



**FRIEDRICH NAUMANN
FOUNDATION** For Freedom.

Côte d'Ivoire



**Audace
Institut Afrique**
La liberté pour une prospérité partagée

Acteur Communau' Terre



Goya 1 - Yaoudé - Barata - Manoufla S - Gnondrou - Kacoubroukro - Odoguié

TABLE DES MATIÈRES

I - Méthodologie : Inclusivité, adaptabilité et durabilité

P 4

- a) Choix des villages
- b) Choix de l'approche sociologique (sociologues dans l'intervention)
- c) Clés de la réussite
- d) Durabilité
- e) Un cercle vertueux avec l'administration

2 - Les Principes d'enregistrement des droits fonciers

P 8

3 - Les innovations au service de la clarification, de l'enregistrement et de la sécurisation des droits fonciers

P 10

- 3.1 Les technologies pour l'enregistrement et la sécurisation des droits fonciers
- 3.2 Une méthodologie participative innovante

4 - La création de nouveaux métiers communautaires

P 13

5 - Inclusion et cohésion sociale

P 16

- a) Règlement des conflits
- b) Restauration du lien entre autochtones et migrants
- c) Inclusion des femmes et des jeunes

Conclusion

P 19





Acteur Communau' Terre

est un programme financé par la Fondation Friedrich Naumann en partenariat avec Audace Institut Afrique pour la conception et la mise en œuvre. Il s'agit d'une combinaison de technologies et de méthodes participatives pour clarifier et sécuriser les droits fonciers dans sept (07) villages en Côte d'Ivoire. Acteur Communau'Terre aborde la notion de la sécurisation foncière à travers les droits primaires de propriété mais aussi les droits secondaires d'usage. L'approche se fait en bottom-up.

1-

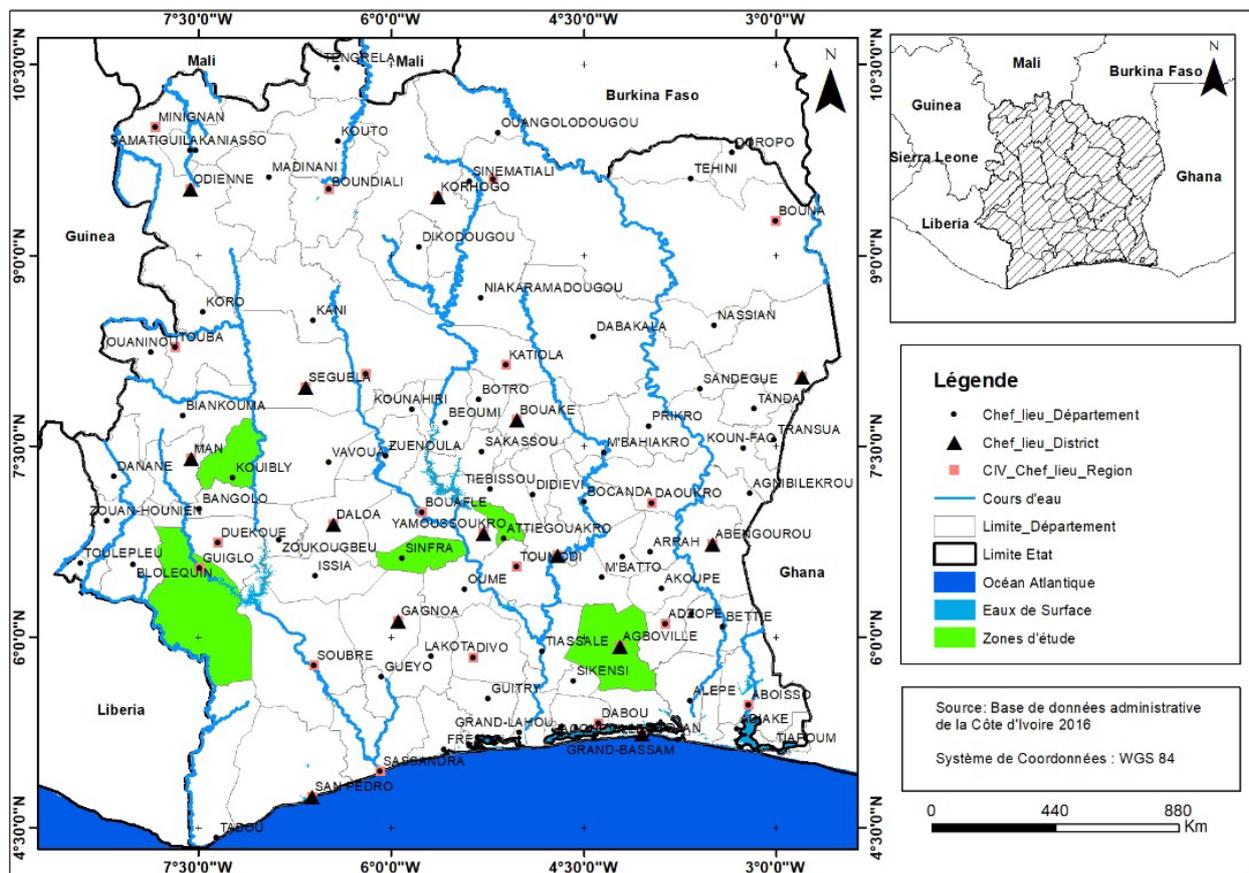
Méthodologie : Inclusivité, adaptabilité & durabilité



