ANALYSE
DE LA GOUVERNANCE FONCIERE

Rapport pour le panel 5 :

Transparence des procédures et avantages économiques du transfert des terres publiques à un usage privé

Version provisoire

GRAIN Côte d'Ivoire	**Rédigé par** **Dr. Frédéric VARLET**	**Novembre 2015**

Liste des acronymes

AFD	Agence Française de Développement
AGEF	Agence de Gestion Foncière
ANADER	Agence Nationale d'Appui au Développement Rural
ANDE	Agence Nationale de l'Environnement
BNETD	Bureau National d'Études Techniques et de Développement
CNRA	Centre Nationale de Recherche Agronomique
CEDEAO	Communauté Économique des États d'Afrique de l'Ouest
CEPICI	Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire
DFR (la DFR)	Direction du Foncier Rural (MINAGRI)
DFR (le DFR)	Domaine Foncier Rural
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'Agriculture et l'Alimentation
FCFA	Franc de la Communauté Financière d'Afrique
GIZ	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (Agence Allemande de Coopération Internationale)
INS	Institut National de Statistiques
JORCI	Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire
MCLAU	Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme
MINAGRI	Ministère de l'Agriculture
MINEFI	Ministère de l'Économie et des Finances
MINEF	Ministère des Eaux et Forêts
MINEDD	Ministère de l'Environnement et du Développement Durable
OIPR	Office Ivoirien des Parcs et Réserves
ONG	Organisation Non Gouvernementale
PARFACI	Programme d'Appui à la Relance des Filières Agricoles de Côte d'Ivoire
PIB	Produit Intérieur Brut
PME	Petite ou moyenne entreprise
PPP	Partenariat Public-Privé
PPTE	Pays Pauvres Très Endettés
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SODEFOR	Société de Développement des Forêts
UE	Union Européenne
ZAD	Zone d'aménagement différé

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION DE LA PROBLÉMATIQUE 5

1.1 LE CADRE D'ANALYSE DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE (CAGF) 5
1.2 SUJET DE LA PRÉSENTE ÉTUDE : TRANSFERT DE TERRES PUBLIQUES À UN USAGE PRIVÉ 6
1.3 DONNÉES DISPONIBLES POUR L'ANALYSE 7

2. RAPPELS SUR LA GESTION DES TERRES PUBLIQUES 8

2.1 DÉFINITION DES TERRES PUBLIQUES 8
2.2 LES ORGANISMES CHARGÉS DE LA GESTION DES TERRES PUBLIQUES 10
2.2.1 L'Administration 10
2.2.2 Les organismes sous tutelle de l'Administration 13

3. TRANSFERT DES TERRES PUBLIQUES À UN USAGE PRIVÉ 16

3.1 TRANSFERTS DANS LE DOMAINE URBAIN 16
3.1.1 Lotissement et accès à la propriété 16
3.1.2 Attribution de terrain à usage industriel 18
3.1.3 Attribution de terrain à vocation touristique 18
3.1.4 Attribution de terrain en zone portuaire 18
3.2 TRANSFERT DE GESTION DE TERRES DU DOMAINE FONCIER RURAL 19
3.2.1 Transfert de gestion pour un usage agricole 19
3.2.2 Transfert de gestion pour les activités minières 20
3.3 TRANSFERT DE GESTION DE TERRES DU DOMAINE FORESTIER CLASSÉ 21
3.3.1 Constitution de blocs agro-industriels 21
3.3.2 Constitution d'enclaves villageoises au sein des forêts classées 21
3.3.3 Attribution de droits d'exploitation forestière 22
3.4 CAS D'ATTRIBUTION DE TERRES D'ANCIENNES FORÊTS CLASSÉES 23

4. ANALYSE DES DIMENSIONS ET NOTATION 25

CONCLUSION 46

Liste des annexes

ANNEXE 1 LE CADRE D'ANALYSE DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE 48

ANNEXE 2 CRÉATION DE BLOCS AGRO-INDUSTRIELS DANS LA FORÊT CLASSÉE DE RAPIDES GRAH50

ANNEXE 3 RÉFÉRENCES JURIDIQUES CONCERNANT LA GESTION DES TERRES PUBLIQUES 54

ANNEXE 4 RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....62

ANNEXE 5 COMPOSITION DU PANEL 5 64

1. INTRODUCTION DE LA PROBLÉMATIQUE

1.1 LE CADRE D'ANALYSE DE LA GOUVERNANCE FONCIÈRE (CAGF)

La présente étude s'inscrit dans le Cadre d'analyse de la gouvernance foncière (CAGF), élaboré par la Banque mondiale, en partenariat avec la FAO, ONU-Habitat, le FIDA, l'IFPRI, l'Union africaine et des partenaires au développement Techniques et financières bilatérales. Le CGAF est un outil de diagnostic qui permet d'évaluer le statut de la gouvernance foncière d'un pays de manière systématique et compréhensive. Sa mise en œuvre dans différents pays facilite l'échange de bonnes pratiques entre ces pays. Il s'agit d'un processus participatif de 4 à 6 mois qui s'appuie sur le savoir-faire local et des données existantes plutôt que sur une expertise importée.

La nécessité d'une évaluation de la gouvernance foncière découle de trois facteurs :

1) Les modalités institutionnelles de gestion des terres se sont imposées comme un facteur clé pour une croissance durable et la réduction de la pauvreté et même d'une transformation structurelle pour transférer la main-d'œuvre hors du secteur agricole, compte tenu de l'utilisation peu productive des terres dans nombre de régions, de l'explosion de la demande de terres, la croissance urbaine, l'investissement, l'environnement.
2) Il existe souvent un énorme fossé entre les dispositions juridiques et leur application concrète du fait de la fragmentation institutionnelle qui fait que la responsabilité foncière se trouve répartie entre un grand nombre d'institutions gouvernementales, souvent mal coordonnées.
3) La complexité technique et la spécificité du contexte propre aux questions foncières ainsi que la résistance de ceux qui profitent du statu quo dans le domaine foncier, sont autant d'éléments qui font que les progrès dans ce domaine dépendront de la capacité des experts et des parties prenantes à arriver à un consensus sur les actions à prendre au terme d'un processus consultatif.

L'outil se concentre sur l'analyse de neuf grands thèmes et la présente étude se focalise sur le suivant :

Transparence des procédures
et avantages économiques du transfert des terres publiques à un usage privé.

1.2 SUJET DE LA PRÉSENTE ÉTUDE : TRANSFERT DE TERRES PUBLIQUES À UN USAGE PRIVÉ

La gestion des terres publiques pose tout d'abord une difficulté complexe : définir et identifier le statut des différentes catégories de terres publiques. Il est en effet essentiel de savoir ce que disent les textes juridiques – et ce qu'ils ne disent pas – pour comprendre non seulement les modalités de gestion des différentes catégories de terres publiques mais également les litiges qui opposent les acteurs publics et les acteurs privés à propos des terres publiques. Car de tels litiges ne manquent pas en Côte d'Ivoire.

Les termes de référence demandent que soient examinés les points suivants :

a) Introduction de la problématique du panel de manière analytique et synthétique avec un accent sur les éléments clefs : Éléments forts ; acquis ; éléments faibles ; opportunités ; risques ainsi que les acteurs principaux et leur capacité. Avec une attention particulière sur :

- la privatisation des terres (rurales et urbaines) expropriées par l'État et allouée à des entreprises privées
- les structures de gestion des terres publiques
- les contraintes institutionnelles de transferts fonciers au privé
- les avantages économiques liés au transfert des terres de l'État au privé

b) Débat d'actualité
- transferts de sites des ex-sociétés agro-industrielles de l'état à des entreprises privées
- revendication des droits fonciers des autochtones sur terres agricoles concédées par l'État, permis miniers, parc industriel, barrage hydro-électrique, autres)
- enjeux de vente d'actifs immobiliers/fonciers de l'état à des opérateurs privés.

c) y-a-t-il des initiatives significatives en cours par rapport à des politiques publiques en matière de transfert des terres publiques à des usagers privés

d) y-a-t-il des projets importants en cours

e) y-a-t-il des innovations, des tests ou des projets pilots pour corriger les faiblesses constatées.

À la suite du présent chapitre introductif,

- Le **chapitre 2** rappelle et complète certains résultats extraits du rapport pour le panel 4, concernant la gestion des terres publiques,

- Le **chapitre 3** expose les différents cas de transfert de terres publiques à un usage privé, en milieu urbain et en milieu rural, en examinant les fondements juridiques et les aspects qui font actuellement débats.

- Le **chapitre 4** s'appuie sur la matrice d'analyse du CGAF pour proposer une notation relative aux différentes dimensions de l'analyse. Des commentaires expliquent ou justifient la notation retenue et des recommandations sont formulées.

1.3 DONNÉES DISPONIBLES POUR L'ANALYSE

1.3.1 Disponibilité des textes juridiques

Les textes des lois, des décrets et des arrêtés qui ont été publiés au Journal officiel sont accessibles au public en Côte d'Ivoire. Ces textes peuvent en effet être trouvés sur internet ou en s'adressant au service du journal officiel ainsi qu'au Centre National de Documentation Juridique, qui sont des services très efficaces et très ouverts au public. Cependant, il arrive que certains journaux officiels soient manquants. Il est également nécessaire de connaître la référence exacte du texte légal ou réglementaire recherché, faute de quoi la recherche peut ne pas aboutir. Pour les recherches juridiques, une difficulté réside encore dans le fait d'identifier tous les textes modifiant ou abrogeant les textes déjà trouvés, en particulier lorsque les modifications sur un point particulier sont insérées dans un texte de portée plus large telle qu'une loi de Finances.

Par ailleurs, certains textes réglementaires ne sont pas publiés au Journal officiel et sont parfois extrêmement difficiles à trouver : il s'agit en particulier des arrêtés.

1.3.2 Disponibilité des données d'identification des terres publiques

Les terres publiques n'ont pas toutes le même statut et le fondement juridique de leur appropriation par une personne publique n'est pas toujours établi de la même façon.

De ce fait, les données d'identification permettant de situer les terres publiques sur une carte n'existent pas toujours.

Pour certaines terres publiques, les limites font l'objet de litige ou sont approximatives ou font l'objet de définitions multiples et divergentes. L'Administration a engagé un travail pour régulariser ces situations et en attendant l'achèvement de ce travail, les données d'identification ne sont pas communicables.

Dans certains cas, la définition du statut et des limites des terres publiques repose sur un acte réglementaire de la période coloniale qu'il est difficile de retrouver et auquel le public ne peut avoir qu'exceptionnellement accès.

Pour les terres publiques qui sont clairement identifiées, notamment celles qui sont immatriculées, les données d'identification existent et sont théoriquement accessible au public. Toutefois, en pratique, les services administratifs concernés n'acceptent pas toujours de communiquer à un tiers les informations sur une parcelle. En outre, il n'existe pas de base de données accessible au public et permettant de faire des études sur l'ensemble des terres publiques du pays ou d'une partie de son territoire.

1.3.3 Disponibilité des données statistiques

Étant donné les limites de la disponibilité des données d'identification des terres publiques, il n'existe pas de statistiques permettant de connaître l'étendue des terres publiques, ni leur répartition par catégorie ou par région.

Pour certaines catégories de terres publiques, il existe seulement des estimations approximatives et variables selon les sources d'information.

2. RAPPELS SUR LA GESTION DES TERRES PUBLIQUES

2.1 DÉFINITION DES TERRES PUBLIQUES

Dans le cadre du rapport pour le panel 4, consacré à la gestion des terres publiques, nous avons défini les terres publiques comme étant des terres qui appartiennent à une personne publique (État ou collectivité territoriale) et nous avons examiné la définition des différentes catégories de terres publiques.

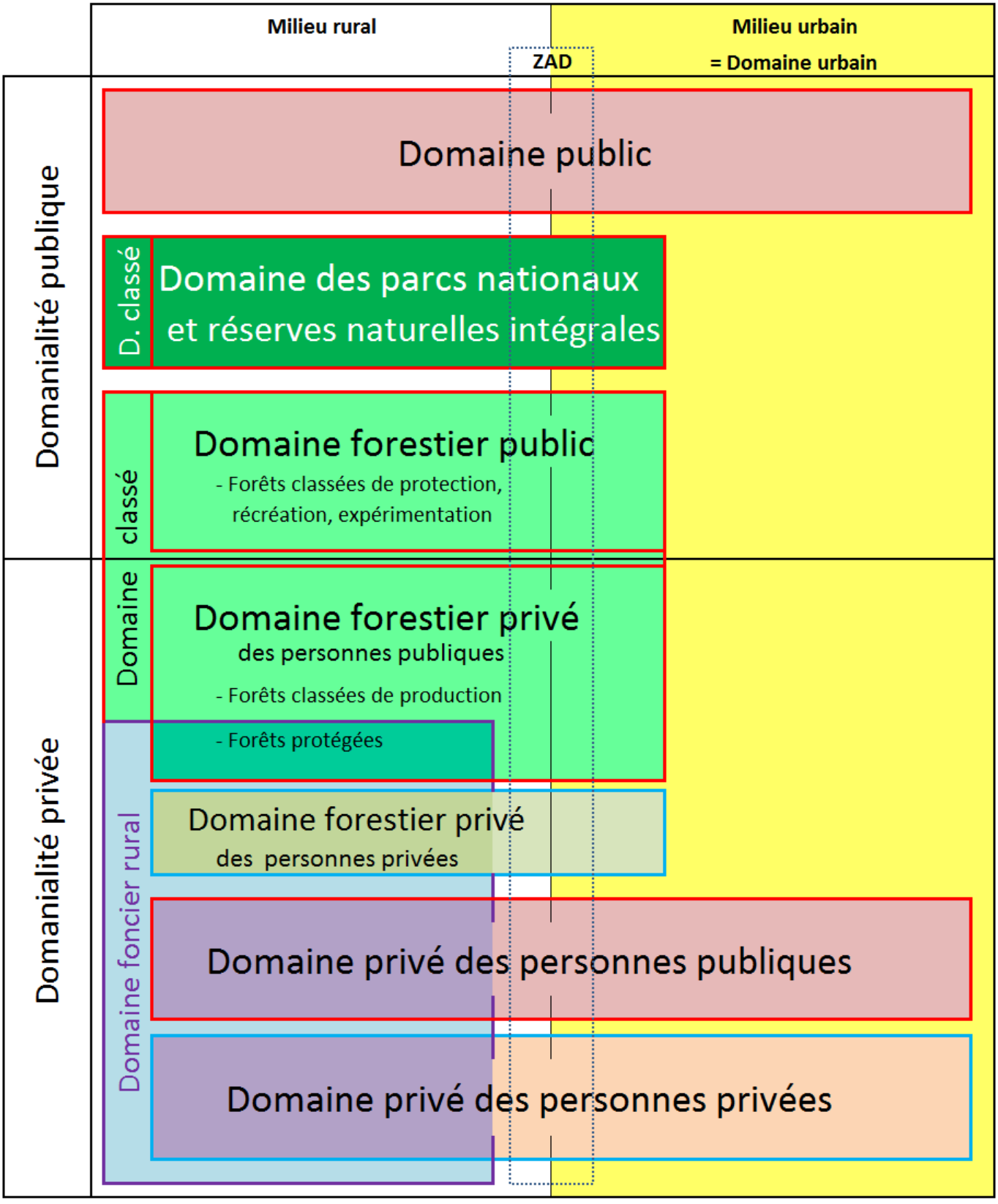
En effet, les terres publiques se répartissent dans les domaines suivants :

- Domaine public, en milieu rural, en ZAD[1], ou dans le domaine urbain ;
- Domaine des Parcs nationaux et des Réserves naturelles ;
- Domaine forestier public ;
- Domaine forestier privé des personnes publiques ;
- Domaine privé des personnes publiques, hors domaine forestier, situées dans le domaine foncier rural, en ZAD ou dans le domaine urbain.

Le schéma suivant, extrait du rapport pour le panel 4, représente la typologie des différentes catégories de terres.

[1] ZAD : zone d'aménagement différé

Tableau 1
Schéma typologique des domaines fonciers



2.2 LES ORGANISMES CHARGÉS DE LA GESTION DES TERRES PUBLIQUES

2.2.1 L'Administration

D'après le rapport [GBEDE J., 2015. Examen du cadre juridique et institutionnel de la Côte d'Ivoire] :

Aux termes du décret 2013-506 du 25 juillet 2013 portant attributions des membres du gouvernement, certains ministères organisent de manière décisive la mise en œuvre et le suivi de la politique foncière en Côte d'Ivoire. Ce sont :

- **Le ministère d'État, ministère de l'Intérieur :** il assure la mise en œuvre et le suivi de la politique de l'État en matière d'administration du territoire, de décentralisation, de dépôt légal, de sécurité intérieure, et de protection civile.
- **Le ministère d'État, ministère du Plan et du Développement** : c'est un ministère aux attributions transversales comportant aussi bien l'aménagement du territoire que la lutte contre la pauvreté.
- **Le ministère auprès du Premier ministre chargé du Budget** : les Directions en charge du Cadastre, de la Conservation foncière et de l'Enregistrement font partie de la Direction Générale des Impôts au sein de ce ministère.
- **Le ministère de l'Environnement, de la Salubrité urbaine et du Développement durable :** en matière d'environnement, il est chargé de la gestion de parcs nationaux et réserves naturelles, en liaison avec le ministère des Eaux et Forêts. Il contrôle également les installations classées pour la protection de l'environnement.
- **Le ministère de l'Agriculture** : il a en charge de mettre en œuvre et de suivre la politique du gouvernement dans le domaine de l'agriculture, spécifiquement en matière de développement rural. Il est également chargé de la mise en œuvre de la loi portant domaine foncier rural en liaison avec le ministère chargé des eaux et forêts.
- **Le ministère des Eaux et Forêts :** il met en œuvre et suit la politique de l'État en matière de protection des eaux et forêts. En liaison avec les ministères intéressés, il a l'initiative et la responsabilité en matière de gestion durable des forêts, de la faune et de la flore.
- **Le ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme** : En matière d'urbanisme, domaniale et foncière, il élabore et contrôle la mise en œuvre des politiques, de la législation et de la règlementation, il assure la gestion du domaine urbain, la gestion technique du foncier urbain. Aussi porte-t-il son assistance aux collectivités locales en matière de foncier, ainsi qu'aux collectivités territoriales en matière d'urbanisme.
- **Le Ministère des Infrastructures Économiques** est chargé de la mise en œuvre et du suivi de la politique du Gouvernement en matière d'équipement du pays en infrastructures dans les domaines des travaux publics.
- **Le ministère de l'Industrie et des Mines** : il intervient techniquement en matière d'industrialisation et des mines. En matière d'industrialisation, il a entre autres missions la prospection des opportunités d'implantation d'unités industrielles, ainsi que la modernisation de l'industrie du bois et la promotion de l'agro-industrie. En matière des mines, il assure la sécurité des approvisionnements de la Cote d'Ivoire en substances minérales.

Au sein des différents ministères cités, plusieurs Directions ont une importance particulière en ce qui concerne la gestion des questions foncières.

2.2.1.1 La Direction du Cadastre

Au sein du ministère en charge du Budget et de sa Direction générale des Impôts (DGI), la **Direction du Cadastre** est notamment chargée de :

- la création et de la conservation du cadastre en zones urbaines et rurales ;
- la coordination des activités cadastrales des services extérieurs de la DGI ;
- la coordination des opérations d'assiette et de contrôle de l'impôt foncier.

