant qui va constater l'importance des récoltes faites par les paysans. Ce dernier collecte la redevance, qu'il fixe en fonction du niveau de la production, et qui représente environ entre 1/8° et 1/5° de la récolte. L'innovation introduite dans le recouvrement de la redevance, c'est le fait de ne pas laisser l'initiative de la mobilisation des dons aux seuls habitants de hameaux, jusqu'ici seuls juges des quantités de produits qu'ils offrent aux cédants. On est plutôt en présence d'une formule qui se rapproche du métayage, ne serait ce que dans l'esprit: redevance au prorata de la récolte, présence d'un représentant du propriétaire de la parcelle lors de la récolte.*

- > augmentation ou diminution des aides diverses fournies au cédant et autres « obligations sociales » ;
- > durcissement ou assouplissement des restrictions sur la cueillette ou l'investissement ;
- > recours systématique à des témoins ; recours au contrat écrit.

■ **L'application d'un arrangement existant à de nouveaux systèmes de culture ...**

- > la location s'étend aux jachères ou aux bas-fonds ;
- > passage du principe de partage au tiers (*abusa*) des mines d'or vers les plantations de café/cacao, puis aux palmiers et citronniers, et aux cultures vivrières (cf. Amanor) ;
- > *l'abougnon* passe du café/cacao au manioc ;

■ **... ou à des nouveaux acteurs**

- > sur le fleuve Sénégal, le *rem-peccem* (métayage) était au départ réservé aux anciens captifs avant de s'étendre à toute catégorie sociale ;
- > dans l'ouest burkinabé, seuls les urbains pratiquaient l'achat (*sany-féré*) au début. Les migrants quant à eux demeuraient dans le cadre des procédures locales d'accès à la terre. En front pionnier, ce sont les migrants revenant de Côte d'Ivoire qui ont commencé à acheter des terres. Puis, en zone de vieille colonisation, les migrants aisés ont commencé à proposer d'acheter les terres à leurs tuteurs pour se protéger des risques d'insécurité liés aux retraits de terre ;
- > dans la zone du Lac Alau, au nord-est du Nigéria, et dans les périmètres irrigués de Wurno et Bakalori, au nord ouest du pays, les agents de l'Etat se sont mis à rechercher des parcelles irriguées.

### ***Les évolutions du busan à Bodiba (Koné)***

*Selon le chef de village de Donsohouo (voisin de Bodiba), c'est dans les années 70 que busan est arrivé dans la région. Il ne se pratiquait que sur les plantations de café, « parce que certains avaient de grandes plantations. Mais le partage se faisait en nature (nombre de sacs de café) et non en argent comme aujourd'hui ». Les burkinabés sont les premiers arrivés (avant les autres étrangers non ivoiriens) dans la région de Bodiba mais les maliens sont les premiers à pratiquer « busan ». Les cultures concernées étaient le café et le cacao ; aujourd'hui, le busan concerne aussi les cultures vivrières telles que le riz. C'était une activité exclusivement masculine, les femmes la pratiquent maintenant. Seuls les étrangers « faisaient busan », les autochtones sont rentrés dans la danse.*

### ***L'apparition du GIE comme acteur foncier dans les périmètres irrigués du Sénégal (Ndiaye)***

*Dans les périmètres irrigués du Sénégal, l'implication du GIE dans les transferts de parcelle constitue une innovation institutionnelle, visant à résoudre les problèmes posés par l'endettement de ses membres. L'innovation combine une innovation institutionnelle (le GIE s'accorde le droit de suspendre le droit d'exploitation, droit accepté localement mais non légal), un changement dans les acteurs (c'est le GIE qui délègue et non plus l'attributaire), et « l'importation » sur les PIV d'arrangements existants sur les autres terres (rem-peccem – métayage à Mbooyo, location à Guede Wuro).*

Enfin, à l'échelle de la parcelle, il peut y avoir **renégociation du contrat, aboutissant à substituer un arrangement à un autre**. Cela peut se passer progressivement et insensiblement, comme le passage d'une part symbolique à une redevance en nature, ou faire l'objet d'une renégociation explicite, voire tendue. Cette possibilité de renégociation peut être prévue explicitement ou arriver à l'initiative du preneur ou du cédant.

*Au Centre-Ouest ivoirien, les « dons sous conditions » et « ventes » antérieures consenties aux migrants sont renégociés sous contrainte en droits délégués, par exemple en n'accordant plus aux migrants le droit de transmettre leurs plantations, ou en exigeant une redevance annuelle correspondant, selon les modalités, à un fermage, une location à long terme ou à un partage de la production. La récente loi foncière renforce cette tendance puisqu'elle ne reconnaît pas la propriété foncière pour de non-ivoiriens et propose d'y substituer des baux.*

*Au Burkina, le passage du singuèly (prêt sans limitation de durée) ou du dondoly (prêt à durée déterminée) au lallé (location) est à l'initiative du cédant, et le preneur n'a guère le choix de refuser, sauf à perdre la parcelle au profit d'un autre. Inversement, ce sont souvent les preneurs qui proposent d'acheter des terres empruntées ou louer, pour se sécuriser. Au sud Bénin, le passage du zunda (location) ou de la mise en gage à la vente se fait à l'initiative du preneur, lorsque le montant total des sommes versées équivaut à la valeur de la terre.*

***En Côte d'Ivoire, des stratégies pour transformer en vente un contrat de busan ou de mé-tayage (Koné)***

*Au démarrage du contrat, les burkinabés sont dynamiques et travailleurs pour « s'attirer la sympathie de l'employeur. Mais en nettoyant le champ, le busan ou manoeuvre burkinabé, fait express pour laisser (abandonner) une dizaine ou quinzaine de pied de cacao ou de café non nettoyé. Au fil du temps, cette partie délaissée devient la brousse, la quantité de production diminue. Chaque année, il se montre dévoué vis-à-vis de son patron, qui, face à la diminution de la production, se dit que le champ n'est plus rentable. Il est alors gagné par le découragement. Le busan ou manoeuvre attends que l'employeur soit confronté à des difficultés d'argent, pour lui proposer, d'un air non intéressé de vendre la plantation non rentable » (S.Y., jeune bété de Zahia). Quand l'autochtone se laisse convaincre, alors le busan ou le manoeuvre se propose pour l'achat (parce qu'il connaît mieux la parcelle). Une fois en possession de la plantation sous un nouveau statut, il la nettoie entièrement, « même les parties qu'il avait délaissé. Il s'y investit, on ne reconnaît plus la plantation, tellement elle produit bien » (S.Y). Selon S.Y « l'autochtone tombe toujours dans le piège parce qu'il est paresseux, il n'aime pas travailler dans sa plantation. Il préfère être employeur. C'est plus honorifique ». Ajoutons que ceux qui tombent dans le piège ne vont guère surveiller leur plantation (cf. la question du contrôle des engagements dans les contrats, partie II, section I).*

Les changements dans les clauses sont d'autant plus aisés qu'elles relèvent d'une logique contractuelle (librement négociées par les parties) et non pas conventionnelle. Des changements dans les clauses conventionnelles demandent soit que de nouvelles pratiques se diffusent et finissent pas se généraliser spontanément, soit qu'une autorité édicte les nouvelles règles et que ces dernières soient effectivement suivies d'effet (au Burkina Faso, le montant des loyers est parfois défini au niveau du village).

Tout arrangement est, à des degrés divers, à l'interface entre les intérêts des parties prenantes et de règles plus larges, qui définissent ce qui se fait ou non, ce qui est légitime et acceptable ou non. Il ne peut y avoir « enforcement » et capacité d'arbitrage reconnue que si les principes ou les normes sont explicites et partagées. L'innovation en matière d'innovation institutionnelle se fait assez aisément lorsqu'elle demeure au sein de principes partagés, qui font sens aux yeux des acteurs. C'est ainsi que les « glissements » (importation sur les PIV d'arrangements existant en culture de décrue, passage du principe de partage des mines sur les plantation puis le vivrier au Ghana) peuvent *a priori* être plus aisés que les réelles « nouveautés ». Ceux-ci relèvent souvent d'emprunts à des régions voisines (cf. le contrat de plantation d'arbres au Burkina). Les acteurs extérieurs (immigrants, autochtones ayant migré ailleurs, fils du village installés en ville) jouent fréquemment un rôle important.

*Dans le Zou, au centre du Bénin, en front pionnier, les lignages autochtones avaient l'habitude d'installer les migrants dans des hameaux. Face à des besoins d'argent, dans un contexte où la terre était encore largement disponible, ils se sont mis à vendre les terres. Ce sont les « intellectuels » installés en ville qui ont attiré l'attention sur la dilapidation du patrimoine, proposé de systématiser la location, et mis en place des « cadastres lignagers » permettant de localiser et suivre les migrants installées (Edja, 1997).*

Une des limites des capacités locales d'innovation institutionnelle est justement lorsque, face à des pratiques nouvelles, il manque la capacité à élaborer et expliciter les nouvelles règles, à en préciser les clauses conventionnelles essentielles<sup>43</sup>. C'est typiquement le cas, dans certaines zones, des transactions monétaires et des « ventes », qui, faute d'être reconnues comme légitimes d'un point de vue local, relèvent de « marchés gris » sans règles, où les comportements opportunistes sont fréquents, et que les systèmes locaux d'arbitrage ont du mal à traiter.

Les études de cas confirment la grande souplesse et capacité d'adaptation des droits délégués. Cette flexibilité est essentielle dans des contextes marqués par l'incertitude sur les prix et par des rapports sociaux en rapide évolution. La capacité locale d'innovation institutionnelle paraît, dans la majorité des cas, capable de faire face aux enjeux émergents. C'est dans l'émergence de nouvelles normes que – transitoirement ? – des blocages semblent parfois apparaître, qui renvoient aussi au problème plus générale de gouvernance locale et des systèmes d'autorité en matière foncière. Problème de fond qui dépasse la question des droits délégués.

Qu'est-ce qui occasionne les changements de modèles institutionnels constatés dans différents contextes ? Comment ces transformations se produisent-elles ? Les faits constatés sur les sites de recherche montrent les tensions entre, d'une part, les arrangements de longue date liant deux parties et offrant à chacune d'elle un certain degré de sécurité en matière d'attentes et, d'autre part, la nécessité de garder d'autres options en réserve. Il peut arriver que les titulaires de droits fonciers souhaitent se retirer d'un arrangement à la suite d'un changement de circonstances, tel qu'une meilleure offre par un autre paysan ou le besoin d'argent. Ce type de retrait peut toutefois se révéler très difficile à concrétiser, en raison de la relation qui s'est développée dans le temps entre les deux parties. Il est arrivé que des champs soient repris, comme au Burkina Faso et en Côte d'Ivoire, où des migrants ont été forcés à quitter les terres qu'ils exploitaient. De telles actions entraînent toutefois des hostilités et un ressentiment considérables, ainsi que des risques de violence. Pour éviter ce type de conflits, il est plus fréquent que la terre soit reprise à la mort de l'une des parties aux contrats, ce motif représentant une « rupture » plus naturelle de l'arrangement.

<sup>43</sup> A Mohéli, aux Comores, la crise des cultures de rente conduit à l'abandon des plantations et l'arrêt des contrats de travail de la main-d'œuvre, fréquemment migrante d'origine anjounaise. Les Mohéliens hésitent à prêter les terres, car le seul arrangement disponible est le prêt gratuit pour le vivrier, et les techniques de défriche sont parfois dégradantes. Une porte de sortie serait dans la création d'un arrangement de location, sécurisant les cédants, autorisant les cultures de rente et incluant des critères sur le défrichement. Mais une telle innovation ne se fait pas spontanément (Lavigne Delville, 1999).

## **Chapitre III.**

### **Les droits délégués sont-ils insécurisants ?**

*Condition nécessaire, mais non suffisante, de la gestion viable et de l'investissement dans les ressources naturelles, la sécurité foncière est multiforme et changeante. Dans la logique foncière et sociale du territoire, elle est le produit des interactions sociales : la sécurité est le résultat de l'accord entre les pratiques de l'individu et les normes sociales du groupe où il évolue. Par contre, dans la logique de la compétition pour les ressources, et de la mise en valeur guidée par les règles foncières modernes, les individus recherchent aussi de plus en plus souvent la sécurité à travers des titres formels et un enregistrement écrit des transactions. Ces deux types de mécanismes ne sont pas exclusifs, mais ils interfèrent en permanence et ils sont utilisés de façon souple et opportuniste dans les pratiques et les stratégies des acteurs*

*(Mathieu, 1995 : 58).*

Parce qu'ils sont temporaires, et parce qu'ils relèvent le plus souvent de contrats oraux, les droits délégués sont souvent considérés comme insécurisants. Dès lors, l'Etat cherche souvent soit à les supprimer (en affirmant que « toute personne qui cultive une parcelle pendant 3 ans en devient propriétaire ») ou bien à les encadrer étroitement, en codifiant les formes jugées licites, et en définissant le niveau des redevances.

La réalité est plus complexe. Il n'y a pas de lien mécanique entre droits délégués et insécurité foncière. Un tenant peut être en sécurité foncière sur des parcelles où il n'a que des droits délégués. Inversement, un « propriétaire » ou un détenteur de droits lignagers d'appropriation peut être en insécurité si le preneur peut revendiquer des droits permanents sur des terres empruntées et obtenir un arbitrage en sa faveur. Il est donc nécessaire de préciser le terme trop flou « d'insécurité », et d'analyser si, et dans quelle mesure, les droits délégués sont porteurs d'insécurité, sous quelles formes, pour qui, et dans quelles conditions.

#### **I. QU'EST-CE QUE LA SÉCURITÉ FONCIÈRE ? PRÉCISIONS CONCEPTUELLES**

---

##### **1. Une notion relative**

Le concept de sécurité foncière ne semble guère avoir de définition stricte. Il renvoie à l'idée que les producteurs ne peuvent accomplir leur tâche et investir du travail et/ou du capital dans la terre que s'ils ont une garantie suffisante de pouvoir bénéficier du fruit de leurs investissements : récolte à court terme ; garantie du droit d'usage à plus long terme et droit de transmis-

sion, dans le cas d'investissements d'amélioration foncière. Et que les détenteurs de droits d'appropriation ou de propriété ne doivent pas voir leur droit remis en cause. Dans une relation de délégation de droits, la sécurisation de l'un peut aller de pair avec celle de l'autre (l'un étant sécurisé dans la durée dans ses droits d'appropriation, l'autre dans sa capacité d'accès à la parcelle, pour un temps donné), ou bien au contraire être contradictoire lorsque les clauses favorisent fortement l'un des acteurs ou que des pratiques opportunistes de la part de l'un fragilise la position de l'autre.

*Quand Bruce et Migot-Adholla (1994 : 3) définissent la sécurité foncière comme « le droit, ressenti par le possesseur d'une parcelle de terre, de gérer et utiliser sa parcelle, de disposer de son produit, d'engager des transactions, y compris des transferts temporaires ou permanents, sans entrave ni interférence de personne physique ou morale », ils considèrent implicitement la sécurité foncière comme équivalente à la propriété privée individuelle, ce qui est un biais certain pour l'analyse.*

La possibilité de tirer partie d'un accès à la terre ou à une ressource dépend, pour celui qui l'exploite, de la *nature* des droits détenus :

- le *contenu* des différents droits détenus sur cette parcelle ou cette ressource (droits d'usage : droit d'accès, de prélèvement, de gestion ; ou droits de contrôle : droit d'exclusion, droit d'aliénation)<sup>44</sup> ;
- leur *inscription dans le temps* (tout ou partie d'un cycle annuel d'exploitation ; limités dans le temps ou sans échéance définie, transmissibles ou non) ;
- leur *origine* (hérité, acquis par défrichement, par emprunt, par achat, par affectation de la part du chef de famille, par affectation par l'Etat, etc.) ;

Ces droits peuvent être plus ou moins restrictifs, et offrir une stabilité économique plus ou moins grande à l'exploitant. Mais, quelle que soit la nature de ces droits, leur sécurité tient à la *possibilité de les faire valoir effectivement, et l'assurance qu'ils ne seront pas contestés, ou qu'il ne sera pas trop difficile ou coûteux de les faire reconnaître en cas de contestation.*

L'enjeu de la sécurité foncière n'est donc pas tant dans la *nature* des droits dont dispose l'individu ou le groupe (même si un prêt annuel n'encourage pas l'investissement) que dans le fait que ces droits ne puissent être subitement contestés ou remis en cause (contestation d'un droit d'usage, reprise inopinée d'une terre prêtée, etc.) et donc qu'ils soient reconnus et légitimes, et puissent en cas de besoin être défendus par les instances d'arbitrage (qu'elles soient coutumières, administratives ou judiciaires). Une ambiguïté juridique, une défaillance des instances d'arbitrage, sont donc aussi des sources d'insécurité.

---

<sup>44</sup> Cf. Le Roy, 1997 ; Ostrom, 1990, et Schlager et Ostrom, 1992, pour la définition de ces différents types de droits.

La sécurité foncière est donc nécessairement une notion relative : il existe différents niveaux de sécurité foncière, *qui ne sont pas des degrés sur une échelle linéaire*. Pour un même type d'arrangement, les relations sociales entre les acteurs concernés influent largement sur l'insécurité éventuelle. La sécurité foncière est ainsi autant une question d'appréciation du risque par la personne qu'une donnée objectivable.

*Durant la saison sèche, le bas-fond de Keur Seïb Ndioye, en région de Thiès (Sénégal), était cultivé en maraîchage, en faire-valoir indirect. Le projet de barrage a suscité un conflit, les maraîchers s'inquiétant des conditions d'accès à la terre après aménagement. En fait, les maraîchers originaires du village ou des villages voisins ne se faisaient pas de souci : apparentés aux possesseurs des parcelles, ils s'estimaient en sécurité. C'étaient les maraîchers de Thiès, louant la terre à des paysans avec qui ils n'avaient pas de relation d'alliance, qui s'inquiétaient d'une expulsion ou d'un accroissement du prix de location (Enkla-Graf, 1995).*

Pour toutes ces raisons, plutôt que chercher à qualifier le degré de sécurité foncière, il est plus opératoire de s'intéresser aux formes de l'insécurité, et de se demander si tel ou tel arrangement, dans un contexte donné, est porteur d'insécurité, pour qui, et comment.

## **2. Précarité et insécurité**

Au sens strict, un contrat de court terme (prêt ou location sur une année, ou une saison) n'est pas insécurisé : l'insécurité ne porte pas sur le contenu même du contrat, mais sur le risque que ses clauses ne soient pas respectées. Il peut être un *contrat précaire*, du fait de sa faible durée. Mais celui-ci peut être reconduit d'année en année : même avec des contrats de court terme (précaires par leurs clauses), l'exploitant n'est pas nécessairement lui-même en *situation foncière précaire*, si ces contrats sont reconduits régulièrement ou si, en cas de rupture, il peut relativement aisément en renégocier un ailleurs.

*Précarité et insécurité ne sont donc pas la même chose*. Un tel contrat ne sera insécurisant que s'il peut être remis en cause en cours de route. Ou si sa dénonciation intervient trop tard pour que l'exploitant puisse trouver une alternative.

Comme l'a fait observer Lund, de l'extérieur il n'est que trop facile de se méprendre sur la nature des formes de régime foncier, en tentant d'en mesurer la sécurité en termes de « distance » par rapport à la propriété privée complète. Comme l'indique Platteau, « si la propriété n'a aucune légitimité sociale, il ne s'agit pas d'une propriété car il lui manque son ingrédient fondamental : la reconnaissance par autrui. » (1995 : 46). En d'autres termes, ce n'est pas le fait d'être « privée » qui sécurise une propriété foncière... Évidemment, les contrats sociaux sont susceptibles d'évoluer et de changer et les formes privées de détention foncière peuvent devenir plus généralement légitimes, et donc plus certaines » (Lund 2001 : 18).



Enfin, une précarité économique peut aussi accroître la précarité foncière, lorsque l'exploitant est obligé d'accepter des arrangements moins avantageux, faute de pouvoir faire face aux conditions des autres.

Enfin, la précarité économique peut aggraver la précarité foncière, lorsque, face à des besoins pressants d'argent, l'exploitant est obligé de mettre en gage (ou même de mettre en location) une partie de ses terres, réduisant ainsi son assise foncière... et sa base économique. C'est le cas de certains attributaires dans les périmètres irrigués au nord ouest du Nigéria, qui doivent louer une part de leur parcelle pour obtenir l'argent nécessaire à la mise en culture du reste.

*Au Rwanda, l'accélération brutale des différenciations foncières, dans les années 90, est le fruit de la crise de l'économie familiale, et de la multiplication des ventes de détresse (André et Platteau, 1996).*

**La précarité d'un arrangement renvoie donc à sa durée et plus encore à ses conditions de renouvellement. Il y a insécurité lorsqu'il y a risque que les accords ne soient pas respectés** (retrait de parcelle sans préavis, rupture unilatérale du contrat) ou lorsque des clauses insuffisamment précises le rendent possibles.

- *Un prêt sans limitation de durée avec droit de reprise n'est pas précaire, ni insécurisant. Il ne devient insécurisé que si la reprise peut s'effectuer sans préavis.*

### **3. Insécurité juridique, insécurité institutionnelle, insécurité contractuelle**

L'insécurité foncière peut être de différentes natures, qui n'ont pas les mêmes implications concrètes.

#### *Insécurité juridique*

En milieu rural, les droits détenus par les ruraux ne bénéficient pas d'une reconnaissance légale, réservée aux terres immatriculées<sup>45</sup>. Ainsi, les droits locaux (qu'ils soient d'appropriation ou délégués) n'ont pas d'existence légale. Tous les ruraux ou presque sont dans une *insécurité juridique* structurelle. Mais cette insécurité n'a de conséquences pratiques que lorsque des revendications concurrentes, s'appuyant sur la loi ou l'Etat, apparaissent : revendication de propriété de la part d'un emprunteur, urbain disposant d'un titre, expropriation par l'Etat, etc.

Le slogan « la terre à qui la travaille » a, dans plusieurs pays, été une source importante d'insécurité : les tenants se sont appuyés sur cela pour revendiquer des droits d'appropriation,

---

<sup>45</sup> Au Ghana, la situation n'est pas si marquée, du fait de la reconnaissance des chefs coutumiers et de leurs pouvoirs sur le foncier.

à l'encontre des intérêts des ayants droits coutumiers. En réaction, ceux-ci ont réduit la durée des prêts, généralisant les prêts à court terme, déplaçant les tenants sur des parcelles différentes d'une année sur l'autre. Ce qui a eu pour effet d'accroître la précarité des tenants.

Nombreux sont ceux qui considèrent que le Décret d'occupation foncière nigérian de 1978<sup>46</sup> a généré beaucoup d'insécurité en matière de droits fonciers. Ce décret octroyait au gouvernement des pouvoirs d'acquisition de terres à des fins « d'utilité publique » et sur versement d'une indemnisation dérisoire. Les partisans de cette politique affirmaient que le régime foncier coutumier bloquait la croissance agricole, en raison de l'insécurité foncière, de la fragmentation des parcelles et de l'incapacité à obtenir du crédit pour des propriétés foncières. Le décret de 1978 a ainsi nationalisé tous les droits à la terre, y compris les droits minéraux, la propriété de ces terres revenant au gouverneur de chaque État. Ce décret a eu pour principal impact de spolier les anciens propriétaires de leur richesse et de leurs droits fonciers, tout en réduisant considérablement les coûts ainsi que les difficultés rencontrées par les pouvoirs publics lors de l'acquisition de terres (West, 2000). Dans le sud-est du Nigeria, la terre est soumise à une grande insécurité en milieu périurbain, du fait que le gouvernement acquiert constamment des terres en vue de les remettre sous forme de concessions aux compagnies pétrolières et en raison de l'augmentation rapide des prix fonciers, qui incite les propriétaires à mettre fin aux accords conclus avec leurs preneurs, afin de remettre leur terre à un meilleur offrant. Selon Francis, le décret visait à « créer un fort niveau d'insécurité parmi les preneurs de parcelles » (1984 : 23). Parallèlement, toutes les parties ont ressenti une incertitude considérable en ce qui concerne les intentions et les changements possibles de politique gouvernementale, encourageant ainsi le maintien d'arrangements coutumiers (*ibid.*).

***Quand la législation attise les oppositions entre acteurs (Paré)***

*« Le fondement premier des textes portant sur la Réorganisation Agraire et Foncière au Burkina Faso [dans leur version de 1984] est l'expropriation de droit des propriétaires fonciers coutumiers. A ce titre, ils cessaient, théoriquement, d'exercer un quelconque pouvoir en matière de gestion des terres. Nombre de migrants ont saisi cette occasion qui pour réclamer des droits d'usage permanents, qui pour remettre en cause les contrats anciens qui stipulaient l'abandon de la terre occupée en cas de besoin exprimé par le détenteur de droit coutumier. La multiplication des conflits consécutifs à cet état de fait a dressé les autochtones contre les migrants. Les demandes nouvelles des seconds rencontraient désormais l'hostilité des premiers. C'est à ce moment aussi que se sont accélérés les retraits de terre. La peur de perdre leur droit d'appropriation a pris le dessus sur les relations sociales. Le recours à l'administration, qui se référait à la RAF, a exacerbé la situation. Au lieu de sécuriser les producteurs la RAF a plutôt contribué, par endroits, à multiplier les conflits. Là où des pratiques plurielles régulaient le jeu foncier, sa vision uniformisatrice a été néfaste. La psychose créée par l'application de la RAF demeure encore et explique, en partie, le caractère précaire de la plupart des tenures foncières.*

<sup>46</sup> Ultérieurement adopté par l'Assemblée nationale en 2000, en tant que Loi sur l'occupation foncière.

### *Insécurité institutionnelle*

Une autre source d'insécurité peut être qualifiée *d'institutionnelle* : elle découle de dysfonctionnements dans les institutions de gestion foncière et dans les instances d'arbitrage. Les analyses récentes sur la question foncière mettent en avant la responsabilité des instances d'arbitrage dans l'insécurité et la multiplication des conflits : la pluralité des normes qui découle des contradictions entre règles locales et textes de loi, la multiplicité des acteurs pouvant jouer un rôle dans les décisions foncières, aboutissent à une incertitude sur les règles qui doivent s'appliquer dans un contexte donné. Chacun va porter les litiges devant l'instance qu'il juge la plus favorable, et cherche à relancer devant une autre un cas tranché en sa défaveur. Cette situation favorise les jeux opportunistes, et les revendications fondées sur des fondements divers, et finalement, les rapports de force. L'insécurité institutionnelle est une caractéristique structurelle du foncier en Afrique rurale, de façon plus ou moins marquée selon les lieux. Elle a bien évidemment des conséquences sur les droits délégués, pouvant favoriser les un ou les autres en fonction des rapports de force locaux. En dehors des contextes tendus ou des « coups de force » d'acteurs puissants, elle pèse davantage sur les arrangements susceptibles de déboucher sur des litiges ou des interprétations divergentes (prêt illimité, etc.) que sur ceux pour lesquels les problèmes d'interprétation des clauses ou d'enforcement sont limités (locations, abougnon, etc.).

Les « courtiers fonciers » sont devenus des acteurs importants, dans ce contexte d'incertitude concernant les règlements d'administration foncière, ainsi que les motifs sur lesquels s'appuient les décisions de justice. Ces courtiers aident les populations à y voir plus clair dans le dédale d'institutions et de procédures – structures coutumières et statutaires, démarches légales et groupes de pression informels. Dans le nord du Burkina Faso, cette activité permet à certains opérateurs de jouir d'un bon niveau de vie (Lund, 2000). Moorehead (1996) décrit un ensemble analogue de questions et d'opportunités pour ceux qui ont le pouvoir de dériver une « rente » des personnes sollicitant l'aide du gouvernement pour faire valoir leurs droits fonciers, désignant ainsi l'apparente confusion du processus et des structures comme une tentative concertée de créer un « chaos organisé ».

*Dans bien des cas, la difficulté à faire valoir ses droits, le risques de revendications opportunistes et illégitimes, les défaillances des systèmes d'autorité et d'arbitrage jouent un rôle majeur dans l'insécurité foncière. L'absence de repère partagé sur ce qui relève d'une revendication légitime autorise toutes les revendications.*

### *Insécurité contractuelle (liée au caractère incomplet du contrat)*

Une dernière source d'insécurité possible, que l'on peut qualifier de *contractuelle*, relève des arrangements eux-mêmes, et d'un flou sur certaines clauses, ou sur les procédures d'établissement du contrat. Par exemple, le droit de reprise, dans les affectation de droits de culture sans limitation de durée, n'est pas toujours explicite, ou du moins, ses modalités ne le sont pas : dans quelles conditions ce droit peut-il s'exercer ? tant que les relations entre les protagonistes sont bonnes, cela ne pose pas de problème : un cédant qui a besoin de sa parcelle avertira son hôte, cherchera à en proposer une autre voire l'aidera à en négocier une avec un voisin. Par contre, lorsque le contexte social se tend, l'absence de précisions sur le préavis

et sa durée peuvent permettre des expulsions en début de saison de culture. Préciser de telles clauses n'avait guère de justification autrefois, mais devient aujourd'hui crucial.

***Les conflits sur les bas-fonds à Bodiba (Koné)***

*A Bodiba, un certain nombre de conflits liés aux bas-fonds sont recensés. « Quand les baoulés venaient ici avant, ils prenaient les plateaux propices au café et au cacao. Ils refusaient les bas-fonds. Aujourd'hui, ils ont tout bouffé et ils n'ont plus rien pour cultiver le vivrier, alors ils descendent dans les bas-fonds, ce que les gban refusent en disant « on vous a donné la terre ferme, pas les bas-fonds » (un sous-préfet, interrogé par Koné). L'imprécision des clauses est due à une absence d'enjeu sur cet espace, à l'époque. L'enjeu croissant des bas-fonds amène à devoir préciser quel était le contenu de la transaction, et si les bas-fonds avaient ou non été cédés.*

***Laisser des clauses dans le flou (Koné)***

*Pendant les négociations et la conclusion des contrats, une chose est assez souvent omise (volontairement ou involontairement) : ce sont les interdits. Certains interdits sont à respecter quand on travaille la terre. En principe, le propriétaire les énumère à l'acquéreur mais dans la réalité, tous ne le font pas et ainsi en profite pour escroquer l'acquéreur comme le témoigne un chef de village gban : « si on te donne la terre, on ne te dit pas tous les interdits et totems. Mais si on te prend entrain de chercher femme en brousse, par exemple, tu payes quelque chose ou bien, on te renvoie si tu es étranger et que tu ne peux pas payer ».*

Les arrangements nouveaux, ne relevant ni de conventions sanctionnées par la « coutume », ni de règles étatiques claires, sont les plus soumis à ce type d'insécurité. Ainsi, les « cessions » de terre au Burkina : bien que fréquentes dans certaines zones, ces ventes déguisées restent illégitimes aux yeux de la coutume, et illégales aux yeux de la loi. Les transactions marchandes se font dans un « marché gris », qui favorise les manipulations :

- Le contenu même des « cessions » n'est pas toujours explicite, maintenant une indétermination sur les droits transmis : est-on dans une vente « vraie », avec transfert de propriété et extinction de tous les droits du cédant ? ou bien dans une cession à long terme de droits d'exploitation (sans que cela engage le « fonds » et donc n'annule les droits du cédant). Ce flou permet selon les cas, au preneur de transformer un droit d'exploitation en propriété privée, ou au cédant de maintenir des obligations de paiement après une vente.