A) CHOIX DES VILLAGES

Le programme Acteur communau'TERRE a couvert sept (07) villages sélectionnés suivant des critères qui ont permis d'éprouver la méthodologie d'intervention dans divers contextes socio-culturels.

		Departement	Contexte
Villages	Goya 1	Guiglo	Zone à forte production cacaoyère et forte présence de migrants ivoiriens et non ivoiriens
	Yaoudé		
	Barata	Sinfra	Zone à forte production cacaoyère et faible présence de migrants ivoiriens et non ivoiriens
	Manoufla S		
	Gnondrou	Kouibly	Zone à forte production cacaoyère faisant partie de la zone ex CNO (occupée par la rébellion) pendant la période de crise de 2002 à 2011
	Kacoubroukro	Attiegouakkro	Zone proche des capitales à urbanisation en forte croissance (Abidjan et Yamoussoukro)
	Odoguie	Agboville	



B) CHOIX DE L'APPROCHE SOCIOLOGIQUE (SOCIOLOGUES DANS L'INTERVENTION)

La méthodologie d'intervention a reposé sur des outils participatifs de développement communautaire qui imposent non seulement une immersion dans les villages mais surtout un dialogue constructif entre les acteurs. Ces exigences ont conduit à privilégier des ressources humaines avec un profil de spécialiste en sciences sociales et particulièrement des sociologues. Ce profil a été déterminant pour conduire les activités de clarification des droits fonciers ruraux dont le plus grand défi résidait dans la capacité à conduire des dialogues au sein des communautés pour déboucher sur des solutions consensuelles durables.

C) CLÉS DE LA RÉUSSITE

● UNE VISION COMMUNE DE LA LIBERTÉ

Le programme a été porté par deux (02) partenaires qui partagent une idéologie commune qui est la liberté. Cette proximité idéologique a constitué l'une des clés du succès.

D'une part, la vision libérale commune a établi une confiance mutuelle entre les porteurs du projet qui s'est traduite par une grande liberté dans l'expérimentation des solutions innovantes pour améliorer la sécurité et la gouvernance foncière dans les villages cibles. D'autre part, les valeurs de liberté ont conduit à construire le programme autour d'une base conceptuelle chère au libéralisme notamment la propriété privée, l'innovation et l'approche bottom-up. En effet, ces trois concepts ont servi de

boussole pour développer la méthodologie et dérouler les activités.

Concrètement, les interventions ont permis de garantir l'autonomie des populations rurales à gérer de manière inclusive et durable les droits fonciers ruraux en alliant les connaissances traditionnelles et les nouvelles technologies.

● FLEXIBILITÉ ET ADAPTATION CONSTANTE

Pour Aristote : « C'est par l'expérience que la science et l'art font leur progrès chez les hommes ». C'est pourquoi l'expérimentation des processus et des innovations a été au cœur du programme Acteur Communau'Terre. Toutes les initiatives ont fait l'objet d'un test dans les villages avant de les généraliser. A travers cet exercice, il s'agissait de s'assurer de la faisabilité des solutions proposées pour résoudre le flou concernant les droits fonciers ; mais aussi, et surtout, de tirer des leçons permettant de la répliquabilité.

