



BONNE PRATIQUE

OUTILS DE LA CLARIFICATION DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS

Quand la terre parle, les conflits se taisent.



TABLE DES MATIÈRES

02

LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

04

CHAPITRE 1
HISTOIRE D'UN CONTEXTE : LE FLOU DES
DROITS FONCIERS : ENTRE RÉCITS
CONTRADICTOIRES ET HÉRITAGES
FRAGILES

05

CHAPITRE 2
APPROCHE : INNOVER POUR CLARIFIER :
QUATRE OUTILS CONCRETS POUR
LEVER LES BLOCAGES

09

CHAPITRE 3
CHANGEMENTS POSITIFS

10

CHAPITRE 4
LEÇONS APPRISSES

11

CHAPITRE 5
INSTITUTIONNALISATION

« Avant de sécuriser la terre par des papiers, il faut l'avoir écoutée dans la voix de ceux qui l'ont partagée. Clarifier, c'est faire émerger les accords oubliés pour construire une paix durable. »

NANAN N'DORI,
membre du Directoire de la Chambre Nationale des Rois et Chefs
Traditionnels de Côte d'Ivoire



LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

- AFOR : Agence Foncière Rurale
- CVGFR : Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale
- PNSFR : Programme National de Sécurisation Foncière Rurale
- ProPFR : Projet Promotion d'une Politique Foncière Responsable

➤ CHAPITRE 1 : HISTOIRE D'UN CONTEXTE : LE FLOU DES DROITS FONCIERS : ENTRE RÉCITS CONTRADICTOIRES ET HÉRITAGES-FRAGILES

Dans bien des villages de Côte d'Ivoire, les forêts défrichées racontent une histoire ancienne. Celle d'un pays hospitalier, d'autochtones généreux et de migrants venus de loin pour cultiver la terre. Une poignée de main, quelques dons en nature, et des promesses informelles ont longtemps suffi pour installer un nouveau venu sur une parcelle de forêt. Le cacao prospérait, les familles s'agrandissaient, et la mémoire transmettait ce que les papiers oubliaient.

MAIS LES TEMPS ONT CHANGÉ.

Aujourd'hui, les fils des planteurs revendiquent une terre qu'ils ont travaillée toute leur vie, tandis que les héritiers des tuteurs s'interrogent : leurs pères avaient-ils donné... ou seulement prêté ? Les mots d'hier – « installé », « octroyé » – deviennent sources de malentendus. Les « petits papiers » manquent de clarté. Les souvenirs se contredisent. Et lorsque les programmes de sécurisation foncière arrivent avec la promesse de délivrer des certificats et des contrats fonciers, ils réveillent les non-dits.

Tout le monde veut un certificat foncier. Mais à qui revient-il vraiment ? À celui qui détient la terre par filiation coutumière ? Ou à celui qui l'a rendue fertile de ses mains ? Et comment trancher, quand

les deux récits s'affrontent avec la même force, chacun ancré dans sa propre légitimité ?

Parfois, le flou n'oppose même pas planteurs et tuteurs : il réside au sein même des familles détentrices des droits coutumiers. Les descendants ne savent plus avec certitude comment les terres ont été réparties entre les lignages. Les limites sont floues, les mémoires se brouillent, et les désaccords surgissent entre frères, cousins, héritiers... transformant le patrimoine foncier en champ de tensions silencieuses.

Dans ce climat, les projets ralentissent. Les demandes se figent. Derrière la façade d'une paix apparente, les tensions bouillonnent. Le flou sur les droits fonciers n'est pas seulement un obstacle administratif : c'est un nœud social profond, tissé de craintes, de fiertés blessées, et d'attachements silencieux.

C'EST LÀ QUE PREND TOUT SON SENS LA CLARIFICATION FONCIÈRE.

Non pas comme un exercice purement juridique, mais comme un travail d'écoute, de reconnaissance mutuelle, et de mise en dialogue. Clarifier, c'est démêler patiemment les histoires d'installation, rapprocher les tuteurs et les planteurs, comprendre

les peurs de chacun, et trouver des terrains d'entente. C'est poser les bases d'une paix durable, en révélant les droits cachés sous les usages.

Parce qu'avant de tracer des limites sur une carte, il faut tracer des lignes de confiance entre les hommes. Avant de remettre des certificats fonciers, il faut remettre des mots sur des accords oubliés. Et avant que la terre ne parle par le papier, elle doit d'abord être entendue dans les voix de ceux qui l'ont partagée.