***Tromperie sur les certificats de palabre (Tallet, 1999)***

*Autour de Bobo Dioulasso, dans les années 60, les certificats de palabre ont souvent été utilisés par les urbains pour demander ensuite l'immatriculation d'un terrain où, aux yeux des cédants autochtones, seul le droit d'exploiter avait été cédé.*

- les cessions se font souvent à l'insu des autres ayants droits familiaux, les spoliant ainsi de leurs droits, et augmentant le risque de contestation lorsque la vente est découverte, et donc les risques pour l'acheteur. Souvent réalisées par le chef de famille, ces cessions peuvent même, dans certains cas, être le fait de cadets (Baud, 1999). Cette question est d'autant plus délicate que les terres sont contrôlées le plus souvent par des collectifs familiaux, et non possédées par des individus, qui ne peuvent théoriquement engager durablement – et encore moins aliéner – le patrimoine familial à eux seuls (cf. introduction, point 2). Ce qui pose la question des conditions dans lesquels un individu – même chef de famille – peut s'engager dans une transaction foncière.
- Faute de transparence sur les transactions, une même parcelle peut être louée ou vendue plusieurs fois. (Lund, 2000). Dans le nord-ouest nigérian, on a relevé deux cas où la même parcelle irriguée avait été louée à deux paysans différents. Dans le premier cas, le propriétaire terrien ayant reçu une meilleure offre, il avait annulé l'accord antérieur et forcé le preneur à récupérer l'argent versé. Dans le second cas, le preneur avait constaté que la parcelle qu'il avait louée était en cours de défrichage par un autre preneur, qui avait par la suite offert davantage d'argent au propriétaire. La cour de justice alkali locale a décidé que le premier preneur devait pouvoir accéder à la parcelle, sans indemniser le second preneur pour le défrichage, étant donné que ce dernier ne pouvait présenter aucun témoin à l'accord (Mamman).

*Dans les Banwas (ouest Burkina), la discrétion qui entoure les négociations est utilisée parfois par certains propriétaires pour procéder à des multiples locations simultanées. Selon le Préfet de Kouka "il existe actuellement des problèmes entre les migrants et qui ont pour cause le comportement de certains propriétaires fonciers. Certains d'entre eux mettent en location une partie de leur terre avec des durées bien précises. Mais avant la date, s'ils trouvent un plus offrant ou s'ils rencontrent des problèmes financiers, ils procèdent à une nouvelle location sans toutefois préciser que la place est actuellement en location au nouveau locataire; celui qui exploite actuellement la terre n'est pas non plus informé du nouveau contrat. C'est en début d'hivernage que le conflit éclate entre les deux locataires. Le propriétaire de la place prétexte l'oubli pour justifier le nouveau contrat. A cette période de l'année, il n'a plus les moyens pour rembourser. (Zongo, 1999)*

Dans de nombreux cas, ces formes d'insécurité sont d'abord potentielles, ou virtuelles : elles ne posent pas nécessairement problème lorsque les protagonistes sont de bonne foi. Certains arrangements contiennent des clauses qui permettent de limiter les comportements opportunistes dans la gestion du contrat, mais cela ne suffit pas lorsque le contexte (pluralité des normes et défaillance des instances d'arbitrage ; relations sociales plus tendues entre acteurs) favorise des comportements opportunistes, et que les failles et les points obscurs sont utilisés. La rédaction de contrats écrits vise précisément à garantir contre les pratiques opportunistes, ce qui renvoie au problème de « l'enforcement ».

#### *Le jeu sur les mots et l'instrumentalisation des enquêtes foncières en Côte d'Ivoire*

*Dans l'ensemble de la région forestière ivoirienne, l'intervention du projet pilote de Plan Foncier Rural, visant à une simple identification de tous les droits existants (qu'ils corres-*

pondent à des actes juridiques ou à des pratiques coutumières), a bien mis en lumière, d'une part, l'ambiguïté des droits des non-autochtones sur leurs plantations, issus des transactions foncières et, d'autre part, l'instrumentalisation de cette ambiguïté par les différents groupes (autochtones, migrants ivoiriens, migrants non ivoiriens) dès lors que l'intervention publique introduit un nouvel enjeu dans le champs foncier local. Dans cette région forestière, où les transactions sont fortement monétarisées, les droits des « étrangers » recouvrent de fait une cession de droit d'occupation, d'administration et de transmission de la terre, voire d'aliénation, redoublée par l'obligation de « reconnaissance » au « tuteur », obligation étendue aux héritiers ou aux acquéreurs de la terre ayant fait l'objet de la première cession. Ces cessions peuvent être désignées localement par des termes aussi différents que « vente », « don » ou même « prêt », selon que l'interlocuteur souhaite insister plutôt sur la réalité de la transaction (qui porte alors non seulement sur les arbres mais aussi sur le fonds) ou sur le maintien de la relation de tutorat (ce qui implique l'inaliénabilité de la terre). Ces différents termes ne correspondent évidemment pas aux formes spécifiques et tranchées de transaction auxquelles ces termes sont associés dans le droit européen. Repris dans les enquêtes du PFR, ces termes ont donc fait l'objet d'une instrumentalisation calculée, selon les rapports de force locaux entre les différents groupes ou à la suite d'une renégociation discrète accompagnée souvent de transactions supplémentaires. Le contexte socio-politique récent et l'annonce de la nouvelle législation, favorable aux revendications d'autochtonie, ont, depuis, contribué à la généralisation de la remise en cause des transactions foncières passées avec des allogènes ivoiriens et des non-Ivoiriens.

## II. DÉLÉGATION DE DROITS ET INSÉCURITÉ FONCIÈRE : RÉSULTATS EMPIRIQUES

---

### 1. Les cas d'insécurité foncière rencontrés dans les études

Les études de cas montrent un certain nombre de cas d'insécurité, mais qui ne relèvent pas toutes, loin de là, des délégations de droits : dans certains cas, c'est au sein des relations intra-familiales que certaines personnes se trouvent insécurisées (les membres de la famille installés en ville, au sud Bénin ; les jeunes qui créent une plantation sur des terres familiales au Ghana). Les ventes et autres cessions cristallisent aussi de nombreux cas d'insécurité, avec en particulier les nombreuses ventes multiples, alors que des cas semblables sur les délégation de droits ne sont relevées que dans la région de Sokoto (Nigéria). Dans de nombreux cas, sauf là où le cotexte social est tendu comme dans les zones de vieille migration, les délégations de droits ne sont pas particulièrement insécurisantes.

- Dans la vallée du Fleuve Sénégal, le statut juridique de « l'attributaire » d'une parcelle irriguée est peu clair aux yeux de la loi. Cependant, il est perçu localement, de façon consensuelle, comme un droit d'appropriation, permanent et transmissible, sous réserve de paiement des redevances. La seule source d'insécurité pour un attributaire découle du risque financier : en cas de mauvaise récolte, d'incapacité à payer les dettes, son droit

d'exploitation peut être suspendu par le GIE et confié à un autre. C'est donc une précarité économique qui produit une insécurité contractuelle. Parmi les exploitants qui bénéficient d'une de ces parcelles, certains, bien placés socialement et économiquement, la conservent pendant des années. D'autres sont apparemment changés fréquemment, sans doute en fonction d'alliances avec les responsables du GIE.

- Dans le sud du Ghana, les contrats de partage sont très répandus, mais ils ne sont pas particulièrement associés à l'insécurité. Le fait que l'on soit passé du partage du produit au partage de la terre de plantation développée a éliminé quelque peu l'incertitude des relations entre propriétaire et preneur, étant donné que le propriétaire n'a plus à craindre que le preneur ne récolte furtivement une partie de la culture. De même, la terre acquise par ce moyen ne fait pas partie du patrimoine matrilineaire et peut donc être transmise ou vendue sans que la famille plus éloignée ne la revendique. Les différends au sujet de la terre restent toutefois fréquents, divers membres de la famille contestant les droits des aînés à disposer de la terre. Le recours aux paiements *aseda* et leur valeur croissante offrent une certaine sécurité aux deux parties, étant donné qu'ils confèrent une reconnaissance officielle par les membres du lignage et les témoins au contrat. Bien que les contrats écrits soient devenus de plus en plus courants, cela ne diminue pas l'insécurité en soi, car le droit de rédiger de tels contrats peut être mis en cause. Dans le cas des métayers de la GOPDC, le contrat peut être résilié si les métayers n'en respectent pas les clauses, telles que le remboursement du crédit ou la remise de toutes les ventes de la récolte à l'entreprise de palmiers à huile.
- Dans la Région nord-est du Ghana nord, densément peuplée, les emprunts et le crédit-bail foncier à court terme sont courants. Il y a insécurité lorsque les héritiers d'un propriétaire terrien souhaitent reprendre la terre précédemment louée. La coutume veut qu'on laisse au preneur le temps nécessaire pour se retourner, en lui permettant de restituer la terre empruntée par portions sur une période de plusieurs années. Dans les zones moins densément peuplées du Ghana nord, l'arrangement « traditionnel » persiste, selon lequel les étrangers entrants obtiennent le droit de cultiver la terre en devenant membres de la communauté détentrice de terres et en maintenant des relations avec leur famille hôte et le chef foncier.
- Au Burkina Faso, dans la zone de vieille colonisation, la saturation foncière précarise les jeunes autochtones, dont le patrimoine familial n'est parfois plus suffisant. La remise en cause des anciens arrangements d'accueil des migrants aboutit à une dynamique de retraits de terre (rupture du prêt sans limitation de durée), aboutissant à exclure les migrants ou à transformer l'arrangement en prêt de courte durée et, de plus en plus, en location. L'accroissement rapide du montant des locations précarise les ménages les plus pauvres, le prix de la location pouvant devenir un obstacle (Baud, 1999). Cette dynamique s'exprime différemment dans les villages mixtes et les hameaux de migrants (il est plus difficile aux autochtones de récupérer leurs terres dans des hameaux de migrants ; id.) et selon le statut économique du migrant : ceux qui ont une assise économique et sociale solide ne se sentent pas en insécurité. On est dans une phase de recomposition des structures foncières, qui va vers une précarisation accrue des exploitations d'origine allochtones les moins

stabilisées. Ces renégociations se font dans un contexte tendu, et sans préavis, dans le but avoué d'insécuriser les migrants. Ce qui le peuvent tentent d'acheter les terres qu'ils exploitent à travers une délégation de droits.

- Dans le Centre-Ouest ivoirien, l'insécurité concerne surtout les « dons » ou « ventes » aux non autochtones, surtout non ivoiriens, maintenant soumis à des menaces de retrait pur et simple ou à une renégociation systématique de la nature du droit cédé (cf. encadré). Les ventes à des acheteurs multiples d'une même parcelle, ou les ventes par le non ayant droit légitime semblent être poins fréquentes qu'il y a une vingtaine d'années. Les autres contrats de délégations de droit sont essentiellement concernés par des problèmes de respect des engagements contractuels, généralement réglés au niveau villageois. Les locations semblent les moins touchées, les contrats de *bousan* les plus concernés par des manœuvres opportunistes de la part du cèdeur comme du preneur. Il peut arriver que des différents entre propriétaires et *bousantiers* soient présentés au sous-préfet.
- ;Dans la zone de Djimini-Koffikro (basse Côte ivoirienne), il n'y avait pas d'insécurité liée au droits délégués dans les années 80, au moment de l'étude ;
- Dans la zone de Port-Harcourt, le marché foncier est très actif, en particulier en périphérie urbaine. Le risque principal pour un tenant est que la parcelle qu'il exploite soit vendue par le « propriétaire » sans qu'il en soit informé. Des problèmes tendent à surgir à la mort du propriétaire terrien, lorsque ses héritiers souhaitent reprendre la terre. Le degré de précarité des preneurs dépend de leur statut : parmi les plus précaires sont les migrants qui cherchent du travail sur Port-Harcourt et empruntent une parcelle à cultiver en attendant. Tout aussi difficile est la situation dans laquelle se trouvent les enfants des immigrants qui ont toujours vécu à Obigbo, mais qui doivent faire face à la cupidité des enfants des bienfaiteurs de leurs parents, qui cherchent maintenant à reprendre la terre louée.
- Dans la région de Sokoto, il peut arriver que des propriétaires terriens louent leur terre à plusieurs preneurs, en espérant ainsi en tirer davantage. De la même façon, il arrive que des preneurs tentent de revendiquer des terres qu'ils ont cultivées depuis plusieurs années. sur la base de droits acquis par l'occupation. Certains propriétaires recourent à des agents fonciers, ou courtiers, qui surveillent activement le comportement des preneurs afin de veiller à ce qu'ils respectent les accords.
- Dans la région du lac Alau, située dans le nord-est du Nigeria, les droits des preneurs d'exploitations en terres d'altitude sont sécurisés tant qu'ils continuent à verser la dîme traditionnelle, ou *butu*, qui est octroyée publiquement afin de démontrer les droits du propriétaire. L'insécurité est plus grande sur les parcelles de terre irriguée à plus forte valeur, particulièrement si elles sont louées à des gens provenant de la ville voisine de Maiduguri. Dans certains cas, les preneurs peuvent « vendre » leur parcelle à d'autres à l'insu du propriétaire.



- Au sud Bénin, les différentes formes de délégation de droit ne porte guère d'insécurité. Le principal aléa rencontré concerne la mise en gage, le preneur ne sachant pas si, et quand, le cédant pourra rembourser sa dette et récupérer sa parcelle. Une autre forme d'insécurité rencontrée concerne les membres de la famille installés en ville, qui préfèrent louer leur parcelle à un tiers que risquer qu'un de ses frères ne se l'approprie. La délégation de droits est ici une forme de sécurisation.

On ne peut donc faire de lien mécanique entre droits délégués et insécurité. Dans de nombreuses zones, l'insécurité liée aux droits délégués relève d'une insécurité juridique et institutionnelle, qui touche l'ensemble des droits fonciers (même si les droits délégués y sont en général plus sensibles). Contrairement à nos hypothèses de départ, l'insécurité liée aux droits délégués apparaît plus faible qu'on ne pouvait le penser, un certain nombre de facteurs (courte durée du contrat, arrangements laissant peu de place à l'opportunisme, intérêt mutuel dans les contrats de coopération) contribuant à réduire significativement les risques. Certains arrangements, en particulier ceux qui se rapprochent de la vente, portent cependant en eux-mêmes une insécurité contractuelle potentielle.

Mais partout, c'est d'abord les relations sociales entre les protagonistes qui assure la sécurité effective de l'arrangement. A l'échelle régionale, c'est seulement dans la vieille zone de colonisation du Burkina et dans certaines régions de la Côte d'Ivoire forestière, qu'une insécurité manifeste est à l'œuvre. Encore celle-ci découle-t-elle plus des recompositions socio-économiques en cours que des droits délégués en eux-mêmes. Elle est de plus très variable à l'échelle micro-régionale : dans certains villages, la volonté de préserver la paix sociale et de respecter les arrangements antérieurs permet d'en limiter la force. De plus, la dynamique des retraits de terre dans la zone de vieille colonisation agricole peut n'être qu'une phase de re-composition, avant une nouvelle stabilisation du jeu foncier.

Un autre type d'insécurité renvoie aux rapports entre individu et collectif au sein du groupe familial : lorsqu'un individu investissant sur des terres familiales n'est pas sûr de bénéficier du fruit de ses efforts (Ghana, Amanor), lorsqu'un individu peut céder une partie du patrimoine foncier en cachette et au détriment des autres ayants-droits, ou quand le chef de famille préfère louer à un « étranger » des terres dont les jeunes auraient eu besoin pour les cultiver eux-mêmes). Au Burkina Faso comme en Côte d'Ivoire, c'est souvent ce processus qui suscite une réaction des jeunes autochtones visant à exclure les « étrangers » du jeu foncier pour s'en garantir l'accès, aboutissant à une revendication de "segmentation ethnique" du marché locatif.

## **2. Les facteurs aggravant les risques d'insécurité foncière**

### *La monétarisation des arrangements fonciers*

Face à la monétarisation croissante de l'économie locale, les autochtones cherchent à augmenter le revenu tiré de leurs dépendants : augmentation et systématisation des redevances, qui finissent par n'être plus seulement symboliques, accroissement des sollicitations diverses, voire carrément remise en cause des prêts sans limitation de durée - pourtant très peu insécuri-

sants auparavant – et passage à la location, qui permet d'avoir un revenu régulier (zone de Port-Harcourt, ouest Burkina). Cette course à l'argent encourage aussi les pratiques opportunistes, tels que la remise en cause d'un accord lorsqu'un tiers offre plus cher, voire les doubles ventes ou doubles locations. Au sud-est du Nigéria, les prix de la terre en péri-urbain augmentent rapidement. Les tenants sont souvent priés de partir à la mort du propriétaire, lorsque ses héritiers veulent vendre la parcelle ou bien la louer plus cher.

***Quand la marchandisation de la terre bouleverse la stabilité des rapports foncier (Paré)***

*« La terre ayant acquis une valeur marchande importante, les autochtones font désormais un calcul économique de rentabilité. Pourquoi vendre une terre qui peut rapporter des revenus annuels ? Pourquoi prêter une terre qui peut procurer des ressources financières périodiques ? Pourquoi s'engager dans le long terme et s'enfermer dans un prix donné dans un contexte où la demande permet une fluctuation quasiment incontrôlée des prix ? comment ne pas profiter des offres importantes qui sont souvent le fait des preneurs eux-mêmes ? Ce contexte incite les cédteurs à profiter de toutes les opportunités qu'offre le contexte de forte demande ».*

***Changement de génération dans des contextes d'immigration massive***

Dans les lieux de forte immigration, le changement de génération peut provoquer une remise en cause des arrangements antérieurs : s'inquiétant pour leur avenir de la rareté des terres, les fils d'autochtones reprochent à leurs pères d'avoir bradé le patrimoine foncier lignager et veulent renégocier les arrangements que ceux-ci avaient conclu, soit pour purement exclure les « étrangers », soit pour obtenir des contrats de location. De tels arrangements permettent en effet :

- de limiter clairement la durée du contrat, et donc d'éviter toute prétention à l'appropriation foncière ;
- de représenter une rente monétaire, parfois non négligeable, alternative à des « ventes » ;
- de finalement renforcer l'appropriation foncière sur ces espaces.

Inversement, les fils de migrants refusent les clauses sociales liées au rapport de tutorat, et revendiquent une pleine appropriation des terres que leur famille exploite depuis plus d'une décennie.

Le flou éventuel sur les clauses du contrat passé entre les pères (en particulier sur le droit de reprise) justifie alors des revendications contradictoires. Le processus est d'autant plus brutal que, comme dans certaines zones de l'ouest Burkina et dans une partie de la Côte d'Ivoire forestière, l'accueil massif de migrants a été plus ou moins imposé par l'administration (Chauveau, 2000).

*La zone de vieille colonisation, dans l'ouest Burkina, représente l'archétype d'une telle situation (Paré, 2000 ; Baud, 1999). Dans un contexte de tensions sociales et foncières crois-*

*santes, une dynamique de retraits de terres est en cours, souvent brutale (sans préavis), visant à obliger les migrants à accepter de louer les parcelles autrefois prêtées gratuitement. La location se généralise assez vite. En fait, au sein de cette dynamique d'ensemble, les trajectoires des villages sont assez différentes. C'est souvent le décès du chef de village (qui avait installé les migrants) ou du chef des migrants qui donne le signal de la rupture. Inversement, là où les deux demeurent, et tiennent à préserver la paix sociale, la situation demeure (provisoirement ?) stable.*

Ce cas de figure paraît assez spécifique des zones de front pionniers post-indépendance, où l'installation a été favorisée par l'Etat, où le slogan « la terre à qui la travaille » favorise une revendication foncière de la part des migrants, et où la saturation du terroir se produit dans un contexte de crise économique. Ailleurs, les mécanismes d'intégration sociale des étrangers, par le biais d'alliances matrimoniales, ont pu continuer à assurer une intégration paisible des migrants.

#### ***Les cadastres lignagers dans le nord Zou (Edja, 1997)***

*Un tel passage à la location s'observe aussi dans des contextes moins tendus. La région de Save, dans le nord Zou, est une zone de colonisation. Les migrants s'installent sur autorisation des lignages autochtones qui contrôlent le territoire, et fondent des hameaux. Dans une logique d'anticipation foncière, les fils de ces lignages installés en ville ont conseillé d'instaurer un contrôle plus étroit des migrants, et de transformer les ventes en locations. Un registre des différents migrants, de leur zone d'installation, et des redevances à payer ainsi été mis en place.*

#### ***Changements de contexte politique***

Les inversions de rapports de force entre acteurs, lorsque les migrants deviennent numériquement dominants, ou sont perçus comme étant économiquement dominants, favorisent les remises en causes. L'interférence de politiques nationales (formelles ou informelles) joue également un rôle important (cf. encadré ci-dessus sur la RAF). En Côte d'Ivoire, la crise de la filière cacao, avec la fin de la forêt et la chute des cours, couplée au discours sur l'ivoirité promu à des fins politiciennes, a favorisé la remise en cause du statut des allochtones, ivoiriens ou non (Chauveau, 2000). Au Niger, l'annonce du Code Rural, qui prévoit de reconnaître à la demande la « propriété » coutumière, a enclenché des pratiques d'anticipation de la part des acteurs, chacun cherchant à démontrer qu'il est le « propriétaire » : détenteurs de droits d'appropriation et exploitant ont cherché, les uns à renforcer ou recréer des redevances qu'ils ne percevaient parfois plus depuis longtemps, les autres à y échapper (Lund, 1993 ; 1998).

*Dans le cas du Nigeria, le Décret d'occupation foncière de 1978 a aboli les droits coutumiers entre preneurs et propriétaires, créant ainsi une incertitude considérable quant aux droits de chaque partie. Dans la pratique toutefois, ces paiements ont persisté dans la plupart des régions (Francis 1984). L'Arrêté de régularisation des étrangers de 1970 a profondément modifié les relations foncières et professionnelles dans le secteur du cacao.*

*Cet arrêté a entraîné l'expulsion de plusieurs milliers de migrants sahéliens qui avaient apporté la majeure partie de la main-d'œuvre nécessaire à l'établissement des plantations, à la fois en tant que journaliers et métayers.*

Il n'y a pas dans l'absolu de groupes d'acteurs insécurisés. Les droits délégués ne sont pas *a priori* insécurisants. Déterminer s'il existe des cas de précarité foncière, si certains acteurs (lesquels) en souffrent, s'il existe des formes manifestes d'insécurité foncière réelle (et non pas seulement potentielle), la forme qu'elles prennent et qui elles touchent : tout cela relève nécessairement d'une analyse au cas par cas. Une bonne compréhension du contexte et du contenu des arrangements permet d'identifier les points-clés des dynamiques foncières, les causes d'insécurité contre lesquelles les acteurs vont tenter de se prémunir.

### **III. LES PRATIQUES DE SÉCURISATION DES ARRANGEMENTS**

---

Face à ces diverses formes d'insécurité, les ruraux ne restent pas inactifs. Différentes pratiques de sécurisation ont été identifiées, soit de la part des cédants, soit de la part des preneurs, qui visent à répondre à une source d'insécurité donnée (laquelle dépend des contextes et des acteurs concernés). Ces pratiques convergent parfois sur un intérêt mutuel, contribuant à la stabilisation du jeu foncier, et sont parfois contradictoires, la sécurisation de l'un se faisant au détriment de l'autre.

Notons de plus que la réalité de l'insécurité foncière dépend nettement de la stabilité de stabilisation de la position économique et/ou socio-politique. Même dans la zone de vieille colonisation agricole, les migrants qui ont su développer leur position économique dans l'espace local et/ou développer des réseaux de relation dans l'appareil d'Etat, ne se sentent guère menacés par les retraits de terre.

#### **1. La sécurisation par les relations sociales entre les parties**

En général, les contrats de délégation de droits ne se font pas au hasard. Les acteurs cherchent préférentiellement à établir des accords avec des personnes proches, liées par des relations de parenté, d'alliance ou de clientèle, ce qui est censé prémunir contre des manœuvres opportunistes, et permettre un arbitrage intra-familial plus facile. Pour les « étrangers », l'alliance matrimoniale avec un autochtone reste une forme efficace de sécurisation, à la fois sociale et foncière. Ce type de sécurisation se fait souvent au sein des réseaux d'inégalités et de dépendance, avec ses avantages et son prix. Mais elle peut refléter une inversion des rapports de dépendance, lorsqu'un dépendant foncier, détenteur de revenus, prête volontiers de l'argent à son tuteur, encourageant la dépendance de ce dernier pour consolider sa propre position foncière.

« Si ce sont les négociations qui permettent de conclure les arrangements, ce sont par contre, la qualité des rapports sociaux ( assistances diverses, ...) qui entretiennent, expliquent leur plus ou moins longue durée et, en définitive, constituent l'élément principal de stabilité ou de remise en cause » (Paré).

Parfois au contraire, on cherche à se protéger des relations de parenté et on ira négocier un accès à la terre en dehors du groupe familial. ou on préférera céder la terre à un étranger plutôt qu'à un parent.

*Au sud Bénin, lorsque quelqu'un détient de la terre alors qu'il ne réside pas dans le village ou bien qu'il est obligé de s'y absenter momentanément, il la met (le plus souvent) en location. A travers cet acte, le délégataire cherche à gagner de l'argent, mais aussi à prévenir des tentatives d'accaparement du lopin par les aînés qui pourraient profiter de l'absence de l'ayant droit pour mettre la parcelle au service de leurs intérêts personnels (exploitation de la palmeraie, location, métayage). Dans cet arrangement, le détenteur de terre peut directement gérer ses rapports avec le locataire ou bien en confier la responsabilité à un résident (Edja, p.39).*

*Dans plusieurs des sites concernés par les études de cas, les propriétaires veillaient particulièrement à éviter les contrats avec les parents proches, en raison de la probabilité que les parents ne profitent de leur position pour revendiquer des droits plus solides sur la terre en question. Dans le cas du sud ghanéen, les propriétaires doivent soupeser ce risque contre leur désir de ne pas aliéner la terre familiale à des étrangers pendant de longues périodes. Une solution a consisté à officialiser les conditions contractuelles entre parents, à travers l'établissement de contrats de partage qui sont alors soumis à des paiements aseda et réalisés en présence du groupe parental plus vaste.*

## **2. La sécurisation par les clauses restrictives**

En restreignant les droits accordés au preneur, le cédant se sécurise contre des revendications d'appropriation. En effet (cf. introduction), en logique coutumière, c'est la capacité à remonter l'origine des droits à la première défriche, ou à l'achat, qui légitime les droits d'appropriation. Pour le cédant, conserver une partie des droits (cueillette, plantation d'arbres, creusement de puits, par exemple), demander au preneur de matérialiser chaque année par le don de quelques épis qu'il est son dépendant, renégocier la transmission du droit délégué à l'héritier du preneur, sont autant de façon de matérialiser qu'il dispose du droit d'appropriation, quelque soit la durée de la délégation. C'est la logique bien connue des interdictions de planter ou de creuser un puits sur des terres reçues en délégation. C'est également la logique de la « part symbolique », autrefois versée par l'exploitant comme reconnaissance annuelle de l'origine de son droit d'exploiter.

*Ces clauses restrictives sont fréquemment mal interprétées. Faute de connaître les clauses du contrat et leur raison, certains interprètent l'absence d'investissement de la part des*

*« emprunteurs » comme la preuve d'une insécurité foncière qui les empêcherait d'investir. Les restrictions peuvent parfois révéler une volonté de maintenir les tenants dans une situation de précarité. Mais dans certains cas, comme l'interdiction de planter des arbres en zones soudanaises, de telles clauses révèlent d'abord une stratégie de sécurisation du bailleur.*

### **3. La sécurisation par l'accroissement des contreparties non contractuelles**

Face au risque de remise en cause d'un arrangement, les preneurs eux-mêmes peuvent jouer le jeu de l'augmentation des contreparties non contractuelles, des services divers, matériels et financiers, rendus à celui qui lui a accordé le droit d'exploiter.

### **4. La sécurisation par la consolidation de la position économique et socio-politique**

L'insécurité foncière étant peu fréquente pour les acteurs puissants, développer sa position économique dans l'espace local, développer ses réseaux de relations avec les pouvoirs locaux et dans l'appareil d'Etat, sont autant de façon de se faire des obligés localement, et de disposer d'appuis en cas de besoin.

### **5. La sécurisation par la recherche d'autres contrats**

Au Sénégal, au Burkina, au Niger, au Nigéria, la réduction de la durée des prêts relève, au départ, d'une stratégie de sécurisation des ayants droits face au risque d'appropriation de leurs terres par les agriculteurs qu'ils ont installés. Dans l'ouest Burkina, face aux menaces de retrait de parcelle, les migrants qui le peuvent proposent d'acheter les parcelles qu'ils exploitent. C'est aussi le cas au Sud-est du Nigéria, où les tenants tentent de louer ou d'acheter les parcelles qu'ils exploitent. Le cas des jeunes paysans du sud ghanéen qui préfèrent accéder à la terre via des personnes sans lien de parenté via des accords de métayage constitue une stratégie semblable, destinée à éviter que d'autres ne s'approprient le fruit de leur dur labeur. Dans le nord-est du Nigeria, les propriétaires de parcelles irriguées optent depuis quelque temps pour des occupations foncières à court terme, afin d'éviter que les exploitants ne revendiquent des droits plus solides.

### **6. La sécurisation mutuelle par la non conclusion de la vente**

En Côte d'Ivoire forestière (Kone, Basserie et Chauveau, 1999), les ventes sont actées par le versement d'une première partie de la somme convenue, mais ne sont pas conclues à ce moment : l'acheteur verse le montant en plusieurs fois, avec à chaque fois rédaction d'une « petit reçu ». C'est seulement lorsque la totalité de la somme a été versée que la vente est définitive et qu'un contrat écrit, une « convention », est signée. Ce caractère partiel des ventes découle paradoxalement de stratégies de sécurisation des deux parties : n'ayant pas reçu la totalité de la somme prévue, le vendeur veut garder le droit de reprise de sa parcelle (ce qui lui permet de

demander des appuis réguliers à son acheteur); tant qu'il n'a pas réussi à mettre totalement en valeur la surface achetée, ce qui est la seule façon d'éviter que le vendeur ne vende à nouveau la partie non exploitée, l'acheteur ne veut pas payer la totalité. Lorsque tout a été planté, si le solde est réglé, la vente est considérée comme définitivement conclue.

## **7. La sécurisation des arrangements par les témoins**

Le recours aux témoins est quasi-généralisé, pour les contrats impliquant des contreparties monétaires, « cessions », parfois mises en gages (lorsqu'elles ne sont pas cachées) et locations. Chaque partie appelle un ou deux témoins, qui devront garantir l'existence de la transaction et son contenu. Dans certains cas, cela se passe en présence du chef de village, comme autorité validante. L'affectation en assemblée générale des droits d'exploiter les parcelles irriguées suspendues par les paysans, décrite par Ndiaye pour la vallée du Sénégal, relève du même principe, avec une dimension collective.

*Dans l'est du Ghana, les contrats de partage sont généralement réalisés devant témoins et scellés par un paiement de « remerciement » aseda versé au propriétaire. Les témoins reçoivent sont également rémunérés pour leur peine, à hauteur d'un cinquième à un 1/3 du paiement aseda... « Ces paiements aseda imitent les conventions entourant le don de terre, c'est-à-dire la présentation d'une somme substantielle d'argent devant témoins » (Amanor). Dans le sud-est du Nigeria, les parties à un contrat souhaitent fréquemment disposer de témoins à leur accord, particulièrement un chef coutumier, tout en étant conscientes que les gens se déplacent ou meurent et qu'il n'est donc pas possible de compter sur eux pour garantir le respect d'un contrat (Anikpo).*

### **Choix des témoins et stratégie de sécurisation à Dédomé (Edja, pp. 88).**

*Le choix des témoins (dont le nombre est de 2 ou 4) n'est pas laissé au hasard. Il se fait par rapport au degré de sécurité recherché et au sentiment d'insécurité ressenti au départ qui s'engage dans un arrangement. Le cédant définit sa sécurité par rapport aux risques d'expropriation de son lopin. A Dédomé où le marché de vente de la terre est peu développé, le détenteur de terre ne se sent pas trop menacé dans ses droits. Ce qu'il redoute par contre, c'est la possibilité d'expropriation de la terre par un proche parent qui peut s'appuyer sur certains principes et règles de la parenté pour revendiquer un lopin. Ce sentiment s'oppose à celui du délégataire des droits d'usage (par ex. le locataire ou le gagiste) qui pense que sa sécurité foncière dépend de son partenaire, notamment le comportement de ce dernier dans la gestion des contrats.*

*Une des attentes du délégataire dans l'établissement des conventions écrites est de voir le délégant prendre comme témoin(s) un (ou deux) membre(s) de sa propre famille, plus particulièrement celui (ou ceux) qui, de part les droits qui lui (leur) sont reconnus par la coutume, est (sont) susceptible(s) de remettre en cause les accords précédemment passés par le cédant. Ainsi, le gagiste ou bien l'acheteur de jeunes pousses de palmiers préférerait voir le gageur ou le vendeur prendre comme témoin son fils aîné ou à défaut un membre influent de sa famille. Si une telle situation se réalisait, le preneur se sent mieux en sécurité; ce qu'il exprime généralement par un ... "son fils aussi a signé les papiers" pour signifier à un visiteur de passage dans le village que l'acte écrit qu'il détient est validé par le fils (ou le*

*contestataire potentiel de l'acte posé). L'obtention de la signature de ces personnages est perçue par lui comme un élément de validation et de sécurité renforcée dans la gestion de ses rapports avec le cédant.*

*Le propriétaire, à l'opposé, n'a pas une exigence particulière vis-à-vis du preneur pour des raisons que nous évoquions ci-dessus. Il n'émet pas un vœu particulier pour ce qui concerne le profil du témoin (de la partie prenante). Ce dernier opte de préférence pour quelqu'un qui a du charisme et de l'autorité: un chef de famille, un chef de lignage, un chef de village ou bien un simple habitant du village.*

## **8. La sécurisation par le recours à l'écrit**

De plus en plus, les ruraux ont recours à l'écrit pour matérialiser les arrangements qu'ils passent entre eux. Au Burkina Faso, avec les certificats de palabre (Tallet, 1999 ; Pare, 1999 ; Zongo, 1999 ; Pare), au Niger (Lund, 1999b), au sud Bénin (Edja), en Côte d'Ivoire (Kone et al, 1999), au Ghana (Amanor), cette pratique est largement plus fréquente qu'on ne l'imagine souvent. Elle révèle le besoin de garder une trace durable de l'arrangement qui a été conclu, dans des contextes où la mémoire des « anciens » ne suffit plus et où la monétarisation des transactions bouleverse les règles du jeu.