2.2.1.2 La Direction du Domaine, de la Conservation foncière, de l'Enregistrement et du Timbre

Au sein du ministère en charge du Budget et de sa Direction générale des Impôts (DGI), cette Direction est notamment chargée :

- de la gestion financière du domaine mobilier et immobilier de l'État ;
- de la conservation de la propriété foncière et des hypothèques ;
- du recouvrement des prix de cession ou de vente, des droits, taxes et redevances de toute nature provenant de l'occupation ou de l'exploitation du Domaine urbain et rural de l'État ;
- de l'application de la réglementation relative aux droits d'enregistrement et de timbre.

2.2.1.3 La Direction du Foncier rural

Au sein du ministère de l'Agriculture, la **Direction du Foncier rural** (DFR) est chargée de :

- de gérer le domaine foncier rural de l'État;
- de mettre en œuvre le code foncier rural, notamment par des actions de sensibilisation des populations et de formation des différents acteurs ;
- de contribuer et de participer à la réalisation d'un système d'information géographique pour soutenir la réforme de l'agriculture ;
- d'élaborer un code domanial rural ;
- de participer à l'élaboration et à la mise en œuvre des stratégies de gestion foncière de l'espace rural en veillant à la pérennité des exploitations et à l'utilisation rationnelle l'espace rural ;
- de participer à l'élaboration et à la mise en œuvre du cadastre rural ;
- d'assurer le suivi du cadastre rural.

2.2.1.4 La Direction du Domaine public de l'État

Au sein du ministère des Infrastructures économiques, la **Direction du Domaine public de l'État** (DDPE) est chargée :

- de participer à la révision et à l'élaboration des textes en matière de gestion et de préservation du domaine public ;
- de mettre en application les lois et les textes réglementaires relatifs au domaine public de l'État et notamment la réglementation de l'occupation du domaine public de l'État ;
- de recenser, de délimiter et d'immatriculer les parcelles du domaine public ;
- de participer à l'immatriculation des parcelles du domaine public.

2.2.1.5 La Direction du Cadastre et du Développement forestier

Au sein du ministère des Eaux et Forêts, la **Direction du Cadastre et du Développement forestier** (DCDF) est chargée : '

- d'élaborer et de mettre en œuvre les plans de constitution et de délimitation du domaine forestier public et privé ;
- de concevoir le Plan national de Reboisement ct les opérations d'aménagement tendant à améliorer le taux de boisement et d'en suivre l'exécution ;
- d'assurer l'incitation et l'appui au développement du domaine forestier privé par les collectivités territoriales et les particuliers ;
- d'assurer le développement de la foresterie rurale et de l'agro-foresterie ;
- de procéder à la délimitation du domaine forestier national et à l'inventaire des formations boisées en vue de leur immatriculation ;
- de procéder à l'actualisation périodique du cadastre forestier.

2.2.1.6 Plusieurs Directions du MCLAU

Au sein du ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), le **Service du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat** (SGUFH) est une structure au service des usagers pour les aider à régler leurs problèmes en matière d'urbanisme, et d'actes liés au foncier urbain. C'est l'interface entre le Ministère et les usagers pour le traitement des dossiers de demandes d'actes administratifs.

Au sein du MCLAU, le **Service de la Promotion de l'Accession à la Propriété Foncière** (SPAPF) est un Service rattaché au cabinet ayant pour mission de :

- Faire l'acquisition des parcelles auprès des détenteurs
- Constituer des réserves foncières au nom et pour le compte de l'État en vue de disposer de terrains pour les logements, les industriels, l'artisanat et le tourisme partout en Côte d'Ivoire
- Conduire avec des partenaires privés des opérations d'aménagement de terrains urbains

Au sein du MCLAU, la **Direction de l'Urbanisme** est chargée principalement de :

- Élaborer et contrôler la mise en œuvre des politiques, de la législation et de la réglementation domaniale et foncière en matière d'urbanisme
- Assister les Collectivités locales en matière d'urbanisme et de foncier, notamment dans la rénovation et la restructuration des quartiers urbains
- Encadrer les professionnels intervenant dans le domaine de l'urbanisme et du foncier
- Élaborer et suivre les plans d'urbanisme et de développement des villes
- Planifier le développement des infrastructures socioculturelles urbaines
- Appuyer le relogement des populations déguerpies et réinstaller les populations déplacées

Au sein du MCLAU, la **Direction de la Topographie et de la Cartographie** est chargée de :

- La réalisation de travaux topographiques à la demande de l'État et des collectivités
- La coordination et le contrôle de toutes les activités topographiques
- L'encadrement des professionnels de la topographie
- La détermination des caractéristiques topographique des parcelles soumises à attribution
- Du contrôle des lotissements en vue de l'établissement des Certificats de Conformité
- La numérotation des plans de lotissement/morcellement soumis à l'approbation du Ministre
- L'archivage et l'actualisation des plans topographiques
- La constitution et la gestion d'une base de données numériques et graphiques servant à la mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG)
- La collaboration avec le Cadastre et le BNETD/CCT dans le cadre de la politique de densification et de maintenance de l'infrastructure cadastrale et géodésique
- La localisation et l'identification des parcelles en zone urbaine
- L'intervention dans le cadre de la gestion des litiges fonciers soumis à l'attention du ministre

Au sein du MCLAU, la **Direction du Domaine Urbain** (DDU) est chargée :

- D'assurer la gestion du domaine privé de l'État en milieu urbain
- D'assurer la gestion des terrains industriels, touristiques et artisanaux en liaison avec les ministères concernés
- D'appliquer la législation, la réglementation et les procédures de gestion foncière par la délivrance d'actes
- D'établir les actes administratifs de propriété foncière, notamment les lettres d'attribution de terrain, les arrêtés de concession provisoire
- De rédiger les baux emphytéotiques, les procès verbaux de constats de mise en valeur
- D'archiver les documents domaniaux et les actes administratifs produits
- De suivre la mise en valeur des lots attribués, dans les délais réglementaires
- De mettre à jour les registres des titres de propriété et d'occupation des parcelles
- De faire l'inventaire des lots et des parcelles réservées aux équipements et en assurer la surveillance
- D'établir les statistiques en termes de production et de gestion des actes administratifs

2.2.2 Les organismes sous tutelle de l'Administration

2.2.2.1 La SODEFOR

La Société de Développement des Forêts (SODEFOR), à l'origine Société de Développement des Plantations Forestières, est une société d'État créée le 15 Septembre 1966 par décret N°66-422 en vue d'étudier et de proposer au Gouvernement de la Côte d'Ivoire, toutes les mesures tendant à assurer l'exécution des plans de développement de la production forestière et des industries connexes, soit par intervention directe, soit en coordonnant, en dirigeant et en contrôlant l'action des différents organismes publics ou privés intéressés.

Elle passe successivement du statut de Société d'État à celui établissement Public à caractère Administratif (EPA) en 1980, puis Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC) en 1985. Et, suite à l'audit de gestion du secteur forestier, elle change de nom par décret n° 93-206 du 03 février 1993 et redevient une Société d'État.

Dès lors, Société de Développement des Forêts placée sous la tutelle technique et administrative du ministère chargé des Eaux et Forêts et sous la tutelle financière du ministère chargé du Budget, elle reste le principal instrument de la mise en œuvre de la politique forestière du gouvernement ivoirien.

Déterminée par les nouveaux statuts de 1993, la mission de la SODEFOR est de participer à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière :

- d'enrichissement du patrimoine forestier national,
- de développement de la production forestière,
- de valorisation des produits,
- de sauvegarde des zones forestières,

Pour ce faire, elle est chargée :

- de gérer et équiper les forêts et terres domaniales qui lui sont confiées par l'administration forestière aux termes de conventions générales ou particulières ;
- de concevoir et mettre en œuvre des modèles de gestion aptes à permettre l'exécution du Plan Directeur Forestier ;
- d'exécuter ou faire exécuter tous les travaux relatifs à l'entretien, l'équipement ou la restauration des domaines forestiers ou privés ;
- de contribuer à l'organisation des zones rurales voisines des zones forestières qu'elle gère ;
- de valoriser son savoir faire à l'extérieur de la Côte d'Ivoire ;
- d'une façon générale, de participer à toute activité et étude se rattachant à l'objet social.

N.B : Sur son site internet, la SODEFOR se dit l'unique gestionnaire des 231 forêts classées de la Côte d'Ivoire. Pourtant, l'arrêté n° 33 MINAGRA du 13 février 1992 confiant à la SODEFOR la gestion de forêts classées du domaine forestier de l'État comporte une liste ne comptant que 174 forêts classées et nous n'avons pas trouvé d'autres actes réglementaires ajoutant d'autres forêts classées à la liste annexée à l'arrêté du 13 février 1992.

2.2.2.2 L'Office Ivoirien des Parcs et Réserves (OIPR)

Crée par le Décret N° 2002-359 du 24 Juillet 2002, l'OIPR est un établissement public ayant pour objectif de préserver et valoriser un échantillon représentatif de la diversité biologique nationale, et maintenir les processus écologiques dans les aires protégées de façon durable.

Sous la tutelle du ministère de l'Environnement et du Développement durable, l'OIPR a pour missions :

- La gestion du patrimoine foncier des aires protégées,
- La mise en œuvre d'une politique de gestion durable des parcs, réserves et de leur périphérie,
- La réalisation des études nécessaires à la création, à l'extension ou à l'aménagement des aires protégées ou de leur zone périphérique,
- L'information, l'éducation et la communication,
- L'exercice de la police administrative,
- L'exercice de la police judiciaire.

Les missions de l'OIPR s'exercent sur un réseau de 14 aires protégées : 8 parcs nationaux (1 732 100 ha), 4 réserves partielles (236 130 ha), 1 réserve intégrale, 1 réserve scientifique, d'une superficie totale de 2 100 000 ha soit 6,5% du territoire national.

2.2.2.3 L'AGEF

Depuis le 06 mai 1999, l'Agence de Gestion Foncière (AGEF), créée sous la forme d'une Société Anonyme à Participation Financière Publique Majoritaire avec Conseil d'Administration, assure au nom et pour le compte de l'État et des Collectivités Territoriales, la gestion du foncier urbain.

Sous la tutelle du MCLAU et en relation avec ce ministère, elle est notamment chargée de :

- Faire l'acquisition des parcelles auprès des détenteurs
- Constituer des réserves foncières au nom et pour le compte de l'État en vue de disposer de terrains pour les logements, les industriels, l'artisanat et le tourisme partout en Côte d'Ivoire
- Conduire avec des partenaires privés des opérations d'aménagement de terrains urbains

2.2.2.4 La SOGEPIE

Le décret n°2001-691 du 31 octobre 2001 portant création de la SOGEPIE stipule que cet établissement public à caractère industriel et commercial est mandataire de l'État pour les questions concernant la gestion du patrimoine immobilier de l'État.

Sous la tutelle du MCLAU et en relation avec ce ministère, elle a l'initiative et la responsabilité de l'action de gestion, de contrôle, de coordination, de suivi en ce qui concerne le patrimoine bâti de l'État. Elle est également chargée de faire immatriculer tout le patrimoine bâti de l'État.

Ses activités consiste ainsi à

- gérer et entretenir les bâtiments administratifs à usage de bureau ou de logement à l'exception des infrastructures scolaires, sanitaires et militaires et des immeubles affectés à la Présidence ;
- gérer les baux administratifs ;
- établir les attestations des indemnités contributives au logement et percevoir les redevances de logement;
- suivre la cession du patrimoine immobilier de l'État à usage de logement ;
- suivre le recouvrement des créances de l'État sur les acquéreurs de logements ;
- passer les marchés de gérance et de gardiennage des bureaux et des logements ;
- passer des contrats de gérance des commerces et de l'ensemble immobilier ;
- acquérir l'immobilier privé au profit de l'État ;
- passer des marchés de réhabilitation du patrimoine immobilier de l'État ;
- gérer tous les immeubles issus de la dissolution des Sociétés d'État ou des Sociétés à participation financière de l'État ;
- établir et tenir à jour le registre et le fichier signalétique de tout le patrimoine bâti de l'État.
- identifier, faire immatriculer et inscrire au nom de l'État tout le patrimoine bâti de l'État.

2.2.2.5 L'AGEROUTE

Issue des différentes réformes institutionnelles de l'entretien routier, l'**AGEROUTE** est une société d'État régie par l'acte uniforme du traité OHADA sur les sociétés commerciales et le groupement d'intérêt économique du 17 avril 1997 et par la loi ivoirienne n° 97-519 du 04 septembre 1997 portant organisation des sociétés d'État, dont le capital social de 300 000 000 FCFA est entièrement détenu par l'État de Côte d'Ivoire. Placée sous la tutelle technique du Ministère des Infrastructures économiques et la tutelle financière du ministère chargé du Budget, elle a pour objet d'apporter à l'État son assistance pour la réalisation des missions de gestion du réseau dont il a la charge.

En exécution des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou à la maîtrise d'ouvrage déléguée qui lui sont confiées par l'État, la société est notamment chargée de :

- de la programmation de l'entretien routiers et des projets d'aménagement routiers ;
- de la passation des marchés et du suivi des travaux ;
- du financement des travaux ;
- de la surveillance du réseau ;
- de la constitution et de l'exploitation de la Banque de Données Routières ;
- du renforcement des capacités.

2.2.2.6 L'AGEDI

Sous la tutelle du ministère en charge de l'Industrie, cette agence a été instituée par le décret n°2013-298 du 02 mai 2013 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles, en abrégé AGEDI.

Cette agence est notamment chargée d'identifier et de proposer les terrains à mettre à la disposition des investisseurs industriels.

2.2.2.7 Le CEPICI

Sous la tutelle du Président de la République, le Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire (CEPICI) est un établissement public à caractère administratif.

L'article 4 du Décret N° 2012-867 du 06 septembre 2012 portant création du CEPICI, stipule, qu'il est le Guichet Unique de l'investissement direct en Côte d'Ivoire, et à cet effet, il fédère, coordonne et rationalise l'ensemble des initiatives et actions gouvernementales en matière de promotion des investissements et de développement du secteur privé.

Pour les aspects fonciers, le Guichet Unique du CEPICI constitue l'interface entre les demandeurs de terrains industriels et l'Administration. Toute demande de terrains industriels doit être déposée à son niveau avant transmission à l'AGEDI pour instruction.

2.2.2.8 L'ANDE

Sous la tutelle du ministère de l'Environnement, l'Agence Nationale de l'Environnement est un établissement public national créé par le décret n°97-393 du 09 juillet 1997, chargé notamment des missions suivantes :

- Assurer la coordination de l'exécution des projets à caractère environnemental
- Garantir la prise en compte des préoccupations environnementales dans les projets et programmes de développement
- Mettre en œuvre la procédure d'étude d'impact environnemental
- Réaliser l'audit environnemental des ouvrages et entreprises
- Éduquer, informer, sensibiliser/communiquer à la protection de l'Environnement.

Dans le cadre de la procédure d'étude d'impact environnemental, l'ANDE exige notamment que soit vérifié le statut fonciers des terrains sur lesquels s'installent les projets.

3. TRANSFERT DES TERRES PUBLIQUES À UN USAGE PRIVÉ

3.1 TRANSFERTS DANS LE DOMAINE URBAIN

Dans le domaine urbain, la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme impose à chaque ville du territoire de se doter d'un plan d'urbanisme directeur, généralement complété par un ou plusieurs plans d'urbanisme de détail. Ces documents permettent de programmer le développement urbain en définissant les zones réservées au Domaine public ainsi que les zones qui sont ou qui ont vocation à devenir des zones d'habitation, des zones industrielles, artisanales ou commerciales ou encore des zones d'utilité touristique, récréative ou environnementale. Pour Abidjan, un tel document a été validé par le décret n°2000-669 du 6 septembre 2000 portant approbation du schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan.

En se fondant sur ces plans d'urbanisme, l'Administration peut organiser l'aménagement de l'espace urbain et affecter des terres à un usage privé, selon des modalités que nous allons étudier.

3.1.1 Lotissement et accès à la propriété

a) Procédures d'appropriation publique des terres urbaines

La procédure de lotissement est une procédure qui permet de délimiter, cartographier et borner un espace situé en zone urbaine, puis de morceler cet espace en lots également délimités, cartographiés et bornés. Si les terrains concernés font l'objet de droits coutumiers, ceux-ci sont indemnisés selon la procédure appelée « purge des droits coutumiers ». Si des terrains concernés sont déjà immatriculés au nom d'une personne privée, le lotissement ne peut se faire qu'après avoir procédé à une procédure d'expropriation qui n'est elle-même possible que si l'opération a été déclarée d'utilité publique.

A l'issue de la procédure de lotissement, l'ensemble de l'espace considéré est immatriculé au nom de l'État. L'immatriculation de chacun de lots se fait aussi au nom de l'État, mais ce n'est pas forcément immédiat et tous les lots ne sont pas forcément immatriculés simultanément. L'immatriculation de chacun des lots se fait souvent en fonction des besoins.

N.B : Les lotissements peuvent se faire à l'initiative de l'État, des collectivités territoriales ou bien des communautés villageoises. En effet, même si les lotissements sont d'abord immatriculés au nom de l'État, les détenteurs de droits de droits coutumiers sont généralement attributaires d'une partie des lots constitués.

Lorsque l'objet de l'aménagement urbain est la réalisation d'infrastructures économiques ou sociales, l'État peut s'approprier des terrains urbains sans utiliser la procédure de lotissement mais en recourant aux procédures de purge des droits coutumiers ou d'expropriation après déclaration d'utilité publique.

Les références juridiques sont les suivantes :

- Lotissement : Décret n°77-906 du 5 novembre 1977 relatif aux lotissements ruraux, Décret n°95-520 du 5 juillet 1995 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des lotissements du domaine privé urbain de l'État et des communes
- Purge des droits coutumiers : Décret 96-884 du 25 octobre 1996 réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général et décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général, modifié en ses articles 7,8 et 11 par le décret 2014-25 du 22 janvier 2014.
- Expropriation : Décret n° 30 du 25 novembre 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique Occidentale Française, promulgué par arrêté 2980 AP du 19 décembre 1930, modifié par les décrets du 16 juin 1931, du 20 décembre 1933 et du 9 février 1949.

b) Procédures de cessions des terres publiques urbaines

La procédure applicable pour transférer la propriété d'une terre publique urbaine à un demandeur privé est définie par les textes suivants :

- Ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.
- Décret n°2013-482 du 02 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains

La pleine propriété des terrains urbains du domaine public est conférée uniquement par un Arrêté de Concession Définitive (ACD), publié au Livre Foncier.

Le demandeur introduit une demande au Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme[2]. Si le terrain considéré n'est pas encore immatriculé, le dossier est transmis au service chargé de la Conservation foncière au sein du ministère en charge du Budget, pour création du titre foncier au nom de l'État. Lorsque le terrain est immatriculé, les services du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme (DDU ou Directions territoriales) instruisent le dossier et si leur avis est favorable, ils présentent l'ACD à la signature du ministre en charge de la Construction et de l'Urbanisme ou bien s'il s'agit d'un lot de moins d'un hectare figurant dans un lotissement situé hors du district d'Abidjan, ils le présentent à la signature du préfet territorialement compétent et agissant par délégation des pouvoirs de ce ministre.

Ensuite, les services du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme communiquent au demandeur le prix de l'aliénation du terrain, qui doit être payé auprès du ministère de l'Économie et des Finances, ainsi que les taxes et droits d'enregistrement. Le Conservateur de la Propriété Foncière peut alors publier l'ACD au Livre Foncier et établir un état foncier. Le demandeur peut enfin retirer l'ACD au Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat.

c) Le Programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques

Le Programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques met en œuvre un ensemble d'opérations comprenant le lotissement, la viabilisation des zones de lotissement, la facilitation de l'accès à la propriété et la construction de logements.