➤ CHAPITRE 2 : APPROCHE : INNOVER POUR CLARIFIER : QUATRE OUTILS CONCRETS POUR LEVER LES BLOCAGES

Il existe des approches dites « classiques » de clarification des droits fonciers coutumiers. Elles reposent sur un ensemble de démarches éprouvées : la sensibilisation des populations, la formation des organes de gestion foncière comme les CVGFR, et l'animation du dialogue social au sein des villages. Ces méthodes ont permis des avancées notables dans plusieurs localités.

Mais dans certains contextes, ces approches s'avèrent insuffisantes face à la complexité des situations foncières. Flous intrafamiliaux, tensions entre tuteurs et planteurs, absence de repères partagés sur les limites des blocs fonciers... autant de réalités qui freinent les programmes de sécurisation foncière, même lorsqu'ils sont gratuits et bien planifiés. C'est pour répondre à ces défis spécifiques que quatre outils complémentaires ont été développés. Pensés comme des leviers concrets d'ingénierie sociale, ils visent à :

- Clarifier les droits là où le droit ne suffit pas ;
- Renforcer la cohésion sociale autour de règles communes ;
- Et surtout, faciliter la mise à échelle des programmes de sécurisation foncière en anticipant les blocages.

Ces outils – procès-verbaux intrafamiliaux, chartes de relations de tutorat, contractualisation

foncière, et cartographie participative – ont chacun été conçus pour répondre à un besoin de terrain identifié. Ils ne remplacent pas les approches classiques, mais les prolongent, les enrichissent, et permettent de gagner en efficacité, en légitimité et en impact.

1. LES PROCÈS-VERBAUX DE CLARIFICATION FONCIÈRE INTRAFAMILIALE : UN OUTIL DE SÉCURISATION DES DROITS COUTUMIERS INDIVIDUELS AU SEIN DES FAMILLES

Dans de nombreuses zones rurales, la terre reste régie par des logiques coutumières profondément enracinées, où la propriété foncière est collective, détenue par des blocs familiaux. Les chefs de famille attribuent traditionnellement les parcelles aux membres de leur lignage sans formalisation écrite, selon des règles orales fondées sur la confiance et la hiérarchie familiale.

Avec l'évolution des mentalités et l'individualisation progressive des usages, ces terres autrefois indivises tendent à faire l'objet de revendications personnelles. Cette dynamique, bien que naturelle, peut susciter des tensions intrafamiliales – rivalités, incompréhensions, contestations – qui freinent, voire bloquent les opérations de sécurisation foncière.

C'est pourquoi la mise en place de procès-verbaux

de clarification foncière intrafamiliale s'avère essentielle. Ces PV, élaborés à l'issue de réunions tenues avec les membres des grandes familles, permettent de :

- Clarifier en amont les droits fonciers détenus individuellement au sein du patrimoine familial coutumier,
- Prévenir les conflits d'héritage ou de contestation lors de la délivrance de certificats fonciers,
- Documenter formellement les accords intrafamiliaux sur les bénéficiaires de parcelles, renforçant ainsi la transparence du processus,
- Faciliter la délivrance de certificats individuels ou collectifs, en garantissant l'adhésion des ayants droit.

Chaque PV est signé par les membres présents et accompagné d'une liste nominative des participants aux réunions de familles, ce qui lui confère une légitimité sociale forte. Il devient ainsi une pièce de référence précieuse pour les services fonciers et les autorités locales dans le cadre des démarches de sécurisation.

En somme, les PV de clarification foncière intrafamiliale permettent de concilier la mémoire coutumière avec les exigences administratives, en

créant un pont entre l'organisation sociale traditionnelle et les dispositifs modernes de formalisation foncière.

2. LES CHARTES DE RELATIONS DE TUTORAT : UN LEVIER DE CLARIFICATION SOCIALE POUR LA SÉCURISATION FONCIÈRE

Dans les zones rurales à forte migration, la clarification des droits fonciers ne peut se limiter à une approche technique ou juridique. Les relations complexes entre tuteurs autochtones et planteurs migrants, fondées sur des accords oraux souvent ambigus, constituent l'un des principaux facteurs de blocage des opérations de sécurisation foncière. C'est dans ce contexte que les chartes des relations de tutorat se sont imposées comme un outil social innovant, complémentaire aux dispositifs fonciers classiques.