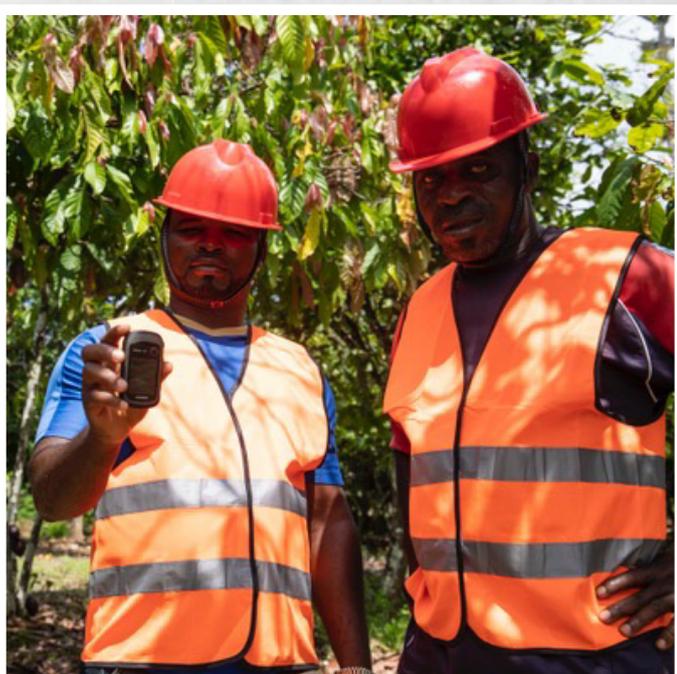
Ces expériences induisent naturellement un esprit de flexibilité, une adaptation constante et une acceptation des échecs. C'est le cas avec l'expérimentation de la théorie des jeux, en l'occurrence « le jeu du bien public » (Samuelson, 1954), en vue d'élaborer un modèle de constitution des Comités Villageois de gestion Foncière Rurale. Au terme de cette expérience, l'équipe s'est rendue compte que bien qu'innovante, cette approche par la théorie des jeux n'était pas adaptée parce que peu répliquable. Elle nécessitait l'intervention d'un acteur externe pour analyser les données pour chaque nouveau village. Cet échec a été notifié et les leçons de cet apprentissage ont été capitalisées dans les expériences qui ont suivi.

D) DURABILITE

Le souci permanent de garantir la durabilité des actions dans les villages constitue un fondement majeur des succès enregistrés avec le programme. Cette quête a justifié l'option du « faire faire » comme méthode pour les formations, et le choix de faire confiance à la technologie.

- **FORMATIONS AXÉES SUR LE « FAIRE FAIRE » DANS LES VILLAGES**

Les formations dispensées dans les villages pour renforcer les capacités des acteurs impliqués dans la gestion foncière ont privilégié la pratique dans l'action. Elles comportaient certes des aspects théoriques, mais ils ont été présentés très succinctement pour circonscrire le cadre de la formation. Puis, l'essentiel du temps des formations a été utilisé pour assister les apprenants dans la réalisation des activités sur le terrain. Cette assistance était effectuée par des équipes techniques recrutées à cet effet. En plus, plusieurs tutoriels ont été développés pour faciliter les révisions ultérieures en toute autonomie.



- **CONFIANCE EN LA TECHNOLOGIE**

S'agissant des technologies, notons qu'elles ont permis de gagner du temps et de réduire la pénibilité de certaines activités d'enregistrement des droits fonciers dans les villages.

Par ailleurs, pour satisfaire à l'exigence de durabilité, l'équipe a opté pour les technologies faciles d'utilisation avec les coûts les plus abordables. On peut citer le cas de l'utilisation de certaines applications gratuites pour la numérisation des documents fonciers avec un smartphone.

E) UN CERCLE VERTUEUX AVEC L'ADMINISTRATION

Bien que les autorités administratives soient informées durant tout le processus, leur participation dans les villages a été limitée à des étapes clés, notamment pour renforcer la mobilisation, la sensibilisation et la sécurisation des documents fonciers. En effet, dans un souci d'autonomisation des villages dans la gestion de leurs terres, les activités se sont focalisées sur les acteurs des villages eux-mêmes de manière à développer des compétences endogènes capables d'assurer la continuité. Le rôle de l'administration a été de rassurer les communautés, de contrôler et de valider les données.

2-

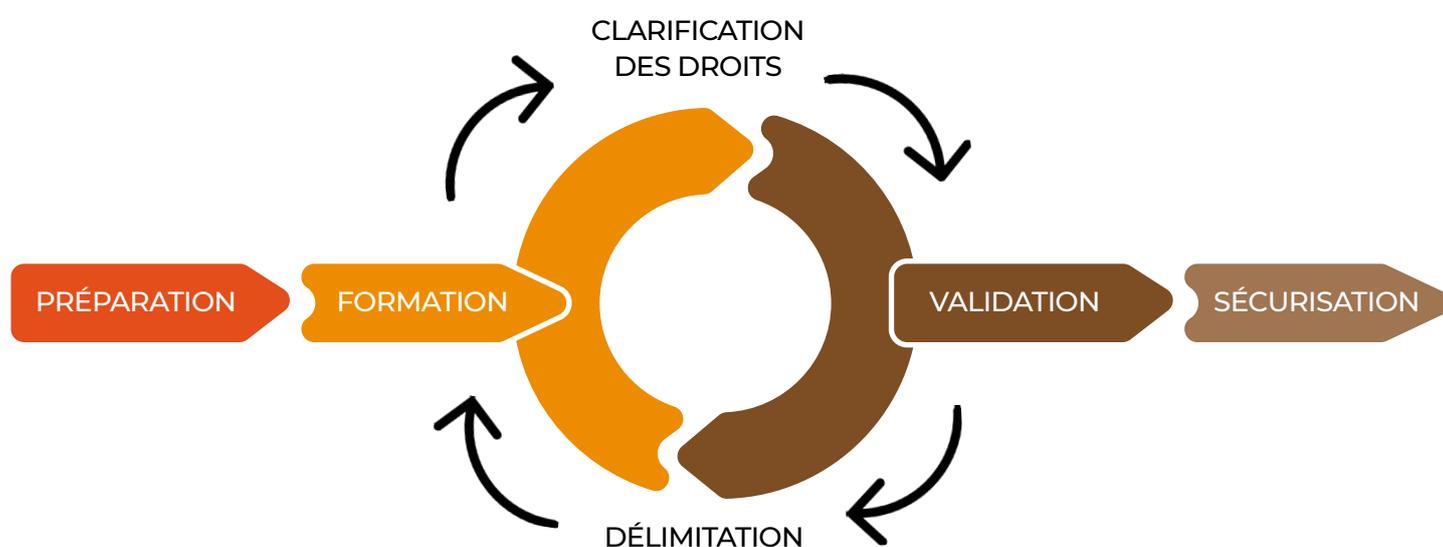
Les Principes d'enregistrement des droits fonciers