*Un travail antérieur de repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit (Lavigne Delville et Mathieu coord., 1999) avait déjà mis en évidence cette dimension peu connue des pratiques foncières. Le recours à l'écrit est lui-même plus fréquent qu'on ne le pense souvent. Les paysans gardent précieusement les « papiers », quelles que soit leur origine et leur validité juridique, et même lorsqu'ils n'en connaissent pas le rôle : « Nous on garde seulement, on ne sait pas ce qui est bon ou mauvais. En cas de problème, on peut montrer tous les papiers en espérant que le bon y soit » dit un paysan ivoirien, révélant « une stratégie d'accumulation de traces écrites, d'empilement de papiers pour sécuriser les droits acquis » (Kone et al, 1999) dans un contexte d'insécurité juridique et institutionnelle. Mais ils en rédigent eux-mêmes souvent, de façon partiellement ou totalement indépendante des procédures et instances officielles.*

*Différents types de papiers avaient été rencontrés lors de ce travail :*

- \* des contrats entre individus, de type seing-privé ;*
- \* des contrats entre individus, validés par des autorités foncières coutumières ou administratives (on y inclut les certificats de palabre) ;*
- \* des procès-verbaux d'arbitrage ou de justice (que ceux-ci soient rendus par les autorités coutumières – comme au Niger où la loi leur fait obligation de rédiger un procès-verbal systématique; l'administration, ou la justice) ;*
- \* des attestations d'affectation de terre, délivrées par un chef de canton au Niger, ou un Conseil Rural au Sénégal, ou par l'administration lors de l'installation de migrants (AVV au Burkina) ;*
- \* des documents officiels mais sans valeur juridique (récépissé de demande d'enregistrement des droits);*



\* des documents divers, émis par l'administration, mais sans caractère officiel : attestation de propriété délivrée par l'administration communale au Rwanda, attestations diverses émises par les agents des services techniques (cf. Côte d'Ivoire)

Ces pratiques sont parfois anciennes, comme aux Comores, où l'ancienneté de l'islamisation, la diffusion de l'écriture, et les exemples anciens des dotations de terre des sultans ont favorisé la diffusion du modèle des « hatwi », qui prend aujourd'hui une vie propre, en dehors des autorités religieuses qui les ont institués. Au nord-ouest du Rwanda, l'exemple le plus ancien rencontré date de 1933. En Côte d'Ivoire, le plus ancien retrouvé date de 1950. Au Burkina, la procédure des certificats de palabre a été introduite par la colonisation. Elles semblent se multiplier récemment (dans les dernières décennies, disons) à la faveur de l'accroissement de la population et du nombre de transactions, rendant plus difficile le recours à la simple mémoire (Comores et Rwanda), des ruptures avec les normes coutumières et du développement des « ventes », mais aussi d'événements (comme les redistributions de terre des domaines coloniaux et les échanges de terre qui ont suivi, aux Comores; ou les expulsions et achats de terre liés à l'installation d'une mission au Rwanda). L'impact des attestations de planteur réclamées par les douaniers ivoiriens dans les années 70, celui d'un sous-préfet incitant à faire des écrits, ont aussi joué en Côte d'Ivoire. Dans ce pays et au Burkina Faso, la présence de migrants nombreux a sans conteste été un élément favorisant : c'est d'abord sinon essentiellement entre autochtones et migrants que se jouent les transactions marchandes et l'établissement de papiers.

La recherche sur les procédures de délégations de droits a confirmé cette dimension des pratiques foncières de sécurisation, dans de nouvelles zones. Elle a aussi permis de préciser leur rôle dans les délégations de droits.

#### **L'émergence de l'écrit à Bodiba (Koné ; Zongo 2000)**

A Bodiba, initialement, tous les contrats étaient fait oralement mais face à l'insécurité grandissante (contestation ou renégociation des « contrats » passés), les étrangers ont commencé à se « sécuriser » en recherchant des « papiers » qui indiquent qu'il y a bien eu contrat avec Untel, et qui mentionnent aussi la nature du contrat. Selon un Gban, « du temps de nos ancêtres, on ne faisait pas de papier. C'est maintenant qu'on fait papier comme « reconnaissance de dette » mais signé en présence du chef de village. Un contrat sans le témoignage du chef de village et sans papier n'est pas valable ». Ce sont surtout les contrats de vente/achat, de location, et de garantie qui font l'objet de papier pour attester que de l'argent a été reçu (et qu'il y a éventuellement un reliquat à payer). Les papiers se font en présence de témoins de chacune des parties et devant une autorité compétente (chef de village par exemple). Selon N.O (tagouana) à Bodiba, « quand on achète une plantation et qu'elle donne, on borne ça, c'est-à-dire, on fait papier avec les agents de l'agriculture à Oumé. Quand tu veux papier, tu informes ton tuteur, et vous allez ensemble à Oumé. Tu payes son transport et sa nourriture, tu donnes environ 30 000 F CFA aux agents de l'agriculture pour le papier. Quand ils viennent mesurer le champ, tu les reçois bien, tu les nourris, tu leur achètes à boire. Je trouve que le papier qu'ils donnent est sécurisant « éternellement » que tu soit vivant ou mort, c'est pour ta famille et tes enfants » (Koné).

Les immigrants possèdent plusieurs types de documents pour justifier les transactions effectuées ou pour prouver leur statut de propriétaire. Tout papier en rapport avec la terre, délivré par une personne extérieure au village est soigneusement conservé. C'est ainsi que beaucoup d'immigrants conservent encore les documents des levés effectués au début des années 70 par l'équipe de l'ORSTOM de Chauveau et Richard. On rencontre couramment deux types de documents : ceux délivrés par l'administration et ceux rédigés localement pour sanctionner une opération de vente ou tout autre forme de transaction (Zongo, 2000)

#### **L'émergence du papier au sud Bénin (Edja)**

A Dedome (sud Bénin), l'usage du papier remonte à la seconde moitié des années 70. Les premières conventions écrites se rapportent à des mises en gage. Aujourd'hui, bon nombre de transactions font l'objet d'un acte écrit, consigné dans un bout de papier soigneusement conservé. Tous les actes de vente de terre (agricole ou constructible) font l'objet d'une convention écrite. Sur les 15 cas de mise en gage recensés, 10 ont fait l'objet d'un papier. Le papier est aussi fréquemment utilisé dans la location. Sur la vingtaine de locataires enquêtés, 10 nous ont montré un contrat de location. L'usage du papier s'est étendu au contrat palmier. Nous en avons recensé 2 pour la grande saison des pluies 1999. Par contre, il faut souligner l'absence du papier dans le métayage et le prêt de terre. Les conventions écrites sont utilisées dans les arrangements fonciers s'accompagnant d'une transaction monétaire. Le PFR a contribué à populariser une pratique existante : les opérations de recensement des droits ont suscité chez les paysans le besoin de mieux se sécuriser en utilisant le papier. Par contre, à Dékouenou, le papier est peu utilisé, seulement pour les mises en gage. (Edja, p.87).

#### **Cessions, reçus et procès-verbaux de palabre dans l'ouest du Burkina Faso (Paré)**

Dans l'ouest du Burkina, les « ventes » sont de plus en plus matérialisées par un papier, sous la pression des acheteurs. Sur 19 ventes recensées, 11 ont fait l'objet d'un papier. Celui-ci peut être un reçu, papier libre en deux exemplaires, un pour le vendeur et un pour l'acheteur ; une attestation, validée par l'administration qui en garde une copie, ou bien un Procès-verbal de palabre. Le PVP est un acte officiel, existant sous la colonisation, et remis en vigueur lors de la relecture de la législation foncière en 1996 (décret du 6 février 1997, portant application de la loi 14/96/ADP sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso. Les deux autres formes ne sont pas officiellement reconnues. Certains PVP datent de 1970, alors que les autres formes (reçus et attestation) ont connu une poussée vers la fin des années 1980. Les reçus restent l'apanage des migrants résidents, les nouveaux acteurs préférant l'attestation de vente, moins sujette à contestation. Dans tous les cas, acheteurs et vendeurs sont accompagnés chacun d'au moins deux témoins. L'identité des parties contractantes et des témoins, la superficie de la parcelle, parfois sa destination, sont marquées (Paré, p. 42).

Dans les zones irriguées du nord-ouest du Nigeria, les contrats écrits sont devenus très fréquents et s'inspirent généralement du modèle fourni par les accords officiels d'occupation foncière entre l'autorité responsable du projet d'irrigation et les métayers. Dans le sud du Ghana, les contrats écrits établis par la GOPDC servent également à la population locale, qui s'en inspire dans le cadre d'arrangements entre particuliers.

Souvent peu précis, ces papiers matérialisent néanmoins le fait que l'arrangement a été conclu, devant tels et tels témoins, mais rarement son contenu précis. Il ne se substitue pas aux négociations préalables ni à sa conclusion devant témoins, mais complète la sécurisation par les témoins. Les protagonistes cherchent souvent à impliquer une autorité locale (chef de village, le plus souvent), parfois l'administration. Bien que sans valeur juridique, et peu précis quant aux clauses, le « papier » joue un rôle significatif face aux limites de l'oralité.

### *Émergence de courtiers fonciers*

Dans plusieurs des sites concernés par les études de cas, on constate un recours croissant aux agents, afin de gérer la terre et les relations avec les preneurs. Par exemple, dans les zones irriguées autour de Sokoto, au Nigeria, les propriétaires terriens urbains s'adressent à des agents pour trouver de nouveaux preneurs, surveiller le comportement de ces derniers et veiller au paiement opportun des droits. Ces agents peuvent aussi jouer un rôle important dans la négociation d'accords en cas de conflits. Au Burkina Faso et au Niger, la complexité des arrangements juridiques et institutionnels relatifs à l'accès à la terre et à la résolution de différends a offert des opportunités rentables à ceux qui sont alphabétisés et qui disposent de contacts au sein de l'appareil officiel. Quiconque a besoin de régler un problème foncier doit acquitter des honoraires à ce type de courtier, qui les guide alors dans le dédale du processus institutionnel (Lund, 2000).

## **9. La sécurisation par la combinaison de relations sociales et de recours à l'Etat**

Là où les risques d'insécurité sont les plus forts, c'est en fait ce que souhaiteraient la majorité des acteurs. Diverses formules sont possibles, très inégalement accessibles. En fait, c'est essentiellement pour des « cessions » ou des ventes que de telles démarches sont repérées. Elle concernent essentiellement les « nouveaux acteurs », commerçants, fonctionnaires ou hommes politiques investissant en milieu rural.

Cependant, la distinction entre les procédures sociales et publiques n'est pas toujours très claire. Dans le cas du Ghana, les chefs coutumiers et les institutions dérivées ont conservé un rôle important en matière d'octroi de terre et de résolution de conflits. Par exemple, en 1999 l'Asantehene a ordonné que tous les différends fonciers gérés par le système juridique public soient retirés et qu'ils lui soient soumis en vue de leur règlement (Kasanga et Kotey 2001).

### *La recherche d'une validation officielle des transactions au Bénin (Edja)*

*Au Bénin, Les actes de vente sont systématiquement signés du chef du village et certifiés par le maire ou le sous-préfet. Les cas que nous avons recensés se rapportent à la certification par le maire. Les paysans signalent toutefois que la validation par la sous-préfecture est*

*celle qui est la plus recherchée par les acheteurs de terre. Ces derniers, dans le cas des achats, estiment en effet être plus sécurisés en recevant le cachet du sous-préfet plutôt que celui du maire. Dans cette stratégie de choix du cachet, la contrainte principale reste le coût d'établissement du papier. C'est en effet de la possibilité de faire face aux coûts d'établissement du papier que dépend le choix de l'acheteur.*

*Le papier signé par le maire ou le sous-préfet est une simple certification des informations fournies par les acteurs locaux. L'aspect vérification ne tient pas toujours une place importante. A certains moments (si le nombre de transactions et les superficies achetées justifient le déplacement), la sous-préfecture peut dépêcher dans le village un de ses agents du service domanial pour vérifier les données relatives aux superficies et à la localisation. Cette possibilité d'accueillir sur place un expert du levé topographique semble également renforcer les paysans dans l'idée que la validation par la sous-préfecture a beaucoup plus de poids que celle de la mairie. Cette dernière ne dispose pas d'un service domanial fonctionnel.*

A défaut, les ruraux cherchent à faire tamponner par l'administration leurs papiers. Ce peut être un simple agent des services techniques, de préférence le représentant de l'administration territoriale. Un certain nombre de préfets ou sous-préfets prennent ainsi sur eux de valider des actes, même si cela n'a pas de validité légale.

***Faire monter la tension pour clarifier le contrat (Koné)***

*En Côte d'Ivoire, certains baoulé « déclarent la guerre » à leur tuteur en violant toutes les relations de reconnaissance ou d'obligations sociales afin que l'affaire soit portée vers des autorités compétentes notamment justice ou sous-préfecture. Cela conduit à l'établissement d'un papier qui marque en principe définitivement la séparation entre le tuteur et son « fils ». en réalité, ça ne fait que clarifier le contrat et le baoulé bien que n'ayant plus d'obligations officielles, continuent d'entretenir (volontairement cette fois) des relations sociales avec son tuteur car « on ne se fâche pas avec son père » (un vieux baoulé de Bodiba) ou encore « l'oiseau ne se fâche pas avec la branche, même s'il s'envole, il revient se poser sur la branche » (baoulé de Zahia)*

Une telle reconnaissance, par l'administration, d'accords passés entre les acteurs, contribue nettement à cette clarification du jeu foncier, pour autant que l'administration ait les moyens de vérifier la réalité de la transaction et sa légitimité locale.

La sécurité foncière n'étant pas donnée une fois pour toute, l'essentiel pour les producteurs est d'être dans une dynamique de *sécurisation*, qui se définit comme *le processus par lequel les droits sont reconnus et garantis*. Le degré de sécurité foncière de telle ou telle situation précise est difficile à définir objectivement, c'est en partie une question de perception. De ce fait, il est souvent plus opératoire de caractériser l'insécurité que la sécurité foncière. Il faut également distinguer la précarité (liée à la nature même du contrat) de l'insécurité foncière, qui renvoie une absence de garantie de pouvoir exercer ces droits, ou coûts élevés pour les faire reconnaître.

Il n'y a pas de corrélation directe entre droits délégués et insécurité. Dans bon nombre de cas, il n'y a guère ou pas d'insécurité effective. Il faut aussi distinguer entre précarité et insécurité. Les situations sont extrêmement variées, en fonction des arrangements et de leur contenu, des rapports entre les personnes concernées, du contexte social et économique global, de l'efficacité des modes d'arbitrage. Une partie des sources d'insécurité tient aux carences des modes de régulation foncière, et n'est donc pas spécifique aux droits délégués. Par contre, une insuffisante précision de certaines clauses peut provoquer des formes spécifiques d'insécurité. Certains arrangements de droits délégués sont de plus fréquemment soumis à renégociation lorsque le contexte (social ou économique) change. De plus, les acteurs ne restent pas passifs, et on peut identifier différentes stratégies par lesquels les acteurs tentent de stabiliser leur position et leurs droits. Même informelles, ces stratégies n'en jouent pas moins un rôle effectif de stabilisation du jeu foncier.

S'il y a bien demande d'innovation institutionnelle lorsque le contexte change et que les procédures locales ne sont plus adaptées<sup>47</sup>, les ruraux n'attendent pas que l'Etat intervienne pour construire des réponses, fussent-elles partielles. Ils innovent. « bricolent » des solutions, élargissent la gamme des procédures de validation, introduisent l'écrit, illustrant, derrière « *l'apparent désordre des règles et l'apparent arbitraire des comportements, la recherche par les acteurs eux-mêmes d'un accord sur les règles et les procédures, de formes stables de coordination qui réduisent l'incertitude et garantissent une certaine prévisibilité aux relations entre acteurs* » (Kone *et al*). Loin de vouloir à tous prix se protéger de l'Etat, les ruraux cherchent au contraire à se sécuriser sur les deux plans, celui des relations sociales et celui de l'Etat.

Prendre en compte les stratégies de sécurisation que déploient les acteurs, leur donner les moyens d'en renforcer l'efficacité est sans doute une voie majeure pour l'Etat (cf. ci-dessous).

<sup>47</sup> Comme le supposent les variantes récentes des théories des droits de propriété. Cf. Platteau J.-Ph., 1996, " The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa : a critical assesment ", in *Development and change*, vol. 27, n° 1 : 29-86, et MAE 1998, p. 25 et 77.

## **Chapitre IV.**

### **Efficiencia et équité : une vision renouvelée**

Efficiencia et équité sont deux enjeux importants dans les débats de politique foncière et plus largement de politique agricole. A lire les notes de positionnement, ces politiques devraient à la foi promouvoir des exploitations performantes (sous-entendu selon le modèle de l'exploitation « moderne », équipée, accroissant les surfaces cultivées et utilisant des intrants) et jouer un rôle de lutte contre la pauvreté, voire de soutien aux femmes, ce qui est peut-être contradictoire.

Il n'en demeure pas moins que les implications sociales et économiques des choix de politique agricole ou foncière sont importantes à anticiper, pour s'assurer que les modalités de mise en œuvre sont cohérentes avec leurs objectifs, et inversement, que telle politique sectorielle est cohérente avec des choix de société, qui peuvent être différents d'un pays à l'autre.

Ces questions sont néanmoins délicates, en particulier celle de l'équité, qui renvoie à des jugements de valeur sur des différenciations. Or, toute société est diversifiée, composée d'individus inégalement dotés en ressources (accès à la terre, au crédit, niveau d'éducation, réseaux relationnels, etc.), engagés dans des relations qui peuvent être asymétriques (c'est-à-dire où l'un est en position de quasi-monopole). C'est le cas, par définition, des rapports de délégation de droits, qui mettent en jeu des individus inégalement dotés par rapport aux facteurs de production (terre et travail en particulier). Ces asymétries peuvent ou non être jugées comme « normales » ou « équitables » localement, en fonction des normes et des valeurs reconnues localement. Elles ne sont pas nécessairement jugées de la même façon de l'extérieur.

Les études de cas de cette recherche ne permettent pas de donner des réponses définitives sur ces sujets. D'abord parce qu'il y a une dimension de jugement de valeur. D'autre part parce que les traiter demande des protocoles spécifiques, qu'il n'était pas possible de mettre en œuvre dans le cadre de cette recherche. Enfin, parce que, les situations étant très variées, il n'y a pas de réponse simple et univoque et que les contextes apparaissent déterminants : tant pour les questions d'efficiencia que d'équité, toute analyse prend place au sein d'un système de droits et à une répartition donnée des richesses, et est donc contextuelle.

Il est néanmoins possible de proposer un cadre de raisonnement, illustré par des éléments tirés des études de cas.

*D'un point de vue économique empirique, la question de l'efficacité comparée des différents contrats agraires ne peut être traitée qu'à travers une étude économétrique, qui ne va pas sans poser de nombreuses difficultés : contrôle de l'hétérogénéité des acteurs; impossibilité de traiter le type de contrat comme variable exogène (explicative) et le résultat comme variable endogène (expliquée) lorsqu'il y a simultanéité du choix du contrat, des cultures et des techniques; corrélation possible entre les caractéristiques des acteurs et les types de contrats (si tel contrat est utilisé par des acteurs sous forte contrainte financière, une différence de résultat comparativement à un autre contrat mis en œuvre par des acteurs mieux dotés pourra provenir non de la différence de contrats, mais de la différence dans les dotations en facteurs), ou encore entre les types de contrats et la qualité des sols, etc. A ces difficultés souvent reconnues dans la littérature économique traitant des contrats agraires, il convient d'ajouter la difficulté majeure (très largement ignorée de cette littérature) de collecter des données (superficies, rendements, travail et intrants investis, etc.) qui soient d'une qualité acceptable - difficulté d'autant plus marquée que les échantillons doivent être larges pour permettre une utilisation rigoureuse de l'outil économétrique. (Colin, 2001).*

Nous posons ici les questions d'efficacité et d'équité des droits délégués dans les termes suivants<sup>48</sup> :

- Un contrat donné sera considéré comme efficace si, dans le cadre d'une distribution donnée des facteurs entre acteurs, il permet la meilleure allocation possible de ces facteurs sur la parcelle par rapport à d'autres formes de mise en valeur ;
- A échelle macro, l'optimum est atteint lorsque la circulation des droits sur la terre favorise une exploitation efficace de la majorité des parcelles ;
- Indépendamment des jugements de valeur qui peuvent être portés sur la distribution inégale des facteurs entre les acteurs, on considérera que, au sein d'une distribution donnée des facteurs, un contrat est équitable dans la mesure où il répond aux attentes des deux parties et qu'il n'y a pas trop de décalage entre les contrats espérés et les contrats obtenus.

## I. LES DROITS DÉLÉGUÉS SONT-ILS EFFICACES ?

---

La question de l'efficacité ne peut, en toute rigueur, que se traiter par des méthodes économétriques. Se posent alors différents problèmes par rapport à notre sujet :

- > Les recherches économétriques portant sur les contrats agraires ont été réalisées pour l'essentiel en Asie. *Il y a peu ou pas de travaux économiques concernant l'Afrique rurale ;*

---

<sup>48</sup> Les développements sur l'équité reprennent des extraits de Colin J.Ph., 2001, *Efficacité et équité des droits fonciers délégués : éclairages économiques*, document préparé dans le cadre de cette recherche.

- > Elles portent, sauf exceptions, sur les seuls arrangements "marchands" (avec contrepartie économique explicite) et n'intègrent donc pas les arrangements relevant davantage du prêt ;
- Les enquêtes empiriques ne *prennent pas toujours suffisamment de soin dans la production des données de terrain*, mettant l'accent sur leur traitement mathématique. Elles prennent alors le risque de s'appuyer sur des données fausses ou peu adéquates.

Dès lors, nous ne disposons guère de résultats rigoureux, fondés sur une prise en compte effective des différents types de droits délégués. Cela ne pourrait relever que d'une phase ultérieure de ce travail, demandant des enquêtes économiques de terrain, partant des acquis de ce travail en termes de description des arrangements et d'analyse qualitative de la logique des arrangements<sup>49</sup>. Les acquis de la théorie économique permettent néanmoins de cadrer la question.

## **1. Des arrangements efficaces, par rapport aux contraintes**

L'approche classique de l'efficacité se fonde sur la question des *incitations* : le fermage ou le métayage incitent-ils le tenant à investir dans la production ? La condamnation économique du métayage en découle : dès lors que le métayer ne bénéficie que d'une fraction des efforts qu'il fournit, il est moins incité à investir du travail ou des intrants. Inversement, la rente étant fixe, la location fournit une incitation parfaite.

*Au Sud Bénin, le lema-tomate est un arrangement favorisant l'intensification : disposant d'un savoir-faire spécialisé, le migrant accède à la terre pour une culture intensive. Il prend en charge les intrants, mais ceux-ci lui sont remboursés par les premières récoltes, sur lesquelles il n'y a pas partage, et le cédant lui prête parfois de quoi faire l'avance aux cultures (Edja).*

*A l'ouest du Burkina Faso, la durée des contrats courts (dondoly/prêt ou lallé/location) est calée sur le cycle culturel : 3 à 4 ans pour une rotation avec coton, et 2 ans pour des céréales. De plus, la redevance est fixe. Il n'y a donc pas d'inefficacité liée au contrat. Permettant aux paysans ne disposant pas d'équipement de faire labourer une partie de ses terres et au propriétaire de l'équipement de cultiver plus de surfaces, le contrat de labour contribue aussi à une bonne allocation des ressources.*

*Autour du périmètre irrigué de Mogtédou, dans l'est du Burkina, les parcelles proches de l'eau mais ne pouvant être irriguées gravitairement en saison sèche sont louées à des détenteurs de motopompe, qui peuvent y faire du maraîchage intensif (Burgeat et Deram, 1999).*

---

<sup>49</sup> Cf. néanmoins Brasselle, Gaspard et Platteau, 1999.



Les développements de l'économie des contrats agraires, ces deux dernières décennies, ont permis d'enrichir l'analyse en prenant en compte la question du risque, les imperfections des marchés, les asymétries dans l'accès aux ressources, les problèmes de coûts de transactions (négociation du contrat, contrôle du travail, "enforcement" des règles). Lorsqu'on prend en compte ces paramètres, les conclusions sont largement plus nuancées :

- *on ne peut analyser les marchés fonciers isolément des autres marchés* (du crédit, des produits, de la main-d'œuvre, etc.) ; la prise en compte des liens entre ces différents marchés renouvelle profondément la théorie foncière<sup>50</sup> ;
- *dans un contexte de risque ou d'imperfections des marchés*, les contrats agraires, et en particulier le métayage peuvent permettre une allocation efficiente des ressources ; la mise en commun (resource pooling) de facteurs peut être une stratégie à intérêt mutuel ;
- *dès lors que les coûts de production sont eux-mêmes partagés*, l'inefficience relative d'un contrat de métayage porte éventuellement sur le seul travail et non pas sur les intrants ;
- le fait que la relation contractuelle *s'inscrive souvent dans la durée*, ou le *risque de non-renouvellement du contrat*, permettent de réduire les risques de comportements opportunistes de la part de l'un ou de l'autre des parties ; (cf. le navétanat, Robertson, 1987).
- de façon générale, les acteurs ne s'engagent dans une relation contractuelle que si des relations de confiance préexistent, si le risque de comportement opportuniste est négligeable (par exemple, du fait des caractéristiques des itinéraires techniques ou des modes de commercialisation) ou si des dispositifs de contrôle existent ou peuvent être mis en place à un coût faible ou nul.

*L'hypothèque pesant sur l'efficiencia des contrats agraires (métayage essentiellement, mais aussi fermage relativement au risque de dégradation du sol) induite par le risque de comportements opportunistes de l'un des acteurs (le tenancier, systématiquement; le propriétaire, dans le cas des modèles plus récents de "resource pooling"), se traduisant par une optimalité de second rang, peut en effet être en bonne partie levée ou tout au moins allégée, une fois pris en compte le contexte institutionnel des pratiques contractuelles et/ou intégré une dimension dynamique (Colin, 2001).*

Cela ne veut pas dire qu'il n'y ait jamais de désincitation :

- la brièveté des contrats peut empêcher des investissements durables ;
- les clauses restrictives visant à sécuriser le cédant empêchent un investissement durable (mais la qualité des relations permet parfois de lever l'interdit) ;
- face à une précarité de l'arrangement, à des risques de comportement opportuniste de la part du cédant ou à une insécurité foncière, le preneur peut réduire ses investissements ;

<sup>50</sup> C'est déjà le cas par rapport à la propriété privée et aux politiques de privatisation : dès lorsqu'il existe des imperfections dans les autres marchés, une privatisation des terres (visant à créer un marché foncier) risque de n'avoir pas les effets attendus sur la productivité, et même de provoquer des effets inverses (Binswanger et al, 1993).

Mais que ces désincitations doivent être analysées au cas par cas, en distinguant ce qui relève du contrat ou de la dynamique contractuelle, et ce qui relève de la position socio-économique du preneur.

Ces analyses conduisent à réhabiliter le faire-valoir indirect et en particulier le métayage, pratique la plus décriée par le passé : **la palette des contrats agraires est vue comme un ensemble de dispositifs permettant un ajustement efficient (sous contrainte) des dotations différentielles en facteurs (terre, travail, capital, capacité technico-économique, insertion dans les réseaux marchands, etc.) des acteurs, dans un contexte d'imperfection ou d'inexistence de certains marchés et de risque de comportements opportunistes (ainsi que de risques liés à la production).** De fait, les tests économétriques (effectués pour la plupart en Asie) n'apportent pas de réponse univoque, définitive et irréfutable, mais ils tendent à témoigner de **l'absence ou de la faiblesse des différences d'efficience dans l'allocation des ressources, entre le métayage, la location et le faire-valoir direct dans des contextes « sous contraintes »** (Colin, 2001).

## **2. Délégation de droits, structures foncières, circulation des droits sur la terre et efficience**

A l'échelle macroscopique, l'efficience se joue dans la capacité des différentes formes de transfert de droits à assurer une allocation optimale des ressources foncières, aux acteurs susceptibles d'en tirer le meilleur parti. En l'absence d'économies d'échelle (considérées généralement comme l'exception plus que la règle en agriculture), l'efficience dans l'allocation des facteurs devrait être indépendante de la dimension des exploitations. La nécessité de superviser le travail (du fait de la nature spatiale de la production agricole et du caractère non standardisé des procès de production) accorde toutefois un avantage aux exploitations familiales, comparativement à des exploitations fondées sur l'emploi "structurel" de main-d'oeuvre salariée, peu incitée à fournir un effort maximal; parallèlement, le recours à la main-d'oeuvre familiale évite les coûts liés à la recherche et au recrutement des salariés. Cette supériorité reconnue à l'exploitation familiale, qualifiée de «relation inverse entre la dimension de l'exploitation et la productivité», concile ainsi efficience et équité. Dans l'idéal, cette relation inverse devrait conduire à une allocation optimale des dotations foncières à travers le jeu du marché d'achat-vente, avec un transfert de la ressource foncière des grandes exploitations vers les exploitations familiales.

A supposer qu'il existe et fonctionne sans coûts de transaction majeurs, la capacité du marché des achats-ventes à permettre un transfert efficient et équitable de la terre est cependant questionnée dès lors que les marchés du crédit et de l'assurance sont imparfaits ou inexistants :

- dans le fonctionnement du marché foncier à l'achat-vente, les petites exploitations sont défavorisées par l'accès fréquemment plus aisé des grands exploitants au crédit;
- en l'absence de dispositifs d'assurance, les cessions réalisées par les petits exploitants peu-

vent relever de la vente en situation de détresse et non d'une logique d'adéquation dans les dotations foncières opérée dans une logique d'efficience accrue;

- l'accès privilégié des grands exploitants aux crédits de campagne et d'équipement peut plus que contrebalancer l'avantage des exploitations familiales relativement à la mise en oeuvre du facteur travail et conduire à une «inversion de la relation inverse», i.e., à un avantage des grandes exploitations en termes de productivité;
- le fait qu'en l'absence d'assurance et de recours possible au crédit, les petits exploitants mettent en oeuvre des stratégies de production du type «faible rentabilité mais faible risque» conduit à un résultat identique.