Ces chartes, coconstruites au sein des villages, permettent de :

- Rétablir le dialogue et la confiance entre les différentes communautés,
- Clarifier les attentes et les engagements entre tuteurs et planteurs (droits d'usage, reconnaissance de la gratitude, modalités d'accès au certificat foncier),
- Encadrer les règles locales de gestion du foncier (dons, ventes, sanctions),
- Et surtout, prévenir les conflits en posant un cadre partagé, légitime et accepté.

Au-delà de leur fonction régulatrice, les chartes ont contribué à lever 80 % des blocages rencontrés

dans les enquêtes foncières, tout en renforçant la cohésion sociale.

Leur méthodologie fondée sur l'écoute, la médiation et la validation communautaire en fait un instrument reproductible à grande échelle. Elles ont ainsi été intégrées par l'AFOR comme outil officiel d'accompagnement des opérations de sécurisation foncière.

En replaçant la parole des communautés au cœur du processus, les chartes traduisent une réalité essentielle : la terre ne se sécurise pas uniquement par des papiers, mais aussi par des liens, des récits et des engagements mutuels.



3. LA CONTRACTUALISATION FONCIÈRE : UN OUTIL DE CLARIFICATION DES DROITS AU SERVICE DE LA SÉCURISATION

Dans les zones rurales, la sécurisation foncière repose sur une étape clé : la clarification préalable des droits coutumiers. Or, cette clarification est souvent freinée par l'absence de documents formels encadrant les relations entre les propriétaires coutumiers et les exploitants agricoles. C'est dans ce contexte que les contrats fonciers prennent tout leur sens.

La contractualisation ou la formalisation des arrangements fonciers entre détenteurs de droits fonciers coutumiers et des exploitants agricoles, en fixant par écrit les accords entre les parties, permet de formaliser des droits d'usage ou de mise à disposition qui, jusque-là, reposaient sur la seule mémoire collective.

Inscrite en amont des programmes de sécurisation foncière, la contractualisation facilite considérablement le déroulement des opérations. En effet :

- Elle précise l'identité des usagers légitimes des terres et les conditions de leur occupation,
- Elle structure les relations entre les parties (durée, contrepartie, limites, spéculations, etc.), réduisant ainsi les conflits d'interprétation,
- Elle sert de base fiable pour les enquêtes foncières, en apportant des preuves tangibles sur l'existence et la nature des droits coutumier en jeu,

- Elle permet de **gagner du temps** dans la phase de traitement des dossiers, en rendant la lecture du foncier plus lisible pour les acteurs administratifs.

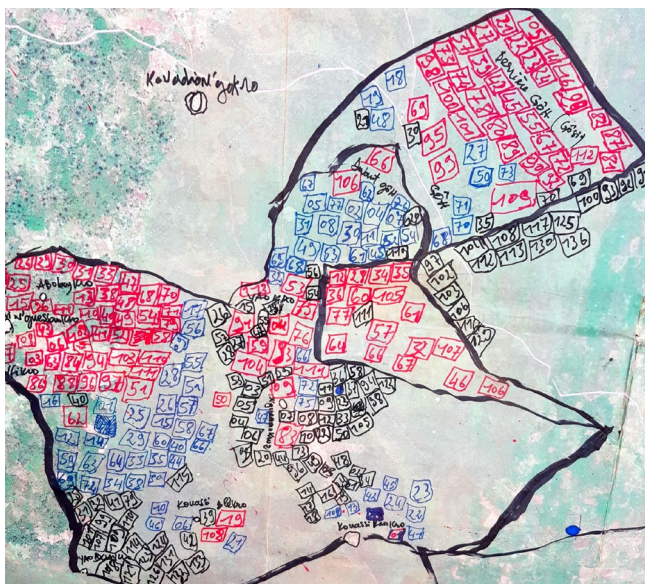
En cela, les contrats fonciers constituent des preuves écrites précieuses pour documenter les droits fonciers lors des opérations de certification. Leur existence facilite les enquêtes, renforce la transparence et réduit les risques de contestation, car ils traduisent un consensus préalable entre les parties concernées.

Outil souple, reconnu par la législation, le contrat devient un appui décisif pour les programmes de sécurisation foncière, en apportant clarté, traçabilité et sécurité dans un domaine souvent marqué par l'oralité et les malentendus.