Ce programme a pour objectif la construction de 75 000 logements, dans le district d'Abidjan et dans la commune de Grand-Bassam. Il s'appuie sur le décret n°2014-364 du 12 juin 2014 portant déclaration d'utilité publique des parcelles affectées au Programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques. Sur la base de ce décret, l'administration a engagé des procédures d'expropriation et d'indemnisation des détenteurs de droits réels ou de droits coutumiers sur les parcelles concernées ainsi que des procédures de lotissement et d'immatriculation des parcelles au nom des personnes publiques.

Dans le cadre de ce programme, l'État a confié à 25 promoteurs la charge de construire les 75 000 logements, puis de les vendre ou de les louer.

Les lots issus des procédures de lotissement sont d'abord immatriculés au nom de l'État mais ils sont ensuite partagés entre les personnes publiques, les promoteurs immobiliers et les anciens détenteurs de droits réels ou coutumiers. Les promoteurs immobiliers et les anciens détenteurs de droits coutumiers peuvent obtenir un ACD pour chacun des lots qu'ils reçoivent mais il peut y avoir ensuite des mutations de propriété qui se font devant notaire.

[2] Il existe un service du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat dans chaque région.

3.1.2 Attribution de terrain à usage industriel

Pour les zones industrielles, le texte applicable est le décret n°2015-22 du 14 janvier 2015 relatif aux procédures et conditions d'occupation de terrains à usage industriel.

Ce texte prévoit que le demandeur dépose sa demande au Guichet unique du CEPICI qui le transmet pour instruction à l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles (AGEDI). Sur la base du dossier d'instruction, une commission administrative se réunit et propose à la signature du ministre chargé de l'industrie une lettre de rejet de la demande ou une lettre d'autorisation de mise en valeur. En cas d'autorisation, l'industriel dispose de 24 mois pour faire constater par l'administration la mise en valeur. Sur la base de ce constat, le ministre en charge de l'Industrie signe un arrêté d'occupation de terrain à usage industriel, valable pendant 10 ans. Dans ce délai, le bénéficiaire peut solliciter un bail emphytéotique.

3.1.3 Attribution de terrain à vocation touristique

Pour les zones touristiques urbaines ou rurales, le texte applicable est le décret nº74-136 du 12 avril 1974 fixant la procédure et les conditions d'attribution des terrains domaniaux destinés à la promotion touristique. Les attributions de terrains destinés à la création d'établissement de tourisme sont consenties sous la forme d'une location de 30 ans renouvelable, par arrêté du ministre d'État chargé du Tourisme et du ministre gestionnaire du domaine de l'État concerné, après avis d'une commission administrative.

3.1.4 Attribution de terrain en zone portuaire

En zone portuaire, l'attribution des terrains se fait actuellement par arrêté signé du ministre en charge des Infrastructures économiques et cet acte est transmis à la Direction du Cadastre, pour inscription au livre foncier avec valeur de bail emphytéotique. L'arrêté mentionne en effet la durée de l'attribution et le loyer périodique qui doit être versé à l'État.

Les services en charge de cette procédure regrettent cependant qu'il ne soit pas prévu de constat de mise en valeur avant d'ouvrir l'accès au bail emphytéotique, comme dans le cas des zones industrielles.

3.2 TRANSFERT DE GESTION DE TERRES DU DOMAINE FONCIER RURAL

3.2.1 Transfert de gestion pour un usage agricole

De nombreuses terres du domaine foncier rural de l'État ont fait l'objet d'un transfert de gestion en faveur du secteur privé dans les années 90, à l'occasion de la privatisation d'anciennes sociétés agro-industrielles parapubliques. Dans le cadre de ces opérations, les terres concernées ont été immatriculées au nom de l'État et des baux emphytéotiques ont été accordés aux nouvelles sociétés.

Une opération du même type a été initiée en 2014, dans le département de Prikro, près de la localité de Famienkro. L'ancienne Sodesucre y avait occupée des terres dés les années 70 avant d'arrêter ses activités. Ces terres étaient devenues vacantes et n'avaient pas été immatriculées. En 2014, le groupe SIAT s'est présenté avec le projet de planter de l'hévéa sur 5 000 ha. Il a créé à cet effet la Compagnie Hévéicole de Prikro et pris en charge le coût de la procédure d'immatriculation de ces terres au nom de l'État afin d'obtenir un bail emphytéotique. Une partie de la population riveraine s'est violemment opposée au projet en faisant valoir des droits coutumiers aujourd'hui protégés par la loi 98-750.

Il n'est cependant pas certain que l'immatriculation des terres de Prikro constitue une spoliation de ces droits coutumiers par l'État. En effet, selon un ancien de Famienkro que nous avons interrogé, l'État aurait procédé à la purge des droits coutumiers dans les années 70 [Varlet 2014]. Si la preuve de cette purge des droits coutumiers peut être apportée, l'État peut donc bien revendiquer la détention des droits coutumiers, du fait de les avoir achetés ; il s'agirait d'un exemple de terres figurant dans le domaine coutumier de l'État.

La Direction du Foncier Rural apporte encore une autre justification à l'immatriculation des terres de Famienkro au nom de l'État. Selon cette Direction, il existe un acte administratif qui a attribué des terres à la SODESUCRE et quelle qu'ait été la forme de ce texte, il constitue un acte de concession décidé par l'État au bénéfice de lui-même. C'est donc en application de la loi de 1998 relative au Domaine foncier rural et de ses dispositions relatives à la consolidation des droits concédés que l'État a pu faire immatriculer les terres de Famienkro à son nom.

Dans le département de Dikodougou, en septembre 2014, un projet de production intensive de maïs a été lancé. À l'occasion de cette cérémonie, les représentants de l'État ont indiqué que 10 000 hectares de terres allaient être loués à la société SIPRA pour mener cette activité. Ces terres ont été occupées dans le passé par l'ancien Office des Semences et des Plants (OSP), mais nous n'avons pas pu recueillir d'information pour savoir si les terres en question ont été immatriculées au nom de l'État ou si elles ont fait l'objet de purge de droits coutumiers.

N.B. à propos du régime des concessions agricoles :

En application du décret du 15 novembre 1935 portant règlementation des terres domaniales et du décret 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, l'Administration a pu attribuer des concessions à vocation agricole en milieu rural jusqu'à 1998. La loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural a mis fin au régime des concessions agricoles.

En application de cette loi, les anciennes concessions agricoles ont bénéficié d'une procédure de consolidation des droits concédés aboutissant soit au régime de pleine propriété, soit au régime du bail emphytéotique.

3.2.2 Transfert de gestion pour les activités minières

En Côte d'Ivoire, les activités minières ont pour base légale la loi n° 2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier. L'article 3 de ce code prévoit que toutes les substances minérales du sol et du sous-sol appartiennent à l'État. Le Code minier prévoit que l'État peut accorder par décret un permis de recherche minière, puis si les recherches sont positives, un permis d'exploitation minière. Le Code minier de 2014 n'emploie pas le terme de « concession minière » mais il utilise l'expression « convention minière » à propos de l'accord entre l'État et le titulaire d'un permis d'exploitation.

Les activités de recherche ou d'exploitation minières peuvent être menées sur des terres publiques ou privées, avec la réserve suivante. Le Code minier déclare comme zones d'interdiction les aires protégées (parcs nationaux et réserves naturelles), les dépendances du domaine public ainsi que les lieux sacrés et les propriétés closes ; les activités minières peuvent néanmoins s'y dérouler si les populations concernées y consentent et si le ministre en charge des Mines l'autorise. Il reste une incertitude quant au cas des forêts classées car elles ne figurent pas dans la liste des zones d'interdiction énoncées par le Code minier, tandis que de son côté le Code forestier ne prévoit pas les activités minières parmi les usages autorisés dans le domaine forestier classé[3].

En fin de compte, les permis de recherche ou d'exploitation minière concernent le plus fréquemment des terres privées. Ces permis n'affectent pas les droits de propriété, mais ils donnent à leurs titulaires des droits d'usage nouveaux qui prévalent sur les droits d'usage préexistants. C'est pourquoi le Code forestier prévoit l'indemnisation des propriétaires et des exploitants des terres concernées par les activités minières, ainsi que le financement par les compagnies minières de fonds de développement local au bénéfice des populations concernées.

Notons que les permis de recherche sont accordés aux entreprises minières, à leur demande, sous réserve qu'elles remplissent certaines conditions techniques et financières. Il n'y a pas de mise en concurrence pour l'attribution des zones de recherche. Ensuite, le permis d'exploitation est accordé de droit, par décret pris en Conseil des Ministres, au titulaire du permis de recherche qui a fourni la preuve de l'existence d'un gisement au sein du périmètre couvert par ce permis de recherche. Cependant, pour les sites non attribués sur lesquels l'existence d'un potentiel minier a été prouvée, le Code minier prévoit que l'Administration peut organiser un appel d'offre pour attribuer le permis d'exploitation.

[3] La carte du Cadastre minier publié par le ministère en charge des Mines montre cependant que des permis de recherche ont été accordés dans certaines forêts classées, par exemple à Goin Débé.

3.3 TRANSFERT DE GESTION DE TERRES DU DOMAINE FORESTIER CLASSÉ

3.3.1 Constitution de blocs agro-industriels

L'arrêté n°259/MINEF/SODEFOR du 15 mars 2012 prévoit la création de trois blocs agro-industriels, au sein de la forêt classée de Rapides Grah (cf. annexes). Pour ces trois blocs, il est prévu respectivement des surfaces de 20 000, 30 000 et 40 000 ha, soit un total de 90 000 ha.

Selon cet arrêté, des études de faisabilité techniques et socio-économiques doivent préalablement préciser les limites exactes de ces blocs et les modalités de participation des populations riveraines. Il est également indiqué que du point de vue foncier, les superficies ainsi affectées restent partie intégrante du domaine forestier de l'État. A l'expiration des projets agro-industriels elles doivent faire l'objet d'un programme de reboisement.

Interrogée à ce sujet, la SODEFOR indique qu'elle a entrepris des négociations en 2013 avec trois sociétés agro-industrielles : Compagnie Hévéicole du Cavally, OLAM et GMG (Groupe Millénium Goals). En 2015, ces entreprises semblent cependant s'être retirées du projet.

En effet, un tel projet pose de nombreux problèmes.

Du point de vue juridique, le code forestier de 2014 n'a pas inscrit l'exploitation agricole parmi les droits d'usage autorisés dans les forêts classées (article 46) et son article 55 interdit dans le domaine forestier national, sauf pour des raisons scientifiques ou d'intérêt public et après autorisation de l'Administration forestière, l'abattage, l'arrachage et la mutilation d'espèces forestières protégées. Cependant, l'article 51 de ce Code prévoit que des défrichements dans le domaine forestier national peuvent être autorisés par l'Administration forestière et l'article 68 prévoit que les forêts domaniales sont aménagées selon des modalités déterminées par l'Administration forestière. Donc le code forestier de 2014, laisse planer une ambiguïté quant aux types d'autorisations que peut accorder l'Administration forestière.

Mais surtout, un tel projet pose un problème social difficile à gérer. En effet, la quasi-totalité du territoire de la forêt classée de Rapides Grah est défrichée et fait déjà l'objet d'activités agricoles. Il serait difficile de créer ces trois blocs sans obliger de nombreux paysans à abandonner leurs plantations.

3.3.2 Constitution d'enclaves villageoises au sein des forêts classées

Dans de nombreuses forêts classées, des arrêtés ont été signés par le ministre en charge des forêts, sur proposition de la SODEFOR, pour établir la « vocation agricole » de certaines terres situées autour de villages ayant une implantation ancienne, parfois antérieure aux arrêtés de classement des forêts concernées. Nous avons notamment constaté l'existence de telles enclaves dans la forêt classée de Rapides Grah et dans celle de Mabi (non loin d'Adzopé).

La constitution d'enclaves villageoises au sein des forêts classées répond à la nécessité de corriger certains défauts des actes de classement. L'article 58 du code forestier de 2014 prévoit ainsi que : « *L'emprise des forêts classées dans chaque région ou localité est choisie de telle sorte que des superficies suffisantes de forêts protégées soient laissées à la disposition des populations pour la satisfaction de leurs besoins domestiques et pour les activités socio-économiques* ». Les codes forestiers de 1935 et 1965 prévoyaient également une disposition semblable. Dans l'absolu, il aurait été possible de déclasser ces enclaves pour les faire retourner dans le domaine foncier rural mais en pratique, l'Administration forestière préfère conserver un certain contrôle sur les terres des enclaves.

Certaines dispositions du code forestier le lui permettent. En effet, l'Administration forestière fixe les modalités d'aménagement des forêts domaniales (article 68) et peut autoriser des défrichements (article 51).

Toutefois, certains litiges surviennent parfois dans ces enclaves parce que les populations locales considèrent qu'elles peuvent y exercer leurs droits coutumiers comme dans le domaine foncier rural et qu'elles contestent certaines attributions de terres faites par l'Administration forestière.

3.3.3 Attribution de droits d'exploitation forestière

Le Code forestier de 2014[4] prévoit l'attribution de concession forestière à des acteurs privés sur la base d'une convention adossée à un cahier des charges.

Toutefois, ce nouveau Code forestier n'a pas encore reçu de textes d'application. De ce fait, les procédures et conditions d'attribution des concessions forestières ne sont pas encore définies.

Dans l'attente de ces nouvelles dispositions réglementaires, les activités d'exploitation forestière se poursuivent selon les modalités définies par les dispositions réglementaires portant application du Code forestier de 1965[5].

En application du code forestier de 1965, les principales modalités d'exploitation forestière sont ainsi les suivantes :

- en régie, lorsque l'administration forestière effectue les coupes elle-même ;
- par ventes de coupes, attribuées par appel d'offre ;
- sur la base d'un arrêté signé par le ministre en charge des Forêts portant attribution de périmètres d'exploitation forestière, auquel est annexé un cahier des charges comportant notamment un règlement d'exploitation, un plan d'aménagement et des obligations en matière de reboisement. Cette modalité a remplacé, en 1994, l'attribution de permis temporaire d'exploitation[6].

La vente de coupes ou l'attribution de périmètres d'exploitation forestière ne comportent pas de transfert de droit de propriété foncière, ni même de transfert de la totalité des droits d'usage, mais déterminent le transfert d'un seul type de droit d'usage : le droit d'exploitation forestière dans le domaine forestier de l'État.

Une difficulté apparait ici, car la définition du domaine forestier de l'État a changé en 2014 :

- En effet, selon le code forestier de 1965, les seules forêts qui appartiennent à des personnes privées sont celles qui sont situées sur des terres immatriculées à leurs noms. Toutes les autres forêts font partie du domaine forestier de l'État et les personnes privées n'y peuvent exercer que des droits d'usage.
- Avec le Code forestier de 2014, des forêts non classées situées sur des terres du domaine foncier rural peuvent être reconnues comme appartenant à des personnes privées ou à des communautés qui y exercent des droits coutumiers.

De ce fait, l'État a pu attribuer des coupes ou des périmètres d'exploitation forestière conformément au Code forestier de 1965 sur des terres qui ne font plus partie du domaine forestier de l'État, au sens du code forestier de 2014.

[4] Loi n°2014-427 du 14 juillet 2014 portant code forestier.

[5] Loi n° 65-425 du 20 décembre 1965 portant code forestier et décret n° 66-421 du 15 septembre 1966 réglementant l'exploitation des bois d'œuvre et d'ébénisterie, de service, de feu et à charbon

[6] Décret n°94-368 du 1" juillet 1994 portant modification du décret n° 66-421 du 15 septembre 1966.

3.4 CAS D'ATTRIBUTION DE TERRES D'ANCIENNES FORÊTS CLASSÉES

Sur le portail officiel du Gouvernement de Côte d'Ivoire, www.gouv.ci, il est possible de lire le compte-rendu d'une conférence de presse donnée le 27 septembre 2012 par le directeur du Reboisement et du Cadastre forestier. Celui-ci présente le bilan à mi-parcours d'une opération de redistribution de terres de certaines forêts déclassées : Pebo (près de Dabou et Sikensi), Memni (près d'Alépé) et Seddy (près de Guiéssiguié).

Le processus est le suivant :

- La première étape est la création des commissions départementales d'attribution des terres cultivables en forêt déclassée avec la désignation de ses membres, composés de Préfets, de Sous-préfets, d'administrateurs du ministère des Eaux et Forêts, de députés, de chefs de village et de présidents de la gestion foncière des villages.
- Après l'installation des Commissions, c'est la phase d'enregistrement des demandes de terres. Cette prestation coûte au demandeur la somme de 10.000 FCFA/ha remboursable, si le demandeur n'a pas obtenu de satisfaction à la suite de sa demande. En cas d'approbation de la demande, les demandeurs doivent s'acquitter de la somme de 100.000 FCFA/ha, qui représente une avance sur les frais de bornage. Les montants ainsi collectés permettent d'effectuer les délimitations nécessaires aux attributions et d'identifier tous les blocs de forêt intacts ou en jachères, ainsi que les parcelles mise en valeur depuis au moins deux ans.
- À l'issue du bornage, un dossier technique est constitué par le géomètre-expert et une lettre d'attribution est signée par le Préfet, président de la Commission d'attribution des terres.
- Le bénéficiaire demande ensuite à la Direction départementale de l'Agriculture de faire un constat de mise en valeur.
- Le bénéficiaire s'adresse ensuite à la Direction du Foncier Rural pour engager une procédure de consolidation des droits concédés.

Une telle opération pose plusieurs problèmes juridiques : si les terres considérées ont fait l'objet d'un arrêté de déclassement, elles ne sont plus dans le domaine forestier classé mais dans le domaine foncier rural. De ce fait, il y a lieu de s'interroger pour savoir si l'État est encore propriétaire de terres ayant fait l'objet d'un arrêté de déclassement. Si ces terres étaient immatriculées, le déclassement n'enlève rien à la propriété de l'État ; il s'agit simplement d'un changement d'affectation de terres qui passent du domaine forestier classé au domaine privé de l'État.

Mais si les terres ne sont pas immatriculées, il faut montrer par quelle justification juridique les terres déclassées seraient affectées au domaine privé de l'État. Cela n'est absolument pas une évidence car aucun texte juridique n'a établi que le classement d'une forêt entrainait l'extinction définitive des droits coutumiers sur cette forêt ; en outre le fondement de l'appropriation des terres d'une forêt classée par une personne publique est l'appartenance de cette terre au domaine forestier classé ou l'immatriculation. Dés lors qu'une terre ne remplit plus aucune de ces conditions, il faut rechercher d'autres arguments pour établir la propriété de ces terres. En particulier, puisque ces terres sont dans le domaine foncier rural, il faut appliquer la procédure prévue par la loi 98-750 pour savoir si elles font l'objet de droits coutumiers, si ces droits coutumiers ont été purgés ou si elles sont sans maître.

