

LOGIQUES SOCIALES DE PREFERENCE COUTUMIERE A L'ADMINISTRATION DANS LA DELIMITATION ET LA CERTIFICATION FONCIERE A ALEPE (SUD-EST COTE D'IVOIRE)

Georges KOUAME

Université Félix Houphouët-Boigny

kouameg2@gmail.com

Honnéo Gabin TARROUTH

Université Félix Houphouët-Boigny

gabintarrouth1976@gmail.com

Adjéi Pascal TANO

Université Félix Houphouët-Boigny

tadjeipascal@yahoo.fr

Résumé

Cet article analyse les logiques sociales qui sous-tendent la prédominance des pratiques coutumières dans la délimitation et la certification foncières dans la sous-préfecture d'Alépé, située dans la région de la Mé, au sud-est de la Côte d'Ivoire. En dépit de l'existence d'un cadre juridique visant à formaliser les droits fonciers par la délivrance de certificats fonciers, les populations rurales continuent de privilégier les normes coutumières. L'objectif principal de cette étude est de comprendre les raisons de cette préférence ainsi que les formes d'appropriation ou de rejet des mécanismes étatiques de sécurisation foncière. Une approche qualitative a été adoptée, fondée sur des entretiens semi-directifs menés auprès d'acteurs clés (chefs coutumiers, agents administratifs, agriculteurs, etc.). L'étude mobilise les théories des représentations sociales (Moscovici), des conflits fonciers (Chauveau, Lavigne Delville) et de la bureaucratie (Weber) afin de saisir la complexité des dynamiques en jeu. Les résultats révèlent que les acteurs ruraux perçoivent la certification foncière comme une menace pour leur identité collective, leur histoire et leur mémoire ancestrale. La terre est considérée comme un bien sacré, transmis de génération en génération, ce qui rend inadéquates les approches étatiques centrées sur la propriété privée. Les lourdeurs administratives, les coûts élevés, le manque d'information et la lenteur des procédures renforcent cette réticence. Une approche hybride et inclusive de la sécurisation foncière, fondée sur la co-construction des normes entre l'État et les communautés locales, permettrait une gestion foncière équitable, durable et socialement légitime.

Mots-clés : gestion foncière rurale, certification foncière, pratiques coutumières, sécurisation foncière, Côte d'Ivoire

Abstract

This article analyzes the social logics underlying the predominance of customary practices in land demarcation and certification in the sub-prefecture of Alépé, located in the Mé region in southeastern Côte

d'Ivoire. Despite the existence of a legal framework aimed at formalizing land rights through the issuance of land certificates, rural populations continue to favor customary norms. The main objective of this study is to understand the reasons behind this preference, as well as the forms of appropriation or rejection of state mechanisms for securing land tenure. A qualitative approach was adopted, based on semi-structured interviews with key actors (customary chiefs, administrative agents, farmers, etc.). The study draws on the theories of social representations (Moscovici), land conflicts (Chanveau, Lavigne Delville), and bureaucracy (Weber) to capture the complexity of the dynamics at play. The findings reveal that rural stakeholders perceive land certification as a threat to their collective identity, historical legacy, and ancestral memory. Land is viewed as a sacred inheritance passed down through generations, rendering state-promoted approaches to private property inadequate. Bureaucratic hurdles, high costs, lack of information, and lengthy procedures further reinforce this resistance. A hybrid and inclusive approach to land tenure security—grounded in the co-construction of norms between the state and local communities—would foster fair, sustainable, and socially legitimate land management.

Keywords: rural land management, land certification, customary practices, land tenure security, Côte d'Ivoire

Introduction

En Afrique, la sécurisation foncière constitue un enjeu central pour le développement rural, dans un contexte marqué par la coexistence de normes coutumières profondément ancrées et de dispositifs étatiques de plus en plus promus par les politiques publiques et les partenaires au développement (Ouedraogo, Toulmin & Bosc, 2004). L'histoire coloniale, en introduisant des logiques de propriété privée et une gestion centralisée des terres, a contribué à la marginalisation des systèmes coutumiers, pourtant dominants dans la régulation sociale des espaces ruraux. En Côte d'Ivoire, cette dualité s'est renforcée après l'indépendance avec le maintien d'un pluralisme juridique où cohabitent, souvent sans articulation, les normes administratives officielles et les pratiques coutumières de gestion foncière (Le Bris, Le Roy & Mathieu, 1991 ; Lavigne Delville, 2010, cités par Cambrézy, 2013).