En d'autres termes, le marché de l'achat-vente ne constitue pas forcément le dispositif le plus approprié pour permettre un transfert à la fois efficace et équitable de la terre des grandes vers les petites exploitations. Ce constat s'impose *a fortiori* si :

- > le marché foncier est fortement contraint par une incertitude juridique ou des normes sociales ;
- > ou si la propriété foncière est vue comme un dispositif d'assurance, comme source de prestige ou dans une logique de transmission patrimoniale.

Tant ce constat que la reconnaissance de la relative efficience (sous contraintes) des formes de faire-valoir indirect (section précédente) conduisent à réhabiliter les mécanismes de délégation de droits (le « marché du faire-valoir indirect », en termes économiques) comme dispositif permettant, plus facilement que le marché de l'achat-vente, le transfert efficace et équitable de la ressource foncière en facilitant un dimensionnement optimal des exploitations relativement aux disponibilités en main-d'oeuvre familiale :

- du point de vue du tenancier, l'accès à la terre à travers les délégations de droits d'exploitation ne demande pas un recours aussi important au crédit que l'achat de terre, ni l'immobilisation d'un capital foncier;
- le marché des droits d'exploitation est généralement beaucoup plus actif que le marché de l'achat-vente; la rencontre de l'offre et de la demande s'opère donc plus facilement;
- les délégations de droits d'exploitation permettent beaucoup plus facilement des ajustements de court terme;
- dans le cas de propriétaires sous contrainte conjoncturelle de crédit, la cession en FVI assure une réponse adéquate alors que la vente représente une aliénation définitive, difficilement réversible;

même dans un contexte de droits d'appropriation contestables (droits de propriété non légalement et/ou socialement garantis), le transfert provisoire à travers le FVI peut être jugé sûr par les acteurs. En d'autres termes, la sécurisation des pratiques contractuelles peut être assurée plus facilement que la sécurisation des droits d'appropriation et de leur transfert : des droits de propriété incomplets constituent une contrainte majeure au fonctionnement du marché de l'achat-vente, mais non au marché du FVI.

Par ailleurs, les contrats agraires sont susceptibles de pallier, à la différence du marché de l'achat-vente, les imperfections sur les marchés du crédit, de l'assurance, de l'expertise technique, de la location d'équipements de culture, etc. (Colin, 2001).

*A l'ouest du Burkina Faso, le marché des droits délégués est asymétrique, mettant en relation des autochtones (relativement) bien dotés et des migrants n'ayant peu ou pas d'accès aux droits d'appropriation (sans oublier les jeunes autochtones de famille avec faible assise foncière). Il se développe dans un contexte de pression sur la terre et de tensions sociales croissantes. Le marché de la vente concernait surtout les urbains, mais les migrants aisés cherchent aussi à acheter, pour sécuriser leurs droits.*

*Au Sud Bénin, au contraire, les différenciations sont moindres (bien que la capacité financière des distillateurs et des pêcheurs soit déterminante dans certains arrangements). Face à une multitude de parcelles, parfois dispersées, et de caractéristiques agronomiques diverses (enjeu de la fertilité), le marché des droits délégués est très dynamique. La majorité des exploitants est à la fois preneuse et cédeuse de parcelles, sous des arrangements différents (je prends une parcelle en zunda et j'en cède une en métayage), ou sous un même arrangement. Le marché de la vente concerne essentiellement les urbains, mais aussi les « gardiens » de la zone de Dekouenou, qui ont priorité lorsque les familles détentrices des terres veulent vendre.*

*Au Rwanda, avant 1994, la taille moyenne des exploitations était très faible (1,21 ha en moyenne, en 1984, mais moins de 0,5 ha dans les zones les plus denses. Les jeunes, en particulier, ont une très faible assise foncière. Les prêts, héritages et dons se sont réduits avec le temps et une part croissante des terres possédées est d'origine extra-familiale. Les exploitations bien dotées en terres familiales étaient à même d'acheter les terres. Un marché actif de la location jouait un rôle important en termes d'équité et d'efficience : les petites exploitations, nettement plus intensives en travail et plus productives par unité de surface, pouvaient ainsi accroître leur surface cultivée. Les surfaces louées étaient proportionnellement plus importante chez les toutes petites exploitations : les locations jouaient donc un rôle fondamental de rééquilibrage des inégalités foncières et de stabilisation de l'équilibre économique des familles. A la fin des années 80, la crise de l'économie paysanne a multiplié les ventes de détresse au profit d'élites urbaines, accroissant de façon significative le marché des achats-ventes et les inégalités foncières (André et Platteau, 1996).*

## **II. DÉLÉGATION DE DROITS ET ÉQUITÉ**

---

Évaluer l'impact des procédures de délégation de droits fonciers du point de vue de leur contribution, positive ou négative, à un accès équitable à la terre est complexe. Elle se heurte, en effet, à la diversité des modalités de délégation de droits, mais aussi à la pluralité de registres auxquels renvoient la notion d'équité (en termes d'équilibre des coûts et des avantages de chacune des parties pour des dotations en ressources données ; en termes d'effets sur la distri-

bution des ressources). En outre, il convient de distinguer une évaluation en statique et en dynamique. Enfin, l'impact des délégations de droits ne résulte pas seulement de leurs clauses formelles, mais aussi du contexte économique et social, et des rapports de force entre les parties, qui conditionnent fortement la négociation.

## **1. Les différents registres de l'équité dans la délégation de droits d'exploitation**

### **1.1 L'équité comme équilibre des coûts et des avantages entre parties**

Pour une dotation initiale en ressources donnée pour chacun des acteurs (terre, force de travail, capital, savoir technique, capital social...), l'équité peut être évaluée **en termes d'équilibre des coûts et des avantages de chacune des parties dans le cadre d'un accord négocié** entre un acteur qui contrôle l'affectation de la ressource foncière et un autre qui cherche à y accéder.

Cette évaluation peut porter soit sur l'équité dans la réalisation d'un arrangement donné, soit sur la possibilité pour les parties de choisir l'arrangement qui convient le mieux parmi la gamme d'arrangements possibles (par exemple entre un prêt à long terme, une location ou un partage sur le produit).

### **1.2 L'équité comme amélioration de la dotation initiale en ressources des acteurs, à travers la délégation de droits**

Dans ce registre « distributif », l'équité est évaluée en prenant en considération les différences dans les dotations initiales de chacun des acteurs en ressources et **l'opportunité que les dispositifs de délégation de droits offre à chacun, en particulier aux groupes les plus vulnérables, de concrétiser ou d'améliorer ces dotations initiales.**

Ce registre de l'équité rejoint une problématique davantage centrée sur la contribution (positive ou négative) des procédures de délégation de droits à l'égalité des opportunités, à l'allègement de la pauvreté et à l'évitement des phénomènes d'exclusion, par exemple dans le sens de Sen et de son analyse des conditions de réalisation des "droits humains aux capacités de base" (*capabilities*) par des acteurs en situation de transformer leur dotation initiale en ressource (foncière, en capital et en main d'œuvre) (*endowments*) en affectation de droits effectivement contrôlés (*entitlements*)<sup>51</sup>. L'évaluation de l'équité met alors l'accent sur "l'élargissement des possibilités de choix tout autant que sur l'amélioration du bien-être matériel" (PNUD 1997).

Les dispositifs de délégation de droits peuvent alors être évalués en termes :

- > de risques d'appauvrissement et d'exclusion ;
- > **d'équité sociale entre les principaux groupes sociaux** impliqués, directement ou indirectement, dans ces procédures (par exemple entre petits paysans et opérateurs économiques disposant de ressources extérieures à l'agriculture - commerçants, fonctionnaires, acteurs influents...-, entre paysans autochtones et migrants, entre hommes et femmes, entre jeunes et vieux...).

---

<sup>51</sup> Leach, M., Mearns, R., Scoones, I., 1999.

Il est particulièrement pertinent de considérer l'aspect transgénérationnel de cette évolution entre les (ou au sein des) différentes catégories d'agriculteurs-exploitants (Jacob, 2001).

## **2. La répartition des coûts et des avantages dans les délégations de droits : relativement équilibrée mais menacée**

### **2.1 Des arrangements plutôt équilibrés, une gamme de choix**

Dans l'ensemble, les études de cas montrent que les parties prenantes des délégations de droits se satisfont en général des conditions de réalisation et d'exécution des accords entre détenteurs de maîtrises foncières et les bénéficiaires de droits délégués (Lac Alau et Sokoto Rima Basin au Nigeria, Northern Ghana, Sud Bénin, Centre-Ouest ivoirien). Dans certains cas, les clauses des contrats prennent finement en compte les conditions d'équité (cas des contrats de partage du maïs dans l'Eastern Region du Ghana, où le délégataire prend la plus grande part car il doit simultanément payer de la main d'œuvre sur les cultures pérennes ; conditions de prêt prenant en compte l'influence de la culture sur la restauration de la fertilité dans le Northern Ghana ; contrats de partage sur le café et le cacao dans le Centre-Ouest ivoirien prenant en compte la diversité des apports des deux parties).

Dans le Sud Bénin, la location (qui peut être pratiquée par des propriétaires auprès d'autres propriétaires) permet une meilleure gestion de la fertilité différentielle des parcelles. La généralisation du contrat de partage à la moitié sur la terre dans l'Eastern Region au Ghana et son apparition dans le Centre-Ouest ivoirien (*troukatlan*) permet aux propriétaires une recapitalisation, tout en permettant aux tenant d'accéder à la propriété d'un capital productif, sans barrière de capital monétaire préalable. C'est la forme de droit délégué la mieux adaptée au caractère capitaliste croissant de la production agricole dans ces régions. Mais les contrats de partage du produit (sans partage de la terre) se diffusent aussi dans le Nord Ghana, permettant des échanges terre-travail entre unités d'exploitation différemment dotées.

Dans tous ces cas, la diffusion des contrats de location et de partage du produit ou de la terre, relativement récentes, semble maintenir un équilibre des coûts et des avantages pour chacune des parties inégalement dotées en terre, en capital et en main d'œuvre (même si elle s'accompagne d'un creusement de l'inéquité distributive dans le cas au moins de l'Eastern region : cf. ci-après).

**Cependant, la satisfaction peut être inégale selon les formes de délégation** (élevée pour le contrat de partage à la moitié, faible pour les autres contrats de partage dans l'Eastern Region du Ghana ; contrat de partage du produit sur les palmiers dans le River State au Nigeria). De plus, il existe aussi **des cas où les droits délégués sont jugés inéquitables dans l'ensemble par des tenanciers** (River State au Nigeria, Eastern region au Ghana, à l'exception du partage à la moitié). Le sentiment d'inéquité peut être accentué dans le cas où le délégataire de droits est un organisme privé ou public qui, parallèlement à l'accès à la terre, intervient pour fournir des intrants (variétés sélectionnées, engrais, irrigation) et éventuellement du crédit, ou pour

commercialiser la production (cas du GOPDC de l'Eastern Region du Ghana, des aménagements hydrauliques de Sokoto).

***Les manœuvres opportunistes comme facteurs d'inéquité***

*Au delà des clauses des arrangements, les études relèvent dans la plupart des cas des manœuvres opportunistes ou frauduleuses dans l'exécution des contrats. Ces manœuvres ne sont pas l'apanage des propriétaires. Ceux-ci peuvent détourner une part du produit en partage, tenter de récupérer la terre le plus tôt possible pour profiter du recouvrement de la culture sur décrue et de la culture irriguée, retirer la terre accordée suite à une querelle, retirer une partie de la terre concédée pour non mise en valeur, louer une parcelle à des tenanciers différents, ou louer des terres dont ils ne sont pas les propriétaires légitimes... Mais les délégataires de droits ont une part au moins aussi importante dans ces manœuvres : vente frauduleuse, tentative d'appropriation au nom du droit de culture prolongée, détournement d'une part du produit à partager, manœuvre des contractuels rémunérés par le partage du produit pour convaincre les propriétaires de leur céder la parcelle. Dans la région du lac Alau au Nigeria, par exemple, le prêt décline à cause d'abus des emprunteurs (vente par des emprunteurs urbains, revendication de propriété). De telles pratiques opportunistes produisent des distorsions dans la répartition des coûts et avantages telle qu'elle résulte des clauses internes aux arrangements.*

La diversité des arrangements de délégation de droits, leur flexibilité et la diffusion d'arrangements nouveaux, relevés dans les études de cas, facilitent l'obtention d'accords satisfaisant les différentes parties de la délégation de droits en fonction de leurs dotations initiales en ressources. Toutefois, la monétarisation de l'accès à la terre, des conditions d'exercice de l'activité agricole et des conditions de vie en général concourt à filtrer l'accès des arrangements les plus avantageux pour les tenanciers (cf. *infra* 3.2.). En outre, le besoin de liquidité et de capital d'exploitation incite les tenanciers à ajouter des clauses à certains arrangements particulièrement recherchés par les tenanciers, contribuant ainsi à en accroître l'ambiguïté.

Ainsi, la pression exercée par les propriétaires pour obtenir une aide financière ou en crédit de leur tenancier (Sud Bénin, Centre-Ouest ivoirien) conduit les formes de délégation de droits les plus recherchées (location au Bénin, « don sous condition » en Côte d'Ivoire) à recouvrir un contrat implicite d'accès à la liquidité (sans limites précises....), dont l'exécution équitable n'est pas assurée pour le tenancier. L'accroissement de l'*aseda* (prestation en boisson et en argent lors de la conclusion du contrat de *busan*) dans l'Eastern Region du Ghana relève du même processus.

## **2.2 Une dégradation de l'équilibre des coûts et des avantages, à travers l'évolution des arrangements disponibles et de leurs clauses internes**

Cet équilibre relativement satisfaisant des coûts et des avantages tirés par les différentes parties des arrangements de délégation de droits tend dans la quasi-totalité des cas étudiés, à se **détériorer en dynamique au détriment des tenanciers ordinaires**<sup>52</sup> dans la quasi-totalité des cas étudiés, mais au détriment aussi, quelquefois, des propriétaires.

- > Sauf dans un cas (Northern Ghana, où le phénomène commence néanmoins à apparaître), on note **la quasi-disparition des prêts coutumiers de longue durée**, fondés sur une relation de tutorat social du propriétaire vis-à-vis du tenancier, tenu seulement à faire des cadeaux volontaires à son tuteur. Les droits délégués portent de manière générale sur une période de plus en plus courte, et le tutorat se transforme en une obligation pour le tenancier à faire des cadeaux réguliers, à aider son tuteur à faire face à des problèmes financiers, voire à le fournir en crédit.
- > La renégociation des droits, pour la reconduction de la délégation et, plus encore, après retrait de terre (Zone cotonnière du Burkina Faso, Centre-Ouest ivoirien) conduit à des **conditions moins avantageuses pour le tenancier**, même si dans la majorité des cas on observe un taux élevé de renouvellement des contrats et une forte stabilité des partenaires.
- > La recherche croissante de numéraire par les propriétaires (pour payer des intrants et la main d'œuvre, de plus en plus contractuellement rémunérée, ou tout simplement pour faire face aux dépenses familiales de première nécessité) conduit à la **généralisation de la monétarisation de l'accès à la terre, ce qui accroît les contraintes qui pèsent sur les tenanciers, voire sélectionne les tenanciers disposant de capital initial** (cf. *infra* 3.2.).

La monétarisation peut concerner des formes traditionnelles de délégation de droits, notamment le « prêt », qui implique de plus en plus de contre-prestations régulières en nature ou en argent, ou qui tend à se transformer en location ou en partage de produit déguisé (Upper East Ghana). La recherche par les propriétaires de numéraire et de l'avance par le tenancier en capital d'exploitation se traduit aussi par la diffusion de formes plus récentes de droits délégués. C'est le cas assez général de la location dans la zone cotonnière du Burkina, dans le Centre-Ouest ivoirien, dans le Sud Bénin, dans le River State, le Sokoto Rima Basin et la région du lac Alau au Nigeria ; du contrat en partage sur la terre dans l'Eastern Region du Ghana et dans le Centre-Ouest ivoirien. La diffusion de la location, soulignée dans la plupart des études de cas, semble marquer une péjoration des conditions de tenancier, puisqu'elle se substitue généralement à des formes de prêt traditionnel plus avantageuses pour le tenancier.

---

<sup>52</sup> Hors du cas des tenanciers appartenant à des groupes favorisés de citoyens.



### **3. Les effets distributifs des délégations de droits**

#### **3.1 Des effets distributifs sur l'accès à la terre globalement équitables**

Les pratiques de délégation de droits contribuent fortement à faciliter l'adaptation entre la disponibilité en terre, la disponibilité en travail et, de plus en plus, la disponibilité en capital pour des cultures de plus en plus capitalistique, voire la disponibilité en savoir technique (cas du contrat de partage de produit sur la culture de la tomate dans le Sud Bénin). Elles ont permis l'accès à la terre des catégories statutairement défavorisées, des migrants. Elles facilitent l'ajustement entre bouches à nourrir et surfaces cultivées.

Même dans un contexte où l'activité agricole est soumise à des contraintes croissantes (raréfaction de la terre, dégradation de la fertilité, technicité, importance croissante du caractère capitalistique de la production, monétarisation des besoins courants), les procédures contractualisées de délégation de droits permettent d'assurer encore une amélioration des conditions de vie d'une partie importante des tenanciers par rapport à leur situation initiale, et cela à l'échelle de vastes espaces ruraux, voire sous-régionaux, comme l'attestent la relation intime entre l'extension des formes contractualisées de délégation de droits et les migrations agraires en provenance de régions défavorisées.

En dépit de l'entrée significative d'acteurs non ruraux, voire de firmes, dans le jeu des délégations de droits, la diffusion de formes marchandes de délégation de droits ne se traduit pas globalement par une exclusion massive des producteurs ruraux de ces dispositifs. Dans la plupart des cas étudiés, les délégations de droits demeurent pratiquées entre petits et moyens exploitants ruraux et peuvent contribuer à assurer l'accès au foncier des catégories sociales défavorisées dans les régions de forte stratification sociale (région de Ouidah dans le Sud-Bénin entre descendants d'esclaves et héritiers des propriétaires esclavagistes, régions du lac Alau et du Sokoto Rima Basin entre titulaires de fiefs et gens du commun). Dans la région du lac Alau et du Sokoto Rima Basin, la location s'est même substituée à la vente de terres, pratiquée couramment avant la construction des aménagements avec la dépossession foncière qui en résultait.

Au sein de ces exploitants, il est en outre impossible de discerner un rapport de force uniforme qui opposerait, d'un côté, "propriétaires" détenteurs des droits tentés d'exploiter leurs privilèges foncier et, d'un autre côté, "tenanciers" dépendant du bon vouloir des premiers. La monétarisation croissante des contrats agraires peut certes conduire à des stratégies rentières et spéculatives de la part des détenteurs de droits d'appropriation, mais on peut également assister à des situations où un propriétaire concède sa terre ou une partie de celle-ci en droits délégués pour répondre à une situation de fortes contraintes ou de détresse. Le cas n'est pas rare où le tenancier bénéficie de revenus et de possibilité d'accumulation plus importants que le "propriétaire". **La question des effets de la dynamique des contrats agraires en termes d'équité distributive dans l'accès aux ressources foncières doit prendre en compte d'autres éléments de différenciation sociale que la seule distinction entre "propriétaires" et "tenanciers", notamment l'accès à la main d'œuvre et au capital.** On constate d'ailleurs une proportion croissante d'exploitants qui sont simultanément propriétaires, locataires ou en contrat de partage (lac Alau, Sud Bénin, Centre-Ouest ivoirien).

### **3.2 Des « barrières d'accès » croissantes : risques d'exclusion et d'appauvrissement**

Toutefois, l'équité distributive globale des délégations de droits doit être nuancée. Le caractère de plus en plus contraignant et marchand de l'activité agricole peut contribuer à exclure des délégations de droit, donc de l'accès à la terre, les tenanciers qui ne remplissent pas les nouvelles conditions, ou à conduire des propriétaires à concéder sous contrainte une partie de leur patrimoine foncier. Les nouvelles conditions de délégation de droits peuvent aussi contribuer à creuser les inégalités d'accès à la terre entre les différents groupes d'acteurs sociaux. L'importance croissante dans les délégations de droits de nouveaux acteurs disposant de capital ou d'influence peut réduire l'accès à la terre d'exploitants ruraux traditionnels, propriétaires comme tenanciers. La délégation de droit peut aussi être une voie de pénétration à des intérêts économiques porteurs de risques d'exclusion ou de marginalisation (production sous contrat entre des petites exploitations et des gros commerçants ou des firmes). La marchandisation et la contractualisation des délégations de droits peuvent également creuser les inégalités d'accès à la terre au sein des groupes d'exploitants ruraux, des groupes familiaux et entre les générations. Ventes de détresses, mises en gage et même mises en location pour un besoin de numéraire sont autant de processus témoignant d'une précarisation croissante de certains ruraux et de processus de différenciation sociale en cours, au profit d'autres acteurs, qui peuvent être selon les cas d'autres autochtones mieux dotés en capital, des migrants ayant réussi leur insertion ou des acteurs urbains bénéficiant de ressources monétaires.

**L'accès des formes de délégation de droits les plus recherchées par les tenanciers est filtré au profit des tenanciers qui disposent de ressources financières suffisantes.** Dans la région de l'Upper East au Ghana, les prêts de terre sont de plus en plus réservés aux tenanciers qui sont en mesure de verser des cadeaux réguliers, sous peine de devoir fournir des contre-prestations importantes équivalentes à un métayage déguisé. Dans la région du lac Alau, du Sokoto Rima Basin et du Sud Bénin, le paiement de la location au moment de l'accord et avant production exclut les plus pauvres qui ne peuvent fournir cette avance. Ce filtrage est encore accentué dans la région du lac Alau par le paiement préalable d'une dîme (*butu*) en plus du prix de la location, ou pour un simple prêt (obligatoire sur culture sèche, optionnel sur culture irriguée). Dans l'Eastern Region du Ghana, les contrats sur partage du produit sont préalablement sanctionnés par le versement d'une prestation en boisson et en argent conséquente (*aseda*) par le tenancier (même s'il est de la famille du propriétaire). Ce versement restreint l'accès des pauvres à ce contrat et sécurise les tenants qui ont les moyens. Le contrat de nettoyage des plantations est alors une alternative pour ceux qui ne peuvent payer l'*aseda*. Face à ces contraintes d'accès aux formes de délégation de droits les plus prisées, les tenanciers trouvent quelquefois des parades. Dans la région du Sokoto Rima Basin, la location se fait à plusieurs partenaires pour réunir les fonds nécessaires. Dans celle du lac Alau, des locataires se regroupent aussi en association en partage du produit. Dans le Sud Bénin, la location entre parents permet d'assouplir la règle du versement initial (pour le preneur) ou pour éviter au cédant de mettre une terre en gage.

**Inversement, la marchandisation des délégations de droit peut conduire les propriétaires à rentrer dans une dépendance financière à l'égard des tenanciers et à pratiquer des « concessions de détresse » de leurs terres** pour faire face à des situations d'urgence (River

State, Sud Bénin, Côte d'Ivoire du Centre-Ouest), pour se procurer de la main d'œuvre salariée ou contractuellement rémunérée (Northern et Eastern Regions au Ghana, Centre-Ouest ivoirien), par impossibilité de disposer d'un capital suffisant pour mettre leur terre en valeur (Sud Bénin où la dégradation de la fertilité alimente le marché des délégations de droits) ou pour faire face aux conditions des projets ou des organisations dont ils dépendent (Eastern Region au Ghana, Wurno dans le Sokoto Rima Basin, périmètres irrigués de la Vallée du Sénégal). Pour les catégories sociales les plus défavorisées, les concessions de détresse de droits délégués peuvent conduire comme on l'a vu à la mise en gage (Sokoto Rima Basin et River State au Nigeria, Centre-Ouest ivoirien, Sud Bénin), voire à la vente, notamment par les jeunes générations de propriétaires (zone cotonnière du Burkina Faso, Centre-Ouest ivoirien, Sud Bénin). Les droits délégués classiques (de type location ou contrat de partage n'ont cependant pas ce caractère excluant.

**Les procédures de délégation de droits peuvent aussi servir de voie de pénétration à des intérêts économiques porteurs de risques de dépendance économique** (production sous contrat entre des petites exploitations et des gros commerçants ou des firmes : le cas du GOPDC dans l'Eastern Region du Ghana est exemplaire à cet égard). voire d'exclusion ou de marginalisation, si la pénétration de nouveaux acteurs citadins pourvus en moyens financiers et en influence devenait massive.

### **3.3 Indices et risques d'un creusement des inégalités socio-économiques par la dynamique des droits délégués**

La présence et l'influence croissantes dans les délégations de droits des acteurs citadins, en particulier issus de groupes économiquement et socialement favorisés, est un élément récurrent des études de cas. D'autres indices de creusement des inégalités sont également perceptibles. La dynamique des droits délégués peut avoir des effets distributifs importants sur des différenciations socio-économiques qui sont très présentes en milieu rural africain : entre groupes statutaires locaux, entre les unités d'exploitation locales, entre autochtones et migrants non originaires du village ou de la région, et entre anciens et nouveaux migrants.

#### *Une présence et une influence croissantes des acteurs citadins dans les délégations de droits*

De plus en plus d'acteurs citadins, originaires ou non de la région, interviennent dans le jeu foncier rural. Sauf dans le cas des simples migrants urbains qui recherchent une solution de subsistance dans l'agriculture ou en attente de revenir en ville, les autres catégories de citadins impliqués comme tenanciers dans les délégations de droits bénéficient d'un niveau de revenu, d'un statut social et d'une position de pouvoir qui les avantagent clairement. Ces acteurs citadins sont évidemment bien placés pour intervenir dans les mises en gage (Sokoto Rima Basin et River State au Nigeria, Sud Bénin) et dans les ventes par les petits propriétaires (zone cotonnière du Burkina Faso, Sud Bénin), surtout lorsque les terres agricoles peuvent faire l'objet d'une spéculation en terrains urbains (River State, région de Ouidah dans le Sud Bénin où les acheteurs urbains se contentent de « geler » la terre, sans accorder de droits délégués aux exploitants en manque de terre). Ils peuvent aussi emprunter ou louer les terres qu'ils exploitent, selon diverses modalités (en direct avec de la main-d'œuvre contractuelle, en délégation de

droit, en gardiennage, etc.). Des tenanciers absentéistes peuvent ainsi sous-traiter à des locataires ou à des métayers lorsqu'ils n'ont pas recours à de la main d'œuvre contractuelle (Sokoto Rima Basin, Sud Bénin).

#### *Des différenciations entre groupes statutaires locaux nuancées mais pas annulées*

Dans les sociétés statutairement différenciées, les délégations de droit permettent aux catégories sociales défavorisées d'avoir accès à la terre. Si cet accès nuance les inégalités économiques, il n'aboutit pas à réduire les différences statutaires. Dans la région de Ouidah au Sud Bénin, les délégations de droits manifestent une claire distinction entre une minorité de propriétaires et des paysans descendants de captifs. Si le maintien de relations de patronage assure à ces derniers l'accès à la terre par des contrats « de gardiennage », ou même leur garantit un droit de préemption dans le cas de vente par le propriétaire, la spéculation foncière dans cette région leur fait encourir des risques d'exclusion.

#### *Des différenciations croissantes entre unités d'exploitation*

La plupart des études de cas soulignent la différenciation croissante entre petits exploitants, dont la gestion des délégations de droits (comme propriétaires ou comme tenanciers) relèvent d'une logique de survie, et des moyens exploitants (propriétaires mais aussi tenanciers) qui possèdent une certaine marge de sécurité en termes de disponibilité de terre, de capital et de main d'œuvre (Sud Bénin, où des ventes de terres sont pratiquées entre paysans locaux, Eastern Région au Ghana, Centre-Ouest ivoirien, lac Alau, Sokoto River Basin, périmètres irrigués de Mboyo).

#### *Des processus composites entre autochtones et migrants*

C'est sur ce registre de différenciation que les effets de la dynamique des droits délégués sont les plus évidents. Ils peuvent cependant aller dans des sens différents, selon les régions et les périodes considérées. Sans entrer dans le détail des conjonctures socio-politiques qui ont influé sur les pratiques et la nature des délégations de droits (notamment dans le Sud Bénin, dans les sites du Nigéria et du Ghana, en Côte d'Ivoire), on peut penser que la pression croissante des contraintes financières sur les exploitations agricoles, la raréfaction de la terre, la dégradation de la fertilité et la monétarisation des délégations de droits conduisent à une double tendance :

- > D'un côté, les nouvelles conditions et les tensions sociales qu'elles suscitent contribuent à accroître ou à faire apparaître de fortes tensions dans les rapports entre propriétaires autochtones et tenanciers migrants, au prix de la **révision drastique des conditions d'accès**

### **aux délégations de droits pour les migrants, en particulier pour les nouveaux migrants<sup>53</sup>**

*La seule exception relevée dans les études de cas est celle de la Northern Region au Ghana, où les immigrants dans les zones à faible densité bénéficient encore d'un accès ouvert selon la coutume, mais où également les enfants d'immigrants ne sont pas sûrs de bénéficier à leur tour des prêts accordés à leurs parents contre des cadeaux.*

- > D'un autre côté, la plupart du temps dans les mêmes sites, la recherche par les propriétaires autochtones, auprès des migrants, de revenu de rente ou de survie et d'accès au capital et à la main d'œuvre les conduit à **privilégier les contrats de délégation de droits avec la fraction des migrants les mieux pourvus<sup>54</sup>**.

Il en résulte une **différenciation interne significative au sein des exploitants migrants du point de vue de leur accès aux délégations de droits et des conditions d'équité distributive de cet accès**. Les critères d'ancienneté des migrants et celui de leur solvabilité et de leur bonne dotation en capital, main d'œuvre et savoir technique<sup>55</sup> se superposent et se combinent, offrant des catégories variées de migrants susceptibles de voir leur accès à la terre facilité ou rendu plus difficile.

### **3.4 Concurrences entre affectation aux dépendants et délégation des terres à des tiers, et extension des procédures contractuelles au sein des relations familiales**

La possibilité de tirer une rente ou de faire face à des besoins monétaires pressants, par la délégation de droits d'exploitation, pousse les aînés à mobiliser le patrimoine familial de cette façon réduisant les possibilités des autres ayants-droits familiaux d'accéder à la terre, à plus ou moins long terme selon le type d'arrangement. Face à cela, les jeunes sont réduits à s'engager à l'extérieur du groupe familial dans des relations de main-d'œuvre ou de délégation de droits, avec des conditions moins favorables que s'ils cultivaient une parcelle des terres familiales.

En outre, se développe une tendance à la contractualisation des relations familiales, dégradant encore les conditions dans lesquelles les dépendants (en particulier les femmes et les jeunes exploitants) ont accès aux terres familiales.

---

<sup>53</sup> Par exemple la zone cotonnière du Burkina Faso, le Centre-Ouest ivoirien, l'Upper East Region du Ghana, le Sud Bénin, l'Eastern Region du Ghana lors de la phase cacaoyère qui a précédé la diffusion du palmier sélectionné et des agrumes).

<sup>54</sup> Zone cotonnière du Burkina Faso, Centre-Ouest ivoirien, Upper East Region et Eastern Region du Ghana, Sud Bénin, Sokoto River Basin.

<sup>55</sup> Comme dans le cas du contrat de partage sur la culture de la tomate dans le Sud Bénin.

*La contractualisation des relations familiales : une solution de pis aller qui tend à prendre de l'importance.*

On a déjà noté la pénétration du registre contractuel dans les rapports intra-familiaux. Le cas le plus exemplaire est celui qui est décrit dans l'étude de cas sur l'Eastern Region du Ghana. Après l'épuisement de la phase cacaoyère et des réserves foncières, sous l'influence du caractère de plus en plus capitalistique de la production et de l'accès à la main d'oeuvre, les propriétaires préférèrent passer des contrats de partage de produit puis sur la terre à des tenanciers étrangers disposant de capital, au détriment des jeunes de la famille. Sous la pression des jeunes, les vieux leur accordèrent des contrats de partage similaires, en leur appliquant toute la rigueur des conventions passées avec des délégataires étrangers à la communauté locale. Cette véritable transaction de terre déguisée entre parents était encore préférable pour les jeunes à l'attente d'un accès à la terre rendu incertain par la concurrence des migrants les plus favorablement dotés en capital. La caractère contractuel des relations de production au sein de la famille est devenu rapidement conventionnel, au point que, à l'occasion des contrats passés entre l'organisme de commercialisation des régimes de palme et des jeunes exploitants sur des terres familiales, le chef de famille prélève une part sur la production de ces jeunes exploitants familiaux.