Une objection à cette analyse peut être formulée : l'arrêté de déclassement pourrait avoir prévu que les terres déclassées sont affectées au domaine privé de l'État. Mais cette objection peut être écartée dans tous les cas où cela n'est pas explicitement mentionné dans les arrêtés de déclassement. De plus, cet argument est insuffisant car aucune base légale ne permet aux personnes publiques d'être propriétaires de terres du domaine foncier rural en dehors des terres immatriculées en leurs noms, des terres sans maître ou des terres dont elles auraient purgés les droits coutumiers. Précisons encore que si les arrêtés de déclassement mentionnent que les terres déclassées feront l'objet d'opérations de mise en valeur menées par les Pouvoirs publics, cela ne constitue en rien un argument quant à la conservation par les personnes publiques de la propriété des terres déclassées car il est habituel que des programmes de développement agricole soient mis en œuvre par l'État même sur des terres qui ne lui appartiennent pas.

Une autre objection pourrait porter sur le fait que le nouveau Code forestier prévoit que l'État possède un domaine forestier privé non classé. Mais tous les actes de déclassement sont antérieurs au nouveau code forestier et ne peuvent donc y faire référence. En outre, la conférence de presse, qui eut lieu avant l'adoption en 2014 de ce nouveau code forestier, fait état d'attribution de terres déjà défrichées et cultivées ; elles ne correspondent donc pas à la définition du domaine forestier privé non classé de l'État.

Enfin, il est préoccupant que des terres du Domaine foncier rural fassent l'objet d'attributions administratives alors même que plusieurs circulaires administratives ont rappelé l'interdiction de délivrer des titres d'occupation provisoire sur les terres rurales. Les attributions de terres prononcées par les commissions d'attribution des terres cultivables en forêt déclassée appliquent des procédures qui ne sont pas légitimes, car l'État ne peut concéder des terres qui ne lui appartiennent pas. D'ailleurs, aujourd'hui la Direction du Foncier Rural n'accepte plus d'engager la procédure de consolidation des droits concédés dans le cas des terres de forêts déclassées ayant fait l'objet d'une lettre d'attribution.

Au total, il faut constater l'existence d'une procédure administrative d'attribution de terres des forêts déclassées dont l'usage aboutit à une impasse juridique et administrative et qui peut entrainer des litiges fonciers entre les détenteurs de lettres d'attribution et les détenteurs de droits coutumiers.

4. ANALYSE DES DIMENSIONS ET NOTATION

Les termes de référence de la présente étude comportent en annexe une série de tableaux de notation pour différents aspects de l'analyse de gouvernance foncière.

Dans la présente section du rapport, conformément aux termes de référence, ces tableaux sont présentés selon le format exigé, une notation est proposée avec un commentaire d'explication et des recommandations sont formulées dans les cas pertinents.

Format pour la présentation de la notation et de l'analyse par dimension

IGF-X, Dimension i	Évaluation
Brève description de la dimension	A – Description de la dimension qui représente la meilleure option vers un scénario de bonne gouvernance foncière. B – Description de la dimension qui représente la deuxième meilleure option pour arriver à un scénario de bonne gouvernance foncière. C – Description de la dimension qui a généralement du mal à satisfaire aux critères de bonne gouvernance foncière malgré des tentatives d'amélioration. D – Aucune tentative en la matière pour indiquer qu'il existe une bonne gouvernance foncière.

Panel	IGF	Dim.	**Le transfert des terres publiques à un usage privé suit une procédure claire, transparente et compétitive. Les paiements y afférents sont collectés et audités (à l'exception des transferts en vue d'améliorer l'équité tels que la distribution foncière ou les terres en vue de logements sociaux).**
5	1	1	Les transactions concernant les terres publiques sont transparentes.
D			A : Plus de 90% des terres publiques cédées/louées au cours des 3 dernières années l'ont été dans le cadre d'une enchère publique ou d'un appel d'offres ouvert (sans compter les transferts pour améliorer l'équité).
			B : De 70% à 90% des terres publiques cédées/louées au cours des 3 dernières années l'ont été dans le cadre d'une enchère publique ou d'un appel d'offres ouvert (sans compter les transferts pour améliorer l'équité).
			C : De 50% à 70% des terres publiques cédées/louées au cours des 3 dernières années l'ont été dans le cadre d'une enchère publique ou d'un appel d'offres ouvert (sans compter les transferts pour améliorer l'équité).
			D : Moins de 50% des terres publiques cédées/louées au cours des 3 dernières années l'ont été dans le cadre d'une enchère publique ou d'un appel d'offres ouvert (sans compter les transferts pour améliorer l'équité).

Analyse

Que ce soit dans le domaine urbain ou dans le domaine rural, le transfert de terres publiques à un usage privé ne fait l'objet ni de mise aux enchères, ni d'appel d'offre.

En milieu rural, les terres publiques transférées à un usage privé au cours des trois dernières années ont fait l'objet soit de l'attribution d'un bail emphytéotique, soit d'une lettre d'attribution pour des terres d'une forêt déclassées. Pour l'attribution de baux emphytéotiques, il n'y a pas eu d'appel d'offre car il s'agissait de faciliter l'implantation de projets d'investissement privé dans le secteur agricole. Pour l'attribution de terres de forêts déclassées, l'administration examine les demandes qui lui sont adressées.

Dans le domaine urbain, la procédure définie par l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains est très claire : elle prévoit le dépôt d'une demande et un prix de cession ou de location déterminé par une commission administrative. La procédure nous paraît transparente mais elle ne repose pas sur un appel d'offre.

Recommandations :

- Dans le domaine foncier rural, les terres du domaine privé de l'État susceptibles de faire l'objet d'un bail emphytéotique devraient être recensées et clairement identifiées. Leur existence devrait être portée à la connaissance du public et une procédure transparente devrait être conçue pour attribuer les baux emphytéotiques. Les considérations relatives à l'aménagement du territoire devraient être intégrées dans un cahier des charges annexé au contrat, notamment en ce qui concernent la nature de la mise en valeur des terres attribuées ou la contribution éventuelle au développement local des infrastructures et services sociaux.
- Le statut des terres des forêts déclassées devrait être clarifié et les administrations concernées devraient s'entendre et se coordonner en ce qui concerne les procédures qui peuvent y être appliquées. Dans la plupart des cas, la procédure reposant sur une lettre d'attribution devrait être proscrite.
- En milieu urbain, la procédure d'attribution des terres domaine privé de l'État nous paraît suffisamment claire. Comme en milieu rural, l'appel d'offre ou la mise aux enchères ne nous semblent pas les seules voies pour assurer la transparence.

5	1	2	Les baux sur les terres publiques sont collectés.
A			A : Plus de 90% de la valeur totale des baux à des intérêts privés portant sur des terres publiques est collectée.
			B : Entre 70% et 90% de la valeur totale des baux à des intérêts privés portant sur des terres publiques est collectée.
			C : Entre 50% et 70% de la valeur totale des baux à des intérêts privés portant sur des terres publiques est collectée.
			D : Moins de 50% de la valeur totale des baux à des intérêts privés portant sur des terres publiques est collectée.

Analyse

Dans le domaine urbain, les baux sont conservés et suivis par la Direction du Domaine Urbain du MCLAU.

Dans le domaine foncier rural, les baux sont conservés et suivis par la Direction du Domaine foncier rural du Ministère de l'Agriculture.

Le paiement annuel des loyers est centralisé et suivi par la Direction du Domaine, de la Conservation foncière, de l'Enregistrement et du Timbre, au sein du ministère en charge du Budget.

Recommandations :

- Poursuite des bonnes pratiques relatives à la collecte des baux sur les terres publiques.

5	1	3	Les transactions sur les terres publiques se font aux prix du marché (lorsque les terres ne sont pas cédées/louées pour améliorer l'équité).
D			A : Tous les types de terres publiques sont généralement cédés/loués aux prix du marché selon une procédure transparente indépendamment du statut de l'investisseur (p. ex. national ou étranger).
			B : Les terres publiques peuvent être cédées/louées aux prix du marché selon une procédure transparente, mais ceci ne s'applique qu'à un type particulier d'investisseurs (p. ex. des investisseurs nationaux ou étrangers).
			C : Seuls certains types de terres publiques sont généralement cédés/loués aux prix du marché selon une procédure transparente indépendamment du statut de l'investisseur (p. ex. national ou étranger).
			D : Les terre publiques ne sont rarement, voire jamais, cédées/louées aux prix du marché selon une procédure transparente.

Analyse

Dans le domaine urbain, la procédure[7] est transparente, mais les prix de cession fixés par une commission administrative sont inférieurs aux prix du marché, ce qui facilite l'accès à la propriété pour les personnes ayant des moyens financiers limités et évite l'accaparement des terres par les plus riches. Par ailleurs, une seconde commission administrative établit la valeur vénale des terrains qui sert de base au calcul des droits et taxes liés à la procédures. Il arrive que le montant de ces droits et taxes d'immatriculation soit supérieur au prix de cession, ce qui surprend les demandeurs.

Dans le domaine rural de l'État, le prix de location est négocié entre le ministère de l'Agriculture et le bénéficiaire. La procédure reste confidentielle.

Dans les deux cas, les procédures en vigueur ne constituent pas des actes de mauvaise gouvernance. Au contraire, elles reflètent la volonté de l'État de conserver le contrôle de l'accès aux terres de son domaine privé afin de soutenir sa politique sociale et sa politique d'aménagement du territoire.

N.B : En plus du prix de cession et des droits ou taxes qui sont payés à l'État, la personne qui veut accéder à la propriété d'une terre peut avoir à effectuer un paiement en faveur des détenteurs de droits coutumiers si l'État n'a pas déjà procédé à la purge de ces droits.

Recommandations :

- Il n'y a pas lieu d'appliquer systématiquement le prix du marché pour l'accès aux terres du domaine privé de l'État car cela réduirait les possibilités d'accès à ces terres pour une grande majorité de citoyen et entraînerait un risque d'accaparement par de grosses fortunes nationales ou étrangères.
- La base taxable déterminant le montant de la taxe d'immatriculation devrait se rapprocher du prix de cession, afin de réduire le montant de cette taxe. Les demandeurs devraient être informés du montant de cette taxe en même temps qu'ils sont informés du prix de cession.
- Dans le cas des terres rurales de l'État, les conditions de cession ou de location devraient être rendues publiques (prix, cahier des charges).
- En milieu rural comme en milieu urbain, l'État devrait s'assurer que les droits ont été purgés ou devrait prendre en charge la purge de ces droits coutumiers avant de céder des terres à un tiers privé.

[7] Cf. Décret n°2013-482 du 02 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.

5	1	4	Le public bénéficie des éventuels gains dus à un changement d'affectation des sols.
A			A : Des mécanismes sont régulièrement utilisés pour permettre au public de bénéficier d'une part significative des éventuels gains consécutifs à un changement d'affectation des sols. Ces mécanismes sont appliqués de façon transparente et s'appuient sur une réglementation claire.
			B : Des mécanismes pour permettre au public de bénéficier d'une part significative des éventuels gains consécutifs à un changement d'affectation des sols ne sont pas toujours utilisés, mais ils sont généralement appliqués de façon transparente.
			C : Des mécanismes pour permettre au public de bénéficier d'une part significative des éventuels gains consécutifs à un changement d'affectation des sols sont rarement utilisés et sont appliqués de façon arbitraire.
			D : Les mécanismes pour permettre au public de bénéficier d'une part significative des éventuels gains consécutifs à un changement d'affectation des sols ne sont pas utilisés.

Analyse

En milieu urbain, le fait que le prix de cession ou de location soit fixé par une commission administrative permet de rendre les terres de l'État plus accessibles au public que dans le cas du recours aux prix de marché. En outre, la procédure de lotissement est toujours appliquée en réservant une partie des lots aux personnes qui avaient des droits coutumiers sur les terres concernées.

Dans le domaine rural de l'État, les terres ne sont jamais vendues mais elles peuvent être louées. La location de terres rurales de l'État fait l'objet de négociation avec les bénéficiaires impliquant notamment la définition d'un cahier des charges prévoyant des mesures de développement local des infrastructures ou des services sociaux, ainsi que l'emploi de la population locale. Un tel mécanisme est régulièrement utilisé, bien qu'il ne s'agisse pas vraiment d'une procédure transparente soutenue par une réglementation claire. En particulier, le prix de la location et les éventuelles autres coûts de transactions restent confidentiels.

Recommandations :

- Le gouvernement devrait établir une réglementation définissant la procédure de cession des terres rurales de son domaine privé, en prévoyant des dispositions relatives à la publicité de l'opération et un cahier des charges comportant des dispositions relatives au développement local.

5	1	5	Des politiques sont en place pour améliorer l'équité en termes d'accès et de mise en valeur des biens.
B			A : Des politiques sont en place pour améliorer l'accès aux biens et leur mise en valeur par les pauvres et les groupes marginalisés ; elles sont appliquées et elles sont efficaces.
			B : Des politiques sont en place pour améliorer l'accès aux biens et leur mise en valeur par les pauvres et les groupes marginalisés ; elles sont appliquées mais ne sont pas efficaces.
			C : Des politiques sont en place pour améliorer l'accès aux biens et leur mise en valeur par les pauvres et les groupes marginalisés mais elles ne sont pas appliquées.
			D : Aucune politique n'est en place pour améliorer l'accès aux biens et leur mise en valeur par les pauvres et les groupes marginalisés.

Analyse

En milieu urbain, le fait que le prix de cession ou de location soit fixé par une commission administrative permet de rendre les terres de l'État plus accessibles au public que dans le cas du recours aux prix de marché. Par ailleurs, il existe un Programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques dans le district autonome d'Abidjan et dans la commune de Grand-Bassam. Toutes ces dispositions ne sont cependant pas suffisantes pour répondre aux besoins des populations qui affluent en zones urbaines ou de celles qui ont fait l'objet de « déguerpissement » dans le cadres des grands travaux entrepris au cours des 3 dernières années. En outre, il s'avère que certains quartiers sont inaccessibles aux plus pauvres, qui se trouvent rejetés à la périphérie des villes et doivent supporter d'important frais de transport lorsqu'ils travaillent dans le centre ville.

Dans le Domaine foncier rural, la mise en œuvre de la loi 98-750 est effective mais elle n'est pas très efficace, car il y a peu de personnes qui ont déjà pu obtenir un certificat foncier, notamment parmi les plus pauvres.

Recommandations :

- Le Gouvernement devrait développer davantage les programmes de logements sociaux en tenant compte des capacités financières des plus pauvres et en intégrant des considérations de mixité sociale dans l'aménagement des différents quartiers urbains.
- Le Gouvernement devrait veiller à la réduction des coûts de la certification foncière et augmenter la contribution de son Budget au financement de sa politique foncière en milieu rural.

Panel	IGF	Dim.	*Stratégie d'investissement privé*
5	2	1	Des politiques et des réglementations sont en place et appliquées sans ambiguïté et de façon transparente pour identifier les terres qui peuvent être mises à la disposition d'investisseurs, en accord avec les titulaires de droits fonciers.
C pour l'urbain D pour le rural			A : Il existe une politique pour identifier clairement les terres qui peuvent être mises à la disposition des investisseurs et elle a été élaborée à partir d'une évaluation détaillée du potentiel foncier, d'une consultation communautaire qui a donné lieu à un accord libre et en toute connaissance de cause et cette politique est appliquée dans plus de 90 % des cas.
			B : Il existe une politique pour identifier les terres qui peuvent être mises à la disposition des investisseurs ; elle a été élaborée à partir d'une évaluation ponctuelle du potentiel foncier mais sur consultation et avec l'accord de la communauté et cette politique est appliquée dans plus de 90 % des cas.
			C : Il existe une politique pour identifier les terres qui peuvent être mises à la disposition des investisseurs ; elle a été élaborée à partir d'une évaluation ponctuelle du potentiel foncier et moyennant une consultation restreinte des communautés et cette politique est appliquée dans plus de 90 % des cas.
			D : Aucune politique n'est en place.

Analyse

Dans le domaine urbain, il existe des schémas directeurs d'aménagement urbain (cf. Loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme) qui permettent clairement d'identifier les terres qui peuvent être mises à la disposition d'investisseurs. Ces schémas distinguent notamment les zones habitables, les zones industrielles, les zones à vocation touristique, les zones boisées et les réserves foncières susceptibles de faire plus tard l'objet de lotissements ou d'aménagements spécifiques. L'établissement de ces schémas directeurs ne fait pas l'objet d'une large consultation du public.

Dans le cadre de la politique industrielle du Gouvernement, l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles (AGEDI) intervient pour l'aménagement des zones industrielles et l'identification des terrains à usage industriels à mettre à disposition des investisseurs. L'aménagement des zones industrielles donnent lieu à une procédure de purge des droits coutumiers qui implique l'accord des communautés concernées[8].

Dans le domaine foncier rural, il n'existe pas de politique systématique pour identifier les terres disponibles pour des investisseurs. Cependant, lorsque des investisseurs se présentent des dispositions sont prises par le ministère de l'Agriculture pour les aider à trouver des terres. Les populations locales font parfois l'objet d'une consultation, notamment lorsqu'elles font des manifestations ou si des troubles sociaux se produisent.

Recommandations :

- L'établissement des schémas directeurs d'aménagement urbain devrait faire l'objet d'une large consultation du public.
- En milieu rural, les terres du domaine privé de l'État qui sont susceptibles d'être mises à la disposition des investisseurs devraient faire l'objet d'un recensement et d'une identification systématique. Avant de mettre ces terres à disposition des investisseurs, il serait souhaitable que l'État les ait fait immatriculer, après avoir purgé les droits coutumiers ou constaté l'absence de maître.

[8] Dans le cas de l'aménagement des 940 ha de la zone industrielle PK24, le Gouvernement estime à 23,5 milliards FCFA le coût de la purge des droits coutumiers.
http://www.industrie.gouv.ci/index.php/article/remise-cheques-detenteurs-droits-coutumiers-zone-industrielle-pk24

5	2	2	Des processus politiques sont en place pour l'identification et la sélection d'investissements bénéfiques sur le plan économique, environnemental et socio-culturel, et pour leur mise en œuvre efficace.
B			A : Un processus est en place qui tient compte comme il se doit des avantages nationaux et locaux et il est respecté. Des mécanismes de partage des bénéfices sont en place.
			B : Un processus est en place qui tient uniquement compte des avantages nationaux mais il est respecté. Pas de mécanisme local de partage des bénéfices.
			C : Un processus est en place mais beaucoup d'investissements voient le jour alors qu'ils ne sont pas conformes à la politique ou qu'ils ont reçu un avis défavorable.
			D : Aucun processus n'est en place.

Analyse

Pour faciliter l'identification et l'installation des investisseurs, le Gouvernement a mis en place le Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire (cf. décret N° 2012-867 du 06 septembre 2012 portant création du CEPICI).

Pour les investissements industriels, il n'est pas prévu de mécanisme local de partage des bénéfices, en dehors de la fiscalité.

Pour les projets miniers, le décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 [9] prévoit la constitution d'un Fonds de Développement Local permettant aux populations des villages concernés de bénéficier de projets de développement local. Le montant qui doit être versé dans ce fonds n'est cependant pas indiqué dans ce décret ni dans le Code minier.

Pour les projets d'investissements agricoles, les investisseurs ont un cahier des charges à respecter qui peut prévoir des dispositions en faveur des populations riveraines du projet, mais il ne s'agit généralement pas de partage de bénéfice. La nature et le montant des projets en faveur de ces populations sont négociés au cas par cas entre l'investisseur et l'administration, après consultation plus ou moins approfondie des populations concernées.

Par ailleurs, tous les projets d'investissement susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sont soumis au préalable à une étude d'impact environnementale, conformément à la loi n° 96-766 du 3 octobre 1996 portant Code de l'environnement.

Donc il existe des procédures pour l'identification et la sélection d'investissements bénéfiques sur le plan économique, environnemental et socio-culturel, mais ces procédures ne prévoient pas systématiquement un mécanisme de partage des bénéfices.