Le processus d'amélioration de la sécurité et de la gouvernance foncière dans les villages s'articule en six (06) phases résumées dans le tableau ci-après.

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	Phase 6
Préparation	Formation	Clarification des droits	Délimitation	Validation de la carte du village	Sécurisation des documents
Histoire du village Compréhension du milieu Information et sensibilisation	GPS Droits fonciers Modèles de contrats agraires Archivage des données	Cartographie participative sur affiche Identification des détenteurs de droits fonciers Enregistrement des exploitants agricoles Résolution des conflits fonciers Réalisation des contrats agraires	Limites du territoire de village Blocs des grandes familles ou lignages Parcelles individuelles Parcelles objet de contrats d'usage	Vérification des mapping Réunion publique de validation de la carte Prise en compte des observations	Diffusion de la carte dans le village et auprès de l'administration Archivage physique et numérique des documents fonciers Blockchain

Le processus d'enregistrement des droits fonciers débute par une phase intense de préparation pour s'achever par les phases de validation des cartes et par la sécurisation des documents fonciers. Entre ces phases de démarrage et de clôture, une série de formations des acteurs des villages, permet de réaliser les activités de clarification des droits fonciers et de délimitation des parcelles. Les activités de clarification des droits et les travaux de délimitation sont permanents dans les villages pour sécuriser les nouvelles transactions foncières.



3-

Les innovations au service de la clarification, de l'enregistrement et de la sécurisation des droits fonciers



Toutes les innovations d'Acteur communau'Terre ont concouru à améliorer la gouvernance foncière dans les villages d'intervention. Il s'agit de l'introduction de nouvelles technologies, de modèles de contrats agraires et d'innovations méthodologiques qui ont été introduits dans les villages avec toujours la volonté de la répliquabilité. Pour assurer cette répliquabilité, des choix contextualisés et équilibrés ont été faits en termes de coût, d'efficacité et de facilité d'utilisation.

3-1) LES TECHNOLOGIES POUR L'ENREGISTREMENT ET LA SÉCURISATION DES DROITS FONCIERS

● 3-1-1) COMMENT LES TECHNOLOGIES ONT-ELLES ÉTÉ ACCUEILLIES ?

Les nouvelles technologies ont rassuré les communautés villageoises parce qu'elles considèrent qu'elles permettent de limiter les risques de falsification des documents et qu'elles introduisent de la précision et de la crédibilité dans la gouvernance foncière. On ne peut pas dire que le cadastre n'existe pas dans les villages. On le retrouve à travers les connaissances des sachants et des chefs de terre. Dans le programme Acteur communau'Terre, ces connaissances des limites des terres ont été enregistrées et cartographiées par les communautés elles-mêmes formées à l'utilisation des technologies.



Si nous voulons garder nos traditions, il nous faut de nouveaux outils. Ces outils vont nous aider à sécuriser nos traditions et à réduire nos conflits sur les terres.

Chef Coulayes Emmanuel Victor,
Chef de terre et membre du Directoire de la
Chambre nationale des Rois et Chefs
traditionnels

● 3-1-2) COMMENT LES TECHNOLOGIES PEUVENT-ELLES CONTRIBUER À LA SÉCURISATION FONCIÈRE ?

Les technologies ne peuvent pas apporter à elles seules toutes les solutions. Elles ne sont utiles que dans la mesure où un travail sociologique de démêlage social a déjà été réalisé en amont de leur utilisation. Il ne sert à rien de rechercher de la transparence ou de l'infalsification à travers une blockchain si l'information à la source n'est pas crédible. Ainsi dans le programme, les technologies ont été une aide mais pas un socle.