La solution, qui consiste à **contractualiser et monétariser les rapports de production intra familiaux pour tenir compte du coût d'opportunité que représente la délégation de droit à un étranger mieux pourvu en capital**, tend à se retrouver dans d'autres situations moins tranchées. Dans le Sud Bénin, on note la transformation du prêt familial en location et métayage, avec un paradoxe qui montre bien le caractère imposé par le contexte marchand de ces arrangements : la location entre parents, loin d'être considérée comme une rupture de la réciprocité entre parents, est considérée comme un service rendu qui permet d'assouplir la règle du versement initial (pour le preneur) au cas où il louerait à des non-parents, ou pour éviter au cédant de mettre en gage auprès d'un étranger. Dans le Centre-Ouest ivoirien, le contrat de partage au sein de la famille restreinte apparaît aussi (il est déjà courant dans le Sud Est ivoirien, qui connaît des conditions analogues à celles du Sud Ghana) et les contrats fonciers entre autochtones ne sont plus considérés comme une anomalie sociale.

Sous l'influence de la marchandisation de la main d'oeuvre et des contraintes de redevance auprès des projets d'irrigation, la contractualisation des rapports domestiques est également notable dans le Sokoto River Basin au Nigeria (avec peut-être dans ce cas la participation des descendants d'esclaves et des clients composant l'unité domestique esclaves et clients). Un quart des arrangements contractuels sont passés avec des parents, alliés, clients et voisins, alors que la location est clairement perçue comme le moyen d'acquérir les intrants et de payer la main d'oeuvre. Dans ce cas comme dans les précédents, la délégation de droit contractualisée (ici la location) se substitue en partie à l'héritage. Mais l'auteur de l'étude de cas n'exclut pas que dans l'avenir ces arrangements se fassent de plus en plus auprès de migrants et de non parents, au risque d'exclure progressivement les proches des contrats.

*Les risques de marginalisation et d'exclusion que comporte l'expansion de contrats agraires de plus en plus individualisés et monétarisés pèsent surtout sur les jeunes et les femmes.*

Ces catégories, déjà défavorisées dans l'accès à la terre par la compétition entre les ayants droits familiaux, se trouvent de plus en plus en compétition avec les migrants et les membres non apparentés de la communauté locale qui disposent de moyens financiers pour accéder aux délégations de droits.

- La **faible participation des femmes** aux délégations de droits est ainsi notée dans les aménagements d'irrigation de la région du lac Alau au Nigeria et de Mboyo au Sénégal. Dans le Centre-Ouest ivoirien, ce sont essentiellement les femmes immigrées qui se livrent au contrats de partage sur les productions vivrières. Là où les femmes pratiquent des contrats agraires, c'est bien en compétition avec les migrants et comme dernier recours (Northern region du Ghana où les veuves non remariées sont contraintes de recourir à des contrats de partage ; Sud Bénin où les femmes sont obligées de recourir à la location ; Eastern Region du Ghana où l'augmentation de la part des femmes dans les délégations de droit correspond aussi à une augmentation des contraintes).
- **La participation des cadets familiaux** aux délégations de droit, plus importante et régulière que celle des femmes, manifeste également, comme indiqué précédemment, qu'il s'agit d'un choix sous forte contrainte. La situation actuelle des jeunes exploitants dans l'Eastern Region du Ghana s'oppose par exemple à la situation qui prévalait encore lors de la phase caooyère des années 50, quand cette culture, associée à l'existence de réserve foncière, permettait aux jeunes d'accéder à leur propre exploitation après avoir travaillé pour leurs aînés. Les stratégies de rétention foncière des aînés et leur préférence à passer les contrats de délégation de droit avec des migrants, ont notamment conduit les jeunes à développer un fort chauvinisme anti étrangers dans les années 60 et 70 et à se résoudre d'abord à s'employer comme manœuvres et tenanciers en dehors de la famille puis comme tenanciers au sein de leur propre famille. C'est la situation que connaissent maintenant les jeunes autochtones du Centre-Ouest ivoirien, à une génération d'écart avec celle de l'Eastern Region au Ghana. De nombreux jeunes se trouvent sans accès au foncier pour leur propre compte, certains se lancent dans les contrats de partage, ou vendent clandestinement de la terre ou des plantations du patrimoine familial pour migrer au loin. Dans le Sud Bénin, les cadets s'élèvent contre la rétention des terres et les délégations de droits aux étrangers par les aînés. Les conditions de prêts familiaux se durcissent et les jeunes sont obligés de recourir aussi aux contrats monétarisés de location et de partage.

#### **4. Conclusion**

Les études de cas montrent que, dans l'ensemble, les procédures de délégation de droits assurent un relatif équilibre des coûts et des avantages pour les différentes parties. Mais cet équilibre se dégrade du fait de la monétarisation des rapports fonciers et se situe tendanciellement à un niveau plus bas de satisfaction pour les tenanciers mais aussi assez souvent pour les propriétaires. De profondes différenciations économiques sont en cours.

Néanmoins, les processus décrits ici – et qui prennent un poids différent, à évaluer au cas par cas, selon les zones – résultent autant, sinon plus, des procédures de délégations de droits elles-mêmes

que des évolutions générales des contextes économiques et sociaux, évolutions qui se traduisent dans l'évolution des arrangements institutionnels. Les procédures de délégation de droits n'y participent directement que dans la mesure où leur caractère contractuel les rend particulièrement sensibles aux rapports de force et où, dans de tels contextes, il n'y a pas de régulation au durcissement de certaines clauses (montant des locations, « cadeaux » divers, accroissement du coût de contractualisation – *aseda*-, etc.).

En définitive, même si les délégations de droits, notamment sous les formes les plus contractualisées et marchandes, participent au maintien d'une relative équité des procédures et de la distribution des droits d'accès au foncier, elles participent aussi, au même titre que les droits d'appropriation, aux nouvelles formes de compétition foncière dans les campagnes ouest-africaines, largement ouvertes à l'influence des problèmes et des groupes d'acteurs urbains. Cependant, dans la mesure où, pour les preneurs, ils demandent des moyens financiers plus limités qu'un achat (voire peu ou pas d'avance en capital pour les contrats de partage), et où, pour les cédants, ils n'obligent pas à une aliénation du patrimoine (sauf pour les mises en gage avec obligation de remboursement du capital, dont c'est l'issue fréquente), la majeure partie des formes de délégation de droits, y compris celles qui se développent à l'heure actuelle, ont moins d'effets excluants que n'en aurait une généralisation de la marchandisation de la terre et une extension des ventes.

Comme on le rappelait ci-dessus, au Rwanda, c'est la conjonction d'une aggravation de la crise de l'économie familiale, provoquant des ventes de détresse, et de la présence croissante d'acteurs urbains acheteurs de terre, qui a provoqué une brutale aggravation des différenciations foncières et l'exclusion de nombreuses familles. D'autre part, de manière moins perceptible que pour les droits d'appropriation, mais tout aussi réelle, les droits délégués peuvent être source de conflits latents ou violents dans lesquels peuvent interférer des enjeux politiques locaux ou nationaux. On constate alors que la politisation de la question foncière s'accompagne souvent d'une rhétorique de retour aux principes « coutumiers » ou « autochtones » de délégation de droits, à l'exacerbation des différends entre autochtones et migrants et entre générations, et à la renégociation conflictuelle des droits délégués aux migrants (ou de leurs droits d'appropriation considérés comme acquis) pouvant conduire à leur expulsion.

Face à ces difficultés d'évaluation globale des droits délégués en termes d'équité, il convient de se garder de toute attitude a priori. Les situations les plus critiques, en termes d'équité "interne au contrat" comme en terme de risque de précarité et d'exclusion, relèvent de rapports de force globaux auxquels les droits délégués sont sensibles.



L'extrême diversité empirique des relations agraires devrait exclure à l'évidence tout jugement à portée générale. L'évaluation ne peut porter que sur un arrangement défini de façon précise, dans un environnement également clairement spécifié. L'analyse ne peut être que nuancée, dès lors que le rapport entre cédant et tenant ne s'inscrit pas dans une situation de monopole ou d'oligopole fonciers. Apprécier l'équité d'une relation contractuelle et tout particulièrement des arrangements fondés sur le partage du produit, d'aller au-delà de catégorisations sommaires et de prendre en compte, dans l'optique de chaque acteur, non seulement les conditions de partage du produit, mais aussi les apports de chacun (y compris des apports tels que des prêts de consommation sans intérêts, etc.).

L'introduction d'une dimension dynamique peut également nuancer l'analyse lorsque, comme cela est observé dans de nombreuses situations empiriques, les catégories "cédants" et "tenants" ne sont pas stables, soit que la dynamique des contrats permette une évolution du statut du preneur, soit que les contrats constituent un mécanisme de flexibilité dans la gestion à court terme des facteurs.

## **Troisième partie :**

# **Implications pour les politiques foncières**

*Quelles sont les implications des résultats présentés dans la partie précédente pour la réflexion sur les politiques foncières ? y a-t-il des effets pervers significatifs dans les dynamiques actuelles, qui pourraient justifier une intervention publique ? Leur dimension informelle contribue-t-elle à ces effets pervers ou bien le vrai problème ne réside-t-il pas dans la difficulté de donner à ces dynamiques une expression juridique adéquate ? quels sont les points sur lesquels l'action publique est susceptible d'avoir un effet positif, sans générer elle-même des décalages et des effets inintentionnels ? quelles pourraient être les pistes de réflexion opérationnelle pour améliorer la sécurisation de ce type de droits ?*

Le statut des faire-valoir indirect et des procédures de délégation de droits d'exploitation est ambigu dans les politiques foncières : ils sont soit ignorés, soit réglementés d'une façon souvent contreproductive (section 2). Quels enseignements tirer de ce travail en terme de politique foncière ? peut-on et faut-il intervenir dans ces dynamiques ? de quelle façon ? (section 3).

Outre les résultats de la recherche, notre réflexion se fonde sur les acquis récents sur les politiques foncières en Afrique rurale (MAE, 1998 ; Toulmin and Quan, 2000 ; Lavigne Delville et Chauveau, 1998) qui insistent sur la reconnaissance des droits locaux condition pour sortir du dualisme juridique persistant qui est au cœur de la question foncière, et sur l'enjeu essentiel que constituent les modes locaux de régulation foncière. Ces questions sont particulièrement importantes dans de nombreux pays d'Afrique de l'ouest, où la création récente de collectivités territoriales locales repose la question du dispositif local d'administration foncière et des responsabilités respectives de différents types d'acteurs.

Nous partons aussi d'un principe « d'économie » dans l'action publique, reprenant le questionnement de Bruce et Migjot-Adholla (1994) sur l'enregistrement des terres : y a-t-il un coût significatif à laisser les choses évoluer spontanément ?

***L'espace des débats contemporains de politique foncière (Lavigne Delville, 2000)***

*Les avancées de la recherche foncière, les évolutions politiques des pays, l'expérience tirée des politiques foncières récentes convergent vers une vision pragmatique de la question foncière, autour d'un « paradigme d'adaptation »<sup>56</sup>, à partir des grands éléments suivants :*

- *sortir de la dichotomie entre droit positif et systèmes fonciers locaux et partir d'une reconnaissance des droits existants, quelle que soit par ailleurs la volonté de l'Etat de transformer ces droits ;*
- *permettre à la paysannerie de sortir de la précarité juridique dans laquelle elle était maintenue depuis la colonisation ;*
- *proposer une gamme de formes de sécurisation, permettant aux différents types d'acteurs de se sécuriser en fonction de leurs besoins, sans faire de l'immatriculation la seule forme de « droit réel ».*

*Cela implique des innovations nombreuses, tant juridiques qu'institutionnelles ou techniques. Outre la simplification de la procédure d'immatriculation, différentes approches sont*

---

<sup>56</sup> Et non d'un paradigme de substitution, lorsque l'Etat prétendait remplacer les droits existants.

*proposées, qui mettent l'accent sur l'une ou l'autre dimension, sur les droits concrets ou sur les modes de régulation et d'arbitrage.*

*Ces principes dessinent l'espace des débats contemporains de politique foncière, laissant en son sein une large marge de choix et d'options, en fonction des contextes et des enjeux économiques (l'investissement dans les aménagements hydro-agricoles ou la sécurisation d'une petite agriculture paysanne), des histoires sociales et politiques, et des choix politiques. Choix et options concrétisées par les choix concrets de dispositif de gestion foncière, sur la composition et le mandat des instances locales, sur le degré d'autonomie accordé aux régulations locales, sur la place des autorités coutumières, etc.*

***L'enjeu essentiel des choix politiques semble bien dans la place donnée aux systèmes fonciers locaux et en particulier aux modes locaux de régulation foncière :***

- *dans le degré d'autonomie laissé aux sociétés : entre une reconnaissance des modes locaux de régulation, donnant validité administrative (dans des conditions à déterminer) aux transactions, arbitrages, etc. réalisés selon les règles locales, et un enregistrement des droits d'appropriation visant à les faire basculer dans le régime étatique, transformant dans le même temps la logique propre des systèmes fonciers locaux ;*
- *sur le degré de subsidiarité dans la gestion foncière : entre une législation uniforme ou une codification prétendant définir a priori tous les cas de figure, et une subsidiarité où l'Etat définit et organise la façon dont les règles et arbitrages sont réalisés à un niveau « local » (villages, communes, sous-préfectures, etc.) par des instances locales et/ou administratives, de façon à prendre en compte la diversité des situations.*

*Même si l'objectif de l'Etat est de faire rentrer les droits locaux dans le droit positif, il semble réaliste de penser que la coexistence des règles locales et du droit positif est appelée à avoir une certaine durée. Dès lors, dans une perspective de temps qui est celle des politiques publiques, mieux vaut raisonner en termes d'articulation des modes de régulation foncière. C'est dans sa capacité à prendre acte de la pluralité actuelle des modes de gestion foncière, et à trouver des articulations entre dispositif (règles, instances et procédures) local et dispositif (règles, instances et procédures) public qu'une politique foncière sera capable de dépasser l'actuelle dichotomie et ses conséquences. C'est là le défi actuel.*

## **I. LÉGITIMITÉ ET EFFICIENCE DES DROITS DÉLÉGUÉS : RÉSUMÉ DES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE**

---

Les études de cas et la littérature, tant économique que socio-anthropologique, convergent vers un certain nombre de constats, qui démontrent l'importance des procédures de délégation de droits dans le fonctionnement des systèmes de production ainsi que dans la dynamique des institutions agraires :

- les délégations de droits d'exploitation sont des arrangements institutionnels, par lesquels des acteurs inégalement dotés en facteurs, recherchent une complémentarité, autour de l'accès à la terre et d'autres facteurs de production ; ils sont quantitativement significatifs,

et parfois même dominants ; ils ont accompagné les dynamiques économiques les plus vives (arachide, café, cacao, coton) ;

- les arrangements prennent des formes diverses, en fonction des contextes. Ces différentes formes relèvent de quelques grands types que l'on peut identifier. La dissociation des droits sur l'arbre et sur la terre, l'enjeu des relations sociales entre acteurs qui accompagnent ces arrangements, en sont des aspects essentiels. Outre la terre et le travail, les arrangements peuvent mettre en jeu des facteurs variés : alimentation, savoir-faire techniques, équipement, crédit, etc. La gamme des arrangements dans un lieu donné, comme le détail de leurs clauses, sont étroitement liés aux contextes locaux ;
- parallèlement à la persistance des formes « traditionnelles » dans un certain nombre de régions (avec toutefois des indices de contractualisation et de monétarisation plus explicite), on voit, dans celles où les dynamiques agraires ou sociales sont les plus fortes, une évolution, parfois très rapide, des droits délégués : apparition de nouveaux arrangements institutionnels, à côté ou en substitution des formes antérieures. Ces nouveaux arrangements institutionnels visent à répondre aux nouveaux enjeux locaux ; souvent plus monétarisés, ils demeurent cependant fortement liés aux rapports sociaux ;
- en particulier, on observe dans de nombreux cas l'apparition ou l'extension de formes de location, sur des contrats de une à quelques saisons. Un tel arrangement clarifie la durée du contrat, sécurisant ainsi le preneur, qui bénéficie de plus de revenus fixes ; dans la mesure où les redevances restent raisonnables et où la durée du contrat correspond aux exigences des cycles productifs, ils peuvent aussi satisfaire les locataires ;
- il existe ainsi une capacité locale d'innovation institutionnelle, répondant aux changements du contexte. Dans bien des cas, ces innovations contribuent paisiblement aux dynamiques agraires. Dans d'autres, lorsqu'ils apparaissent dans un contexte social tendu, lorsqu'ils comportent des ambiguïtés dans les clauses, ou lorsque les systèmes de régulation foncière sont défaillants, ils peuvent être porteurs d'insécurité et de conflits ; c'est notamment le cas lorsque la délégation de droits à des tiers n'appartenant pas aux groupes d'ayants droit familiaux ou coutumiers entre en forte compétition avec l'accès à la terre de ces derniers ;
- la palette des formes de délégation de droits permet, en général, un ajustement efficient (sous contrainte) des dotations différentielles en facteurs (terre, travail, capital, capacité techno-économique, insertion dans les réseaux marchands, etc.) des acteurs, dans un contexte d'imperfection ou d'inexistence de certains marchés et de risque de comportements opportunistes (ainsi que de risques liés à la production) ;
- leur impact sur l'équité est plus variable, et ne peut s'analyser en dehors d'un contexte donné. De manière générale, les procédures de délégation de droits ne se situent pas dans la configuration classique dans laquelle un « gros propriétaire » foncier concède des droits d'exploitation à des agents socio-économiquement défavorisés. Il arrive souvent que les délégataires soient en mesure, pour des raisons diverses selon les contextes, de bénéficier d'une situation plus favorable que les petits « propriétaires » coutumiers qui leur ont concédé ces droits. C'est principalement pour des systèmes de culture exigeant en capital que les droits délégués peuvent favoriser les grosses exploitations. Autant, sinon plus, que des contrats eux-mêmes, cet impact dépend de la distribution antérieure des ressources et des rapports de force locaux : un même type de contrat peut, dans des contextes différents,

avoir un impact opposé. Toutefois, la perception de l'équité par les différents groupes d'acteurs locaux vis-à-vis des procédures de délégation de droit peut être contradictoire et entraîner de fortes tensions, notamment entre les bénéficiaires actuels de ces droits « étrangers » aux communautés, et les bénéficiaires potentiels « autochtones » (jeunes, femmes, citadins de retour...).

- le degré d'insécurité foncière des arrangements de droits délégués est lui aussi assez variable, et fortement dépendant du contexte : degré de compétition, rapports entre acteurs, efficacité de la régulation foncière. Globalement, les droits délégués n'apparaissent pas particulièrement insécurisants. Les arrangements relèvent de relations bilatérales entre acteurs, et le respect des engagements dépend beaucoup de la qualité des relations qu'ils entretiennent. Cependant, les formes les plus contractualisées et les plus individualisées (location et contrats à produits partagés sur des durées brèves) semblent bénéficier d'une forte sécurisation de plus en plus indépendantes de clauses sociales. Plus que le caractère oral ou informel du contrat, qui ne pose pas de problème à partir du moment où les clauses conventionnelles sont respectées et où les mécanismes de régulation fonctionnent, ce sont d'une part le contexte économique et social, et d'autre part les dysfonctionnements des modes de régulation foncière, qui apparaissent déterminants dans les cas d'insécurité foncière liés aux droits délégués. Notons toutefois que certains conflits sont liés à des questions aujourd'hui cruciales mais auxquelles les arrangements, conclus à une époque où ce n'était pas un enjeu, n'apportent pas de réponse, ou du moins portent à débat (droit de reprise et de transmission ; inclusion des bas-fonds dans les affectations de terre, etc.).

Enfin, les résultats de la recherche confirment que :

1/ « le phénomène massif qui ressort de cette description est la diversification et la multiplication des arrangements entre les acteurs locaux pour permettre, justifier, ou garantir l'accès aux ressources foncières dans un contexte de forte compétition. Ces arrangements sont des accords qui sont certes contingents aux intérêts des parties, mais qui sont durables et opposables à des tiers. Loin d'être réductibles à des accords individuels, ils combinent, d'un côté l'usage de règles normatives collectives pour les justifier et, d'un autre côté, la mise en œuvre de stratagèmes collectivement tolérés, sinon conseillés, pour en maximiser les avantages » (Chauveau, 1997 : 345-346).

2/ « la délégation de droits fonciers à travers les contrats agraires est maintenant vue par les économistes comme le meilleur moyen d'assurer, indépendamment de la distribution de la propriété foncière et des rigidités possibles du marché de l'achat-vente, une distribution à la fois plus efficace (palliatif à l'imperfection des marchés et à la présence de risque) et équitable (du fait de la relation inverse taille d'exploitation - productivité favorisant les exploitations familiales) de la terre en tant que ressource productive » (Colin, 2001).

D'un point de vue plus théorique, il apparaît clairement que, parallèlement à leur monétarisation, les délégations de droit s'accompagnent d'un fort développement du registre contractuel bilatéral, avec usage de témoins et, de plus en plus, de contrats écrits (même s'ils sont incomplets). Le développement du registre contractuel ne s'ajoute pas simplement au registre

conventionnel coutumier, mais le pénètre de plus en plus intimement. Mais c'est également vrai des conventions coutumières régulant les rapports intra-familiaux. Bien que le cadre contractuel local des délégations de droit reposent sur des dispositions étrangères à la législation officielle, les règles légales et l'environnement institutionnel juridico-légal en général influent de manière croissante sur les conditions de négociation et d'exécution des accords. Enfin, si l'on peut considérer que la contractualisation bilatérale est un facteur de clarification des clauses de délégation de droits, et donc d'équité dans la conclusion et l'exécution des contrats, cette forte tendance à la contractualisation n'empêche nullement le jeu des rapports de force et de pouvoir au profit des acteurs dominants.

Dans un contexte où les contraintes de l'activité agricole vont croissant, le développement de la contractualisation des délégations de droit, notamment lorsqu'elle renforce la formalisation des contrats, contribue très probablement au maintien d'un équilibre globalement satisfaisant des coûts et des avantages des procédures et des modalités de délégation dans une situation donnée. Mais, en même temps que cette contractualisation des procédures s'inscrit dans une tendance générale à la marchandisation des rapports sociaux et des rapports fonciers, elle contribue aussi à renforcer cette tendance et à exclure des délégations de droit, donc de l'accès à la terre, les catégories d'acteurs qui ne remplissent pas les nouvelles conditions. En outre, la contractualisation va de pair avec l'entrée dans le jeu foncier de nouveaux acteurs et de nouveaux enjeux (notamment la mise en œuvre de législations) susceptibles de renforcer la contractualisation bilatérale, d'atténuer encore les relations de réciprocité généralisée et d'ouvrir un champ plus large aux jeux de pouvoir.

## **II. LE STATUT AMBIGU DES PROCÉDURES DE DÉLÉGATION DE DROITS DANS LES POLITIQUES FONCIÈRES ACTUELLES**

---

### **1. Les effets contre-productifs des politiques normatives**

A partir d'une vision caricaturale de l'exploitation familiale (ne prenant pas en compte les nécessaires ajustements entre surfaces exploitées et force de travail au long du cycle domestique), ou de visions négatives du métayage (postulats d'inefficience ou rapport de production quasi-féodal), les politiques publiques ont fréquemment – et pas seulement en Afrique – voulu interdire ou réglementer les faire-valoir indirect, sous prétexte de leur inefficience ou de leur inéquité.

*Ainsi, au titre du Décret d'occupation foncière nigérian de 1978, tous les transferts de terre sont déclarés nuls et non avenue, à moins d'être autorisés par le Gouverneur d'État. Le Décret crée également une certaine ambiguïté concernant le statut des preneurs de parcelles en faisant largement percevoir qu'il ne serait plus obligatoire d'acquitter un loyer pour les terres rurales. Au Ghana, le Comité établi afin d'examiner les rapports propriétaire/preneur s'oppose fortement au rôle des arrangements de métayage. Les régimes fonciers coutumiers, tels que les systèmes « abusant » et « abusant », doivent être éliminés et remplacés par un système plus progressif, capable de protéger les intérêts des métayers et des propriétaires terriens... les pouvoirs publics doivent accomplir un effort de collaboration avec les autorités traditionnelles et d'autres parties prenantes afin de revoir, d'harmoniser et de rationaliser les*

pratiques coutumières, l'utilisation et la législation en vue de régir la propriété, l'acquisition, l'exploitation et la cession de la terre (p. 11). Cela est nécessaire pour éviter les actes de harcèlement qui sévissent contre les métayers via le versement de sommes d'argent et la réalisation de services coutumiers périodiques. Il convient d'éduquer les métayers pour qu'ils s'acquittent des services coutumiers périodiques, sous réserve que ces derniers ne soient pas déraisonnables. De même, il convient d'éduquer les propriétaires terriens pour qu'ils ne se montrent pas trop exigeants vis-à-vis des métayers (p. 13).

Or, les arguments qui justifient les interventions publiques visant à interdire ou à fortement encadrer les droits délégués sont donc infirmés, tant par les travaux économiques récents que par les résultats des recherches socio-anthropologiques. De plus, lorsque des mesures de politique publique cherchent à supprimer ou à contraindre un tel mode de coordination sans résoudre simultanément les problèmes auxquels il répond (imperfection ou inexistence de certains marchés, incertitude, insuffisante capitalisation, etc.), le risque est grand d'arriver à des résultats contre-productifs - tant du point de vue de l'efficacité que de l'équité .

La conséquence peut être un blocage de l'ajustement des tailles d'exploitation selon les facteurs disponibles, une insécurité pour les propriétaires conduisant à une restriction de l'offre sur le marché du faire-valoir indirect et au recours à des alternatives moins efficaces (emploi accru de main-d'œuvre salariée, avec les problèmes induits de contrôle), un blocage de toute progression des tenants, l'émergence d'un marché illégal du faire-valoir indirect, avec donc potentiellement des coûts de transaction importants et un risque élevé pour les contractants, etc.<sup>57</sup> Otsuka *et al.* (1992) remarquent ainsi que les quelques études ayant nettement conclu à l'inefficacité du métayage ont été réalisées dans des contextes (en Inde ou au Bangladesh) où le choix des arrangements contractuels était contraint légalement.

Cette meilleure compréhension des fonctions et de la dynamique des contrats agraires amène à discuter du réalisme de la volonté de réglementer ce type de contrat. La grande majorité des économistes reconnaît désormais la fonctionnalité et l'efficacité des contrats agraires, en particulier dans un contexte de marchés imparfaits. *«... bien que les marchés locatifs ne puissent pas complètement éliminer les obstacles structurels et apporter une efficacité parfaite de la répartition des terres au sein d'une économie donnée, ils peuvent faire un bon bout du chemin qui rapproche une distribution foncière donnée de l'optimum »* (Deininger et Feder, 1998:26).

## **2. En Afrique de l'ouest, une inexistence juridique**

En Afrique de l'ouest, la question foncière se caractérise par une pluralité juridique, entre des règles locales évolutives, elles-mêmes métisses, qui demeurent la référence essentielle des

---

<sup>57</sup> Otsuka *et al.* (1992) remarquent ainsi que les quelques études ayant nettement conclu à l'inefficacité du métayage ont été réalisées dans des contextes (en Inde ou au Bangladesh) où le choix des arrangements contractuels était contraint légalement.



ruraux, et une législation nationale fondée sur des principes radicalement différents. Il existe ainsi un divorce massif entre les droits tels qu'ils sont vécus et reconnus par les acteurs concernés, et les droits « réels » disposant d'un statut juridique. La quasi-totalité des ruraux est dans une situation d'insécurité juridique, au moins potentielle, faute de voir ses droits reconnus par l'Etat.

Les droits délégués ont un statut doublement ambigu dans les politiques foncières actuelles<sup>58</sup> :

- d'une part, **les formes locales d'arrangements de délégation de droit sont rarement traitées explicitement** ;

Elles relèvent des droits « coutumiers » dont on sait qu'ils sont soit considérés comme inexistant, soit ignorés, soit objet d'une reconnaissance ambiguë dans les législations, dans l'objectif de les intégrer au plus vite dans le « droit positif ». Les ruraux bénéficient en général d'un droit d'occupation et d'exploitation accepté par la loi sur les terres qu'ils *exploitent* (ce qui revient à nier tout droit d'appropriation indépendant d'un droit d'usage, et donc toute existence aux règles foncières locales, en particulier celles liées à la délégation de droit). Si le statut des droits d'appropriation est peu clair, celui des droits délégués l'est encore plus. Très rares sont les textes qui en font même seulement mention ; cette ignorance est d'autant plus marquée que la conception des droits « coutumiers » se fonde implicitement sur une exploitation paysanne cultivant ses propres terres dans un but d'autosubsistance. Ainsi la RAF prévoit que « ... *l'occupation et l'exploitation des terres rurales non aménagées dans le but de subvenir aux besoins de logement et de nourriture de l'occupant et de sa famille ne sont pas subordonnées à la possession d'un titre administratif.* » (art. 57 ; décret n°97-054). Toute forme de délégation de droits coutumiers, et qui plus est dans une logique de production commerciale, est donc *a priori* hors-la-loi, quand elle n'est pas explicitement interdite (cf. l'interdiction des redevances au Nigéria).

A l'exception d'un vieux **Décret du 9 mai 1906 instituant un mode de constatation écrite des conventions entre indigènes dans les colonies de l'AOF**, Alain Rohegude (annexe 1) n'a pas trouvé de texte pouvant concerner les droits délégués, qui semblent donc totalement inexistant d'un point de vue juridique.

#### ***Le décret de 1906 (Rohegude, en annexe)***

*Le Décret du 9 mai 1906 instituant un mode de constatation écrite des conventions entre indigènes dans les colonies de l'AOF, demeure un texte important même si il n'est pour ainsi dire jamais utilisé faute d'être connu. Ce texte permet l'authentification administrative des transactions fondées sur des règles coutumières. Il justifie au moins indirectement certaines pratiques actuelles dans les zones urbaines et surtout périurbaines. Ce texte dans son article 5, stipule que « l'acte revêtu de la formule d'affirmation a la même valeur que l'acte sous seing privé reconnu ou légalement tenu pour reconnu du Code Civil. – Il acquiert, en outre, date certaine du jour de l'inscription de la formule ». Il est clair qu'il y a là une possibilité de validation des droits dits délégués, surtout combinée avec le Coutumier du Dahomey.*

<sup>58</sup> Cf. A. Rohegude, *Le positionnement des droits délégués dans les législations*, annexe 1.

- d'autre part, lorsque les contrats type location ou métayage sont explicitement traités dans les textes, c'est en terme de démembrement d'un droit de propriété privée, et donc exclusivement par rapport à une parcelle faisant l'objet d'un titre formel. **Les droits délégués, et même les formes locales de location ou de métayage, n'ont donc pas d'existence juridique.**

De plus, dans les zones aménagées (aménagements hydro-agricoles ou zones de colonisation organisée), l'Etat a souvent introduit des restrictions aux droits des attributaires, en interdisant toute transaction, même temporaire. Sous prétexte d'éviter une concentration foncière, l'Etat s'appuyait sur une vision technocratique de l'exploitation familiale (négligeant que des ajustements entre terre, force de travail et bouches à nourrir sont inhérentes au cycle domestique des unités familiales) pour organiser la précarité des paysans et justifier son immixtion dans le jeu foncier.

### III. POUR UNE PRISE EN COMPTE DES DROITS DÉLÉGUÉS DANS LES POLITIQUES FONCIÈRES

---

Certains développements actuels de la nouvelle économie institutionnelle amènent ainsi à prendre acte de l'impossibilité de prescriptions universelles et de l'importance d'une contextualisation avant toute recommandation de politique publique en matière de droits délégués. Par ailleurs, ils insistent sur le risque d'effets contreproductifs, et incitent à envisager avec une grande prudence toute intervention normative, qui risquerait de bloquer la dynamique foncière, de rigidifier des processus nécessairement dynamiques et évolutifs. Dès lors, faut-il que les politiques foncières se préoccupent des droits délégués ? Ou bien cette inexistence juridique n'est-elle pas finalement gage de leur autonomie et de leur efficacité ?