Recommandations :

- Pour les investissements sur terres du domaine privé rural de l'État, le Gouvernement devrait adopter une réglementation fixant le pourcentage du bénéfice qu'un entrepreneur devrait consacrer chaque année aux aménagements d'infrastructures socio-économiques ou à des projets en faveur des populations locales.

[9] Décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 déterminant les modalités d'application de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier.

5	2	3	Les institutions publiques impliquées dans le transfert de vastes étendues de terres à des investisseurs privés sont clairement identifiées, sans chevauchement institutionnel ou administratif.

A pour les inv. miniers	A : Les institutions chargées de prendre des décisions sont clairement identifiées et sont dotées des capacités nécessaires (y compris des ressources pour une vérification sur le terrain) et de puissantes incitations pour garantir des avantages sociaux de manière à minimiser les coûts de transaction.
	B : Les institutions chargées de prendre des décisions sont clairement identifiées et sont dotées des capacités nécessaires (y compris des ressources pour une vérification sur le terrain) et de puissantes incitations pour garantir des avantages sociaux mais les procédures sont complexes et ardues pour les investisseurs.
C pour les inv. agricoles	C : Les institutions chargées de prendre des décisions sont clairement identifiées mais elles n'ont ni les capacités ni les incitations nécessaires pour garantir des avantages sociaux ou bien leurs décisions ne sont pas toujours appliquées.
	D : Les institutions ne sont pas clairement identifiées.

Analyse

En Côte d'Ivoire, il n'existe pas de programme de transfert des terres, pour des étendues supérieures à 10 000 ha. Nous n'avons connaissance que d'un seul cas portant sur 10 000 ha (près de Dikodougou) et de quelques cas portant sur environ 5 000 ha.

En milieu rural, l'État ne peut mettre à disposition des investisseurs que les terres de son domaine privé mais il peut également accorder des concessions minières concernant des terres qui ne lui appartiennent pas.

Dans le 1er cas, le ministère de l'Agriculture est clairement identifié en tant que gestionnaire du domaine foncier rural de l'État, mais il ne dispose que de moyens limités pour vérifier chaque année le respect des engagements pris par les investisseurs au moment où ils négociaient leur accès aux terres du domaine rural de l'État. Il n'existe pas de réglementation pour définir et contrôler les avantages sociaux procurés par les projets d'investissements agricoles. Dans ce cas, la notation est C.

Dans le second cas, c'est le ministère en charge des Mines qui attribue et gère les concessions minières. Le décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 déterminant les modalités d'application de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier prévoit des contrôles techniques et financiers par les ministères en charge des Mines et des Finances mais il prévoit aussi la mise en place d'un comité de développement local minier pour assurer la gestion d'un fonds de développement local et le suivi des projets financés par ce fonds. Dans ce second cas, la notation est A.

Recommandations :

Comme nous l'avons écrit au point précédent :

- Pour les investissements sur des terres du domaine privé rural de l'État, le Gouvernement devrait adopter une réglementation fixant le pourcentage du bénéfice qu'un entrepreneur devrait consacrer chaque année aux aménagements d'infrastructures socio-économiques ou à des projets en faveur des populations locales.

Mais,

- Cette réglementation devrait également prévoir les mécanismes de contrôle annuel du respect des engagements pris par les investisseurs.
- Des moyens spécifiques devraient être accordés aux services du ministère de l'Agriculture chargés de ce contrôle.

5	2	4	Les institutions publiques impliquées dans le transfert de vastes étendues de terres à des investisseurs privés mettent en commun les informations foncières et des mécanismes de coordination efficaces sont en place pour identifier et résoudre rapidement les affectations des sols conflictuelles (y compris en ce qui concerne les ressources du sous-sol).
D			A : Une politique est en place pour une coordination interministérielle efficace afin de veiller à ce que les décisions concernant l'utilisation des sols et les droits fonciers soient bien coordonnées entre les secteurs et elle est appliquée de manière efficace.
			B : Il existe une coordination efficace pour résoudre les usages fonciers conflictuels, même si aucune politique n'est en place pour une coordination interministérielle efficace afin de veiller à ce que les décisions concernant l'utilisation des sols et les droits fonciers soient bien coordonnées entre les secteurs.
			C : Aucune politique n'est en place mais certaines décisions concernant l'utilisation des sols et les droits fonciers sont coordonnés entre les secteurs.
			D : Aucune politique n'est en place et les décisions concernant l'utilisation des sols et les droits fonciers ne sont pas coordonnés entre les secteurs.

Analyse

Il n'existe pas de politique, ni de mécanisme interministériel pour coordonner l'usage des sols sur l'ensemble du territoire.

Les ministères concernés sont en charge de l'Agriculture, des Ressources animales, des Mines, de l'Économie et des Finances, du Budget, de l'Intérieur, de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement, des Eaux et Forêts, de l'Industrie, de l'Urbanisme et des Infrastructures publiques.

Actuellement, seule la Direction du Cadastre au sein du ministère en charge du Budget procède à certaines vérifications au cours de la procédure d'immatriculation foncière, à l'aide d'un système d'informations géographiques, et sur la base d'informations provenant de certains autres ministères. Cependant, la Direction du Cadastre n'est pas préalablement consultée par les autres services administratifs qui instruisent des décisions concernant l'utilisation des sols en Côte d'Ivoire.

Par ailleurs, nous avons constaté que ces informations sont de qualité très inégale :

- Le ministère en charge des Mines communique au Cadastre des informations très précises et actualisées sur les emplacements des permis de recherche ou d'exploitation minières.
- La Sodefor a communiqué des données imprécises et non mises à jour en ce qui concerne l'emplacement des forêts classées et des aires protégées.
- Les emplacements des concessions forestières n'ont pas été communiqués au Cadastre.
- Le ministère de l'Agriculture a communiqué seulement une partie des informations concernant les certificats fonciers et les baux emphytéotiques.
- Seules une parties des terres faisant l'objet d'un titre foncier sont référencées dans le système d'information géographique du Cadastre.

Au total, la Direction du Cadastre s'est dotée d'un outil qui doit encore intégrer beaucoup d'informations dispersées dans différentes institutions publiques. Cet outil n'est pour l'instant utilisé que pour les besoins du ministère en charge du Budget. Il ne s'agit pas encore d'un outil de coordination interministérielle[10].

[10] Cet outil permet notamment de constater que des certificats fonciers ont été délivrés dans des forêts classées et que certains permis de recherche minière chevauchent le périmètre de certaines forêts classées.

Recommandations :

- Le ministère en charge du Plan et de l'Aménagement du territoire devrait élaborer un Schéma national d'Aménagement du territoire.
- L'outil informatique de la Direction du Cadastre devrait être développé, nourris en informations précises et actualisées par les autres services publics et il devrait être consultés par tous les services chargés de l'Aménagement du territoire ou de prendre des décisions quant à l'utilisation des sols.
- Par ailleurs, le Gouvernement devrait mettre en place un Comité interministériel du Foncier (CIF), sous la présidence du Premier ministre et appuyé par un secrétariat exécutif pour préparer les dossiers.

Ce CIF serait notamment chargé de

- fixer les objectifs et orientations d'une politique nationale foncière ;
- développer le cadre législatif et réglementaire sur les questions foncières concernant plusieurs ministères ;
- définir les engagements budgétaires de l'État, concernant le foncier ;
- coordonner l'action des différents ministères concernés par les questions foncières ;
- définir des règles pour la coordination des différents cadastres (au sein des ministères en charge du Budget, de l'Agriculture, des Forêts, des Mines) ;
- coordonner les actions publiques de délimitation territoriale, pour les villages mais aussi pour les domaines classés ou protégés et pour les pistes pastorales.

5	2	5	Le respect par les investisseurs des plans d'activités approuvés fait l'objet d'un suivi régulier et efficace et des mesures correctives sont prises le cas échéant.
C			A : La conformité fait l'objet d'un suivi régulier ; les résultats sont rendus publics et tout manquement identifié déclenche des mesures correctives efficaces.
			B : La conformité fait l'objet d'un suivi régulier ; les résultats sont rendus publics mais des mesures correctives ne sont prises que dans certains cas.
			C : Le suivi de la conformité est limité ou seule une partie des résultats est rendue publique.
			D : Aucun suivi et aucune médiatisation des résultats.

Analyse

Pour les investissements industriels, les procédures prévoient des constats de mises en valeur et certains contrôles techniques par le ministère en charge de l'Industrie (cf. décret n°2015-22 du 14 janvier 2015 relatif aux procédures et conditions d'occupation de terrains à usage industriel). Sur le plan environnemental, la loi n° 96-766 du 3 octobre 1996 portant Code de l'Environnement prévoit la réalisation préalable d'études d'impact environnemental qui permettent la définition de Plans de gestion environnementale. Cependant, le suivi effectué par l'ANDE, pour le compte du ministère de l'Environnement, n'est pas systématique (faute de moyens). De plus en plus fréquemment, les investisseurs intègrent une dimension sociale dans les études d'impact et les plans de gestion, mais la nature et le suivi des engagements sociaux ne sont pas bien défini par la réglementation.

Pour les investissements miniers, le décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 déterminant les modalités d'application de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier prévoit des contrôles techniques et financiers par les ministères en charge des mines et des Finances mais il prévoit aussi la mise en place d'un comité de développement local minier pour assurer la gestion d'un fonds de développement local et le suivi des projets financés par ce fonds.

Pour les investissements agricoles, les engagements relatifs à la mise en valeur et au respect des engagements sociaux ne sont pas spécifiquement encadrés par la réglementation. Ils sont néanmoins définis de façon contractuelle dans un cahier des charges généralement annexé à un bail emphytéotique. Le suivi de ces engagements par le ministère de l'Agriculture n'est pas systématique.

Dans tous les cas, le résultat du contrôle du respect des engagements pris par les investisseurs n'est pas rendu public ou ne l'est parfois que partiellement.

Recommandations :

- Le contrôle du respect des engagements techniques, environnementaux ou sociaux pris par les investisseurs devrait être renforcé :
  - en spécifiant dans les agréments des projets quels sont les services de l'Administration en charge des vérifications, sous quels aspects et avec quelle fréquence ;
  - en dotant les services concernés des moyens nécessaires à ces vérifications.
- L'ANDE devrait faciliter l'accès du public aux études d'impact environnemental en les mettant en ligne sur un site internet.
- Pour les investissements agricoles, lorsqu'il n'y a pas d'étude d'impact mais qu'il existe un cahier des charges, le ministère de l'Agriculture devrait publier ce cahier des charges sur un site internet, afin que le public puisse facilement connaître les engagements pris par les investisseurs agricoles.
  Toutefois, pour les projets d'investissements agricoles qui portent sur une surface supérieure à 999 ha, le ministère de l'Agriculture devrait veiller à la réalisation préalable d'une étude d'impact environnemental, comme l'exige le Décret n° 96-894 du 08 novembre 1996 déterminant les règles et procédures applicables aux études relatives à l'impact environnemental des projets de développement.

5	2	6	Des sauvegardes (socio-économiques, culturelles et environnementales) sont mises en place et appliquées pour empêcher que les investissements concernant de vastes étendues de terres n'enfreignent ou n'abolissent les droits fonciers existants.
C			A : L'application générale et la divulgation des mesures de sauvegarde (EIE, EIS, etc.) sont conformes aux meilleures pratiques à l'échelle mondiale et généralement respectées.
			B : L'application générale des mesures de sauvegarde (EIE, EIS, etc.) est conforme aux meilleures pratiques à l'échelle mondiale mais seule une partie de l'information est divulguée.
			C : Les mesures de sauvegarde (EIE, EIS, etc.) sont en partie conformes aux meilleures pratiques à l'échelle mondiale.
			D : Il n'existe pas de mesure de sauvegarde ou elles ne sont appliquées que de manière ponctuelle.

Analyse

Il existe différents types de mesures de sauvegarde :

- Tous les investissements susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sont soumis à une étude d'impact environnemental, conformément au Code de l'Environnement. En pratique, à la demande de l'Administration ou sur initiative de l'investisseur l'étude réalisée porte généralement à la fois sur l'impact environnemental et sur l'impact social et débouche sur un plan de gestion environnementale et sociale. Toutefois, ces études d'impact ne peuvent être consultée qu'en effectuant une demande écrite auprès de la direction générale de l'ANDE.
- La loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural limite l'accès à la propriété des terres de ce domaine aux personnes publiques et aux personnes physiques de nationalité ivoirienne. Les sociétés privées ou les personnes étrangères n'ont accès qu'à l'usage des terres moyennant un accord contractuel avec les propriétaires, détenteurs de droits formels ou coutumiers. Cette loi assure donc une certaine protection des petits propriétaires de terres en milieu rural et réduit significativement la possibilité d'accaparement de grandes étendues de terres.

Mais

- l'examen du statut foncier des terrains concernés par les investissements n'est pas explicitement encadré par la réglementation et l'Administration n'est pas tenue de suivre les accords contractuels concernant ces terrains lorsqu'ils sont passés entre des investisseurs et des propriétaires privés, détenteurs de droits formels ou coutumiers.

Recommandations :

- L'ANDE devrait faciliter l'accès du public aux études d'impact environnemental en les mettant en ligne sur un site internet.
- Les aspects sociaux à prendre en considération dans les études d'impact devraient être définis par la réglementation de la même façon que pour les aspects environnementaux.
- Le Gouvernement devrait adopter un texte réglementaire pour que tous les projets d'investissement concernant plus de 200 ha soient soumis à un examen préalable du statut foncier des terres concernées et pour définir des mesures de suivi du respect des engagements contractuels portant sur la location des terres. Une instance administrative devrait être chargée d'appuyer les petits propriétaires, même s'ils ne détiennent que des droits coutumiers

0

5	2	7	Les cas où une réinstallation et un relèvement s'imposent sont clairement définis et la mise en œuvre suit des procédures uniformes et transparentes.
D			A : Application substantielle de la politique de réinstallation et de relèvement en conformité avec les meilleures pratiques à l'échelle mondiale.
			B : La politique de réinstallation est en partie conforme aux meilleures pratiques à l'échelle mondiale et elle est appliquée dans la plupart des cas.
			C : Il existe une politique de réinstallation mais elle n'est appliquée que dans certains cas.
			D : Il n'existe pas de politique de réinstallation ; en cas de réinstallation, cela se fait au cas par cas.

Analyse

Il n'existe pas de politique de réinstallation. En cas d'expropriation ou en cas de « déguerpissement » (évacuation des occupants du domaine public ou privé de l'État), les personnes concernées sont obligées de libérer les terres occupées ; elles sont parfois indemnisées mais au cours des 10 dernières années, il n'y a presque jamais eu d'opération de réinstallation des personnes expropriées ou déguerpies. Ces personnes doivent trouver elle-même un endroit où elles pourront se reloger et réinstaller leurs activités.

Les rares cas où des opérations de réinstallation ont été effectuées sont les suivants :

- Le déplacement en 2015 d'une zone artisanale, la casse d'Adjamé, est le seul cas auquel l'AGEF a été associée. Elle a ainsi acquis des terrains pour les mettre à la disposition de certains des artisans.
- Dans le cadre du Projet de Renaissance des Infrastructures en Côte d'Ivoire (PRI-CI) financé par la Banque Mondiale, une étude[11] a conclu à la nécessité de mettre en œuvre des plans d'actions de réinstallation (PAR) pour accompagner la plupart des grands travaux entrepris par le PRI-CI. Selon l'auteur, ces PAR doivent comprendre non seulement une indemnisation mais également la mise à disposition de terrains pour réinstaller les activités ou les logements des personnes déplacées. En pratique, cependant, le projet s'est essentiellement contenté d'assurer l'indemnisation des personnes, en prenant en compte la perte de leurs activités et le coût d'un déménagement, mais il n'y a eu qu'un seul cas où la construction de nouvelles habitations a été financée pour permettre de reloger les personnes concernées (Aménagement des voies d'accès au Pont de Bassawa, près de Famienkro et Prikro).

Recommandations :

- Le Gouvernement devrait définir une politique de réinstallation des personnes expropriées ou déguerpies, en définissant les cas où l'État devrait prendre en charge de tels coûts sociaux, notamment lorsqu'il s'agit de faire cesser l'occupation de forêts classées ou d'aires protégées ou lorsqu'il y a destruction de quartier d'habitation précaire en zone urbaine. Une différenciation des cas pourrait être envisagée en fonction de l'ancienneté de l'occupation et en fonction des tolérances administratives éventuellement accordées.
- Cette politique devrait prévoir l'établissement de plan de réinstallation comportant l'identification des zones où pourront se réinstaller les personnes déplacées, en accord avec les éventuels détenteurs de droits de propriété ou de droits coutumiers sur ces terrains. Les zones de réinstallation devraient faire l'objet des aménagements nécessaires à l'accueil des personnes déplacées. L'entité administrative en charge des réinstallations devrait faciliter l'établissement de relations contractuelles entre les personnes déplacées et les détenteurs de droits de propriété ou de droits coutumiers sur les terrains des zones de réinstallation.
  Dans la mesure du possible et sous réserve des contraintes budgétaires de l'État, les personnes déplacées devraient bénéficier d'une aide financière pour la réinstallation.

[11] GBELLE Marc, 2013. Cadre de politique de réinstallation. Rapport pour le ministère des Infrastructures économiques et le Projet de renaissance des infrastructure en Côte d'Ivoire (PRI-CI), Abidjan, 145 p.

- Une autre modalité pourrait être de réinstaller les personnes expropriées ou déguerpies sur des réserves foncières constituées par l'AGEF. Cette agence devrait donc recevoir beaucoup plus de ressources publiques qu'actuellement afin que le Gouvernement puisse mener une politique de réinstallation efficace et équitable, concourant également à la politique d'aménagement du territoire et à la politique de conservation des forêts classées et des aires protégées.

<table>
<tr><th>Panel</th><th>IGF</th><th>Dim.</th><th>La mise en œuvre de la politique foncière publique est efficace, cohérente et transparente et elle fait intervenir les parties prenantes locales.</th></tr>
<tr><td>5</td><td>3</td><td>1</td><td>Les informations exigées des investisseurs permettent aux pouvoirs publics d'évaluer les retombées des investissements proposés.</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">C</td><td>A : Les plans d'activités des investisseurs (dossier de candidature) présentent assez de preuves en matière de faisabilité technique, de consultation de la communauté et de disponibilité des ressources pour identifier correctement les risques et la viabilité du projet et pour suivre de près les progrès accomplis.</td></tr>
<tr><td>B : Les plans d'activités des investisseurs (dossier de candidature) présentent des preuves en matière de faisabilité technique, de consultation de la communauté et de disponibilité des ressources mais celles-ci permettent seulement d'identifier les risques ex ante du projet.</td></tr>
<tr><td>C : Les plans d'activités des investisseurs (dossier de candidature) présentent des preuves en matière de faisabilité technique, de consultation de la communauté et de disponibilité des ressources mais celles-ci ne permettent pas d'identifier correctement les risques ex ante du projet.</td></tr>
<tr><td>D : Les plans d'activités des investisseurs (dossier de candidature) ne permettent pas d'évaluer la faisabilité technique, la consultation de la communauté et la disponibilité des ressources.</td></tr>
</table>

Analyse

Le CEPICI est l'agence qui gère les projets d'investissement en Côte d'Ivoire. Pour obtenir certains avantages fiscaux, un dossier de justification est demandé. Il comporte des informations techniques et financières. Cependant, en dehors du cas où l'investisseur demande l'attribution de terrains industriels du domaine de l'État, il n'est pas demandé d'information concernant les accords contractuels entre l'investisseur et les propriétaires des terres concernées par l'investissement. Le dossier permet de connaitre le nombre d'emplois potentiellement créés par l'investissement mais il n'est pas exigé d'information sur les autres aspects de l'impact social.