> GPS portatif pour les délimitations de terrain

Avant, les parcelles étaient délimitées à l'aide d'une corde ou simplement par des éléments descriptifs (de la rivière au grand baobab ; du grand fromager au citronnier, etc.). Les limites étaient certes connues mais peu précises et les superficies étaient très floues.

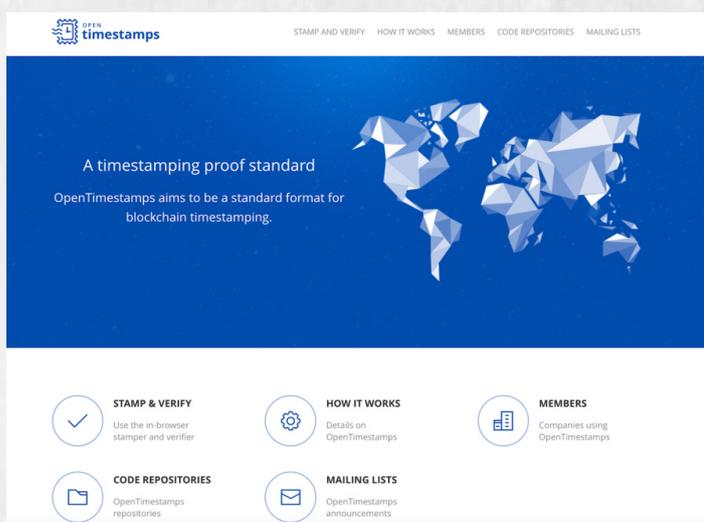
Ainsi, pour améliorer la précision et la crédibilité des mesures, quatre jeunes formés et équipés d'un GPS portatif dans un village ont totalement changé la gouvernance foncière. En effet, par exemple, lors de la réalisation des contrats agraires, le GPS a permis de déterminer la superficie exacte et le géoréférencement de la parcelle et de l'indiquer dans le contrat en y joignant un croquis.

> L'application mobile locale

Une application mobile non publique, dédiée au programme, a été développée pour aider les Comités villageois de gestion foncière rurale à réaliser les contrats agraires entre les propriétaires coutumiers et les exploitants agricoles.

➤ Technologie Blockchain

Un espace gratuit de sécurisation par la blockchain a été choisi de manière à assurer la pérennité de l'expérimentation dans les villages. Ce sont principalement les contrats agraires qui ont été sécurisés de manière à augmenter la confiance des communautés en ces contrats mais aussi pour réduire les risques de fraudes.



➤ Smartphone pour numériser les archives foncières

Un smartphone équipé d'une application mobile gratuite a permis de numériser les archives foncières qui ont été ensuite stockées sur un ordinateur et un disque dur. Cette numérisation permet non seulement d'améliorer l'archivage mais aussi de sécuriser les informations foncières. Par exemple, en cas de conflit sur un contrat agraire, s'il y a eu fraude de la part d'une des deux parties, le comité villageois de gestion foncière, à travers son archivage papier et numérique pourra éclairer le problème et aider ainsi le médiateur traditionnel à régler le problème. Cette vérification des documents fonciers se fait par les comités même sans le recours à la Blockchain.

● 3-1-3) CHOISIR LA TECHNOLOGIE APPROPRIÉE

Le choix des technologies a reposé sur un équilibre entre la fiabilité du matériel et son coût. En effet, la durabilité du programme et sa répliquabilité étaient des objectifs centraux :

- Un simple GPS avec une mémoire permettant d'enregistrer des délimitations sur au moins une journée, a été sélectionné.

- Un smartphone équipé d'une application gratuite de numérisation a été utilisé pour la numérisation des données foncières. Le choix a également reposé sur la facilité d'utilisation.

- Un espace gratuit de sécurisation a été choisi pour la technologie Blockchain afin de sécuriser les contrats agraires. Ce choix visait à assurer la pérennité de l'expérimentation dans les villages. Notons que cette solution blockchain gratuite est complexe et nécessite une assistance continue des communautés. Elle n'a donc pas été retenue dans les recommandations finales du programme.

■ 3-2) UNE MÉTHODOLOGIE PARTICIPATIVE INNOVANTE

➤ Cartographie participative et inclusive

La cartographie participative sur affiche est une approche innovante du foncier en Côte d'Ivoire, à ancrage sociologique. Il s'agit d'un dialogue autour d'une carte imprimée de l'espace du village. C'est le moment où l'on enregistre les connaissances traditionnelles des limites des terres et les droits fonciers des communautés.