Toute régulation foncière n'est pas nécessairement contre-productive. Deininger et Feder notent ainsi que des régulations protégeant les tenanciers, en particulier quant au risque d'éviction, ont un effet désincitatif potentiel, si on considère le rôle que pourrait jouer le renouvellement fréquent des contrats pour garantir à moindre coût le respect des engagements contractuels. Mais, soulignent-ils, elles ont en retour un effet incitatif sur les investissements des tenanciers et peuvent renforcer leur capacité de négociation face aux propriétaires fonciers.

Outre les éventuels effets contreproductifs, d'un point de vue économique, deux autres facteurs plaident en faveur d'une forte prudence par rapport à une intervention publique visant à codifier les procédures de délégation foncière :

- > les droits délégués participent des dynamiques foncières, dans un contexte de rapide évolution. Leur diversité et leur souplesse contribuent à répondre aux enjeux spécifiques des

agricultures. Dès lors, prétendre les encadrer fortement risquerait de bloquer les dynamiques ;

- > vouloir définir un statut juridique des droits délégués sans les adosser à un titre de propriété poserait vraisemblablement des problèmes juridiques quasiment insolubles ; or la généralisation de titres est peu réaliste à moyen terme ;
- > sur ce plan encore plus qu'ailleurs, il est peu probable que l'Etat ait les moyens de mettre effectivement sa politique en application ; édicter des règles sans pouvoir en vérifier la mise en application risquerait d'ajouter à la confusion du jeu foncier.

Ce n'est donc clairement pas dans cette voie qu'il faut s'engager. Par contre, **dans certaines régions**, un certain nombre de problèmes ont été identifiés, qui sont liés :

- > à la négation de ces droits par le dispositif public et à l'insécurité juridique et institutionnelle que cela peut entraîner ;
- > parfois aux limites des capacités locales d'innovation institutionnelle et des modes locaux de régulation ;
- > aux contraintes d'environnement au sein desquelles les acteurs négocient leurs contrats.

**Là où de tels problèmes sont avérés**, il est de la responsabilité de l'Etat d'agir sur ces trois points, pour limiter les effets pervers de la situation actuelle et favoriser la sécurité des droits délégués.

La dynamique des droits délégués se joue dans une interaction entre logiques d'intérêts des acteurs, normes reconnues, négociation bilatérale et comportement opportunistes. Nous nous situons dans une perspective d'articulation des régimes fonciers, où l'Etat propose des outils et des procédures permettant de stabiliser les aspects les plus cruciaux des dynamiques foncières, sans pour autant rigidifier des situations foncières en pleine évolution, facilitant ainsi l'accès aux procédures prévues par la loi.

## **1. Reconnaître la légitimité et la dynamique des droits délégués**

### **1.1 Prendre acte de leur existence et de leur légitimité**

L'absence actuelle de point de vue sur les droits délégués favorise les interprétations diverses et contradictoires et contribue à une relative imprévisibilité des décisions et arbitrages les concernant. Un préalable est donc :

- > de prendre officiellement acte de l'existence des procédures locales de délégation foncière, comme composante normale d'un système foncier et comme participant des dynamiques productives ;

- > d'en reconnaître les caractéristiques essentielles (diversité des fonctions remplies, souplesse et dynamisme, réponses à des conditions d'environnement et à certaines imperfections de marché, etc.).

Cette reconnaissance doit être explicite et devenir un principe pour l'ensemble des acteurs publics ayant à traiter des questions foncières (agents de développement, mais plus encore acteurs impliqués dans la régulation foncière), de façon à promouvoir une position unifiée, ou du moins plus cohérente, de l'Etat. Actuellement en effet, faute de directive claire, l'attitude de l'administration locale face à ces procédures de délégation de droits dépend plus de la sensibilité personnelle des personnes en poste que d'une politique. Il s'agit d'élargir aux arrangements institutionnels de délégation de droits le principe de reconnaissance des droits locaux qui guide aujourd'hui les politiques foncières.

***Comment réagir aux retraits de terre dans l'ouest du Burkina Faso ? : un certain arbitraire, faute d'orientations politiques***

*Face à l'émergence de nouvelles transactions foncières et aux conflits qu'elles suscitent parfois, face aux dynamiques de retraits de terre, les préfets au Burkina Faso sont sollicités par les différentes parties, qui demandent un arbitrage en leur faveur. N'ayant aucune indication sur la façon de traiter ces problèmes, ils le font en fonction de leur sensibilité ou du poids politique des uns ou des autres. Dans un département de l'Ouest, un préfet prendra la défense des migrants et interdira tout retrait de terre, allant jusqu'à mettre en prison les autochtones (ce qui aggrave les tensions, et provoque des retraits de terre par anticipation dans les départements voisins...). Dans le département voisin, le préfet agira à l'inverse. Faute de directive claire de la part de l'Etat, les agents de l'administration locale, et en particulier ceux qui jouent un rôle dans les arbitrages fonciers, sont très démunis et leurs arbitrages non cohérents contribuent à l'absence de repère sur ce qui est licite ou non.*

Cela implique aussi de renoncer aux slogans « la terre à qui la travaille », qui font fi des droits (d'appropriation et d'usage) existants, et d'entériner que l'exploitation des terres doit se faire dans le cadre de règles à la fois légales et perçues comme légitimes, et donc fondées sur les réalités locales. Inversement, cela implique aussi de supprimer les restrictions aux cessions dans les zones aménagées qui favorisent l'existence d'un marché foncier occulte. D'autres mesures sont en effet, davantage que l'interdiction, susceptibles de réguler les transactions (cf. ci-dessous).

## **1.2 L'impossible statut juridique**

La diversité des formes d'arrangements et leur grande flexibilité interdit de prétendre les codifier, en tout cas à l'échelle nationale, et même d'en définir de façon rigide les clauses ou le montant des contreparties. Rappelons que, face à la diversité des pratiques locales, le contenu des faire-valoir indirects a été laissé en France dans la catégorie des « usages locaux » jusqu'au statut du fermage et du métayage, dans les années 60, c'est-à-dire à un moment où la « fin de paysans » était avérée et où des entreprises agricoles avaient, presque partout, pris la place des exploitations paysannes.

De plus, la volonté de donner un statut juridique aux droits délégués se heurte à l'absence de titre de propriété, rendant inopérante la conception juridique des faire-valoir indirects comme « démembrement » du droit de propriété. Sans oublier qu'un statut juridique devrait faire face à la complexité de la description des arrangements (cf. partie II, section 1) dans des termes juridiques, ce qui n'est guère envisageable.

Pour autant, si l'Etat doit pouvoir jouer un rôle d'arbitrage sur des conflits liés aux droits délégués, ces droits doivent avoir une certaine base juridique et exister dans les textes.

*« Aux yeux d'un juriste, n'est juridique que ce qui est légalement établi ou fondé. Les droits délégués ne peuvent prendre un sens juridique que dans la mesure où la loi le permet, ou dans la mesure où le loi prévoit les procédures de validation d'actes qui échappent aux normes et instruments spécifiquement déterminés » (A.Rochegude, comm. pers.)*

La voie à suivre semble être de préciser juridiquement les conditions dans lesquelles des arrangements, librement passés entre acteurs locaux, selon des règles et procédures légitimes à leurs yeux, sont considérés comme valables aux yeux de l'Etat, sous réserve de ne pas léser d'autres ayants droits locaux<sup>59</sup>.

***Penser en termes d'articulation des modes de régulation : validation « intrinsèque » du contenu du constat et validation « extrinsèque » de son existence***

*Même oral, un contrat comporte en effet un certain nombre de clauses. Celles-ci relèvent de logiques conventionnelles (dont les clauses s'imposent aux acteurs), d'autres de logiques contractuelles, laissées au libre choix des acteurs. Les différentes formes d'arrangements institutionnels présents dans une région donnée relèvent de normes acceptées, et parfois de procédures locales de validation (témoins, écrits). Le respect de ces règles, et parfois l'existence de témoins pour témoigner de l'existence et du contenu du contrat, en constituent une validation « intrinsèque » (c'est-à-dire interne au groupe social concerné). Celle-ci est nécessaire pour que le contrat soit légitime aux yeux des acteurs locaux, pour que les instances locales d'arbitrages puissent le prendre en compte. C'est une dimension essentielle de sécurisation. Pour l'essentiel, les affaires touchant les droits délégués relèvent de ce mode de sécurisation et de régulation.*

*Pour autant, si les règles et procédures internes à la société locale ne suffisent pas, et s'il y a besoin de recourir à un arbitrage externe, ou bien si l'arrangement met en relation des*

<sup>59</sup> C'est ce type d'approche qui sous-tend la récente réforme de la loi sur la tenure en Angleterre. Les Landlords et les tenants sont maintenant autorisés à négocier librement un accord, sur les termes qu'ils choisissent, l'existence d'un préavis de 12 mois étant la principale clause qui reste déterminée par la loi. Le niveau des locations sont revus en fonction des évolutions économiques et des compensations sont dues au tenant, à la fin du contrat, pour les améliorations foncières qu'il a réalisées. Cette évolution vers une législation plus souple a entraîné une augmentation massive des surfaces mises sur le marché de la location (Moody 1998).

*acteurs ne partageant pas suffisamment les mêmes règles sociales pour qu'ils se sentent mutuellement engagés, un contrat légitime localement ne pourra être reconnu que s'il fait aussi l'objet d'une validation « extrinsèque », de la part de l'Etat. C'est seulement lorsque ces validations intrinsèque et extrinsèque se combinent qu'une sécurisation foncière effective peut être obtenue, capable de pallier les défaillances des systèmes d'arbitrage et les effets négatifs du pluralisme des normes.*

Puisque, comme on l'a vu, il semble difficile que ce soit le contenu même des contrats qui soit défini par la loi, une telle validation peut porter, non pas sur le contenu effectif d'un contrat donné, **mais sur le fait qu'il ait été conclu selon des procédures reconnues** officiellement comme valides.

Une validation par l'Etat ne veut donc pas nécessairement dire que chaque contrat est réalisé selon une forme d'acte juridique, mais qu'est reconnue la possibilité pour les acteurs de passer des contrats entre eux, selon des règles jugées légitimes, et que ces contrats seront considérés comme ayant une existence effective, y compris aux yeux de l'Etat, à partir du moment où ils respectent un certain nombre de conditions. C'est là que se situe la base légale minimale (et suffisante dans la majorité des cas, semble-t-il) pour que des contrats entre acteurs puissent être reconnus par l'Etat.

L'enjeu d'une reconnaissance juridique des droits délégués n'est pas de définir *a priori* le contenu des contrats. Il est de reconnaître la nature contractuelle de l'arrangement passé entre les deux acteurs, et de définir les conditions et procédures selon lesquelles un tel accord concernant la terre peut être reconnu comme valable par l'Etat.

Le contrat et ses procédures deviennent dès lors un lieu où s'articulent régulations locales et régulations étatiques, contribuant à créer des ponts entre pratiques locales et droit positif, et à clarifier le jeu foncier.

Là où le recours à l'écrit est jugé nécessaire, la constatation écrite des conventions (décret AOF de 1906), le procès-verbal de palabre au Burkina Faso (dans la mesure où il n'est pas perçu dans le seul sens restrictif d'une vente), voire même les procédures de contrat sous seing privé, peuvent servir de base à une telle validation juridique des droits délégués. Il convient bien évidemment d'en préciser les procédures, mais le principe reste bien d'une validation extrinsèque d'un accord librement passé entre acteurs selon des règles partagées et explicites et des procédures déterminées.

Une telle approche ne nécessite pas une formalisation écrite des contrats : il suffit que les normes locales soient suffisamment explicites et connues de l'administration locale, pour que celle-ci puisse statuer en fonction d'elles, en s'appuyant sur les témoins pour juger de ce qui avait été conclu. Le recours à l'écrit est néanmoins utile dans certains cas (cf. ci-dessous).

## **2. Accroître l'efficacité des droits délégués en intervenant sur l'environnement économique**

Puisque le contenu des droits délégués sont – en général – efficaces par rapport à une distribution donnée des droits et aux contraintes de l'environnement économique, une politique visant à modifier les droits délégués (pour des raisons d'efficacité ou d'équité) doit d'abord agir sur cet environnement économique – voire sur cette distribution là où une réforme agraire se justifie. L'analyse de la logique des arrangements permet d'identifier les facteurs « rares » et les contraintes auxquels répondent les arrangements, dans un contexte donné.

### **2.1 Lever les imperfections des marchés des produits et des intrants**

A partir du moment où les clauses des arrangements renvoient à des relations asymétriques entre les acteurs, par rapport à certains facteurs de production, toute intervention qui réduit les monopoles ou les barrières d'accès à certains intrants ou équipements, ou contribue à ouvrir le marché des produits, modifie le contexte économique et est susceptible d'avoir des impacts détaillés de leurs clauses, et surtout sur la gamme de choix et les marges de négociation des acteurs défavorisés. De même, une extension des opportunités d'activités extra-agricoles peut modifier la donne.

### **2.2 Améliorer l'accès au crédit décentralisé**

En particulier, on a noté l'enjeu de l'accès au crédit : le recours à de l'*abusan*<sup>60</sup> ou du navé-nat est une façon de mobiliser de la main-d'œuvre dans un contexte de faible capacité d'investissement monétaire. La mise en gage, souvent la vente et même la location, renvoient à une recherche de numéraire, qu'il est impossible pour le cédant d'obtenir par d'autres voies, aboutissant à restreindre l'accès au foncier des propres membres de sa famille.

Pour une part non négligeable, la dynamique actuelle des droits délégués (et plus largement du marché foncier, lorsque les ventes sont une façon de faire face à des besoins d'argent cruciaux) répond à un contexte de rareté du crédit, en tous cas pour certains acteurs<sup>61</sup>.

Améliorer l'offre de crédit par des systèmes financiers décentralisés, offrant des crédits de trésorerie ou d'investissement, non directement liés à l'activité agricole, et s'appuyant sur d'autres garanties que le foncier (crédit solidaire) est susceptible d'avoir un impact significatif sur le jeu foncier comme sur les dynamiques d'appauvrissement liées aux délégations de droits<sup>62</sup>, en limitant le recours à certains types de droits délégués comme forme d'accès au crédit (mise en gage) ou favorisant l'accès à des arrangements plus efficaces.

<sup>60</sup> « Diviser en trois ». *L'Abusan* ou *busan* recouvre différentes formes de contrats de travail à dimension foncière, fondés sur le partage du produit ou de la plantation créée. Ces contrats ont joué un rôle considérable dans les dynamiques de plantation, au Ghana et Côte d'Ivoire.

<sup>61</sup> On peut d'ailleurs faire l'hypothèse que c'est l'existence du crédit coton qui explique – en partie – l'absence de métayage en zone coton.

### 3. Contribuer à sécuriser les droits délégués

Les approches développées dans les deux sections ci-dessus répondent à une partie importante des enjeux. Dans un certain nombre de régions, elles suffisent à assurer une régulation des délégations de droits. Cependant, là où certaines formes de délégation de droits rencontrent une insécurité manifeste, ou encore là où les marchés fonciers ont atteint un développement significatif, il peut être de la responsabilité de l'Etat de contribuer à davantage clarifier et/ou reconnaître les règles et les procédures.

#### 3.1 Réduire l'insécurité juridique, stabiliser les procédures d'arbitrages pour limiter l'insécurité institutionnelle

Insécurité juridique et institutionnelle sont deux sources importantes d'insécurité foncière. Elles découlent de la multiplicité des normes foncières et de la multiplicité d'instances, non articulées ou hiérarchisées, qui jouent un rôle dans la régulation foncière. Elles ne concernent pas exclusivement les droits délégués, même si ceux-ci y sont particulièrement sensibles (cf. partie II, section III). C'est le cœur de la question foncière. **Tout ce qui peut contribuer à réduire l'insécurité juridique et institutionnelle contribue donc, indirectement, à réduire l'insécurité liée aux droits délégués.** C'est en particulier le cas des mesures proposées ci-dessus.

Un second enjeu porte sur les mécanismes de régulation foncière. A l'heure actuelle, la complexité du jeu foncier découle de la multiplicité des instances jouant, *de jure* ou *de facto*, un rôle dans cette régulation. Pour autant, il n'y a pas confusion complète, mais une « complexité ordonnée ». Localement, en fonction des situations, les acteurs mettent en place des itinéraires de sécurisation foncière relativement stabilisés, mettant en jeu tant les pouvoirs locaux que l'administration déconcentrée de l'Etat ou les élus des collectivités territoriales. **Réduire l'insécurité institutionnelle, c'est rendre plus transparents les procédures, droits et obligations. C'est en particulier préciser prérogatives des différents acteurs intervenant dans la régulation foncière, et les étapes et modalités de règlement d'un conflit** (arbitrage local en « première instance », conditions dans lesquelles un recours à l'administration est recevable, critères sur lesquelles s'appuie cette dernière pour arbitrer, etc.). La création de collectivités territoriales en milieu rural donne une opportunité de clarifier ces procédures, pour autant que la question de leurs prérogatives en matière de foncier soient précisées et que celles des autres acteurs soit modifiée en conséquences (cf. Rohegude, 2000).

#### 3.2 Expliciter les arrangements légitimes, leurs procédures, leurs clauses essentielles dans une région donnée

Des arrangements de droits délégués ne peuvent être légitimes, et limiter les risques d'ambiguïtés et de conflits, que s'ils correspondent à des pratiques légitimes et font donc l'objet de règles locales partagées par l'ensemble des acteurs concernés (protagonistes, témoins, instances d'arbitrage). Dans bien des cas, c'est ce qui se passe et il n'y a guère d'insécurité inhérente aux droits délégués. Mais ces différents arrangements et leurs clauses

---

<sup>62</sup> C'est d'ailleurs un lien entre foncier et crédit qui n'a, semble-t-il, guère été étudié, alors même que la corrélation entre titre et accès au crédit formel a fait l'objet de nombreux travaux.



essentielles doivent être connus par l'administration, dès lors qu'elle peut être amenée à en juger. De plus, dans certains cas, lorsque des acteurs hétérogènes sont en jeu, il n'y a pas nécessairement une connaissance partagée de ces arrangements. Il est alors utile ou nécessaire de les expliciter.

Préciser les autorités (coutumières, représentants de l'Etat, collectivités décentralisées) à même d'explicitier et de formaliser ces clauses, ou bien **recenser, pour une zone donnée et un moment donné**, les différents arrangements **reconnus**, peut être une façon de les expliciter et d'en faire une référence partagée par l'ensemble des acteurs. Il ne peut alors s'agir que d'une procédure très décentralisée, et aisément actualisable, portant sur les aspects essentiels des arrangements (parts conventionnelles), et faisant l'objet d'une validation souple (par arrêté local).

Les démarches de codification, même à l'échelle locale, se heurtent en effet à diverses difficultés qu'il ne faut pas sous-estimer : déformation du contenu des arrangements du fait de catégories d'analyses peu adéquates ; rigidification de procédures souples et négociables ; problème d'extension spatiale des arrangements identifiés ; etc.

#### *Des forums pour clarifier les règles ?*

*Un des enjeux de la clarification du jeu foncier est de stabiliser les règles ou principes reconnus comme légitimes dans un espace donné. Pour être légitimes et légales, ces règles devront « coller » aux contextes locaux tout en bénéficiant d'une reconnaissance par l'Etat. Des arrangements négociés ont déjà lieu, lorsque les protagonistes partagent un même souci de paix sociale. De telles négociations peuvent être encouragées. Des forums de concertation réunissant personnalités locales et autorités administratives peuvent aussi être réunis, comme les « commissions foncières » mises en place par certains préfets au Burkina Faso. La participation active de l'administration est nécessaire à de tels forums, tant pour rappeler le cadre dans lequel s'inscrivent ces négociations (et donc les conditions d'une reconnaissance par l'Etat) que pour valider les accords (dans la mesure où ils vont dans le sens d'une efficacité économique et d'une paix sociale).*

Enfin, dans des situations tendues ou conflictuelles, ou pour des arrangements émergents qui restent insuffisamment légitimes localement, ou bien dont des clauses sont peu claires et porteuses de conflits, il peut être utile – voire indispensable - de contribuer à un débat public sur ces arrangements, pour préciser les règles. Il s'agit là de faciliter l'identification des enjeux et la clarification des règles normatives, en prenant en compte les lignes de changement qui s'imposent, dans le respect des conventions passées et des prérogatives de l'Etat, et en cherchant à promouvoir les solutions « gagnant-gagnant ».

*Ainsi, dans l'ouest burkinabé, la dynamique des retraits de terre est un mouvement de fond, qu'il semble vain de vouloir empêcher. Lorsqu'un préfet a voulu les interdire et a emprisonné les autochtones qui en avaient réalisé, il a suscité un fort ressentiment, et enclenché un fort mouvement de retrait de terres dans les départements voisins, les autochtones voulant*

*récupérer leurs parcelles avant que les autorités publiques n'interdisent les retraits. Négocier les conditions dans lesquels les retraits sont acceptables en s'appuyant sur des critères reconnus localement (préavis minimal d'un an avant retrait, voire plus sur les installations anciennes ou sur les parcelles vivrières), favoriser le passage à la location avec contrat de moyenne durée, permettraient peut-être de réguler le mouvement sans susciter de blocage, et de réduire significativement les tensions qu'il provoque.*

*De même sur les ventes, édicter un certain nombre de clauses minimales, correspondant à des enjeux effectifs de clarification de la transaction, pour qu'une vente soit reconnue, permettrait de réduire une part de l'insécurité contractuelle qu'elles contiennent souvent (explicitement la nature de la transaction, formaliser l'accord des autres ayants droits familiaux au sein même du contrat, etc.).*

De telles démarches peuvent relever de l'administration locale, dès lors qu'elle a mandat pour le faire et dispose de repères adéquats. Pour les arrangements à forte part conventionnelle, une telle codification des principaux arrangements peut constituer une référence suffisante pour pouvoir juger d'un accord oral entre parties. Mais l'écrit contribue néanmoins à consolider les transactions et à minimiser les risques de contestation perpétuelle.

### **3.3 Favoriser le recours à l'écrit, sous des formes simples**

Pour une bonne part, les arrangements de droits délégués relèvent d'accords oraux, éventuellement devant témoins. Pour autant, au Bénin, en Côte d'Ivoire, au Nigeria, mais aussi au Niger, au Rwanda, aux Comores, les ruraux utilisent de plus en plus l'écrit dans leurs transactions foncières, comme façon de garder trace des accords et comme mode de sécurisation, soit entre eux (mais avec témoins), soit selon des procédures « semi-officielles » impliquant les autorités administratives locales (représentants de l'Etat : préfets, etc. ; et représentants des collectivités territoriales décentralisées : maires, bourgmestres, etc.). L'analyse de ces pratiques révèle un recours systématique à des témoins, parfois à des autorités villageoises ou administratives validant le contrat par leur signature. Le contenu des « petits papiers » s'affine dans le temps, avec l'expérience des acteurs et les changements de l'environnement.<sup>63</sup>

Mal connues, car ne relevant pas de procédures légales, ces pratiques paysannes d'usage de l'écrit ouvrent une voie prometteuse de sécurisation foncière, articulant normes locales et procédures légales. En effet, même si leur forme ne correspond pas aux canons juridiques, de tels contrats écrits relèvent des contrats de type « sous seing privé », librement passés entre acteurs. L'existence juridique de tels contrats est, en général, attestée dans le droit civil. Les contrats sous seing privé ont certes une force probante inférieure à celle d'un acte authentique, mais ils n'en constituent pas moins un « commencement de preuve par l'écrit », reconnu par la loi. Il suffirait que les contrats sous seing privé soient officiellement reconnus comme tels en matière foncière, et que consigne soit donnée aux différents acteurs jouant un rôle dans les arbitrages fonciers (justice, administration territoriale, autorités coutumières, etc.) de les prendre en considération, pour réduire une partie de l'insécurité et encourager une dynamique de contractualisation écrite.

---

<sup>63</sup> Cf. partie II, section III.3, et Lavigne Delville et Mathieu coord. 1999.

Encourager le recours à l'écrit semble une piste intéressante, **dans la mesure où l'on s'appuie sur les procédures locales existantes** : l'écrit n'existe jamais seul, il n'est que la matérialisation de l'accord conclu entre les personnes, devant des témoins et parfois des autorités validantes ; il prend place dans des dispositifs locaux de sécurisation foncière.

*La sécurisation par l'écrit comme alternative aux clauses restrictives sur les investissements ?*

*En Afrique sahélienne, les contrats de prêt sans limitation de durée comportent des clauses interdisant tout investissement durable, clauses qui servent à sécuriser le prêteur dans ses droits d'appropriation : la marque du travail étant une forme d'appropriation, planter des arbres (ou faire des cordons pierreux) risquerait d'autoriser l'emprunteur à réclamer des droits permanents sur la parcelle. Formaliser le contrat liant le prêteur et l'emprunteur, en explicitant que l'emprunteur renonce à toute revendication sur la terre à l'issue du contrat, pourrait permettre de sécuriser le prêteur autrement que par des prêts annuels ou par des clauses interdisant tout investissement durable et ouvrir ainsi la possibilité d'une renégociation de ces clauses qui porteraient dès lors sur le partage des coûts d'investissements durables et des bénéfices<sup>64</sup>.*

Significativement, c'est pour les ventes ou les mises en gage que le recours à l'écrit est le plus fréquent. Il est parfois utilisé pour les locations, jamais pour les contrats de partage du produit : c'est quand de l'argent est en jeu que les acteurs ressentent le besoin de formaliser leurs accords. Il convient donc, en ce qui concerne les droits délégués, de ne pas rigidifier la pratique de l'écrit, en imposant un acte authentique, dont le coût serait dissuasif. En tous cas dans une première étape, dans une optique de rapprochement des pratiques et du droit, il convient d'être souple sur les formes juridiques<sup>65</sup>. L'essentiel est que les clauses essentielles d'un point de vue fonctionnel (durée, restrictions éventuelles, conditions de rupture du contrat, etc.) soient explicitées, de façon à éviter des conflits ultérieurs. L'enjeu est plus crucial pour les ventes, où les procédures devraient être plus rigoureuses (accord du collectif familial, validation de la transaction par une autorité, conservation de la trace de la transaction) que pour les locations où un simple contrat sous seing privé doit suffire dans la plupart des cas.

Là où le marché des droits délégués est actif, et où les arrangements existants relèvent de quelques catégories simples, proposer des **formulaires fondés sur les arrangements locaux, à la fois en langue locale et dans la langue de l'administration** (français ou anglais), pourrait faciliter le recours à l'écrit en évitant d'avoir à tout rédiger, et en garantissant que les clau-

<sup>64</sup> Le problème des tenanciers découragés d'investir dans l'amélioration foncière des terres qu'ils utilisent est affronté de différentes façons dans d'autres parties du monde. Dans certains endroits, la bonne volonté dans l'investissement en travail et dans la gestion de la terre est une condition de renouvellement des contrats, le ténancier étant indemnisé pour tout investissement non encore rentabilisé à la fin du contrat.

<sup>65</sup> On peut penser que la demande pour des procédures plus rigoureuses émergera spontanément lorsque des besoins de sécurisation juridique plus forts se feront sentir. Offrir une gamme de solutions permet aux ruraux d'évoluer en fonction de leurs situations.

ses essentielles sont bien explicitées. Mais ils doivent alors garder la place pour des clauses contractuelles, librement négociées entre les parties.

*Rendre obligatoire le recours au français ou à l'anglais met une majorité des paysans dans l'incapacité de vérifier le contenu du contrat qu'ils signent, et donc de leurs engagements, et facilite les manipulations. Là où les paysans écrivent dans leur langue ou la langue régionale véhiculaire (dioula, moore, etc.), le recours à cette langue devrait pouvoir être autorisé<sup>66</sup>, voire même favorisé.*

Selon les cas – et les besoins pratiques de sécurisation – le recours aux autorités locales (maire, responsable administratif villageois) voire un enregistrement et une conservation des contrats pourra être utile.

Tant pour faciliter l'accès à l'écrit que pour éviter l'apparition d'un « marché gris » en dehors de ces normes, il convient d'être le plus pragmatique possible dans les exigences posées : le pari est que le recours à l'écrit, là où il a une utilité, s'imposera et deviendra progressivement la norme. Trop rigidifier ou systématiser les procédures, définir des normes d'arrangements qui ne correspondent pas aux pratiques locales, imposer un recours trop systématique à une autorité administrative géographiquement éloignée, tout ceci risque de faire courir la démarche à l'échec.

#### **4. Expérimenter des dispositifs de sécurisation des transactions monétaires : quelques éléments**

Une telle approche a, avec des variantes, connu des débuts d'expérimentation dans plusieurs pays. En Guinée, le Projet de Gestion des Ressources Naturelles, avec l'appui du Land Tenure Center, a travaillé sur la formalisation des transactions. Une procédure, fondée sur des contrats standards et une validation par les Conseils de districts a été proposée et expérimentée à la fin des années 90.

Le Ministère de l'Agriculture du Burkina Faso a lancé en 1999 une étude sur la sécurisation des transactions au Burkina Faso (Mathieu et al, 2000). Fondée sur des études de cas dans différentes régions, cette étude a abouti à des propositions opérationnelles, restituées au niveau local au cours de l'étude, et au niveau national lors d'un « atelier national sur la sécurisation des transactions », en juillet 2000. Suite à cette étude, un projet de terrain a été identifié et est en cours d'instruction.

Ces expériences témoignent de l'intérêt porté à cette approche, et permettent de préciser les conditions d'expérimentation. La perspective générale est de promouvoir, d'encourager et d'appuyer trois processus (Mathieu et al, 2000) :

---

<sup>66</sup> Aux Comores, le Cadi établit un acte en comorien pour les parties, et en conserve une traduction en français dans ses registres, retraduite préalablement devant les parties par un tiers avant signature.

- la mise en lumière progressive d'une **réalité socialement admise et régulée localement** de la circulation marchande des droits fonciers,
  - un débat social local pour une **clarification des "points de repères"** de ce qui est correct ou pas correct (acceptable ou pas acceptable) en matière de pratiques et de transactions foncières ;
  - une certaine **formalisation** des transactions monétaires, à un rythme adapté aux "demandes" et attentes sociales, et en fonction de la situation de chaque contexte régional ;
- le tout dans une **perspective graduelle** sur la place de la loi.

Les expériences de négociations locales sur le foncier ou la gestion des ressources renouvelables rencontrent vite leurs limites : les ruraux savent que les projets ont une durée de vie courte, et ne se sentent engagés que dans le court terme. Même si les accords reflètent une véritable négociation, leur reconnaissance par l'administration et les services techniques dépend de la bonne volonté des autorités administratives, et ne tient qu'à cela : un changement de préfet suffit à les rendre caduques. Faute d'avoir une reconnaissance légale et/ou administrative, les arrangements locaux ne tiennent qu'à la volonté des acteurs de jouer le jeu : il est possible de les contourner en s'appuyant sur la législation nationale. Souvent appelées à statuer ou arbitrer, les autorités administratives manquent de repères pour trancher sur les cas qui leur sont posés, d'autant plus que la loi ne traite guère des problèmes concrets qui touchent les ruraux. Elles doivent donc s'en remettre à leur propre initiative, ce qui accroît la non-prévisibilité des décisions aux yeux des ruraux.

Face à un sujet aussi délicat, où les acteurs (tant ruraux qu'agents de l'Etat ou représentants des collectivités décentralisées) s'engagent dans des pratiques nouvelles, il est nécessaire qu'ils disposent d'indications claires et de perspectives de durée quant aux arrangements et contrats qu'ils passent entre eux. Un dispositif ne se justifie que dans la mesure où une orientation politique claire est affichée, et largement diffusée, et que des directives sont données aux autorités administratives locales. Alors, et alors seulement, des actions de terrain, à l'échelle régionale ou départementale, peuvent contribuer, en relation étroite avec l'administration et en concertation avec les acteurs ruraux, à préciser les normes relatives aux transactions, élaborer les outils contractuels et les dispositifs de validation.