En résumé, contractualiser, c'est préparer le terrain à une sécurisation foncière durable, en posant noir sur blanc les droits existants – et donc en renforçant leur reconnaissance future.



4. LA CARTOGRAPHIE PARTICIPATIVE SUR AFFICHE : UN OUTIL VISUEL ET COLLECTIF DE CLARIFICATION DES DROITS COUTUMIERS



Dans le cadre de la clarification des droits fonciers coutumiers, la cartographie participative sur affiche constitue une étape clé du processus. Elle permet d'objectiver les savoirs locaux, de confronter les perceptions et de visualiser collectivement la répartition des blocs fonciers détenus par les grandes familles du village.

À partir d'une affiche imprimée représentant l'espace du village, les séances de cartographie mobilisent les représentants des familles, les chefs, les membres des CVGFR et les autres parties prenantes locales. Ensemble, ils identifient, discutent et délimitent les blocs de patrimoine foncier coutumier à partir d'un dialogue ouvert, parfois contradictoire mais toujours encadré.

Cette méthode présente plusieurs atouts opérationnels :

- Elle facilite l'identification et la localisation des blocs familiaux, permettant de planifier efficacement le travail de terrain ;
- Elle prépare le déploiement des topographes selon un chronogramme structuré par bloc de famille, rendant l'approche systématique plus fluide et rationnelle ;
- Elle anticipe les difficultés techniques et sociales en repérant à l'avance les zones à fort potentiel conflictuel, qui pourront être traitées dès la phase préparatoire ;
- Elle offre une première estimation des superficies, des distances et du nombre de parcelles à couvrir, apportant un appui concret à l'organisation logistique des opérations ;
- Elle favorise la médiation locale : les échanges entre familles, appuyés par les CVGFR composés des sachants du village, permettent souvent de résoudre en amont des désaccords latents autour des limites foncières.

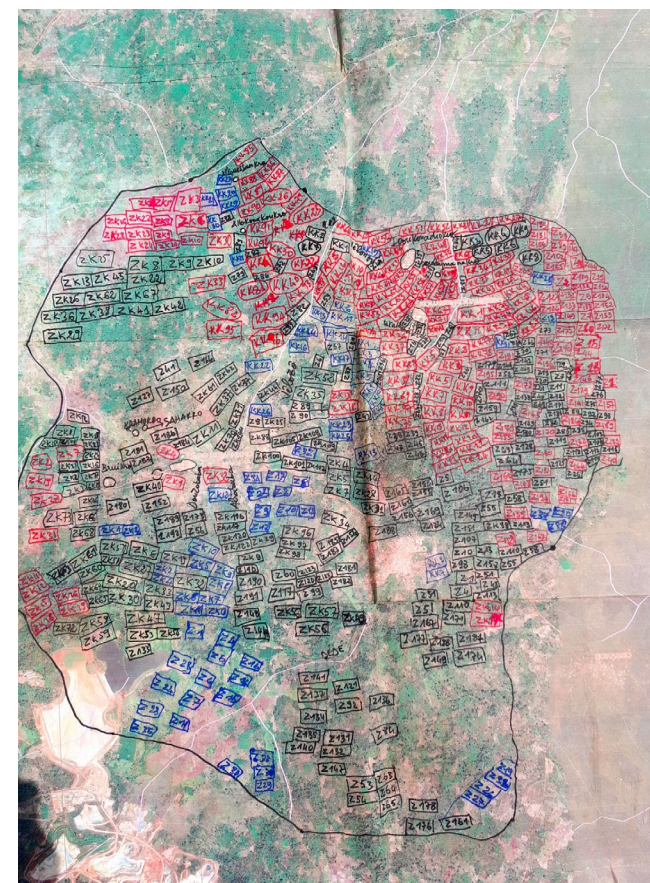
Au-delà de ses avantages techniques, la cartographie participative sur affiche permet de remettre la parole villageoise au centre du processus foncier, en faisant émerger une lecture partagée et légitime de l'espace.

En somme, cette étape renforce à la fois la précision, l'efficacité et l'acceptabilité sociale du programme de sécurisation foncière. Elle illustre que la reconnaissance des droits coutumiers

commence par une représentation collective de la terre à la fois physique et symbolique.