Ce travail inclusif de discussion avec les populations n'est pas le plus visible mais c'est celui qui va permettre la durabilité des documents fournis aux communautés :

- Réduction des risques de contestation
- Réduction des risques de conflits
- Respect des directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers.

La clarté sur les droits fonciers coutumiers permet de déterminer qui peut utiliser quelles ressources, pendant combien de temps et dans quelles conditions. Les droits sur la terre sont le principal lien entre les personnes, les ressources et les conditions d'utilisation.

Lorsque les personnes et les communautés ne disposent pas de droits clairs sur les terres et les ressources, elles sont moins susceptibles d'investir dans des systèmes d'amélioration tels que l'irrigation, le planting des arbres ou la conservation et de fertilisation des sols.

La productivité agricole et la sécurité alimentaire peuvent en souffrir, et la croissance économique peut être à la traîne.

➤ Archivage des informations foncières



Le double archivage des informations foncières, physique et numérique, permet d'améliorer la gouvernance foncière des villages. En effet, la pression foncière

croissante, le fort taux de migration, la croissance de la population dans les villages ne permet plus de gérer le foncier sans traces écrites.

➤ Contrats agraires

En s'appuyant sur les pratiques contractuelles orales existantes (certes importantes mais manquant de précisions), des modèles de contrats ont été produits et proposés aux communautés. La clarté des relations contractuelles établies sur la base de ces modèles crédibles permet une amélioration de la gouvernance foncière et constitue un terreau favorable à la cohésion sociale.

Région :
 Département :
 Sous-préfecture :
 Village :
 N° de contrat :

CONTRAT DE LOCATION DE TERRE

1 PARTIES AU CONTRAT

Entre les soussignés

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>	Famille <input type="checkbox"/> Groupement informel <input type="checkbox"/>
Nom et prénom(s)	Dénomination	Nom de la famille ou du groupement
Nom et prénom(s) du père	N° d'enregistrement	Nbre de membres : ... dont nbre de femmes : ... nbre d'hommes : ...
Nom et prénom(s) de la mère	Nom et prénom(s) du représentant	Nom et prénom(s) du représentant
Homme <input type="checkbox"/> ou Femme <input type="checkbox"/> Nature et n° pièce d'identité :	Homme <input type="checkbox"/> ou Femme <input type="checkbox"/> Nature et n° pièce d'identité	Homme <input type="checkbox"/> ou Femme <input type="checkbox"/> Nature et n° pièce d'identité
Né(e) le	Né(e) le	Né(e) le
Adresse	Adresse	Adresse
Tél	Tél	Tél

Ci-après dénommé « le détenteur du droit foncier »



et,

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>	Famille <input type="checkbox"/> Groupement informel <input type="checkbox"/>
Nom et prénom(s)	Dénomination	Nom de la famille ou du groupement
Nom et prénom(s) du père	N° d'enregistrement	Nbre de membres : ... dont nbre de femmes : ... nbre d'hommes : ...
Nom et prénom(s) de la mère	Nom et prénom(s) du représentant	Nom et prénom(s) du représentant
Homme <input type="checkbox"/> ou Femme <input type="checkbox"/> Nature et n° pièce d'identité :	Homme <input type="checkbox"/> ou Femme <input type="checkbox"/> Nature et n° pièce d'identité	Homme <input type="checkbox"/> ou Femme <input type="checkbox"/> Nature et n° pièce d'identité
Né(e) le	Né(e) le	Né(e) le
Adresse	Adresse	Adresse
Tél	Tél	Tél

4-

La création de nouveaux métiers communautaires



> Les arpenteurs villageois

Aujourd'hui, les jeunes arpenteurs communautaires formés à l'utilisation du GPS portatif aident leur communauté à réaliser des délimitations claires notamment lors de la réalisation de contrats agraires. Ils interviennent aussi en cas de conflit sur les limites de parcelles. C'est parfois même l'administration qui les sollicite pour réaliser des délimitations notamment dans le cadre des règlements des conflits (constats de limites, vérifications de superficies, partages de plantation, etc.).

Ainsi, ces jeunes ont acquis la reconnaissance sociale du fait des nouvelles compétences acquises et de leur utilité pour la communauté. Leurs interventions sont rémunérées à des tarifs communautaires accessibles à tous ce qui leur permet d'améliorer leurs revenus.