Par ailleurs, le Code de l'Environnement exige une étude d'impact environnemental mais l'étude des impacts sociaux et fonciers reste facultative.

Recommandations :

- Pour les investissements en milieu rural, les dossiers déposés auprès du CEPICI devrait comporter un plan de gestion des risques environnementaux, sociaux et fonciers.

5	3	2	Une procédure clairement identifiée est en place pour approuver les plans d'investissement et le délai requis est raisonnable et respecté.
A			A : Toutes les pièces relatives à la demande d'investissement sont examinées selon une procédure uniforme et la décision est prise dans les 3 mois qui suivent le dépôt de la demande.
			B : Toutes les pièces relatives à la demande d'investissement sont examinées selon une procédure uniforme et la décision est prise dans les 6 mois qui suivent le dépôt de la demande.
			C : La procédure d'examen des pièces relatives à la demande d'investissement n'est ni uniforme ni stable dans la durée ; dans la plupart des cas, la décision est prise dans les 9 mois qui suivent le dépôt de la demande.
			D : La procédure d'examen des pièces relatives à la demande d'investissement n'est ni uniforme ni stable dans la durée ; dans la plupart des cas, la décision est prise plus de 9 mois après le dépôt de la demande.

Analyse

La procédure d'approbation des plans d'investissement est uniforme et clairement définie, même si nous avons écrit qu'elle pourrait être améliorée. Cette procédure est gérée au niveau du Guichet unique du CEPICI. Lorsque les dossiers sont complets, les décisions administratives sont prises en moins de 3 mois.

Recommandations :

- Poursuite des bonnes pratiques relatives au traitement des dossiers d'investissement.

5	3	3	Les négociations entre les titulaires de droits et les investisseurs sont libres, sans intermédiaire et transparentes ; les titulaires de droits ont accès aux informations pertinentes.
B			A : Les titulaires de droits sur des terres présentant un potentiel d'investissement ont des incitations et des possibilités pour obtenir des informations exactes sur l'étendue de leurs droits (et sur la façon la plus efficace de les faire valoir) et sur le réel potentiel de leurs ressources.
			B : Les titulaires de droits sur des terres présentant un potentiel d'investissement ont des droits clairement définis et des incitations à négocier correctement mais les possibilités d'obtenir des informations pertinentes et une aide à un coût raisonnable sont limitées.
			C : Les titulaires de droits sur des terres présentant un potentiel d'investissement ont des incitations à négocier correctement mais leurs droits sont peu clairs et ils n'ont pas la possibilité d'obtenir des informations pertinentes ou une aide.
			D : Les utilisateurs actuels n'ont que des droits limités, voire aucun.

Analyse

Dans le domaine privé des personnes publiques, celles-ci ont des droits clairement identifiées et ont accès aux informations pertinentes (procédures, prix officiels et prix de marché).

Dans le domaine privé des personnes privées, les textes relatifs à la propriété foncière (Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière, ainsi que la loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural) établissent clairement leurs droits fonciers, même lorsqu'il s'agit de droits coutumiers. Il se peut cependant que certains détenteurs de droits ne les connaissent pas très bien.

En Côte d'Ivoire, il n'existe pas d'organisme effectuant une observation des marchés fonciers et publiant les prix des transactions foncières. Les notaires possèdent des informations sur les marchés fonciers et peuvent aider leurs clients à réaliser des transactions foncières dans les meilleures conditions. Toutefois, les notaires n'interviennent pas dans les transactions concernant les droits coutumiers. Pour les très nombreux détenteurs de droits coutumiers non formalisés, les négociations avec un investisseur se font librement, sans l'intervention de l'Administration ni d'un notaire mais les possibilités d'obtenir des informations pertinentes et une aide à un coût raisonnable sont limitées.

Recommandations :

- Le Gouvernement devrait créer un observatoire des marchés fonciers urbains et ruraux.
- Le Gouvernement ainsi que les organisations professionnelles devraient promouvoir la contractualisation et la formalisation des transactions foncières, même dans le domaine coutumier.

Panel	*IGF*	*Dim.*	***La mise en œuvre de la politique foncière publique est efficace, cohérente et transparente et elle fait intervenir les parties prenantes locales.***
5	3	4	Les dispositions contractuelles sont rendues publiques et comprennent des mécanismes de partage des bénéfices avec les titulaires de droits.
D			A : Les modalités de partage des bénéfices sont incorporées systématiquement dans les dispositions contractuelles pertinentes et elles sont rendues publiques. Les titulaires de droits existants sont reconnus.
			B : Les modalités de partage des bénéfices sont incorporées systématiquement dans les dispositions contractuelles pertinentes mais elles ne sont que partiellement rendues publiques.
			C : Les modalités de partage des bénéfices sont incorporées dans un nombre assez important de dispositions contractuelles pertinentes et les parties concernées en ont connaissance et savent comment les faire valoir même si elles ne sont que partiellement rendues publiques.
			D : La majorité des dispositions contractuelles ne comprennent pas d'information sur le partage des bénéfices.

Analyse

Pour les projets miniers, le décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 déterminant les modalités d'application de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier fixe les principes de calcul des indemnités des détenteurs de droits fonciers, formels ou coutumiers. Le bénéfice de l'exploitant minier n'entre pas en ligne de compte dans le calcul de ce dédommagement qui est égal à 15 fois le revenu annuel de la parcelle, auquel s'ajoute le prix d'acquisition de la parcelle.

Pour les projets industriels ou agricoles, il existe des dispositions contractuelles concernant la location de la terre, mais le prix de la location est généralement indépendant du bénéfice obtenu par l'investisseur. Les parties concernées ont connaissance de ces dispositions contractuelles mais elles ne sont souvent pas rendues publiques.

Il n'est cependant pas certain que le partage des bénéfices soit une disposition pertinente. Le problème est plutôt de s'assurer que le niveau de l'indemnité versée par les projets miniers ou le niveau des loyers payés par les projets agricoles ou industriels soient équitables et suffisamment rémunérateurs pour le détenteur des droits fonciers.

Recommandations :

- Dans le cas de l'indemnisation minière, il faudrait revaloriser le dédommagement des jachères et forêts non cultivées.

Panel	IGF	Dim.	***Les contrats sont rendus publics, facilement accessibles et les accords sont suivis et appliqués.***
5	4	1	Des informations exactes et faciles à comprendre concernant l'étendue géographique et la durée des concessions approuvées sont rendues publiques pour minimiser les chevauchements et faciliter les transferts.
D			A : Des informations détaillées et consolidées sur l'étendue géographique, la durée et les parties prenantes des concessions/baux sont rendues publiques.
			B : Des informations spatio-temporelles sont mises à la disposition des autorités compétentes et obtenues facilement par les intéressés privés sur simple demande.
			C : Des informations spatio-temporelles sont mises à la disposition des autorités compétentes mais elles ne peuvent pas être obtenues par les intéressés privés sur simple demande.
			D : Des informations détaillées et consolidées sur l'étendue géographique et la durée des concessions/baux ne sont pas mises à la disposition des autorités ou les différents services doivent faire appel à différentes sources d'information.

Analyse

Pour les concessions minières, il existe une carte détaillée et régulièrement mise à jour qui est diffusée par la Direction du Développement minier du ministère en charge des Mines ou qui peut lui être demandée.

Une carte des concessions forestières existe au sein du ministères des Eaux et Forêts mais elle n'est pas mise à jour.

Il n'existe pas de carte complète concernant les attributions de terres du domaine foncier rural de l'État à des acteurs privés. Il n'en existe pas non plus pour le domaine urbain.

En ce qui concerne les concessions et baux emphytéotiques, le système d'information géographique de la Direction du Cadastre, au sein du ministère en charge du Budget, n'est actuellement renseigné de façon précise et actualisée que pour les concessions minières. Les concessions forestières n'y sont pas référencées et les baux emphytéotiques ne le sont que partiellement.

La Direction du Cadastre a donc initié un processus d'intégration des informations relatives à l'utilisation des sols mais celles qui concernent les concessions ou les baux sont très incomplètes. Des chevauchements sont possibles entre les concessions minières, les concessions forestières, les locations de terres agricoles et les périmètres des forêts classées.

Recommandations :

- Tous les baux accordés par l'État sur des terres agricoles devraient faire l'objet d'une cartographie d'ensemble, établie par le ministère de l'Agriculture et communiquée à la Direction du Cadastre.
- La cartographie d'ensemble des concessions forestières devrait être mise à jour par le ministère des Eaux et Forêts et communiquée à la Direction du Cadastre.
- le Gouvernement devrait renforcer les moyens mis à disposition de la Direction du Cadastre pour que son système d'information géographique puisse être développé et pour qu'il puisse être mis au service des autres administrations ou du public.
- La réglementation devrait prévoir des procédures pour que
    - les informations relatives aux concessions ou aux baux soit systématiquement communiquées à Direction du Cadastre
    - la Direction du Cadastre vérifie le statut des terres avant l'attribution d'un bail ou d'une concession ainsi que l'absence de chevauchement des concessions ou des baux.

5	4	2	Le respect des mesures de sauvegarde relatives aux concessions est surveillé et appliqué de manière efficace et cohérente.
C			A : Le suivi par des tiers du respect des mesures de sauvegarde par les investisseurs (et par l'État) est systématique et il existe des mécanismes pour une mise en conformité rapide et efficace en cas de problème.
			B : Le suivi par des tiers du respect des mesures de sauvegarde par les investisseurs (et par l'État) est appliqué dans certains cas mais il existe des mécanismes pour une mise en conformité rapide et efficace en cas de problème.
			C : Il n'y a guère de suivi par des tiers du respect des mesures de sauvegarde par les investisseurs et les mécanismes pour garantir une mise en conformité rapide et efficace sont difficilement accessibles par les communautés touchées.
			D : Il n'y a guère de suivi par des tiers du respect des mesures de sauvegarde par les investisseurs et les mécanismes pour garantir une mise en conformité rapide et efficace sont quasiment inexistants.

Analyse

Pour les concessions minières, le décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 déterminant les modalités d'application de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier prévoit des contrôles techniques et financiers par les ministères en charge des mines et des Finances mais il prévoit aussi la mise en place d'un comité de développement local minier pour assurer la gestion d'un fonds de développement local et le suivi des projets financés par ce fonds. Ce comité comprend des représentants des administrations locales et des populations concernées, ce qui permet d'effectuer un suivi efficace des mesures sociales.

Le suivi du plan de gestion des risques environnementaux est du ressort de l'ANDE, mais cette agence ne dispose pas de ressources suffisantes pour assurer un suivi annuel systématique pendant toute la durée des projets présentant des risques environnement aux.

Pour les concessions forestières, les dispositions relatives au suivi des mesures de sauvegarde environnementale ou sociale sont devenues extrêmement imprécises. En effet, le code forestier de 2014 attend encore ses décrets d'application et nul ne sait si les décrets d'application de l'ancien code forestier sont encore d'application.

Dans le domaine foncier rural, conformément à la loi 98-750 du 23 décembre 1998, les anciennes concessions agricoles ont évolué soit vers le régime de la pleine propriété (titre foncier), soit vers le régime locatif à travers un bail emphytéotique. Pour ces anciennes concessions dont le statut a évolué, il n'ya pas vraiment de mesures de sauvegarde qui soient définies et encore moins contrôlées. De nouveaux projets d'investissement agricole peuvent cependant bénéficier d'un bail emphytéotique auquel il est généralement annexé un cahier des charges comportant des mesures de sauvegarde contrôlées en ce qui les concerne par le ministère de l'Agriculture ou par l'ANDE. Toutefois, comme on l'a déjà écrit, ces institutions ne disposent pas de moyens suffisants pour contrôler ces projets pendant toute leur durée. En outre, si les mesures de sauvegarde ne sont pas respectées, les populations concernées ne peuvent qu'adresser une requête aux autorités préfectorales ou aux institutions centrales, mais sans être assurées qu'une suite leur sera donnée.

Pour les concessions minières, la notation serait plutôt B, pour les concessions forestières la notation serait plutôt D, pour les anciennes concessions agricoles la notation serait plutôt D, pour les nouveaux investissements agricoles bénéficiant d'un bail emphytéotique, la notation serait plutôt C. En synthèse, nous proposons la note C.

Recommandations :

- Renforcer les moyens des services centraux ou des agences parapubliques pour assurer le contrôle des mesures de sauvegarde relatives aux concessions.
- Finaliser la rédaction des textes d'application du nouveau Code forestier en précisant les mesures de sauvegarde applicables au régime des concessions forestières.
- Réglementer les mesures de sauvegarde applicables au régime du bail emphytéotique.

5	4	3	Il existe des voies de recours pour les titulaires de droits si les investisseurs ne respectent pas leurs obligations contractuelles et les décisions sont prises dans un délai raisonnable et de manière équitable.
C			A : Le suivi par des tiers du respect des dispositions contractuelles par les investisseurs (et par l'État) est systématique et il existe des mécanismes pour un arbitrage rapide et efficace en cas de problème.
			B : Le suivi par des tiers du respect par les investisseurs (et par l'État) des dispositions contractuelles est appliqué dans certains cas mais il existe des mécanismes pour un arbitrage rapide et efficace en cas de problème.
			C : Il n'y a guère de suivi par des tiers du respect des dispositions contractuelles par les investisseurs ; les mécanismes pour un arbitrage rapide et efficace sont difficilement accessibles aux communautés touchées et sont favorables aux investisseurs.
			D : Il n'y a guère de suivi par des tiers du respect des dispositions contractuelles par les investisseurs et les mécanismes pour un arbitrage rapide et efficace sont quasiment inexistants.

Analyse

Les titulaires de droits de propriété ou de droits coutumiers sur des terres peuvent les mettre à disposition d'un investisseur dans le cadre d'une relation contractuelle.

Il n'existe pas en Côte d'Ivoire d'instance chargée du suivi des engagements pris par les investisseurs. En cas de non respect de ces engagements, les détenteurs de droits peuvent éventuellement solliciter l'intervention d'une autorité locale (Chef de village, Préfet) mais ils n'ont pas de pouvoir contraignant. Si cela ne suffit pas, il reste le recours aux tribunaux.

Cependant, pour de nombreux paysans l'accès aux tribunaux est moins aisé que pour les investisseurs, qui sont souvent des cadres urbains ou des sociétés. Entre les paysans détenteurs de droits sur les terres et les investisseurs, il existe une asymétrie certaine en ce qui concerne l'information sur les procédures judiciaires et les moyens qui permettent de défendre une cause.

Recommandations :

- Le Gouvernement devrait mettre en place un observatoire du foncier, chargé notamment d'observer les litiges fonciers. Le non respect d'un engagement contractuel est en effet un type de litige particulier.
- Dans chaque département, des mécanismes d'assistance juridique devraient être mis en place pour faciliter l'accès aux tribunaux des personnes qui n'en connaissent pas le fonctionnement ou qui ont des difficultés pour constituer les dossiers présentés à la Justice.
- Pour le règlement des litiges, la collaboration entre les autorités locales, coutumières ou administratives, et les tribunaux devrait être améliorée notamment par la transmission aux tribunaux des informations collectées par ces autorités locales ainsi que du relevé des décisions éventuellement prises.

CONCLUSION

En Côte d'Ivoire, dans le domaine urbain, les conditions de transfert de la propriété des terres publiques à des acteurs privés bénéficient d'un cadre juridique dont la rénovation récente est marquée par un souci de simplification, d'accessibilité au public et de transparence, même si les pratiques administratives font encore l'objet de critiques de la part des usagers.

Pour les domaines rural et forestier, les conditions du transfert des terres publiques à un usage privé sont beaucoup plus imprécises qu'en milieu urbain, du fait notamment de certaines lacunes juridiques et des incertitudes qui pèsent sur le statut domanial de certaines terres. Bien qu'il n'y ait pas de véritable politique concernant le transfert de gestion des terres de ces domaines à des acteurs privés, il existe plusieurs cas récents où le transfert de terres rurales ou forestières au bénéfice d'investisseurs privés à été envisagé ou mis en œuvre.

La Côte d'Ivoire a développé des mesures de sauvegarde économique, sociale et environnementale, face aux risques concernant l'accaparement des terres par de grands investisseurs mais elle peut encore mieux faire. La loi de 1998 relative au domaine foncier rural réduit les risques auxquels sont exposés les détenteurs de droits coutumiers mais ne les écarte pas complètement car :

- les terres du domaine rural de l'État peuvent être louées à des investisseurs, privant ainsi les populations locales d'accès à des ressources ;
- les détenteurs de droits coutumiers ne bénéficient pas suffisamment d'informations ni de conseils lorsqu'ils louent leurs terres et les voies de recours en cas de litiges portant sur le respect des conditions locatives leur sont d'un accès difficile.

Par ailleurs, la Côte d'Ivoire a adopté un code de l'environnement qui rend obligatoire les études d'impact environnemental et qui fixe certaines exigences environnementales pour tout projet de développement ou d'investissement mais l'exigence de retombées économiques et sociales pour les populations locales n'a été réglementée que pour le secteur minier et mériterait de l'être pour les autres types d'investissements en milieu rural. Les services chargés de contrôler le respect des engagements environnementaux et sociaux devraient également recevoir davantage de moyens pour accomplir leur mission.

Enfin, il faut regretter que la Côte d'Ivoire n'a pas encore développé de politique de réinstallation des populations déplacées par les grands projets autorisés ou mis en œuvre par l'État. Elles sont parfois indemnisées, mais l'État ne se préoccupe presque jamais de leur trouver de nouveaux terrains pour réinstaller leurs activités et leurs logements.

Annexes

Annexe 1
Le cadre d'analyse de la gouvernance foncière
(CGAF)

Le Cadre d'analyse de la gouvernance foncière (CAGF), élaboré par la Banque mondiale dans le cadre d'un partenariat avec la FAO, ONU-Habitat, le FIDA, l'IFPRI, l'Union africaine et des partenaires au développement Techniques et financières bilatérales, est un outil de diagnostic qui permet d'évaluer le statut de la gouvernance foncière d'un pays de manière systématique et compréhensive. Sa mise en œuvre dans divers pays montre que l'utilisation d'un cadre cohérent facilite l'échange de bonnes pratiques entre pays. Il s'agit d'un processus participatif de 4 à 6 mois qui s'appuie sur le savoir-faire local et des données existantes plutôt que sur une expertise importée.

La nécessité d'une évaluation de la gouvernance foncière découle de trois facteurs. Tout d'abord, les modalités institutionnelles de gestion des terres se sont imposées comme un facteur clé pour une croissance durable et la réduction de la pauvreté et même d'une transformation structurelle pour transférer la main-d'œuvre hors du secteur agricole, compte tenu de l'utilisation peu productive des terres dans nombre de régions, de l'explosion de la demande de terres, la croissance urbaine, l'investissement, l'environnement. Deuxièmement, il existe souvent un énorme fossé entre les dispositions juridiques et leur application concrète du fait de la fragmentation institutionnelle qui fait que la responsabilité foncière se trouve répartie entre un grand nombre d'institutions gouvernementales, souvent mal coordonnées. Troisièmement, la complexité technique et la spécificité du contexte propre aux questions foncières ainsi que la résistance de ceux qui profitent du statu quo dans le domaine foncier, sont autant d'éléments qui font que les progrès dans ce domaine dépendront de la capacité des experts et des parties prenantes à arriver à un consensus sur les actions à prendre au terme d'un processus consultatif.