Malgré la réforme foncière de 1998 et l'introduction du certificat foncier comme outil de sécurisation légale des droits sur la terre, les pratiques coutumières demeurent prédominantes, notamment dans les zones rurales comme celle d'Alépé. Cette persistance soulève une contradiction apparente entre la volonté de formalisation impulsée par l'État et les logiques sociales locales qui résistent ou réinterprètent ces dispositifs. La terre, au-delà de sa valeur économique, revêt une dimension identitaire, historique et symbolique pour les communautés rurales, ce qui rend les tentatives de rationalisation administrative souvent inopérantes ou inadéquates.

Plusieurs recherches ont mis en évidence les limites des politiques de formalisation foncière en Afrique de l'Ouest. Chauveau (2006) a montré que les logiques d'État peinent à intégrer les réalités locales, notamment en raison d'un manque d'ancrage dans les systèmes de légitimité communautaire. Colin et Ayouz (2006) insistent quant à eux sur l'ambiguïté des effets des marchés fonciers en contexte rural, pouvant accroître l'insécurité plutôt que la réduire. Au Bénin, Baco et Bierschenk (2011) ont montré que les dispositifs comme les Plans Fonciers Ruraux (PFR) connaissent une appropriation différenciée selon les contextes sociaux et politiques locaux. En Côte d'Ivoire, Kouamé (2017) souligne la difficile application de la loi de 1998 dans un environnement marqué par un pluralisme juridique et une méfiance à l'égard des autorités étatiques.

Cependant, si ces travaux mettent l'accent sur les obstacles institutionnels, techniques et socioculturels à la formalisation foncière, peu d'études s'appuient sur une analyse approfondie des représentations sociales et des logiques d'action quotidiennes des communautés rurales face aux dispositifs étatiques. Peu ont également exploré en profondeur les logiques de résistance passive, d'hybridation ou de contournement que les populations mettent en œuvre, au-delà de la simple opposition entre norme coutumière et norme étatique.

C'est précisément sur ce point que se situe la démarche de cet article, qui entend dépasser les analyses strictement institutionnelles ou juridiques, pour interroger les formes concrètes de réception, d'adaptation ou de rejet des dispositifs de délimitation et de certification foncière dans les pratiques locales. À travers une enquête qualitative menée dans la région d'Alépé, l'objectif est de saisir comment les acteurs locaux, à partir de leurs expériences, récits et stratégies, réinvestissent les normes coutumières face à la formalisation promue par l'État. La région d'Alépé illustre ainsi une dynamique complexe, où les populations privilégient les normes coutumières, non seulement par habitude ou tradition, mais aussi en réponse à des facteurs structurels tels que la lenteur des procédures administratives, le coût élevé de la certification, la méconnaissance des textes juridiques, et surtout, la perception que l'État agit en dehors des référents sociaux locaux.

Ce rapport distancié à l'État nourrit une forme de défiance, voire de résistance, à l'égard des mécanismes formels de délimitation et de certification foncière. Ce contexte soulève plusieurs interrogations :

quelles sont les représentations sociales que les populations rurales se font des dispositifs étatiques de sécurisation foncière ? Pourquoi les logiques coutumières continuent-elles de prévaloir malgré la présence d'un arsenal juridique ? En quoi les modalités de mise en œuvre administrative de la réforme foncière contribuent-elles à la revalorisation implicite des normes traditionnelles ? Et surtout, comment penser un dialogue possible entre rationalité bureaucratique et rationalité coutumière dans la gouvernance foncière ?

Ce sont ces tensions et ces logiques d'articulation, d'opposition ou d'hybridation entre norme coutumière et norme étatique que cet article entend explorer, en s'appuyant sur une analyse située, centrée sur les perceptions et pratiques des acteurs locaux dans la région d'Alépé.

Considérations d'ordre théorique et méthodologique

1.Considérations d'ordre théorique

Dans le cadre de cette étude sur les logiques sociales de préférence coutumière à l'administration dans la délimitation et la certification foncière à Alépé, nous mobilisons un cadre théorique articulé autour de trois approches complémentaires : la théorie de la représentation sociale, la théorie des conflits fonciers, et la théorie de la bureaucratie. Chacune de ces théories permet de comprendre les dynamiques sociales, les tensions normatives et les comportements des acteurs face à la réforme foncière.

Tout d'abord, la théorie de la représentation sociale développée par Moscovici (1961) constitue une clé de lecture fondamentale. Cette théorie postule que les individus, à travers leurs interactions sociales, construisent des systèmes de représentations collectives qui leur permettent de donner sens à leur environnement et d'orienter leurs comportements. Les représentations sociales ne relèvent pas de l'ignorance ou de l'irrationalité, mais d'une construction culturelle et historique partagée. Ainsi, la préférence des populations rurales d'Alépé pour les pratiques coutumières en matière de gestion foncière ne saurait être interprétée comme un simple rejet de la modernité juridique ou comme une méconnaissance des textes officiels. Elle traduit plutôt une représentation profondément ancrée de la légitimité des autorités traditionnelles, des rapports sociaux autour de la terre, et d'un système

de gestion qui leur paraît plus accessible, plus juste, et plus adapté à leur réalité. Le recours aux normes coutumières est donc une stratégie signifiante et rationnelle, socialement construite, en réponse à un contexte d'incertitude ou de complexité administrative.