Expérimenter une démarche de sécurisation des arrangements de droits délégués pourrait ainsi prendre la forme suivante :

- > l'expérimentation prend place dans un contexte où l'existence et la légitimité des procédures locales de délégation de droits de culture est reconnue par l'Etat et où l'administration locale comme les instances d'arbitrage ont explicitement mandat de se référer aux procédures locales de délégation de droits et de considérer tout contrat écrit comme « commencement de preuve de droit » pour autant qu'il respecte des conditions minimales à préciser (témoins, date, signatures, etc.) ;
- > à l'échelle locale, dans la zone d'expérimentation, une analyse des pratiques de délégation et des éventuelles formes d'insécurité rencontrées permet d'identifier empiriquement les clauses essentielles qui, en pratique, doivent être explicitées pour limiter les risques ulté-

rieurs de conflits. Un débat public est engagé sur ces points, visant à clarifier et faire partager les procédures, types d'arrangements et clauses considérées comme légitimes et acceptées par l'ensemble des parties. Lorsque cela apparaît comme nécessaire d'un point de vue fonctionnel ou du point de vue de la paix sociale, l'Etat peut insister dans la négociation sur certaines conditions qui apparaissent nécessaires du point de vue de la paix sociale ou de l'efficacité (exemple, la durée d'une location doit correspondre au minimum au cycle cultural – trois ans sur une rotation coton/céréale/céréale ; le retrait d'une parcelle prêtée sans durée déterminée ne peut avoir lieu sans un préavis d'au moins une saison), voire en faire des conditions pour qu'un contrat soit reconnu comme valable par l'administration ;

- > en fonction des résultats de cette étape, et dans le cadre défini à l'échelle nationale, explicitation, par arrêté de l'administration locale, des procédures et clauses minimales dans lesquelles les contrats écrits sont reconnus dans leur espace de juridiction.

Un dispositif léger de suivi-évaluation de type socio-anthropologique permettra d'analyser les effets du dispositif, d'ajuster la démarche le cas échéant, et de disposer de repères méthodologiques validés sur le terrain pour une éventuelle généralisation de la démarche. Des échanges d'expérience à l'échelle de la sous-région autour de ces expériences faciliteraient l'apprentissage.

## **Annexes**

## **Annexe 1.**

### **Les droits délégués dans les législations nationales (Bénin, Burkina Faso, Cameroun, Sénégal)**

*Alain Rochegude  
(Juriste, Université de Paris I)*

Il n'apparaît pas évident de positionner les droits dits délégués au regard des dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur dans les différents pays concernés. D'autant que les droits délégués sont une sorte de compromis, pour l'instant largement juridique, entre des pratiques coutumières souvent dévoyées de leur signification initiale, et des règles modernes peu admises. De manière générale, les droits coutumiers ont été progressivement tolérés, mais sans jamais avoir une véritable existence, et, seulement avec l'objectif potentiel de les intégrer le plus rapidement que possible dans les droits « modernes » ou écrits, soit en les assimilant à un droit de propriété, soit en les éliminant purement et simplement, selon des modalités compensatoires variables.

#### **1. LE CAS DU BENIN**

Le Bénin conserve aujourd'hui une grande partie de textes coloniaux, certains d'entre eux ayant pu être modifiés au début de l'Indépendance. Comme ailleurs, les problèmes se multiplient aujourd'hui avec la relance des revendications à référence coutumière fortement favorisée par la démocratisation.

**Le Décret du 9 mai 1906 instituant un mode de constatation écrite des conventions entre indigènes dans les colonies de l'AOF**, demeure un texte important même si il n'est pour ainsi dire jamais utilisé faute d'être connu. Ce texte permet l'authentification administrative des transactions fondées sur des règles coutumières. Il justifie au moins indirectement certaines pratiques actuelles dans les zones urbaines et surtout périurbaines. Ce texte dans son article 5, stipule que « *l'acte revêtu de la formule d'affirmation a la même valeur que l'acte sous seing privé reconnu ou légalement tenu pour reconnu du Code Civil. – Il acquiert, en outre, date certaine du jour de l'inscription de la formule* ». Il est clair qu'il y a là une possibilité de validation des droits dits délégués, surtout combinée avec le Coutumier du Dahomey dont il est question ci-après.

Le décret de 1935 (**Décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 23 octobre 1904 sur les domaines et portant réglementation des terres domaniales en AOF**), demeure le principal texte applicable pour l'identification et la gestion du domaine de l'Etat (et des collectivités). L'article 1 de ce texte est essentiel dans le présent débat : « *En Afrique occidentale française, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'Etat. – IL en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application, soit des dispositions du Code civil, soit des décrets du 8 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix ans. – Les terres sur lesquelles les*



*collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance collective ne peuvent être cédées ou louées qu'après approbation par arrêté du Lieutenant-Gouverneur en Conseil... ».* Ce texte pose clairement le principe selon lequel les droits coutumiers n'existent que pour autant que les terres ne soient pas nécessaires à d'autres activités exigeant une modernisation juridique de leur statut. Ce principe est toujours utilisé aujourd'hui, même si c'est avec une certaine prudence de l'administration et des compensations multiples.

Enfin, il faut rappeler l'existence au Dahomey d'un recueil des coutumes qui a fait l'objet d'une promulgation par circulaire administrative (**Circulaire n° 128 AP du 19 mars 1931, portant coutumier du Dahomey ou le Coutumier du Dahomey**), et qui peut donc encore aujourd'hui servir de références dans certaines circonstances.

## **2. LE CAS DU BURKINA FASO**

Au Burkina Faso, le dispositif législatif et réglementaire est fondé sur la RAF de 1996 (*Loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996, portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ; Décret n° 97-054/PRES/PM/MEF du 6 février 1997, portant conditions et modalités d'application de la loi sur la réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso*).

En vertu de ce texte, il existe un **domaine foncier national**, qui serait composé de l'ensemble des terres non appropriées, au sens légal du terme, au nom de personnes privées, donc intégrant les terres dites coutumières. L'ensemble des terres de ce domaine sont la propriété exclusive de l'Etat. (art. 4 Loi précitée).

Ces terres doivent être attribuées selon des modalités variables selon qu'il s'agit de zones urbaines ou de zones rurales. Mais toujours à titre provisoire et pour être mises en valeur, avant de pouvoir, dans certains cas exceptionnels, être attribuées en propriété définitive.

Dans le cas des zones rurales, il s'agit d'un **titre de jouissance**, qui permet l'obtention de la propriété après mise en valeur.

La loi confirme l'existence de tous les droits réels, démembrements du droit de propriété.

Par contre, en ce qui concerne les droits dits coutumiers, l'approche est beaucoup plus restrictive. Le législateur burkinabé prévoit (cf. art. 57 Décret précité), que « ... *l'occupation et l'exploitation des terres rurales non aménagées dans le but de subvenir aux besoins de logement et de nourriture de l'occupant et de sa famille ne sont pas subordonnées à la possession d'un titre administratif.* »

Il y a donc une tolérance pour pratiquer certains droits coutumiers, mais sans pouvoir les invoquer en tant que tels. C'est un interstice possible pour les droits délégués. Mais sous réserve bien sûr de la bonne volonté des autorités.

L'autre interstice consiste dans la possibilité pour les détenteurs coutumiers d'obtenir un titre de jouissance sur leurs terres, et après mise en valeur, de pouvoir en disposer. Les droits délégués pourraient ici peut-être, dans certains cas, fonder la démarche d'obtention du titre de jouissance. Par contre, le titre de jouissance établi, légalement, il n'y a plus de possibilité.

On notera enfin, que la législation est un peu plus souple et précise concernant les droits relatifs à la forêt, la chasse et la pêche, ceux-ci (**droits d'usage**) étant reconnus sous réserve qu'ils n'entrent pas en concurrence avec des exigences techniques et modernes.

Une dernière question reste à se poser, celle de l'application du décret de 1906, évoqué dans le cas du Bénin. Aucun texte ne semble l'avoir abrogé expressément au Burkina Faso. Il demeurerait donc utilisable, au moins en théorie.

### **3. LE CAS DU CAMEROUN**

Le législateur camerounais a exclu très rapidement toute interrogation sur les survivances éventuelles du droit colonial, notamment concernant les éventuelles validations de droit coutumier, dans la mesure où, dans la réforme de 1974 (*Ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier*), il a purement et simplement voulu mettre un terme à l'existence des droits coutumiers, ceux-ci devant être transformés en droits écrits dans les dix ans de la promulgation de la loi, faute de quoi ils auraient perdu toute valeur juridique. Ce qui évidemment ne s'est pas produit. La loi n'a pas été appliquée, du moins sur ce point, et depuis de longues années, on a assisté à une remontée en puissance des droits coutumiers ou plutôt de leurs interprétations contemporaines.

Les textes de 1974 ont institué un **domaine national**, assez omniprésent puisqu'il est censé inclure tous les terrains « *qui ne sont pas classés dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public* », ni bien sûr ceux qui sont appropriés privativement (avec un titre foncier). Ces terrains du domaine national « *sont classés en deux catégories : 1<sup>ère</sup> : les terrains d'habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante (en fait les terrains objet de droits coutumiers) ; 2<sup>ème</sup> les terres libres de toute occupation effective.* » (art. 15 Ordonnance 74-1). Les premiers terrains sont transformables en droit de propriété écrit au profit de leurs détenteurs coutumiers, les seconds sont automatiquement dans le domaine national. L'appréciation de l'occupation et de la mise en valeur des premiers relève de la compétence de l'administration et de commissions ad hoc.

Les droits délégués doivent donc se situer dans la première catégorie pour permettre à leurs titulaires d'espérer les faire valider administrativement. On soulignera que cette validation peut aller de soi et être de fait tant que les droits délégués sont conformes aux règles traditionnelles admises et que l'administration ne s'intéresse pas au terrain. Dès qu'il y a contestation ou intérêt public, il faut moderniser le statut foncier et la question des droits délégués ne devrait donc plus se poser.

### **4. LE CAS DU SENEGAL**

Dans le cas du Sénégal, la situation est encore plus simple. La **Loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national** avait notamment pour objectif de supprimer les droits coutumiers, tout en confirmant les droits d'usage et d'occupation des tenanciers « actuels », c'est-à-dire, en place au moment où la question se pose. Comme le stipule l'article 1 de la loi en question « *Constituent le domaine national toutes les terres non classés dans le domaine public, non immatriculées ou dont la propriété n'a pas été transcrites à la Conservation des hypothèques à l* ». La Cour suprême en 1979 précisera même que les droits reconnus par les livrets fonciers (donc des droits coutumiers), tombent nécessairement dans le domaine national. Au total, la situation est claire, les droits coutumiers sont supprimés.

Ces droits portent généralement sur des terres sises soit dans les zones de terroirs, soit dans les zones pionnières, soit éventuellement dans certaines zones urbaines. Seules les deux premières catégories nous intéressent ici. Les zones pionnières doivent être exclues, car elles sont réservées pour des projets futurs et aucun droit non écrit en peut y être a priori reconnu.

C'est dans les zones de terroirs qu'il faut donc s'interroger. Il s'agit des terrains régulièrement exploités pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage, y compris les terrains en friches et les zones de parcours. Ces terrains sont dorénavant placés sous la responsabilité des conseils des communautés rurales, les nouvelles entités décentralisées, qui ne peuvent procéder qu'à des affectations (donc des reconnaissances de droit provisoires d'occupation et d'exploitation) et de désaffectation. Ces droits doivent être reconnus en priorité à ceux qui occupent les dits terrains au moment de la loi. Et dans la pratique, le processus se poursuit aujourd'hui, les conseils procédant généralement aux attributions de manière annuelle. On peut donc imaginer que les droits délégués aient ici une certaine place, mais celle-ci ne peut être qu'informelle (il n'y a pas de concrétisation juridique possible, sauf formalisation préalable, ce qui fait échapper le droit à la catégorie qui nous intéresse). D'autre part, le droit affecté est strictement personnel et ne peut être transmis en aucune manière, sauf par héritage.

Le Sénégal apparaît donc comme particulièrement restrictif, au moins au niveau légal, sur cette question de validation de droits qui n'en sont pas, du moins au sens de la loi.

## **Annexe 2. Guide de production des données de terrain**

*Elaborée pour cette recherche par J.Ph. Colin et J.P. Chauveau, cette grille s'appuie fortement sur les travaux de Jean-Philippe Colin sur les contrats agraires (Colin, 1998 ; 2000). Elle rejoint les perspectives développées par d'autres auteurs (en particulier Berry, 1993 ; Robertson, 1987).*

### **Observations préalables**

- (i) Ce guide suppose que le choix des sites d'enquête a été effectué.
- (ii) Le guide est un simple aide-mémoire pour les questionnaires et les entretiens. Il doit être adapté aux contextes et conditions particuliers des études de cas. Concernant en particulier le point "description des arrangements", il prend comme base de description le "métayage" (share cropping) qui est la forme d'arrangement la plus complexe (par contraste, par exemple, avec la location) et la plus formalisée (par comparaison, par exemple, avec la délégation de droits aux épouses). Les items décrivant les clauses du contrat doivent par conséquent être simplifiés ou réduits pour les autres formes d'arrangement.
- (iii) Le guide décrit également les principales phases de l'enquête sur le terrain dans le temps (imprégnation, passage des questionnaires et des entretiens, analyse et interprétation). Cependant, ces différentes phases ne se succèdent pas de manière aussi tranchée dans l'enquête de terrain. Par exemple, l'imprégnation est continue et le choix des informateurs peut varier ou être complété en fonction de la connaissance plus approfondie du terrain. En outre, les échéances du projet (en particulier la rédaction du rapport d'étape) peuvent imposer que la phase d'analyse et d'interprétation provisoire des données commence alors que tous les entretiens et questionnaires prévus ne sont pas encore effectués.

### **1. Phase d'imprégnation ou d'immersion sur le terrain**

Objectif : diagnostic initial de la situation foncière : description générale des arrangements institutionnels (AI) (incluant les conditions d'accès aux biens communaux); description des normes dominantes régissant ces arrangements; dans la mesure du possible.

#### **1.1. Appréciation de l'environnement du choix des arrangements fonciers**

Cet environnement peut être tant local que "global". Sans prétendre à une énumération exhaustive, il pourra intégrer :

\* L'environnement agro-écologique : potentialités et contraintes liées au milieu - risques ou incertitude agro-climatiques en particulier, qui pourront conduire l'acteur à mettre en oeuvre, par le choix du métayage, une stratégie de partage du risque.

\* Les marchés : existence ou non des marchés du travail, du crédit, des intrants et des produits, conditions de leur fonctionnement - autant de sources possibles de coûts de transaction que l'acteur pourra chercher à réduire grâce à tel ou tel AI.

\* Les caractéristiques techno-économiques des systèmes de production. Le type de coordination recherchée pourra varier grandement avec le degré de complexité du procès de production, l'importance des besoins en intrants, le caractère prévisible ou non de ses résultats, sa rentabilité, etc.

\* La structuration socio-économique de la société rurale locale, qui conformera le jeu des complémentarités éventuelles entre agents économiques, et celui des rapports de pouvoir.

\* Le système de normes formelles qui fondent les pratiques foncières : législation foncière (et processus légaux de résolution de conflits fonciers), si cette dernière influe effectivement sur les pratiques foncières locales.

## **1.2. Identification des acteurs ou groupes d'acteurs pertinents**

Il s'agit ici d'un premier travail d'identification des acteurs. A partir d'une analyse des groupes sociaux en présence, on tentera de repérer quels sont les principaux types d'acteurs impliqués dans les arrangements institutionnels de droits délégués. Les groupes d'acteurs ne relèvent pas des seules différences classiques (jeunes/vieux ; autochtones, allochtones), mais seront souvent beaucoup plus précis, croisant différents type de catégorisation : lignage fondateur, lignage de la chefferie, lignages installés (gens du pouvoir, gens de la terre, gens du commun), descendants de captifs, « étrangers » originaires de la région, migrants de différents types (origine, arrivée récente ou ancienne, mode d'installation, etc); vieux/jeunes hommes/femmes (des différents statuts précédents); urbains, fonctionnaires présents dans la région, « fils du village » installés en ville, migrants ayant quitté le village, responsables d'organisations ou de groupements, etc.

## **1.3. Recueil de normes locales dans le domaine des droits d'appropriation et des droits d'usage.**

Identification des formes d'AI localement en usage : types d'arrangements, termes de ces arrangements, degré de négociation possible de ces termes (ce dernier élément revêt évidemment une importance cruciale pour la recherche). Information sur des conflits et leurs modes de règlement. Cette première approche des droits délégués permet la connaissance des "règles du jeu officielles", mais pas celle des pratiques réelles, qui peuvent inclure des arrangements particuliers et quelquefois contradictoires avec les règles officielles. Elle marque le début de l'enquête sur les pratiques.

## **1.4. Sources d'informations complémentaires**

\* Pour avoir une idée plus précise des pratiques réelles, il ne faut pas négliger, durant cette phase comme après, les sources d'information hors entretien (observation directe de situations, conversations informelles, rumeurs).

- \* Entretiens avec les agents locaux de l'administration (agents d'autorité ou de services agricoles) et de projets pour recueillir des informations foncières et pour cerner leur propre point de vue sur les questions des AI.
- \* Ajustement du guide de questionnaire et d'entretien en fonction des informations générales recueillies et du contexte local.

### **1.5. Choix des informateurs**

- Le choix peut varier dans le cours de l'enquête: selon les contraintes pratiques ou selon les opportunités qui s'offrent; des situations non prévues de délégation de droit peuvent apparaître.
- Les informateurs sont choisis : (i) parmi ceux (celles) qui affectent des AI; (ii) parmi ceux (celles) qui bénéficient de AI; (iii) parmi ceux (celles) qui ne sont pas concernés au moment de l'enquête par la délégation de droits (des producteurs n'entrant pas ou plus dans les différents types d'AI sont à enquêter parallèlement à des producteurs engagés dans ces arrangements au moment des enquêtes, afin de disposer d'une population "témoin").
- Le choix doit tenir compte des principaux groupes d'acteurs identifiés au préalable (cf. ci-dessus), pour rendre compte de la différenciation locale des exploitants. Il ne s'agit pas d'être représentatif statistiquement, mais d'appréhender les principaux cas de figure, avec plusieurs enquêtes par type (quelques cas particulièrement illustratifs pourront être choisis spécifiquement).

## **2. Description de l'informateur**

(pour un informateur, un entretien ou un questionnaire donné; l'informateur peut être un représentant d'un propriétaire absentéiste ou d'un bénéficiaire de droit délégué)

\* Caractéristiques sociales (sexe, âge, statut, origine, etc.) ; position au sein des groupes d'acteurs identifiés précédemment.

\* Caractéristiques de son exploitation à partir de l'inventaire de ses parcelles (jachères et friches incluses si l'exploitant y conserve un droit d'appropriation ou d'usage). L'inventaire (avec une description des modes de faire-valoir par parcelle) doit couvrir tous les cas suivants : (i) parcelles appropriées et exploitées par l'informateur; (ii) parcelles appropriées mais non exploitées par lui; (iii) parcelles non appropriées mais exploitées par lui.

\* Le positionnement de l'acteur en termes de cycle de vie, et de son exploitation en termes de trajectoire d'évolution - éléments susceptibles d'influer directement sur les AI.

\* Activités non directement agricoles de l'informateur (commerce, artisanat, transport, crédit, activité professionnelle et résidence dans le cas d'un propriétaire absentéiste, etc.). Noter ses activités sociales particulières (chef, notable, dirigeant de groupement ou de coopérative, représentant d'un parti politique, prérogatives religieuses, etc.).

\* Les ressources/facteurs dont il dispose, en quantité et qualité. On cernerait ainsi les contraintes que pourrait lever le recours aux différents AI auxquels il a recours.

\* Éléments principaux de sa biographie (constitution de son exploitation, étapes de son profil migratoire, combinaison d'activités agricoles et non agricoles, etc.).

### **3. Description des arrangements**

\* Un certain nombre d'informations sont supposées acquises à ce stade : une description des itinéraires techniques "modaux", par culture; un aperçu des problèmes éventuels liés à l'accès aux moyens de production et à la commercialisation des produits ; des données structurelles générales sur l'exploitation enquêtée (superficie possédée, superficie contrôlée, cultures pratiquées, types de sols, force de travail disponible, capital d'exploitation, financement, pluri-activité).

\* Dans la mesure du possible, les deux partenaires de chaque contrat sont enquêtés. Si cela s'avère impossible pour des raisons pratiques ou "diplomatiques", on peut chercher à recueillir un minimum d'informations permettant de "typer" l'acteur absent.

\* Le recueil des données est à opérer, lors des études de cas, à deux niveaux : celui des AI pour chaque parcelle concernée (i.e. par "contrat") (points 3.1. à 3.4.) et celui de l'exploitation (point 3.5 et 3.6).

#### **3.1. Description des arrangements pour un contrat sur une parcelle donnée**

(grille envisagée pour un contrat de métayage, arrangement le plus complexe; elle demande donc à être adaptée pour les autres cas)

Préciser le type de terre (qualité agronomique, localisation), culture concernée

##### **3.1.1. Gestion des facteurs de production**

- Description de l'itinéraire technique.
- Répartition des tâches entre les deux partenaires.
- Répartition des coûts (semences, engrais/fumure, travail, attelage, récolte, etc.)
- Qui décide du choix de la culture, de la variété, des intrants à utiliser, de l'organisation du travail sur la parcelle ?
- Qui gère la main d'oeuvre ?
- Modalités de contrôle de l'exécution du contrat (travaux réalisés, emploi des intrants).

##### **3.1.2. Gestion des produits**

- Produit(s) concerné(s) : culture pure, composante dans une association de culture, plusieurs cultures associées; conditions de la gestion des sous-produits dans le cadre du contrat.
- Mode et Taux de partage du produit (forfaitaire : location ; proportionnel).

- Mode de partage du produit : sur pied, après la récolte et avant la commercialisation, après la commercialisation, etc.
- Partage éventuel des coûts de commercialisation.
- Organisation de la commercialisation : comment se décide le moment et le mode de commercialisation ? Contrôles permettant de réduire les risques de pratiques frauduleuses lors de la commercialisation ?

### 3.1.3. Gestion du contrat

- Quel partenaire ? Le rôle joué par la nature des relations entre acteurs dans tout type de relation "contractuelle" est bien connu : réduction des risques de comportements opportunistes du fait de relations de confiance, jeu des effets de réputation, comportements altruistes, etc. Ces relations peuvent être antérieures à la relation foncière (relations de parenté, d'alliance, de clientèle, de dépendance, de voisinage, etc.), mais elle peuvent aussi naître de cette relation, à travers son renouvellement dans le temps.
- Etendue des droits concédés : droit de culture ? droits sur les arbres de la parcelle ? y a-t-il des restrictions (interdiction de telle ou telle culture, de planter, de faire des investissements permanents ?)
- Durée du contrat : précisée ou non, renouvelable ou non, transmissible ou non (en cas de décès de l'un ou l'autre des contractants) ; conditions de remise en cause
- Gestion sociale du contrat. (i) Relations entre le propriétaire foncier et le tenancier : liens de parenté, d'alliance ou de dépendance (à préciser), relations amicales, relations d'affaires, etc.; (ii) Clauses sociales du contrat : droits et obligations sociales entre les partenaires, qu'elles soient explicites ou implicites ;
- "Contrats-liés" (i.e. clauses implicites ou explicites de l'arrangement qui s'appliquent ailleurs que sur la parcelle spécifique faisant l'objet de cet arrangement): location de parcelles parallèlement à ce contrat, fourniture de travail rémunéré ou non, prêts, fourniture du logement, services divers.
- Procédure d'établissement : Contrat écrit ou simplement oral ? Conclu en présence de témoins ? explicitation ou non des différentes clauses ? modes de sécurisation de deux parties en présence ?
- Pourquoi avoir retenu (ou été choisi par) ce partenaire ? Qui a eu l'initiative du contrat ?
- Le type de contrat et les termes du contrat correspondent-ils à ce que chaque partenaire recherchait ou sont-ils le produit d'une négociation et d'un compromis ? Description de la négociation.
- Quel est le degré de "conclusion" du contrat, i.e. quelles sont les variables non négociables (normes locales), les variables négociables et les variables non négociées *ex ante* (gestion *ad hoc*).
-



### **3.2. Éléments de résultats économiques pour un contrat sur une parcelle donnée**

- Superficie de la parcelle, facteurs mis en jeu (qualités et quantités).
- Valeur des facteurs, s'ils sont achetés sur le marché; dans le cas contraire, (a) estimation de leur valeur par le producteur, (b) collecte des prix de marché (s'ils existent) et (c) réflexion sur le coût implicite de ces facteurs pour le producteur, ce coût pouvant varier considérablement du précédent du fait d'une imperfection des marchés et/ou d'une faible monétarisation de l'économie.
- Production : quantité, qualité, valeur de marché éventuelle.

### **3.3. Logique explicite du choix du contrat sur une parcelle donnée**

(logique explicite de l'informateur relativement au choix de ce contrat, pour cette parcelle; discussion informelle)

- L'idée est ici de rechercher la (les) fonction(s) que doit assurer l'AI dans l'optique de chacun des deux acteurs

- accès à un ou des facteurs de production : terre, travail, crédit, équipement, capacité de gestion technique ou économique, ...;
- accès à des facilités de commercialisation;
- accès direct à une source de revenu;
- accès direct à des biens de subsistance;
- objectif de partage des risques encourus par la production;
- objectif de réduction des risques de comportements opportunistes.
- Entretien et élargissement des réseaux de clientèle ;
- Etc.

(ne pas oublier les fonctions non directement économiques)

- L'arrangement mis en œuvre résulte de la rencontre des deux partenaires dans l'espace de coordination. C'est cette rencontre qui détermine la distance résultant finalement entre l'accord recherché par chacun, sur la base de l'environnement et de sa situation propre, et l'accord conclu. En d'autres termes, et contrairement à ce qui est trop souvent implicitement postulé, l'arrangement observé ne correspond pas forcément à l'arrangement recherché par chacun des partenaires.

- Quelle capacité de négociation ? Le choix se résume-t-il à une logique binaire du type "à prendre ou à laisser", ou traduit-il une possibilité de négociation ? Quelle est la marge de manœuvre de l'acteur dans le jeu organisationnel - marge de manœuvre propre (au regard de sa situation), et marge de manœuvre résultant de la relation entre acteurs (rôle possible des relations de pouvoir, des statuts sociaux, etc.) ?

### **3.4. Micro-dynamique du contrat sur une parcelle donnée**

Problèmes rencontrés? Conditions de résolution du différend? Gestion *ad hoc* de certaines conditions non prévues à l'origine avec renégociation des conditions en cours de contrat. Changement des relations sociales par renforcement ou par dégradation, etc.

### **3.5. Combinaison des contrats dans l'exploitation**

- Le métayer peut être parallèlement exploitant-propriétaire foncier; le propriétaire foncier peut être lui-même métayer. L'un et l'autre peuvent prendre des parcelles en location, travailler comme journaliers agricoles, être commerçants, etc.
- Quantification des superficies (selon les cultures et, si nécessaire, le type de sols) prises ou données selon les différents AI rencontrés, ainsi qu'en faire-valoir direct.

### **3.6. Dynamique générale des contrats**

3.6.1. Evaluation explicite des avantages et inconvénients des différents AI (y compris des AI non pratiqués)

3.6.2. Dynamique des modes de faire-valoir dans l'exploitation

- Caractère conjoncturel ou structurel de chaque AI, pour le producteur enquêté.
- Expérience passée de l'acteur en matière d'arrangements fonciers : effets "d'apprentissage organisationnel", établissement de relations de confiance avec certains partenaires, ou au contraire précédents litigieux; procédures de résolution de ces derniers.
- Description de l'évolution, dans le temps, du type et des termes des contrats fonciers et des cultures concernées.
- Appréciation par l'informateur des causes de cette évolution.

## **4. Analyse et interprétation provisoire des données**

(les trois premiers points concernent plus particulièrement le rapport d'étape; le rapport provisoire avant atelier reprend tous les points)

**4.1. Importance quantitative et qualitative des différents types d'arrangement** dans la reproduction du système productif local.

### **4.2. Analyse des contrats**

- Analyse des pratiques des acteurs dans les arrangements. Expliquer leur comportement à partir des stratégies qu'ils ont décrites ou que l'on peut raisonnablement leur imputer.

- Analyse des termes des arrangements. Expliquer pourquoi les conditions de l'arrangement sont ce qu'elles sont à partir du contexte et des conditions locales d'ordre agronomique, technique, économique, social, politique.
- Analyse des formes d'insécurité, et des stratégies de sécurisation. De quelles façons les acteurs en jeu tentent-ils de sécuriser leurs droits : droits d'appropriation pour le bailleur, droits délégués d'usage pour le second ? relations sociales entre eux ? clauses internes au contrat ? recours à des témoins ou à une validation par une autorité, locale ou administrative ? y a-t-il des formes d'insécurité foncière liée aux différents types d'arrangements institutionnels rencontrés (pour l'une ou l'autre des parties) ? lesquelles ? dans quelles circonstances se manifestent-elles ?
- Analyse des modes de recours ou d'arbitrage en cas de désaccord sur le contenu de l'arrangement
- Analyse des tendances d'évolution des AI. Les expliquer par rapport à l'évolution des systèmes fonciers, des macro-événements et des enjeux principaux pré-identifiés dans le projet initial et maintenant mieux cernés.

*L'évolution des formes de droits délégués peut prendre différentes formes (non exhaustives et non exclusives) :*

*\* des changements dans l'importance relative des différentes formes d'accès à la terre (ou de mobilisation de la main-d'oeuvre) : part relative des droits délégués par rapport aux autres formes (défriche, héritage, achat, etc.), ou des différents types de droits délégués les uns par rapport aux autres*

*\* apparition de nouveaux arrangements institutionnels*

*\* application d'arrangements existants à de nouveaux contextes : entre de nouveaux acteurs (ex. métayage originellement entre nobles et captifs, qui concerne désormais tous les groupes sociaux) ; ou sur de nouveaux systèmes de culture (extension sur le vivrier d'arrangements qu'on trouvait auparavant seulement sur café)*

*\* changements dans les termes de l'arrangement (sur le partage des coûts et des produits ; sur les clauses non foncières ; sur les procédures de sécurisation des parties : restrictions supplémentaires au droit d'usage, utilisation de l'écrit, changement dans le recours au témoin, etc.*

*On identifiera en détail les évolutions des divers arrangements institutionnels, en précisant :*

*\* à quels changements du contexte ou nouveaux enjeux ces changements répondent ;*

*\* en faveur de quels acteurs*

*\* avec quel impact*

**4.3. Identification des principaux groupes d'acteurs concernés par les AI et leur dynamique.** Reprenant et affinant la caractérisation des acteurs réalisée au cours de l'imprégnation. Essai d'analyse prospective en prenant plus particulièrement en compte les enjeux propres aux jeunes générations, tant du côté des exploitants qui délèguent des droits que du côté des exploitants qui en bénéficient.

#### **4.4. Implications des AI et des stratégies des acteurs sur les enjeux majeurs auxquels sont confrontés la société et le système productif locaux.**

Par exemple : sécurité foncière, accès aux ressources naturelles et son contrôle, équité, efficacité économique, qualité des relations entre les différents groupes d'acteurs impliqués, "paix sociale", etc. Ces implications doivent être différenciées en fonction des différentes catégories sociales et économiques représentées localement. On détaillera en particulier par rapport aux enjeux spécifiques à chaque région, identifiés et discutés lors de l'atelier de lancement.

#### **4.5. Implications de la *dynamique* des AI sur ces mêmes enjeux majeurs.**

#### **4.6. Implications de l'analyse et des interprétations pour les politiques agricoles et foncières nationales** (et pour les conditions de l'aide imposées par les bailleurs de fonds).

- Impacts, directement observés ou inférés par l'analyse, des législations, des réglementations et des politiques publiques sur les AI et leur dynamique.
- Implications des AI et de leur dynamique pour la mise en oeuvre des mesures et des politiques publiques.