L'outil se concentre sur l'analyse de neuf grands thèmes (cf. supra) et s'articule autour d'un cadre constitué de 27 indicateurs de gouvernance foncière. Ces indicateurs sont chacun divisés en 3 ou 4 dimensions auxquelles sont attribuées des notations par des panels d'experts sur la base de réponses pré-codifiées (sur une échelle de A à D) selon une grille qui s'appuie sur l'expérience mondiale en matière foncière. La mise en œuvre se fait par étapes successives qui sont supervisées par le Coordonnateur national (CN), un individu respecté et impartial doté d'une solide connaissance du secteur.

L'approche permet d'établir un consensus sur l'état de lieu et de (i) définir des actions prioritaires ; les domaines susceptibles de faire l'objet d'une réforme réglementaire ou institutionnelle ;(ii) les opportunités de piloter de nouvelles approches et des échanges des bonne pratiques ; iii) les indicateurs permettant d'évaluer l'efficacité de ces mesures ; et vi) les données manquantes pourtant pertinentes pour orienter la gouvernance foncière et les investissements dans le secteur.

Préparation: Cette phase comprend i) une relecture du manuel de mise en œuvre du CAGF afin d'identifier les domaines qui devraient éventuellement être adaptés aux circonstances propres du pays ainsi que la disponibilité des données requises ; ii) l'identification de l'équipe, en particulier des spécialistes et des membres des divers panels (qui sont issus d'une grande variété de secteurs), ainsi que l'élaboration d'un calendrier ; et iii) l'organisation de contact avec les ministères et les départements compétents pour faciliter la mise à disposition de données aux membres de l'équipe.

Recherche documentaire : Pour obtenir un socle commun de données et d'informations, indispensable à l'obtention d'un consensus sur le classement et les actions prioritaires, un ensemble de documents doivent être préparés. Tout d'abord, afin de caractériser le contexte, une typologie des tenures foncières décrit les principales situations qui existent dans le pays au regard de la tenure foncière, quantifie les superficies concernées et la population qui relève de chaque catégorie, et identifie les principales carences ainsi que les zones de chevauchement entre les catégories. De même, une cartographie des institutions du secteur identifie les fonctions qu'elles assurent à différents niveaux ainsi que leurs carences et les zones de chevauchement. Dans un deuxième temps, une synthèse des

données et documents pertinents est préparée à partir des données administratives et d'études existantes. Ces notes de cadrage prennent la forme de neuf rapports structurés selon les grands thèmes du CAGF et qui fournissent les informations requises pour l'évaluation des indicateurs par le panel d'experts.

Panels d'experts: Pour chaque thème ou groupe d'indicateurs, le CN organise des séances de travail intensives d'une journée, réunissant 5 à 8 experts thématiques et des origines divers (gouvernement, société civile, académique, organisations professionnelles, secteur prive etc.).Lors de ces panels, les participants discutent en détail de chacune des dimensions pour arriver à une notation consensuelle et pour convenir des priorités de politique publique et recommandations. Les discussions sont résumées dans des procès-verbaux approuvés par les membres du panel. Les différents documents produits ainsi que les notes tirées du procès-verbal sont ensuite synthétisées par le CN dans un rapport national largement diffusé.

Atelier de validation : Le rapport national est passé en revue par des experts (internationaux) qui apportent leur contribution. Les résultats de cette consultation sont intégrés dans le rapport qui est ensuite présenté lors d'un atelier national en vue de valider les résultats et de prioriser les recommandations de politique publique et les indicateurs de suivi qui y sont associés. Ces résultats et recommandations peuvent ensuite être présentés aux décideurs publics. Le processus débouchera sur l'approbation des différentes actions ainsi que le suivi régulier des indicateurs de performance.

Une description globale du processus est présentée dans un livre sur le CAGF[12]. La mise en œuvre du CAGF est achevée ou en cours dans une trentaine de pays, ce qui contribue à produire des informations sur les bonnes pratiques. Les instructions pour l'application du CAGF figurent dans le manuel de mise en œuvre[13].

L'expérience montre que, même dans des situations hautement complexes où la gouvernance foncière est faible, la nature technique et participative du processus – qui replace les informations existantes dans un contexte stratégique et priorise les besoins d'information à la lumière des résultats souhaités pour la politique publique – a permis de fournir une analyse objective du secteur et d'arriver à un accord des parties prenantes sur les actions prioritaires. Les résultats sont répercutés aussi dans les discussions de politique publique, et la conception de politiques de développement la conception de projets pilotes de régularisation foncière. Le CAGF contribue à mettre en place aussi une structure d'observatoire avec un processus permettant de suivre dans le temps et de manière systématique les progrès accomplis dans l'amélioration de la gouvernance foncière.

[12] Deininger K., Selod H. et Burns A. (2012) *The Land Governance Assessment Framework. Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector*. 147 pages. Banque mondiale, Washington D.C. La version anglaise peut être téléchargée à l'adresse suivante : http://siteresources.worldbank.org/INTARD/825826-1111396957610/23131560/Land_Governance_Assessment_Framework.pdf.

[13] **Site web : http://econ.worldbank.org/programs/lgaf**

Annexe 2
Création de blocs agro-industriels dans la forêt classée de Rapides Grah

Document relatif à l'existence d'un projet de transfert de gestion de terres de la forêt classée de Rapides Grah à des investisseurs privés.

- Arrêté n°259/MINEF/SODEFOR du 15 mars 2012 portant constitution de blocs à vocation agro-industrielle en forêt classée des Rapides Grah.

MINISTERE DES EAUX ET FORETS

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union – Discipline – Travail

ARRETE N° 00259 / MINEF / SODEFOR du 15 MARS 2012

PORTANT CONSTITUTION DE BLOCS A VOCATION AGRO-INDUSTRIELLE EN FORET CLASSEE DES RAPIDES GRAH SISE DANS LA REGION ADMINISTRATIVE DE SAN PEDRO

LE MINISTRE DES EAUX ET FORETS

Vu La Loi N° 65-425 du 20 décembre 1965 portant code forestier ;

Vu Le Décret N° 78-231 du 15 mars 1978 fixant les modalités de gestion du Domaine Forestier de l'Etat ;

Vu le Décret N° 2010-01 du 04 décembre 2010 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu Le Décret N° 2011-101 du 1er juin 2011 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu Le Décret N° 2011-118 du 22 juin 2011 portant attributions des membres du Gouvernement ;

Vu le Décret N° 2011-402 du 16 novembre 2011, portant organisation du Ministère des Eaux et Forêts ;

Vu le Décret N° 2012-40 du 20 janvier 2012 modifiant le décret N° 2011-402 du 16 novembre 2011, portant organisation du Ministère des Eaux et Forêts ;

Vu L'Arrêté N° 065/SER/DAM DU 30 JUIN 1973 portant classement de la forêt des Rapides Grah ;

Vu l'Arrêté N° 33/MINAGRA du 13 Février 1992, confiant la gestion des forêts classées du Domaine Forestier Permanent de l'Etat à la SODEFOR ;

Vu La Décision N° 098/MINAGRA/DGEF du 21 avril 1997 portant approbation du plan d'aménagement de la forêt classée des Rapides Grah ;

sur proposition du Directeur Général de la SODEFOR,

ARRETE

ARTICLE I : Trois blocs de forêt désignés A, B et C, identifiés en forêt classée des RAPIDES GRAH, objet de l'arrêté n° 065/SER/DAM DU 30 JUIN 1973, sont constitués **en zones à vocation agro-industrielle.**

ARTICLE 2 Les blocs A, B et C sont déterminés topographiquement de sorte à couvrir des superficies respectives de 20.000 hectares, 40.000 hectares et 30.000 hectares.

Une étude de faisabilité technique et socio-économique devra préciser les limites précises de l'implantation de chaque projet agro-industriel et les modalités de participation des populations riveraines.

ARTICLE 3 : Il est entendu que du point de vue foncier les superficies ainsi affectées restent partie intégrante du Domaine Forestier de l'Etat.

A l'expiration des projets agro-industriels, elles seront reconverties en forêt par un vaste programme de reboisement.

ARTICLE 4 : Le Préfet de Région, les Préfets de Départements, le Directeur Régional des Eaux et Forêts, le Directeur Général de la SODEFOR, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent Arrêté qui sera enregistré, publié et communiqué partout où besoin sera.

Abidjan, le 15 MARS 2012

Le Ministre des Eaux et Forêts

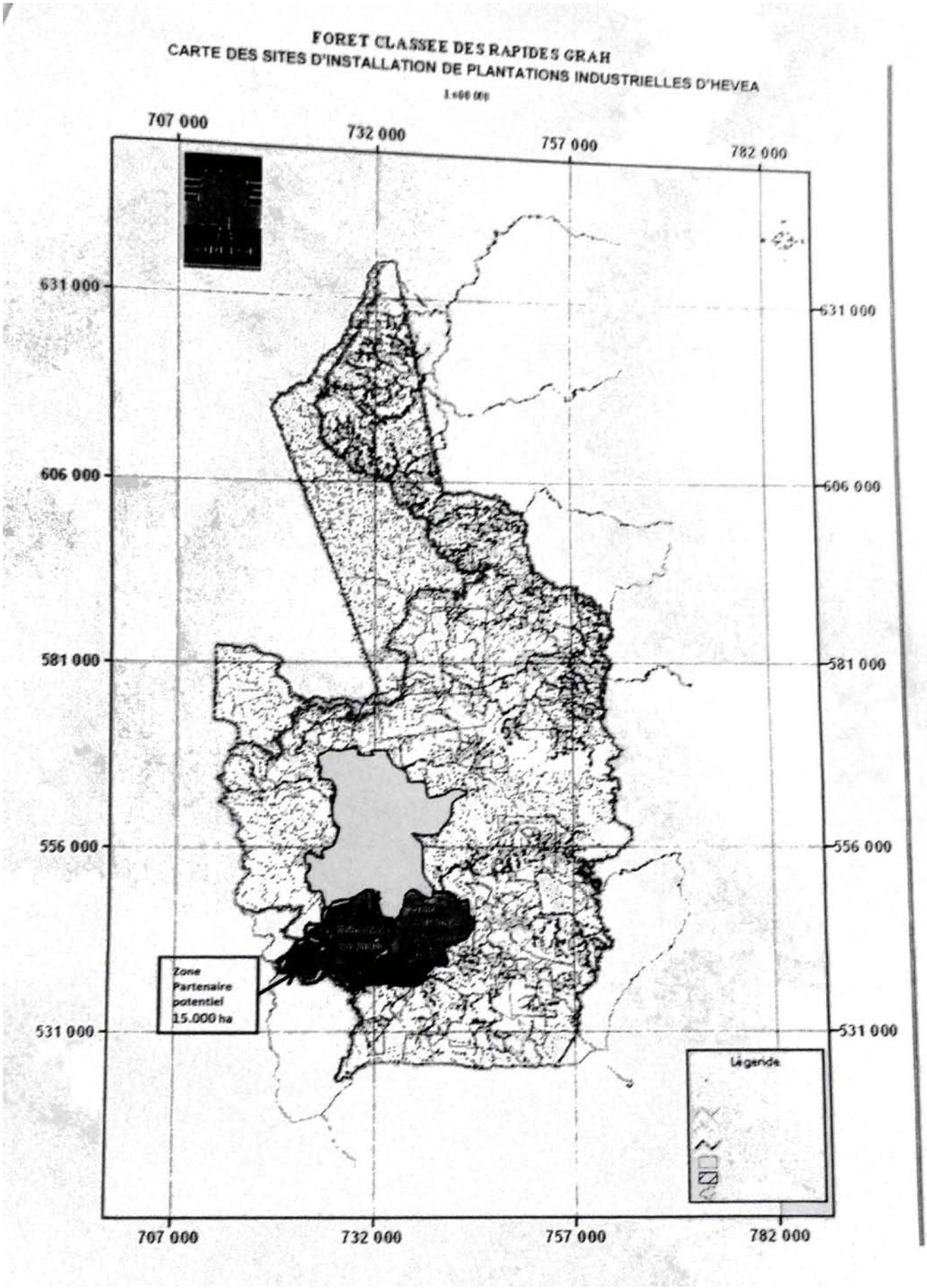
RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE * MINISTÈRE DES EAUX ET FORÊTS * LE MINISTRE

Bouéka Clément NABO

AMPLIATIONS :

- CABINET/MINEF..... 2
- PREFECTURE DE SAN PEDRO..... 1
- DIR GENERALE EAUX ET FORETS..... 1
- DIR. GENERALE SODEFOR..... 1
- DR EAUX ET FORETS DE SAN PEDRO 1
- JORCI..... 1

1


FORET CLASSEE DES RAPIDES GRAH
CARTE DES SITES D'INSTALLATION DE PLANTATIONS INDUSTRIELLES D'HEVEA
707 000
732 000
757 000
782 000
631 000
606 000
581 000
556 000
531 000
Zone
Partenaire
potentiel
15.000 ha
Légende

Annexe 3
Références juridiques concernant la gestion des terres publiques

A) TEXTES INTERNATIONAUX RELATIFS À LA GOUVERNANCE FONCIÈRE

- Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique, adoptés par les États membres de l'Union Africaine, à Syrte en juillet 2009.
- Principes pour des investissements agricoles responsables : ces principes ont été élaborés fin 2009 par la FAO, le FIDA, la CNUCED et la Banque Mondiale, ont été adoptés par les pays membres du G20 à Séoul en 2010, puis par d'autres pays. La Côte d'ivoire s'est engagée à soutenir leur mise en œuvre à l'occasion de l'assemblée générale des Nations Unies de septembre 2012.
- Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale : Elles exposent des principes et normes internationalement reconnus en vue de l'instauration de pratiques responsables concernant la gestion des régimes fonciers appliqués aux terres, aux zones de pêches et aux forêts. Le texte de ces directives a été validé en 2012 par le Comité pour la sécurité alimentaire mondiale, qui regroupe des États membres de la FAO, des organisations internationales, des ONG, des fondations et des organismes de recherche. La Côte d'ivoire s'est engagée à soutenir leur mise en œuvre à l'occasion de l'assemblée générale des Nations Unies de septembre 2012.

B) TEXTES RELATIFS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

- Code civil
- Décret du 23 octobre 1904 portant organisation du Domaine en Afrique occidentale française
- Décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les Colonies et territoires relevant du Gouvernorat général de l'Afrique occidentale française
- Décret du 8 octobre 1925 instituant mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française
- Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française, complété notamment par les textes suivants :
    - Arrêté n°673 MFAEP CAB du 20 avril 1962 portant création du service du cadastre ;
    - Annexe à la loi de Finances n° 68-612 du 31 décembre 1968 (art. 27 a 30) ;
    - Annexe fiscale la loi de Finances nº 70-209 du 20 mars 1970 (art. 8 et 9) ;
    - Annexe à la loi de finances n° 70-726 du 31 décembre 1970 (art 3 modifiant art. 82 du D. du 26 juillet 1932 sur le régime foncier) ;
- Décret du 15 novembre 1935 abrogeant le décret du 23 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales
- Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française

- Arrêté n° 2164 du 9 juillet 1936 portant aliénation des terrains domaniaux modifié par arrêté du 31 janvier 1938 Art. 3 - 7 bis - 16 - 21 - 27 - 30 - 33. (JO-CI 1936 - p. 1053)
- Arrêté du 31 janvier 1938 n° 83 D. Arrêté portant modifications à l'arrêté local n°2164 A.G. du 9 juillet 1936 réglementant l'aliénation des terrains domaniaux
- Décret-loi n°55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française
- Décret n°56-704 du 10 juillet 1955 fixant les conditions d'application du décret n°55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale française et en Afrique équatoriale française
- Arrêté du 27 novembre 1959 fixant réglementation des opérations foncières en Côte d'Ivoire

- Loi du 20 mars 1963 portant code domanial (votée mais jamais promulguée)
- Décret n°64-164 du 16 avril 1964, portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière
- Décret 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières
- Loi 71-338 du 12 juillet 1971 relative à l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété
- Décret nº71-339 du 12 juillet 1971, fixant les modalités d'application de la loi nº71-338 du 12 juillet 1971, tendant à favoriser l'exploitation rationnelle des terrains ruraux détenus en pleine propriété.

- Décret 96-884 du 25 octobre 1996 réglementant la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général
- Décret n°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général, modifié en ses articles 7,8 et 11 par le décret 2014-25 du 22 janvier 2014.

C) TEXTES RELATIFS AU DOMAINE PUBLIC

1) Textes généraux

- Décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes publiques (modifié par décrets du 7 septembre 1935, du 3 juin 1952 et du 5 mai 1955)
- Décret n° 30 du 25 novembre 1930 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique Occidentale Française, promulgué par arrêté 2980 AP du 19 décembre 1930, modifié par les décrets du 16 juin 1931, du 20 décembre 1933 et du 9 février 1949.
- Arrêté n° 73 D. du 10 avril 1943 portant création d'une réserve administrative le long des pistes et routes
- Loi n° 83-788 du 02 août 1983 déterminant les règles d'emprise et de classement des voies de communication et des réseaux divers de l'État et des collectivités territoriales. Cette loi abroge la loi n° 61-241 du 2 août 1961 portant statut administratif et financier de la voirie nationale.

2) Textes récents portant déclaration d'utilité publique et élargissant le domaine public

- Décret n° 2004-566 du 14 octobre 2004 portant déclaration d'utilité publique du domaine DAHLIAFLEUR, tel que modifié par le décret n° 2010-37 du 25 mars 2010.
- Décret n° 2012-239 du 7 mars 2012 portant déclaration d'utilité publique de périmètres rapprochés et sécurisation de périmètres immédiats de champs captant du District Autonome d'Abidjan
- Décret du 19 Septembre 2012 portant déclaration d'utilité publique de la zone mise en réserve pour la construction de l'échangeur de la Riviera II dans la commune de Cocody. (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres)
- Décret du 13 février 2013 portant déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement du domaine d'activités tertiaires de la zone aéroportuaire, sise route de Grand-Bassam, commune de Port-Bouet (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres).
- Décret du 13 février 2013 autorisant l'extension géographique du périmètre concédé, tel que prévu par l'annexe 3 au cahier des charges de la convention de concession de la société Aeria, et modifiant ladite annexe (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres).
- Décret du 13 février 2013 portant déclaration d'utilité publique, des périmètres mis en réserve pour l'aménagement de la voie reliant la gare de fret de Vridi au carrefour Akwaba et l'aménagement de la route Grand-Bassam-Aboisso-Noé, et les infrastructures attenantes (emprises, aires de stationnement).
  (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres).
- Décret du 14 Novembre 2013 portant déclaration d'utilité publique des zones mises en réserve pour l'aménagement et le bitumage de l'autoroute Abidjan-Grand Bassam (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres).
- Décret du 14 Novembre 2013 portant déclaration d'utilité publique des zones mises en réserve pour la construction du pont sur le fleuve Comoé (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres).
- Décret n° 2014-27 du 22 janvier 2014 portant déclaration d'utilité publique des périmètres mis en réserve pour le projet de gestion intégrée du bassin versant du Gourou et des abords du boulevard lagunaire.
- Décret n° 2014-28 du 22 janvier 2014 portant déclaration d'utilité publique des abords de l'autoroute Abidjan-Yamoussoukro.
- Décret n° 2014-29 du 22 janvier 2014 portant déclaration d'utilité publique des abords de l'autoroute Abidjan-Grand Bassam.
- Décret du 12 mars 2014 portant déclaration d'utilité publique du site PK 24 d'une superficie de 940 hectares, situé en bordure de l'Autoroute du Nord.
  (décret mentionné sans numéro dans le communiqué du Conseil des ministres).
- Décret n°2014-364 du 12 juin 2014 portant déclaration d'utilité publique- des parcelles affectées au Programme présidentiel de construction de logements sociaux et économiques dans le district autonome d'Abidjan et dans la commune de Grand-Bassam

D) TEXTES RELATIFS AU DOMAINE FONCIER URBAIN

1) Urbanisme

- Loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme.
- Décret nº74-136 du 12 avril 1974 fixant la procédure et les conditions d'attribution des terrains domaniaux destinés à la promotion touristique

- Décret n°77-906 du 5 novembre 1977 relatif aux lotissements ruraux.
- Décret n°78-690 du 18 août 1978 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains et abrogation du décret n' 70-338 du 25 mai 1970.
- Décret n°95-520 du 5 juillet 1995 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des lotissements du domaine privé urbain de l'État et des communes.
- Décret n°97-176 du 19 mars 1997 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains industriels et modification du décret n° 78-690 du 18 août 1978.
- Décret n°2000-669 du 6 septembre 2000 portant approbation du schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan.
- Arrêté n°030 MCAU/CAB/DGUF/DU du 4 octobre 2011 portant constitution de réserve pour les projets sociaux.
- Ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.
- Décret n°2013-482 du 02 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.
- Décret n°2015-22 du 14 janvier 2015 relatif aux procédures et conditions d'occupation de terrains à usage industriel.