« La cartographie sur affiche, c'est ce qu'il nous fallait. Avec la carte imprimée sous les yeux, les familles commencent à s'entendre. On discute, on se rappelle, on trace ensemble. Ce n'est pas facile mais pour finir, ça facilite beaucoup notre travail. Et comme plusieurs membres du CVGFR sont âgés, nous ne pourrions plus faire toutes ces discussions sur le terrain. »

Président d'un CVGFR dans l'Ouest ivoirien



➤ CHAPITRE 3 : CHANGEMENTS POSITIFS

La mise en œuvre des outils de clarification a produit plusieurs changements concrets sur le terrain.

- D'abord, un climat d'écoute et de dialogue s'est installé dans les villages, remettant la parole au cœur de la gestion foncière. Ce retour à l'expression collective a permis une désescalade des tensions latentes, notamment entre ayants-droits intrafamiliaux ou entre tuteurs et planteurs.

« Quand on commence une charte de tutorat, les gens sont parfois tendus. Mais à la fin, ils repartent en se serrant la main. Les chartes mettent des mots clairs sur des choses sensibles. C'est ça qui change tout : parler, comprendre, écrire ensemble. »

Témoignage d'un sociologue du ProPFR

- Enfin, les outils ont permis de fluidifier et de planifier avec plus d'efficacité le travail des équipes de terrain, en anticipant les blocages sociaux et en apportant une base claire aux enquêtes foncières.



➤ CHAPITRE 4 : LEÇONS APPRISSES

- ÉTAPES ESSENTIELLES ET FACTEURS DE RÉUSSITE :

- La **coconstruction locale des outils** (procès-verbaux intrafamiliaux, chartes de tutorat, cartographies participatives) avec les communautés constitue un préalable incontournable. Ce processus participatif crée une adhésion forte, renforce la légitimité sociale des résultats et favorise l'appropriation par les acteurs locaux.
- La **collaboration continue des autorités administratives**, en particulier les sous-préfets, donne du poids au processus. Leur présence apaise les tensions et valide les résultats aux yeux de tous.
- La **médiation, l'écoute active et la capacité à gérer les dynamiques sociales** sont des compétences sociologiques aussi déterminantes que la technicité foncière

- LIMITES RENCONTRÉES :

- Le poids des ressortissants locaux non-résidents (cadres), parfois hostiles à toute formalisation des terres des migrants a constitué un frein important. Leur inclusion tôt dans le processus ne les empêche pas d'intervenir a posteriori pour contester ou bloquer certaines démarches. L'inclusion n'est pas un gage de collaboration.

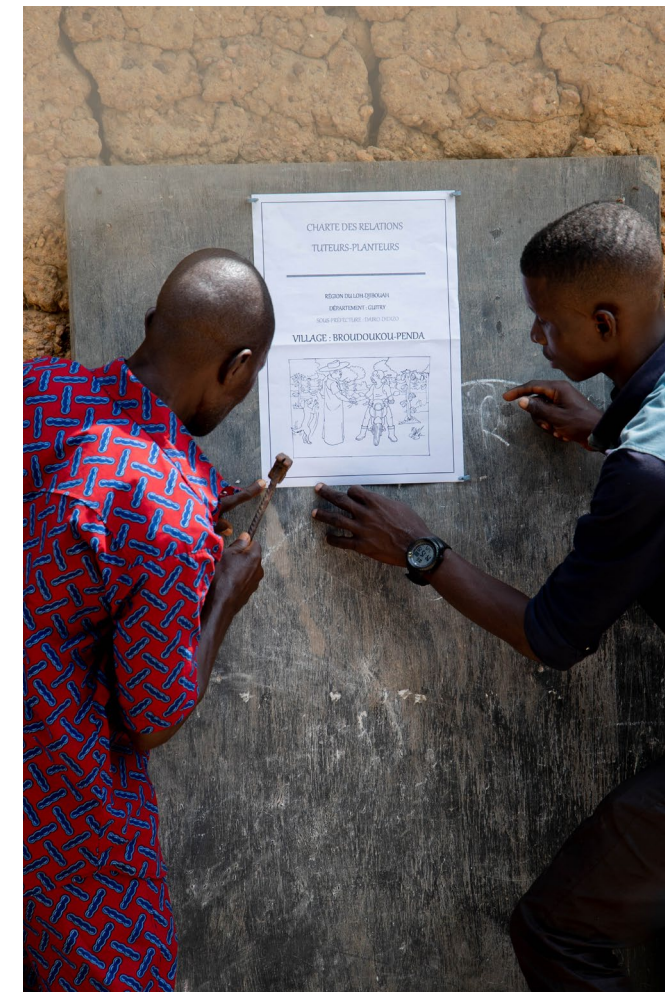
- RECOMMANDATIONS POUR LA MISE À ÉCHELLE