### **Annexe 3. Bibliographie**

Un résumé de ce travail est publié par le Ministère des Affaires Etrangères :

GRET/IIED, 2001, Droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest : reconnaître et sécuriser les procédures, Série Rapports d'Etude, DGCID/Ministère des Affaires Etrangères, 31p.

Lavigne Delville P., Toulmin C., Colin J.P., Chauveau J.P., 2001, *Sécurisation des droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest*, Dossier n°17, IIED Programme Zones Arides, Londres.

#### **Rapports produits dans le cadre de cette étude<sup>67</sup>**

Amanor, KS et Diderutuah, M K, 2001, *Contrats fonciers et contrats de travail dans la zone de production du palmier à huile et d'agrumes du Ghana*, IIED/GRET, 45 p.

Anikpo, M, 2000, *Derived rights and the security of tenancy in Oyigbo Local Government Area (LGA), Rivers State, Nigeria. A case study of Obigbo and Ndoki communities*, IIED/GRET, 35 p.

Brégeot G., 1998, *Droits délégués en Afrique noire : revue à partir de la littérature francophone*, document préparatoire pour la recherche, GRET/IIED, 85 p.

Colin J.Ph., Chauveau J.P., 1999, *Guide de production des données de terrain*, document méthodologique pour la recherche, IRD/GRET/IIED, 9 p.

Colin J.Ph., 2001, *Efficiency et équité des droits fonciers délégués, éclairages économiques*. Contribution à la recherche, IRD/GRET/IIED, 26 p. (publié comme *Document de travail de l'Unité de recherche IRD-RÉFO*, n° 1, Montpellier, juin 2001).

Dittoh, S, 2000, *Agricultural landuse arrangements and derived rights for gaining access to farm land in northern Ghana*, IIED/GRET, 35 p.

Edja, H, 2000, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin*, GRET/IIED, 99 p.

GRET/IIED, 1999, *Les droits délégués d'accès à la terre et aux ressources : négociation, renégociation, sécurisation*, compte rendu de l'atelier d'Accra, Gret/IIED, 1999.

Iyebi-Mandjek, O, 2001, *Dynamique des droits délégués chez les Mafa du nord Cameroun*, rapport préliminaire, 103 p.

Kasanga K, Kotey NA, 2001, *Land management in Ghana : Building on Tradition and Modernity*, IIED, Londres, 34 p.

---

<sup>67</sup> Certaines études de cas ont été publiées dans la même série, en français et en anglais, et sont disponibles auprès de l'IIED et du GRET, et sont consultables dans un certain nombre de centres de documentation sur le foncier.

- Koné M., 2001, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire : Bodiba (Oume) et Zahia (Gboguhe)*, GIDIS-CI, GRET/IIED, 85 p.
- Mamman, A B, 2000, *The incidence and nature of derived rights in the Sokoto Rima Basin, N W Nigeria*, IIED/GRET, 83 p. + ann..
- Ndiaye, I C, 2001, *Dynamiques régulatrices de transferts temporaires et définitifs de droits de la terre à Mboyo et à Guede Wuro (Podor, Sénégal)*, GRET/IIED, 80 p.
- Paré, L, 2000, *Les droits délégués dans l'aire cotonnière du Burkina Faso*, GRET/IIED, 85 p.
- Tijani, A I, Daura, M M and Gazali W A, 2000, *Derived land rights in Lake Alau, north-east Nigeria*. IIED/GRET, 37 p.

## Autres références

- Adam, W. M, 1993, "Indigenous use of wetlands and sustainable development in West Africa", *The Geographical Journal*, Vol. 159, No. 2, The Royal Geographical Society
- André C. et Platteau J.-Ph., 1995, *Land tenure under unendurable stress, or the failure of the evolutionary mechanisms : the tragic case of Rwanda*, Cahier de la Faculté des sciences économiques et sociales de Namur, Université de Namur.
- Baland, J.M & J.P. Platteau, 1996, *Halting Degradation of Natural Resources – Is there a role for rural communities?* FAO & Clarendon
- Baud J., 1999, *Etude des transactions foncières dans les départements de Bama et de Padéma au Burkina Faso (Province du Houet)*, Ministère de l'Agriculture du Burkina Faso/Service de Coopération et d'Action Culturelle/Gret, 163 p.
- Berry S., 1989, "Social institutions and access to resources", *Africa* 59 (1) : 41-55.
- Binswanger H., M. Rosenzweig, 1984. « Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets: A Critical Review », in *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, Binswanger H., M. Rosenzweig (eds.). New Haven : Yale University Press, pp. 140.
- Binswanger H.P., Deininger K. and Feder G., 1993 "Power, distortions and reform in agricultural land markets" in Berman and Srinivasan eds. *Handbook of Development Economics*, vol III.
- Brasselle A.S., Gaspart F. et Platteau J.Ph., 1999, *Land Tenure, Security and Investment Incentives : Further Puzzling Evidences from Burkina Faso*, CRED/Université de Namur.
- Breusers M., 1999, *On the Move ; Mobility, Land Use and Livelihood Practices on the Central Plateau in Burkina Faso*, Münster, LIT/APAD, 423 p.
- Bruce J.W. and Migot-Adholla S.E. eds., 1994, *Searching for land tenure security in Africa*, Kendall/Hunt publishing company, 282 p
- Burgeat M. et Deram C., 1999, *Caractérisation des transactions foncières sur le périmètre irrigué de Mogtédou et les terres environnantes ; Province du Ganzourgou – Burkina Faso*, CNEARC/EITARC.

- Chauveau J.P., 1995, « Land Pressure, Farm Household Life Cycle and Economic Crisis in a Cocoa-Farming Village (Côte d'Ivoire) », in Ruf F., Siswoputranto P.S. eds., *Cocoa cycles. The Economics of Cocoa Supply*. Woodhead Publishing, Cambridge.
- Chauveau J.-P., 1997, "Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource." In B. Contamin and H. Memel-Foté (eds). *Le modèle ivoirien en crise*. GIDIS/Karthala, Paris/Abidjan, pp. 325-360.
- Chauveau J.P., 2000, *La nouvelle loi sur le domaine foncier rural : Formalisation des "droits coutumiers" et contexte socio-politique en milieu rural ivoirien*. Document de travail, septembre 2000, Unité de recherche "Régulations foncières et politiques publiques", IRD, Montpellier.
- Chauveau J.P. et Lavigne Delville Ph., à paraître, « Pour des politiques foncières intermédiaires », in Lévy M. dir. *Inégalités et politiques publiques en Afrique*, tome 2, Paris, Karthala.
- Colin J.P., 1995. « De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle. Brève revue des théories économiques du métayage », *Economie Rurale* 228:28-34.
- Colin, J.Ph., 1990, *La mutation d'une économie de plantation en basse Côte d'Ivoire*, Collection A travers champs, Orstom, 284 p.
- Colin, J.-Ph., 1998, « The Emergence of Private Property in Land and the Dynamics of Agricultural Production: A Case Study from Ivory Coast », in *Property in Economic Context* (R. Hunt & A. Gilman, eds), Lanham, University Press of America : 317-349.
- Coquery-Vidrovitch C., 1982, « Le régime foncier rural en Afrique noire » in Le Bris, Le Roy et Leimdorfer dir. *Enjeux fonciers en Afrique Noire* ; Paris, Karthala, pp. 65-84.
- Davis L. and North D, 1970, « Institutional Change and American Economic Growth : A First Step Towards a Theory of Institutional Innovation », *Journal of Economic History* 30 : 131-149.
- de Soto H., 2000, *The mystery of capital, why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Bantam Press, London and New York.
- de Zeeuw, F., 1997, « Borrowing of land, security of tenure and sustainable land use in Burkina Faso ». *Development and Change*, 28 (3): 583-595.
- Deininger K., G. Feder, 1998. *Land Institutions and Land Markets*, Working paper, World Bank Land Policy Network, Washington.
- Diemer G. et van der Laan E., 1987, *L'irrigation au Sahel (la crise des périmètres irrigués et la voie Haalpulaar)*, Paris, Karthala.
- Dupuy J.P. et al., 1989, « Introduction », *Revue économique* 2 : 141-145.
- Enda-Graf, 1995, *La ressource humaine, l'avenir des terroirs*, Paris/Dakar, Karthala/Enda.
- Edja H., 1997, Phénomènes de frontière et problèmes de l'accès à la terre. Le cas de la sous-préfecture de Savè au Bénin, *Working Papers on African societies no 12*. Berlin: Das arabische Buch (Eds), Berlin.
- Faure A., 1995, *L'appropriation privée de la terre en milieu rural : politiques foncières et pratiques locales au Burkina Faso*, Dossier Zones Arides n°59, Londres, IIED, 16 p.

- Faye, J. et Benoit-Cattin, M., 1979, *L'exploitation agricole en Afrique soudano-sahélienne* Coll Techniques vivantes, PUF/ACCT.
- Firmin-Sellers, K., & P. Sellers, 2000, « Expected Failures and Unexpected Successes of Land Titling in Africa », *World Development*, 27, 7 : 1115-1128)
- Francis, P., 1984, 'For the use and common benefit of all Nigerians': Consequences of the 1978 land nationalization", *Africa* 54(3)
- Glantz, M. H. (ed.), 1987, *Drought and hunger in Africa: denying famine a future*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Goddard, A.D. et al, 1967, *A socio-economic survey of three villages in the Sokoto Closed Settled Zone*, Institut de recherche agronomique, Samaru, Zaria.
- Guigou B., Pontié G. et Lericollais A., 1998, « La gestion foncière en pays Sereer Siin (Sénégal) », in Lavigne Delville dir, 1998, *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?*, Karthala/Coopération française.
- Gu-Konu E., 1986, « Une pratique foncière dans le sud-est du Togo : le dibi-ma-dibi », in Crousse, Le Bris et Le Roy dir. *Espaces disputés en Afrique Noire*, Paris, Karthala, pp. 243-252.
- Hayami Y., K. Otsuka, 1993. *The Economics of Contract Choice. An Agrarian Perspective*. Oxford : Clarendon Press.
- Hill, P 1956, *Gold Coast Cocoa Farmer and The Migrant cocoa farmers of southern Ghana* (1963)
- IIED, 1999, *Régimes fonciers et accès aux ressources naturelles en Afrique de l'Ouest: Questions et opportunités pour les 25 ans à venir*, IIED, London
- Jean S., 1975, *Les jachères en Afrique tropicale, interprétation technique et foncière*, Muséum d'histoire naturelle / Institut d'ethnologie, 168 p.
- Jacob, Jean-Pierre, 2001, compte-rendu de lecture de « Gérer le foncier en Afrique de l'Ouest. Dynamiques foncières et interventions politiques », Ph. Lavigne Delville, Camilla Toulmin, Samba Traoré (sous la direction de), à paraître.
- Kasanga and Kotey 2001
- Kone M., Basserie V., Chauveau J.P., 1999, « Petits reçus » et « conventions » : les procédures locales de formalisation des droits fonciers et les attentes de « papiers », étude de cas dans le centre-ouest ivoirien », in Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IIED, 181 p.
- Lavigne Delville Ph., 1991, *La rizière et la valise; irrigation, migration et stratégies paysannes dans la vallée du fleuve Sénégal*, Paris, SYROS coll. Ateliers du développement, 230 p.
- Lavigne Delville, Ph. et Karsenty A., 1988, « Des dynamiques plurielles » in Lavigne Delville Ph. dir. *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Ministère de la Coopération/Karthala, pp. 215-242.
- Lavigne Delville Ph. dir., 1998, *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Ministère de la Coopération/Karthala, 744 p.



Lavigne Delville Ph., 2000, *Reconnaissance et formalisation des droits fonciers locaux en Afrique rurale*, compte-rendu du stage de formation des assistants techniques du MAE, Bouaké, novembre 1999, Gret/Aprefa.

Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, GRET/IED/UCL, 181 p.

Lavigne Delville Ph., 1999, *Configurations foncières, conflits et négociations à Mohéli (Comores)*, rapport de la mission d'appui « foncier » au PDRM, Gret.

Lavigne Delville Ph., Toulmin C., Traore S. dir., 2000, *Gérer le foncier rural en Afrique de l'ouest, interventions publiques et dynamiques locales*, Paris/Saint-Louis, Karthala/URED, 357 p.

Le Roy E., 1983 « Démarche systémique et analyse matricielle des rapports de l'homme à la terre en Afrique noire ; lecture épistémologique d'une pratique de l'anthropologie du droit », in ORSTOM, *Le développement : idéologies et pratiques*, actes du séminaire interdisciplinaire (1978-1981), 1983, pp. 160-172.

Le Roy E., 1997, « La sécurité foncière dans un contexte de marchandisation imparfaite de la terre » in Blanc-Pamard et Cambrézy (coord.), *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, coll. Dynamiques des systèmes agraires, Paris, ORSTOM, pp. 455-472.

Le Roy E., 1998, « Faire-valoirs indirects et droits délégués, premier état des lieux », in Lavigne Delville dir. *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale*, Paris, Karthala/Coopération française.

Leach, M., Mearns, R., Scoones, I., 1999, "Environmental Entitlements : Dynamics and Institutions in Community-Based Natural Resource Management", *World Development*, Vol. 27, N° 2 : 225-247.

Lericollais A. dir, 1999, *Paysans sereer, dynamiques agraires et mobilités au Sénégal*, Coll. A travers champs, IRD.

Lund C., 1993, " En attendant le Code rural : réflexions sur une réforme de la tenure foncière au Niger ", Programme Réseaux des zones arides, dossier n° 44, IIED, 27 p.

Lund C., 1998, *Law, Power and Politics in Niger - Land Struggles and the Rural Code*, Hamburg/New Brunswick: LIT Verlag/Transaction Publishers.Lund 2001

Lund C., 1999a, « A Question of Honour - Property Disputes and Brokerage in Burkina Faso » *Africa* vol 69, no 4.

Lund C., 1999b, « A note on Property, Paper and Proof », in Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IIED.

Lund, C., 2000, *Africa land tenure: Questioning basic assumptions*, IIED Drylands Programme Issue Paper no. 100, IIED

MAE, 1998, *Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique*, Coll. Rapports d'études, Ministère des Affaires Etrangères – Coopération et francophonie, Paris, 139 p.

(english version included : *Rural land tenure, renewable resources and development in Africa*, 131 p.)

Marchal J.Y., 1983, *Yatenga, Haute-Volta, La dynamique d'un espace rural soudano-sahélien*, Travaux et Documents n°167, Paris, Orstom.

Mathieu P., 1995, " Le foncier et la gestion des ressources naturelles ", in Mathieu P. et Laurent P.J. dir., *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel*, Cahiers du CIDEP n° 27, pp. 46-59.

Mathieu, P., 1999, « Les paysans, la terre, l'Etat et le marché : sécurisation et formalisation endogène des transations foncières en Afrique », in Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IED.

Mathieu P., Lavigne Delville Ph., Ouedraogo H., Pare L. et Zongo M, 2000, *Sécuriser les transactions foncières au Burkina Faso, rapport de synthèse de l'étude sur l'évolution des transactions foncières*, GRET/Ministère de l'Agriculture/Ambassade de France au Burkina Faso.

McDowell, C.M. (1969) "The breakdown of traditional land tenure in Northern Nigeria" in Gluckman, M (ed.) *Ideas and procedures in African Customary Law*, Oxford.

Meillassoux, C., 1975, *Femmes, greniers et capitaux* Paris, Maspéro, 250 p

Minvielle J.P., 1985 *Paysans-migrants du Fouta Toro*, Travaux et documents n°191, Orstom, 282 p

Moody, J., 1998, "Farm Business Tenancies", *Journal of the RASE*, R.A.S.E.

Moorehead, R, 1997, *Structural chaos: Community and state management of common property in Mali*. Pastoral Land Tenure Series Monograph no.3, IIED, London. 420p.

Ostrom E., 1990, *Governing the commons, the evolution of institutions for collective action*, Cambridge, Cambridge University Press, 220 p.

Otsuka K., H. Chuma, Y. Hayami, 1992, « Land and Labour Contracts in Agrarian Economies : Theories and Facts », *Journal of Economic Literature*, vol 30 : 1965-2018.

Otsuka K., Y. Hayami, 1988. « Theories of Share Tenancy: A Critical Survey », *Economic Development and Cultural Change* 37(1):31-68.

Pare, L., 1999, « Les pratiques de formalisation des transactions foncières dans l'ouest burkinabé », in Lavigne Delville, P. et P. Mathieu (coordination), pp. 89-94.

Platteau J.P., 1992. *Land Reform and Structural Adjustment in SubSaharan Africa :Controversies and Guidelines*. Rome : FAO Economic and Social Development Paper 107.

Platteau, J.-P. 1996. "The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa: a critical assesment." *Development and Change* 27(1): 29-86.

PNUD, 1997, Rapport mondial sur le développement humain, Paris, Economica.

Raison J.P., 1986, « *De la prééminence de l'usage du sol à l'émergence d'une question foncière* », in Verdier R. et Rochegude A. (textes réunis et présentés par), *Systèmes fonciers à la ville et au village - Afrique noire francophone*, L'Harmattan-CNRS.

Raulin H., 1957, *Mission d'étude des groupements immigrés en Côte d'Ivoire, fasc 3. : problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et Daloa*, Paris, Orstom, 139 p.

Raynaut C. et Lavigne Delville Ph., 1997, "Transformation des rapports sociaux et dynamique d'usage des ressources : (2) l'émancipation de la force de travail" in Raynaut C. dir., 1997, *Sahels, diversité et dynamiques des relations sociétés-nature*, Karthala, pp. 315-346.

Robertson A.F., 1987, *The dynamics of productive relationships ; African share contracts in comparative perspective*, Cambridge, Cambridge University Press, 320 p.

Rochegude A., 2000, *Décentralisation, acteurs locaux et foncier, Tome.1 : mise en perspective juridique des textes sur la décentralisation et le foncier en Afrique de l'Ouest et du Centre, Tome 2, Fiches pays* ; PDM/Coopération française.

Schlager, E. and Ostrom, E. 1992. "Property-rights regimes and natural resources: a conceptual analysis." *Land Economics* 68 (3): 249-262.

Shipton, P., 1988, « The Kenyan Land tenure Reform : Misunderstandings in the Public Creation of Private Property », in R E Downs & S P Reyna eds, *Land and Society in Contemporary Africa*, Hanover & London, University Press of New Hampshire.

Singh N., 1989. « Theories of Sharecropping », in *The Economic Theory of Agrarian Institutions*, Bardhan P. (ed.). Oxford : Clarendon Press, pp. 33-71.

Smith, M.F., 1981, *Baba of Karo: A Woman of the Muslim Hausa*, Yale University Press (Trad franç Coll. Terre Humaine)

Tallet B., 1999, « Le certificat de palabre comme instrument dans les transactions (Burkina Faso) », in Lavigne Delville, P. et P. Mathieu (coordination), pp. 95-98.

Toulmin C. and Quan J. eds., 2000, *Evolving land rights, policy and tenure in Africa*, DFID/IIED/NRI, London.

Triollet K., 1999, *L'évolution des transactions foncières dans une région de fronts pionniers du Sud Ouest du Burkina Faso, département de Mangodara*, Ministère de l'Agriculture du Burkina Faso/Gret, 113 p. + ann.

West, H. W., 2000, "On African Land Holding: A Review of Tenural Change and Land Policies in Anglophone Africa", *Studies in African Economic and Social Development*. Vol 16 2000 The Edwin Mellen Press

Zongo, M., 1999, « Transactions foncières et usages de l'écrit dans la zone cotonnière du Burkina Faso: exemples à partir de la région des Banwa », in Lavigne Delville, P. et P. Mathieu (coordination), pp. 77-88.

Zongo M., 2000, *Etude des groupements imigrés burkinabés dans la région de Oumé (Côte d'Ivoire). Rapports fonciers avec les groupes autochtones et les pouvoirs publics locaux, et organisation en migration*. Ouagadougou, IRD/REPFO.

## Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
1. les procédures de délégations de droits d'exploitation : un enjeu pour les politiques foncières .....	1
1.1 Les débats contemporains sur les politiques foncières : vers une reconnaissance des droits et institutions locales .....	1
1.2 L'importance qualitative et quantitative des procédures locales de délégation de droits fonciers.....	3
2. Que sont ces « procédures de délégation de droits d'exploitation » ? définition et délimitation .....	4
3. Organisation et déroulement de la recherche.....	10
<b>PREMIÈRE PARTIE : DROITS DÉLÉGUÉS ET DYNAMIQUES AGRAIRES, RÉSUMÉS DES ÉTUDES DE CAS .....</b>	<b>13</b>
I. DROITS DÉLÉGUÉS D'ACCÈS À LA TERRE ET AUX RESSOURCES NATURELLES DANS LE SUD DU BÉNIN.....	15
II. COLONISATION AGRAIRE ET MONÉTARISATION DES TRANSACTIONS FONCIÈRES DANS LE SUD-OUEST DU BURKINA FASO .....	22
III. DROITS DÉLÉGUÉS ET ACCÈS À LA TERRE DANS LE CENTRE-OUEST DE LA CÔTE D'IVOIRE ..	27
IV. CONTRATS AGRAIRES ET CONTRATS DE TRAVAIL DANS LA CEINTURE DE PALMIERS À HUILE ET D'AGRUMES DU GHANA .....	36
V. EXPLOITATION FONCIÈRE AGRICOLE ET DROITS DÉLÉGUÉS DANS LE NORD DU GHANA .....	42
VI. LA FRÉQUENCE ET LA NATURE DES DROITS DÉLÉGUÉS DANS LE BASSIN DE SOKOTO RIMA .....	45
VII. DROITS DÉLÉGUÉS DANS LA RÉGION D'OBIGBO, ÉTAT DES RIVIÈRES, NIGERIA .....	49
VIII. DROITS DELEGUES DANS LA RÉGION DU LAC ALAU (NORD-EST DU NIGERIA) .....	52
IX. DÉLÉGATION DE DROITS DANS LES PÉRIMÈTRES IRRIGUÉS DE MBOOYO ET GUEDE WURO, DANS LA RÉGION DE PODOR (SÉNÉGAL).....	55
<b>SECONDE PARTIE : MODALITÉS ET DYNAMIQUES DES DÉLÉGATIONS DE DROITS, RÉSULTATS ET ENSEIGNEMENTS DE LA RECHERCHE.....</b>	<b>61</b>
CHAPITRE I. DÉCRIRE LES ARRANGEMENTS INSTITUTIONNELS .....	63
I. ECHAPPER À UNE CATÉGORISATION <i>A PRIORI</i> .....	63

II. POUR UNE DESCRIPTION FINE DES ARRANGEMENTS ET DE LEURS CLAUSES : ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES.....	65
CHAPITRE II. LA LOGIQUE DES ARRANGEMENTS ET LEUR DYNAMIQUE.....	70
I. LES GRANDS TYPES D'ARRANGEMENTS ET LEURS CARACTÉRISTIQUES .....	71
1. Les prêts sans limitation de durée.....	71
2. Prêts de durée déterminée .....	77
3. Accès à la terre contre contrepartie fixe (location).....	79
4. Contrats avec partage du produit .....	83
4.1 En culture annuelle.....	83
4.2 Avec des cultures pérennes.....	86
5. Contrats avec partage du capital productif.....	91
6. Contrats avec accès à la terre contre prestations en travail.....	94
6.1 Accès à des droits de culture et partage du travail du migrant : le navétanat ..	94
6.2 Accès à des droits de culture et synergie avec le travail du tenant.....	94
6.3 Accès à des droits de culture en échange de prestations spécialisées.....	95
6.4 Gardiennage/entretien.....	95
7. Mise en gage .....	97
II. LA DYNAMIQUE DES ARRANGEMENTS : QUELQUES ÉLÉMENTS .....	101
1. Des dynamiques imbriquées .....	101
1.1 Au niveau régional/historique.....	101
1.2 Au niveau des exploitations.....	104
1.3 Au niveau des parcelles .....	107
2. Des facteurs de changements .....	109
3. Quelques processus de changement des arrangements .....	111
CHAPITRE III. LES DROITS DÉLÉGUÉS SONT-ILS INSÉCURISANTS ? .....	117
I. QU'EST-CE QUE LA SÉCURITÉ FONCIÈRE ? PRÉCISIONS CONCEPTUELLES .....	117
1. Une notion relative.....	117
2. Précarité et insécurité.....	119
3. Insécurité juridique, insécurité institutionnelle, insécurité contractuelle.....	120
Insécurité juridique .....	120
Insécurité institutionnelle.....	122
Insécurité contractuelle (liée au caractère incomplet du contrat).....	122
II. DÉLÉGATION DE DROITS ET INSÉCURITÉ FONCIÈRE : RÉSULTATS EMPIRIQUES .....	125
1. Les cas d'insécurité foncière rencontrés dans les études .....	125
2. Les facteurs aggravant les risques d'insécurité foncière.....	128
III. LES PRATIQUES DE SÉCURISATION DES ARRANGEMENTS.....	131
1. La sécurisation par les relations sociales entre les parties .....	131
2. La sécurisation par les clauses restrictives.....	132

3.	La sécurisation par l'accroissement des contreparties non contractuelles .....	133
4.	La sécurisation par la consolidation de la position économique et socio-politique .....	133
5.	La sécurisation par la recherche d'autres contrats .....	133
6.	La sécurisation mutuelle par la non conclusion de la vente .....	133
7.	La sécurisation des arrangements par les témoins .....	134
8.	La sécurisation par le recours à l'écrit .....	135
	Émergence de courtiers fonciers .....	138
9.	La sécurisation par la combinaison de relations sociales et de recours à l'Etat .....	138
<b>CHAPITRE IV. EFFICIENCE ET ÉQUITÉ : UNE VISION RENOUVELÉE .....</b>		<b>141</b>
I.	LES DROITS DÉLÉGUÉS SONT-ILS EFFICIENTS ? .....	142
1.	Des arrangements efficaces, par rapport aux contraintes .....	143
2.	Délégation de droits, structures foncières, circulation des droits sur la terre et efficacité .....	145
II.	DÉLÉGATION DE DROITS ET ÉQUITÉ .....	147
1.	Les différents registres de l'équité dans la délégation de droits d'exploitation .....	148
1.1	L'équité comme équilibre des coûts et des avantages entre parties .....	148
1.2	L'équité comme amélioration de la dotation initiale en ressources des acteurs, à travers la délégation de droits .....	148
2.	La répartition des coûts et des avantages dans les délégations de droits : relativement équilibrée mais menacée .....	149
2.1	Des arrangements plutôt équilibrés, une gamme de choix .....	149
2.2	Une dégradation de l'équilibre des coûts et des avantages, à travers l'évolution des arrangements disponibles et de leurs clauses internes .....	151
3.	Les effets distributifs des délégations de droits .....	152
3.1	Des effets distributifs sur l'accès à la terre globalement équitables .....	152
3.2	Des « barrières d'accès » croissantes : risques d'exclusion et d'appauvrissement .....	153
3.3	Indices et risques d'un creusement des inégalités socio-économiques par la dynamique des droits délégués .....	154
3.4	Concurrences entre affectation aux dépendants et délégation des terres à des tiers, et extension des procédures contractuelles au sein des relations familiales .....	156
4.	Conclusion .....	158
<b>TROISIÈME PARTIE : IMPLICATIONS POUR LES POLITIQUES FONCIÈRES .....</b>		<b>161</b>
I.	LÉGITIMITÉ ET EFFICIENCE DES DROITS DÉLÉGUÉS : RÉSUMÉ DES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE .....	163
II.	LE STATUT AMBIGU DES PROCÉDURES DE DÉLÉGATION DE DROITS DANS LES POLITIQUES FONCIÈRES ACTUELLES .....	166

1.	Les effets contre-productifs des politiques normatives.....	166
2.	En Afrique de l'ouest, une inexistence juridique.....	167
III.	POUR UNE PRISE EN COMPTE DES DROITS DÉLÉGUÉS DANS LES POLITIQUES FONCIÈRES ....	169
1.	Reconnaître la légitimité et la dynamique des droits délégués .....	170
1.1	Prendre acte de leur existence et de leur légitimité .....	170
1.2	L'impossible statut juridique .....	171
2.	Accroître l'efficacité des droits délégués en intervenant sur l'environnement économique .....	174
2.1	Lever les imperfections des marchés des produits et des intrants .....	174
2.2	Améliorer l'accès au crédit décentralisé.....	174
3.	Contribuer à sécuriser les droits délégués.....	175
3.1	Réduire l'insécurité juridique, stabiliser les procédures d'arbitrages pour limiter l'insécurité institutionnelle.....	175
3.2	Expliciter les arrangements légitimes, leurs procédures, leurs clauses essentielles dans une région donnée .....	175
3.3	Favoriser le recours à l'écrit, sous des formes simples .....	177
4.	Expérimenter des dispositifs de sécurisation des transactions monétaires : quelques éléments .....	179
	<b>ANNEXES .....</b>	<b>182</b>
	ANNEXE 1. LES DROITS DÉLÉGUÉS DANS LES LÉGISLATIONS NATIONALES (BÉNIN, BURKINA FASO, CAMEROUN, SÉNÉGAL) .....	183
	ANNEXE 2. GUIDE DE PRODUCTION DES DONNÉES DE TERRAIN .....	187
	ANNEXE 3. BIBLIOGRAPHIE .....	196
	Rapports produits dans le cadre de cette étude.....	196
	Autres références .....	197
	SOMMAIRE.....	205
	TABLEAUX ET FIGURES .....	207

## Tableaux et figures

LISTE ET LOCALISATION DES ÉTUDES DE CAS _____	12
TABLEAU 1. Comparaison des sites de recherche étudiés _____	14
TABLEAU 2. Arrangements institutionnels permettant aux populations d'accéder à la terre dans le sud du Bénin _____	18
TABLEAU 3. Arrangements qui permettent aux populations d'accéder à la terre dans le sud-ouest du Burkina Faso _____	23
TABLEAU 4 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire _____	29
TABLEAU 5 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre à Mamanso _____	38
TABLEAU 6 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans le nord-est du Ghana _____	43
TABLEAU 7 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans le nord-ouest du Nigeria _____	47
TABLEAU 8 : arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre dans la zone d'administration locale d'Obigbo, dans le sud-est du Nigeria _____	50
TABLEAU 9 : droits délégués à la terre dans la région du lac Alau, dans le nord-est du Nigeria _____	54
TABLEAU 10. Arrangements institutionnels permettant d'accéder à la terre à Mbooyo, dans le nord du Sénégal _____	58



### **L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) : modalités, dynamiques et enjeux**

Bien que particulièrement fréquentes dans les systèmes d'accès à la terre et aux ressources, les formes indirectes d'accès à la terre, à partir d'une délégation de droits de culture détenus par un tiers, sont rarement prises en compte dans les politiques foncières en Afrique de l'Ouest. Or, qu'elles relèvent de formes traditionnelles d'affectation de droit d'exploitation sans limitation de durée ou de formes plus monétarisées de type location, ces procédures de délégation de droits sont partie intégrante des systèmes fonciers. Ce sont des rapports fonciers souples, qui permettent une adaptation des systèmes de production face aux changements rapides des conditions et des stratégies économiques. Ils jouent un rôle essentiel dans la régulation foncière locale. Leur importance a crû avec celle des migrations rurales.

Ce rapport présente les résultats d'une recherche comparative, menée en partenariat avec une équipe de chercheurs d'Afrique de l'Ouest francophone et anglophone. Il analyse la diversité et la dynamique des procédures de délégation de droits d'exploitation, et leur rôle dans les dynamiques agraires contemporaines. Il souligne les enjeux d'une reconnaissance par l'État de l'existence et de la légitimité de ces procédures locales de délégation de droits et propose une démarche concrète de sécurisation des contrats.

Coordonnée par le GRET et l'IIED, avec l'appui scientifique de l'Unité de Recherche « Régulations foncières, politiques publiques, logiques d'acteurs » de l'IRD, cette recherche a été financée par le ministère français des Affaires étrangères et le Department for International Development britannique, dans le cadre de l'Initiative franco-britannique sur le foncier.

## **GRET**

Groupe de recherche et d'échanges technologiques  
211-213 rue La Fayette 75010 Paris, France  
Tél. : 33 (0)1 40 05 61 61 - Fax : 33 (0)1 40 05 61 10  
gret@gret.org - <http://www.gret.org>