2) Organisation et fonctionnement des collectivités territoriales

- Loi n°80-1180 du 17 octobre 1980 relative a l'organisation municipale modifiée par les lois n°85-578 du 29 juillet 1985 et 95-608 ainsi que 95-611 du 03 aout 1995.
- Loi n°95-608 du 3 août 1995 portant modification de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980 relative à l'organisation municipale.
- Loi n°2001-476 du.9 août 2001 d'orientation sur l'organisation générale de l'Administration territoriale.
- Loi n°2001-477 du 9 août 2001 relative à l'organisation du département.
- Loi n°2003-208 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales.
- Loi n°2003-489 portant Régime financier, fiscal et domanial des collectivités territoriales.
- Décret n° 2005-250 du 07 juillet 2005 fixant en matière de production animale et de ressources halieutiques, les modalités d'application de la loi n° 2003-308 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux Collectivités Territoriales
- Décret n°2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme el d'habitat de la loi n° 2003·208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux Collectivités territoriales.
- Décret n°2005-268 du 21 juillet 2005 fixant en matière de protection de l'environnement et de gestion des ressources naturelles, les modalités d'application de la loi n° 2003·208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux Collectivités territoriales.
- Décret n°2005-307 du 29 septembre 2005 fixant en matière de promotion de l'agriculture, les modalités d'application de la loi n° 2003-208 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales.
- Ordonnance n°2011-262 du 28 septembre 2011 d'orientation sur l'organisation générale de l'administration territoriale de l'État.
- Loi n°2012-1128 du 13 décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales.
- Loi n° 2014-451 du 05 août 2014 portant orientation de l'organisation générale de l'Administration Territoriale.

3) Création de collectivités territoriales

- Loi n° 78-07 du 09 janvier 1978 portant institution des communes de plein exercice en Côte d'Ivoire
- Décret n° 80-1078 du 19 septembre 1980 fixant le ressort territorial des communes de Côte d'Ivoire.
- Décret n° 95-941 du 13 décembre 1995 portant création de nouvelles communes
- Décret n°2002-142 du 11 mars 2002 portant création de cinquante-six Collectivités territoriales départementales.
- Décret n°2008-96 du 05 mars 2008 portant création de 10 nouveaux départements.
- Décret n°2008-97 du 05 mars 2008 portant création de 55 nouvelles sous-préfectures.
- Décret n°2008-115 du 06 mars 2008 portant création de 520 nouvelles communes.
- Décret n° 2011-263 du 28 septembre 2011 portant organisation du territoire national en Districts et en Régions
- Décret n°2012-612 du 04 juillet 2012 portant création de la Région du Moronou.

4) Districts et zone d'aménagement différé

- Décret n°80-100 du 18 janvier 1980, abrogeant et remplaçant le décret n°68-77 du 9 février 1968, portant création d'une zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan.
- Décret n°82-262 du 17 mars 1982, abrogeant et remplaçant le décret n° 80-100 du 18 janvier 1980 portant création d'une zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan.
- Loi n°2002-44 du 21 janvier 2002 portant statut du District de Yamoussoukro.
- Loi n° 2014-452 du 05 août 2014 portant mode de création, attributions, organisation et fonctionnement du district autonome.
- Loi n° 2014-453 du 05 août 2014 portant statut du District Autonome d'Abidjan
- Loi n°2014-454 du 05 août 2014 portant statut du District Autonome de Yamoussoukro.

E) TEXTES RELATIFS AU DOMAINE FONCIER RURAL

1) La loi relative au Domaine Foncier Rural

- Loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural, modifiée par la loi 2004-412 du 14 août 2004 et par la loi du 23 août 2013.
  La loi 2004-412 du 28 juillet 2004 modifie l'article 26 en reconnaissant les droits de propriété acquis avant le 23 décembre 1998 par des étrangers ou des personnes morales.

  La loi du 23 août 2013 modifie l'article 6 de loi 98-750 en prolongeant la période de délivrance des certificats fonciers jusqu'en 2023 et en portant à 5 ans le délai prévu pour la consolidation des droits des concessionnaires.

2) Les décrets d'application

- Décret n°99-593 du 13 octobre 1999 portant organisation et attributions des Comités de Gestion Foncière Rurale
- Décret n°99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998
- Décret n°99-595 du 13 octobre 1999 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du Domaine Foncier Rural

- Décret n° 2013-296 du 02 mai 2013 portant définition de la procédure de délimitation des territoires des villages

3) Les arrêtés

- Arrêté n°147/MINAGRA du 9 décembre 1999 portant modèle officiel du formulaire de demande d'enquête en vue de l'établissement d'un Certificat Foncier et précisant la compétence des sous-préfets
- Arrêté n°002/MINAGRA du 8 février 1999 portant modèles officiels du Certificat Foncier individuel et du Certificat Foncier collectif
- Arrêté n°85/MINAGRA/MEF du 15 juin 2000 fixant les modalités de réalisation et de présentation des plans des biens fonciers du Domaine Foncier Rural coutumier
- Arrêté n°111/MINAGRA du 6 septembre 2000 définissant le procès-verbal de recensement des droits coutumiers et les documents annexés
- Arrêté n°112/MINAGRA du 6 septembre 2000 définissant le formulaire de constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers sur un bien foncier du Domaine Rural
- Arrêté n°139/MINAGRA du 6 septembre 2000 définissant les formulaires de requête d'immatriculation d'un bien foncier rural objet d'un Certificat Foncier
- Arrêté n°140/MINAGRA du 6 septembre 2000 définissant les formulaires de demande de bail emphytéotique sur un bien foncier rural objet d'un Certificat Foncier
- Arrêté n°030/M1NAGRA du 15 mai 2001 définissant les formulaires d'approbation et de validation des Enquêtes Foncières Rurales Officielles
- Arrêté n°033/MINAGRA du 28 mai 2001 définissant le formulaire de procès-verbal de clôture de publicité des Enquêtes Foncières Rurales Officielles
- Arrêté n°041/MEMID/MINAGRA du 12 juin 2001 relatif à la constitution et au fonctionnement des Comités de Gestion Foncière Rurale
- Arrêté n°032/MINAGRA/MEF du 04 juillet 2002 instituant un barème de rémunération des opérations de délimitation des biens fonciers du Domaine Foncier Rural et fixant les modalités de son établissement
- Arrêté n°033/MEF /MINAGRA du 04 juillet 2002 établissant les barèmes de timbrage des Certificats Fonciers et des frais d'immatriculation des biens fonciers du Domaine Foncier Rural
- Arrêté n °034 du 04 juillet 2002 fixant les modalités d'inscription sur la liste d'agrément des Opérateurs Techniques pouvant effectuer les opérations de délimitation des biens fonciers du Domaine Foncier Rural
- Arrêté n°55 du 11 juillet 2003 portant organisation de la Commission Foncière Rurale.
- Arrêté n°212 du 22 juillet 2005 soumettant les Commissaires Enquêteurs du Ministère chargé de l'Agriculture à l'obligation de prêter serment.

4) Mesures de discipline administrative concernant le domaine foncier rural

- Circulaire n° 2517 du 19 aout 1999 suspendant les autorisations d'occuper le domaine foncier.
- Circulaire n° 2911 du 19 novembre 2004 interdisant la délivrance de titres d'occupation sur les terres rurales.
- Circulaire n° 489 du 30 novembre 2005 interdisant la délivrance de titres d'occupation provisoire sur les terres rurales.

F) TEXTES SUR L'ENVIRONNEMENT, LES FORÊTS ET LES MINES

1) Textes généraux sur l'environnement, ayant une incidence sur la gestion des terres publiques

- Loi n°65-255 du 4 août 1965 relative à la protection de la faune et à l'exercice de la chasse
- Loi n° 96-766 du 3 octobre 1996 portant Code de l'environnement
- Décret n° 96-894 du 08 novembre 1996 déterminant les règles et procédures applicables aux études relatives à l'impact environnemental des projets de développement.
- Décret n°98-43 du 28 Janvier 1998 relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement et les textes subséquents
- Décret n°97-678 du 03 Décembre 1997 portant protection de l'environnement marin et lagunaire ;
- Loi n° 98-755 du 23 décembre 1998 portant Code de l'eau
- Décret n° 2013-440 du 13 juin 2013 déterminant le régime juridique des périmètres de protection des ressources en eau, des aménagements et ouvrages hydrauliques;
- Décret n°2013-441 du 13 juin 2013 déterminant les conditions et modalités de classement et de déclassement des ressources en eau, des aménagements et ouvrages hydrauliques ainsi que d'octroi du régime d'utilité publique aux ressources en eau, aux aménagements et ouvrages hydrauliques.

2) Textes relatifs au domaine forestier

- Décret du 04 juillet 1935 relatif au régime forestier de l'AOF
- Loi n° 65-425 du 20 décembre 1965, portant code forestier modifiée par la loi de finances 66-37 du 7 mars 1966
- Décret nº 66-428 du 15 septembre 1966, fixant les procédures de classement et de déclassement des forêts domaniales
- Décret nº 78-231 du 15 mars 1978 fixant les modalités de gestion du domaine forestier de l'État (JORCI n° 23 du 25 mai 1970)
- Arrêté n° 33 MINAGRA du 13 février 1992 confiant à la SODEFOR la gestion de forêts classées du domaine forestier de l'État.
- Décret n° 93-206 du 3 février 1993 portant transformation de la SODEFOR en société d'État
- Loi n°2014-427 du 14 juillet 2014 portant code forestier
- Décret n°2014-689 du 12 novembre 2014 modifiant le titre de l'annexe 2 du décret n°78-231 du 15 mars 1978 fixant les modalités de gestion du domaine forestier de l'État.
- Décret n°2014-521 du 15 septembre 2014 portant organisation du ministère des Eaux et Forêts.

3) Textes relatifs aux aires protégées

- Décret n°66-433 du 15 septembre 1966 portant statut et réglementation de la procédure de classement des réserves naturelles, intégrales ou partielles et des parcs nationaux (abrogé par le décret 2012-163 du 09 février 2012).
- Loi n°2002-102 du 11 février 2002 relative à la création, à la gestion et au financement des parcs nationaux et réserves nationales, modifiée à l'alinéa 2 de son art. 9 par la loi 2013-864 du 23 décembre 2013.
- Décret n° 2002-359 du 24 juillet 2002, portant création, organisation et fonctionnement de l'Office Ivoirien des Parcs et Réserves (OIPR)
- Décret n° 2012-163 du 09 février 2012 déterminant les procédures de classement des Parcs Nationaux et des Réserves Naturelles

4) Textes relatifs aux mines

- Loi n° 95-553 du 18 juillet 1995 portant Code minier
- Décret n° 96-634 du 09 aout déterminant les modalités d'application de la loi n° 95-553 du 18 juillet 1995 portant code minier
- Loi n° 2014-138 DU 24 MARS 2014 portant Code minier
- Décret n° 2014-397 du 25 juin 2014 déterminant les modalités d'application de la loi n°2014-138 du 24 mars 2014 portant Code minier.

G) AUTRES TEXTES RELATIFS AUX QUESTIONS FONCIÈRES

1) Baux emphytéotiques

- Loi du 25 juin 1902 relative au bail emphytéotique

2) Textes relatifs aux successions et à l'héritage

- Loi 64-379 du 7 octobre 1964 relative aux successions
- Textes d'application de la loi 64-379

3) Textes relatifs au pastoralisme

- Décret n°96-431 du 3 juin 1996 portant réglementation du pâturage et des déplacements du bétail.
- Décret n°96-432 du 3 juin 1996 portant recensement des éleveurs, bouviers, bergers et cheptels et organisation des associations pastorales.
- Décret n°96-433 du 3 juin 1996 relatif au règlement des différends entre les agriculteurs et les éleveurs.
- Décret n° 96-434 du 3 juin 1996 fixant les principes d'indemnisation des préjudices causés à des animaux d'élevage.

4) Indemnisation des cultures

- Décret nº 72-116 du 9 février 1972, portant fixation du barème d'indemnisation de cultures
- Décret n° 95-817 du 29 septembre 1995 fixant les règles d'indemnisation pour destruction de cultures
- Arrêté interministériel n°28 MINAGRA/MEF du 12 mars 1996 portant fixation du barème d'indemnisation des cultures détruites.
- Arrêté interministériel n' 247IMINAGRIIMPMEFIMPMB du 17 juin 2014 portant fixation du barème d'indemnisation des cultures détruites

Annexe 4
Références bibliographiques

BERTRAND A., KARSENTY A., MONTAGNE P., 2006. L'état et la gestion locale durable des forêts en Afrique francophone et à Madagascar. L'Harmattan/CIRAD, Paris, 471 p.

BOONE C., 2014. Property and political order in Africa. Cambridge University Press, 416 p.

CHAUVEAU J.-P., 2002. La loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier rural et l'agriculture de plantation villageoise: une mise en perspective historique et sociologique. Land Reform 1, 63–78.

CHAUVEAU J.-P., 2014. Les politiques de formalisation des droits coutumiers en Afrique rurale subsaharienne. Une perspective historique. Colloque « Le Foncier Agricole : usages, tensions et régulations », Lyon 11-12 juin 2014. 18 p.

COLIN J.-Ph., LE MEUR P-Y., LÉONARD E., 2010. Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales. Karthala, Paris, 540 p.

DAGROU T., DJESSAN A., 2008a. Le foncier rural ivoirien en 100 questions et plus. Éditions du CERAP, Abidjan 186 p.

DAGROU T., DJESSAN A., 2008b. Les non ivoiriens et le Code foncier rural de la Côte d'Ivoire. Éditions du CERAP, Abidjan 152 p.

DAGROU T., 2013. Les juges et les problèmes de terre. Éditions du Centre National de Documentation Juridique, Abidjan, 302 p.

DAGROU T., 2015. L'ABC du Foncier Urbain. Éditions du Centre National de Documentation Juridique, Abidjan, 150 p.

DCGTX, 1993. Textes juridiques régissant les forêts classées et sites protégés du Domaine forestier permanent de l'État. 4 Volumes : 154 p. + 3 volumes non paginés, chacun de plus de 300 p.

G8, 2013. Cadre de coopération du G8 pour l'appui à la « Nouvelle alliance pour la sécurité alimentaire et la nutrition » en Côte d'Ivoire. 17 p.

GARRIER C., 2006. L'exploitation coloniale des forêts de Côte d'Ivoire, une spoliation institutionnalisée. L'Harmattan, Paris, 256 p.

GARRIER C., 2007. Forêt et institutions ivoiriennes. L'Harmattan, Paris, 397 p.

GBELLE Marc, 2013. Cadre de politique de réinstallation. Rapport pour le ministère des Infrastructures économiques et le Projet de renaissance des infrastructures en Côte d' Ivoire (PRI-CI), Abidjan, 145 p.

IBO J., 1993. La politique coloniale de protection de la nature en Côte-d'Ivoire (1900-1958). In: Revue française d'histoire d'outre-mer, tome 80, n°298, 1er trimestre 1993. pp. 83-104.

KOBO P., FIAN A., 2009. Étude relative à l'implication de la définition du domaine foncier rural sur les autres domaines fonciers et au statut de l'arbre. Rapport pour le Ministère de l'Agriculture, Abidjan, 63p.

LAVIGNE DELVILLE Ph. (dir), 1998. Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Karthala, Paris, 744 p.

LE BRIS É., LE ROY É., LEIMDORFER E. (eds), 1983. Enjeux fonciers en Afrique Noire, Paris, ORSTOM-Karthala, 425 p.

LE BRIS É., LE ROY É., MATHIEU P. (eds), 1991. L'appropriation de la terre en Afrique noire, Karthala, Paris, 359 p.

LEY A., 1973. Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte-d'Ivoire. In: Revue internationale de droit comparé. Vol. 25 N°3, Juillet-septembre 1973. pp. 768-769.

LEY A., 1983. La logique foncière de l'État : l'expérience ivoirienne. *In* Le Bris É., Le Roy É., Leimdorfer E. (eds), 1983. Enjeux fonciers en Afrique Noire, Paris, ORSTOM-Karthala, pp 135-141.

OBLE-LOHOUES, J., 1984. Le droit des successions en Côte d'Ivoire. Tradition et modernisme, Les Nouvelles Éditions Africaines, Abidjan.

VARLET F., 2013. *La production de cacao en zone riveraine du Parc national de Taï*, Rapport pour GIZ. 190 pp + annexes.

VARLET F., 2014. Étude d'impact social du volet d'appui à la mise en œuvre de la loi sur le foncier rural du PARFACI. Rapport de CECAF international et GRAIN pour le ministère de l'Agriculture et l'Agence Française de Développement, Abidjan, 255 p + annexes.

Annexe 5
Composition du panel 5

NOM	Fonction	Organisation
ADJOUMANI YAO BOFFOUE	Directeur du Domaine Urbain	Min. Construction, Logement, Assainissement et Urbanisme (MCLAU)
BOA épse KOUASSI Viviane	Directeur des Affaires Juridiques	Agence de Gestion foncière (AGEF)
DAGROU Théodore	Conseiller à la Cour Suprême, Directeur exécutif de l'ONG OASIS-fd	ONG OASIS-fd
LEZIAH YORO	Président	ONG Terre de l'Homme
KOUASSI COMOE Lucien	Direction du Cadastre	Ministère auprès du Premier Ministre en charge du Budget
KONE Souleymane	Direction du Cadastre	Ministère auprès du Premier Ministre en charge du Budget
YOBOUET Konan	Conservateur de la Propriété foncière	Direction de la Conservation de la Propriété foncière de la commune de Cocody.
VARLET Frédéric	Consultant pour la Banque Mondiale	GRAIN Côte d'Ivoire
KOUAME Georges	Coordonnateur national LGAF Consultant pour la Banque Mondiale	Université d'Abidjan Cocody
DIARRASSOUBA Ibrahima	Doctorant	Université d'Abidjan Cocody