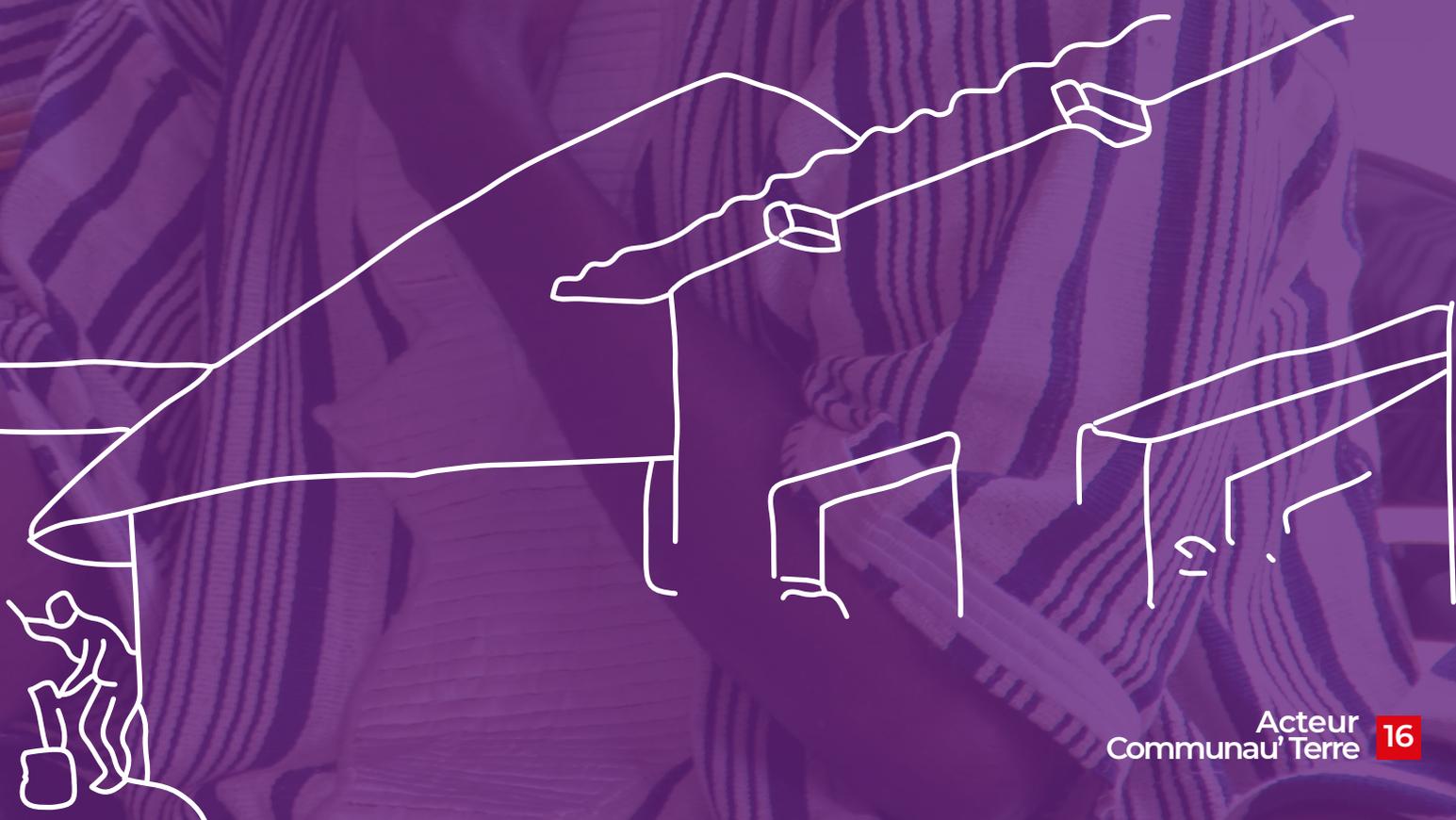
> Les archivistes

Quatre (04) membres de chaque Comité villageois de gestion foncière rurale ont été formés à l'archivage des informations foncières et à la durabilité de cet archivage. Ces archives apportent clarté, traçabilité, et participent à la prévention et la résolution des conflits. De ce fait, les archivistes ont un rôle important pour la paix sociale dans le village car ils sont en charge de la mise à jour des archives. Ils sont consultés par le Chef de village ou les autorités préfectorales lors des conflits nécessitant de la documentation. Les archivistes ont gagné la reconnaissance sociale du fait de leur rôle clé dans la gouvernance foncière du village.



5-

Inclusion et cohésion sociale



A travers quelques témoignages recueillis dans les villages, les premiers effets du programme peuvent être notés à plusieurs niveaux :

A) RÈGLEMENT DES CONFLITS

Lorsque qu'un conflit entre le village d'Odoguié et un village voisin est survenu, la carte du village a été un support de discussion important. Elle a été utile pour la chefferie d'Odoguié mais aussi pour le Sous-préfet qui a participé à la résolution du conflit. Les arpenteurs ont aussi été sollicités pour déterminer la superficie de la zone conflictuelle.