- Garantir un temps suffisant pour la phase de **clarification sociale**, en amont des opérations techniques. Cette étape ne doit pas être précipitée : elle conditionne la fiabilité et l'acceptabilité des données foncières collectées par la suite et de tout le processus.
- Intégrer une **stratégie d'anticipation des blocages** (diaspora, conflits latents, tensions historiques) dans la planification, en adaptant les outils au contexte et en mobilisant des profils de sociologues expérimentés en lien avec les autorités préfectorales.
- Il serait ainsi opportun de mettre en place des **formations ciblées** à destination des opérateurs terrain, des gestionnaires des bureaux fonciers sous-préfectoraux, portant notamment sur :

- * La conduite de réunions de clarification intrafamiliale ;
- * L'animation des séances de cartographie participative ;
- * Le dialogue entre tuteurs et planteurs autour des chartes des relations de tutorat.

Ces efforts contribueront à asseoir une ingénierie

sociale robuste, légitime et opérationnelle, capable de garantir la réussite du Programme National de Sécurisation Foncière Rurale (PNSFR) dans un respect de la cohésion sociale.



➤ CHAPITRE 5 : INSTITUTIONNALISATION

LES AVANCÉES VERS L'INSTITUTIONNALISATION DES OUTILS SONT NOTABLES.

Plusieurs outils de clarification sont désormais intégrés dans les procédures officielles de l'Agence Foncière Rurale (AFOR). Les procès-verbaux intrafamiliaux, la cartographie participative sur affiche ainsi que les chartes de relations de tutorat figurent dans le Manuel des opérations intégrées et le Guide de l'ingénierie socio-foncière comme outils d'appui essentiels à la clarification des droits fonciers coutumiers. Cette reconnaissance institutionnelle traduit la capacité de ces outils, issus des dynamiques communautaires, à nourrir et renforcer les dispositifs nationaux de sécurisation foncière.

Des supports standardisés ont déjà été produits et remis à l'AFOR : modèles de procès-verbaux, trames de chartes des relations de tutorat. Leur diffusion offre une base commune pour l'appropriation locale, mais leur déploiement à grande échelle nécessite un accompagnement renforcé.

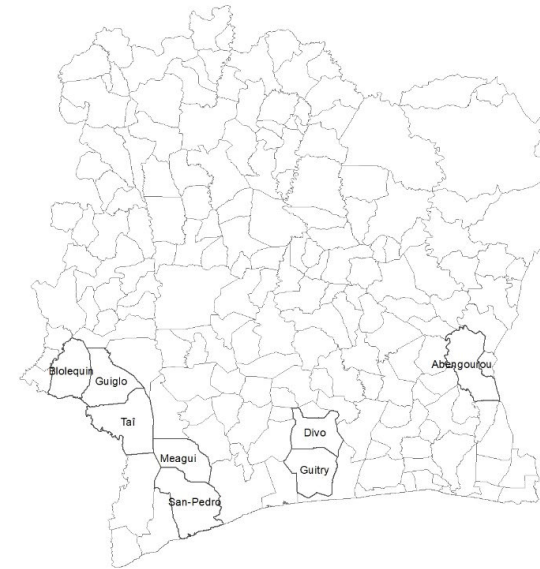




Activités menées dans le cadre du **Projet Promotion d'une Politique Foncière Responsable (ProPFR)**, financé par la Coopération allemande, mis en œuvre par GIZ GmbH.

Nous remercions nos partenaires, l'Agence Foncière Rurale (AFOR), les autorités administratives et coutumières, la Chambre Nationale des Rois et Chefs Traditionnels, l'entreprise Meridia et les communautés impliquées dans le projet.

**VOTRE
BROCHURE
PREND VIE
EN VIDÉO**



ZONES D'INTERVENTION DU PROPFR

T +(225) 07 57 88 82 91

E institut@audace-afrique.org

I www.audace-afrique.org

Responsables :

Sosthène Koffi

Gisèle Dutheil

Sander Muilerman-Rodrigo

John World Ackah Miezian Bonoua

Crédits photos

AUDACE INSTITUT AFRIQUE



Mise en œuvre par