A Barata, la connaissance des terres, de leurs détenteurs et la carte du village ont permis de résister à une tentative d'accaparement de terre. La carte a aussi permis de régler rapidement un conflit de limite avec un village voisin.

un migrant arrive, désormais, au lieu de prendre une parcelle avec un de ses frères déjà installé, il va se présenter au Comité villageois de gestion foncière de manière à être connu et à réaliser un contrat agraire avec le propriétaire de la parcelle.



B) RESTAURATION DU LIEN ENTRE AUTOCHTONES ET

À Goya 1, Ablo, un leader de la communauté burkinabé constate que désormais la méfiance entre les communautés autochtone et migrante est apaisée. En effet, l'enregistrement des exploitants agricoles a permis de clarifier leurs droits fonciers et de restaurer le lien social entre les migrants et leurs propriétaires. Ce lien a tendance à se perdre à travers les générations et le programme a permis une clarification propice à la cohésion sociale.

À Odoguié, Arouna, leader de la communauté burkinabé, apprécie la clarté de la gouvernance foncière. Ainsi, quand

« Autrefois, lorsque nos parents arrivaient au village, ils allaient directement dans la forêt et commençaient à travailler sans conditions claires et sans même se présenter à la chefferie. C'est la source des conflits.

Depuis l'arrivée d'Acteur

Communau'TERRE, nous savons utiliser des contrats fonciers entre nous et les migrants que nous installons. Les contrats écrits permettent à chacun d'exploiter sa terre en toute tranquillité. S'il y a un problème, il y a une trace écrite qui montre qu'un accord a été conclu en présence de témoins »



C) INCLUSION DES FEMMES ET DES JEUNES



Ludovic : « J'ai été formé à l'utilisation du GPS et je me suis bien impliqué dans les délimitations des terres dans le cadre du programme Acteur communau'Terre. J'ai parcouru tout le village avec le GPS donc j'ai acquis une bonne connaissance des terres. Quand le Président de notre Comité villageois de gestion foncière est décédé, l'ensemble des membres a souhaité que je le remplace. Je suis pourtant beaucoup plus jeune que d'autres membres mais ils ont tous insisté alors j'ai accepté la fonction. Aujourd'hui, je suis même devenu l'un des conseillers du Chef de village sur les affaires foncières. J'ai une véritable reconnaissance de ma communauté. Je dois dire que ça a participé à changer ma vie. »

CONCLUSION



Dans un contexte où le gouvernement peine à assurer la sécurisation foncière, une approche dite ascendante ou bottom-up, a permis une sécurisation foncière de base au sein des villages ivoiriens. Les connaissances traditionnelles des communautés a permis d'enregistrer sur une carte les espaces et les droits fonciers.

Les nouvelles technologies ont permis de réduire les coûts et leur grande accessibilité a permis de décentraliser les processus d'administration foncière et d'améliorer la gouvernance foncière et la cohésion sociale. Quant aux innovations méthodologiques reposant sur une approche inclusive sociologique, elles ont permis un dialogue riche touchant toutes les couches de la population, ce qui va totalement dans le sens des directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers (FAO).

La méthodologie innovante d'Acteur communau'Terre a inspiré le manuel des opérations de la sécurisation foncière de l'Agence foncière rurale puisque 3 étapes méthodologiques y ont été reprises : la cartographie sur affiche ; la formation des arpenteurs villageois et l'archivage des informations foncières. Ainsi, la méthodologie est massivement appliquée dans les 665 villages couverts par la première phase du programme foncier PAMOFOR financé par un prêt de la Banque mondiale. Cette approche est aussi reprise dans les programmes fonciers de la GIZ en Côte d'Ivoire et notamment sur 30 villages du programme CLAP ProPFR.

Selon une enquête indépendante réalisée en fin de programme :

- 99% de communautés villageoises impactées estiment qu'il est important d'archiver les contrats agraires
- 83% estime que le programme peut éliminer les conflits fonciers
- 99% se sentent plus en sécurité
- 89% ont plus envie d'investir sur leurs terres.

Les résultats de cette enquête montrent que même sans disposer d'un titre formel de propriété, la clarification des droits fonciers à travers un travail inclusif ; la délimitation des parcelles et la validation au niveau du village du travail de délimitation, ont permis d'accroître le bien-être des communautés et leur potentiel à sortir de la pauvreté.



Fondation Friedrich Naumann pour la Liberté

- 📍 Cocody Danga – Près de la Police Scientifique / Section Cybercriminalité (DITT)
- ✉ 06 B.P. 258 Abidjan 06
- ☎ Tél : +(225) 27 22 48 45 30
- @ Email : abidjan@freiheit.org
- 🌐 <https://www.freiheit.org/fr/cote-divoire>

Audace Institut Afrique

- ✉ 22 BP 836 Abidjan 22
- ☎ Tél : +(225) 01 42 77 00 79
- @ Email : institut@audace-afrique.org
- 🌐 <https://www.audace-afrique.org/>