Dans la même logique, la théorie des conflits fonciers, telle qu'élaborée par Chauveau et Lavigne Delville dans les années 1990-2000, nous permet de comprendre les tensions inhérentes à la coexistence de plusieurs systèmes normatifs. Cette théorie repose sur le principe selon lequel les conflits fonciers trouvent souvent leur origine dans le pluralisme juridique : les normes coutumières, étatiques et parfois marchandes s'enchevêtrent, sans nécessairement s'harmoniser. Chaque acteur tend alors à mobiliser le registre normatif qui lui semble le plus avantageux. Dans le cas d'Alépé, l'opposition ou la réticence des populations vis-à-vis de la certification foncière trouve sa source dans cette dualité entre un système coutumier perçu comme légitime et un système étatique souvent imposé, mal compris, voire conflictuel. Les processus de délimitation villageoise ou de reconnaissance des droits, lorsqu'ils ne tiennent pas compte des arrangements locaux, peuvent exacerber les tensions, remettre en question des hiérarchies établies, ou engendrer des conflits de légitimité. Ainsi, la coexistence de ces systèmes produit non seulement de l'incertitude, mais aussi des conflits latents autour de la reconnaissance des droits fonciers.

Enfin, l'analyse mobilise la théorie de la bureaucratie formulée par Weber (1971), qui décrit la bureaucratie comme un mode d'organisation rationnel, fondé sur des règles impersonnelles, des procédures standardisées et une hiérarchie administrative. Si cette organisation vise l'efficacité, elle peut aussi se révéler inefficace dans certains contextes, notamment en raison de sa lourdeur, de sa rigidité et de son éloignement des réalités locales. Dans le cadre de la procédure de certification foncière en Côte d'Ivoire, et spécifiquement dans la localité d'Alépé, la mise en œuvre bureaucratique est souvent perçue comme longue, coûteuse, complexe et peu transparente. Cette complexité dissuade les populations rurales de s'engager dans les démarches officielles, renforçant ainsi leur attachement aux structures coutumières plus flexibles, plus rapides et davantage ancrées dans les réalités locales. La méfiance à l'égard de l'administration et le faible taux de formalisation foncière s'expliquent en partie par cette inadéquation entre les procédures étatiques et les pratiques sociales.

En somme, ces trois théories permettent d'éclairer, chacune à sa manière, les raisons profondes de la préférence coutumière observée à Alépé. La représentation sociale rend compte de la légitimité culturelle des pratiques traditionnelles ; la théorie des conflits fonciers met en évidence la tension structurelle entre les systèmes normatifs ; et la théorie de la bureaucratie explique les limites organisationnelles de l'action publique. L'articulation de ces approches offre une compréhension fine des dynamiques sociales à l'œuvre dans le processus de formalisation foncière en milieu rural ivoirien.

2. Considération d'ordre méthodologique

L'étude se déroule dans la sous-préfecture d'Alépé, située dans la région de la Mé. Cette localité, marquée par une grande diversité ethnique et une richesse en ressources foncières, est confrontée à de nombreux conflits liés à la légitimité et à la certification foncière en milieu rural.

Sur le plan social, les acteurs ciblés incluent le chef du village d'Alépé, le sous-préfet, le directeur départemental de l'Agriculture et les responsables de l'Agence Foncière Rurale (AFOR), dont les fonctions et expertises sont essentielles pour comprendre les dynamiques foncières locales.

L'étude adopte une approche qualitative fondée sur l'étude de cas, choisie pour permettre une analyse approfondie d'un contexte particulier. Ce choix méthodologique offre une description détaillée et une compréhension fine des tensions entre les normes coutumières et les règles étatiques en matière de certification foncière.

Pour la collecte des données, deux techniques principales ont été mobilisées : la recherche documentaire et l'entretien ouvert. La recherche documentaire a permis d'examiner les travaux existants sur la certification foncière en Afrique et en Côte d'Ivoire, tandis que les entretiens menés auprès des autorités administratives et coutumières ont facilité l'identification des logiques sociales qui sous-tendent les pratiques foncières locales.

L'outil principal utilisé est le guide d'entretien, qui a servi à structurer les échanges afin de mieux cerner les enjeux du sujet. L'échantillonnage a été réalisé selon une approche qualitative non probabiliste, fondée sur le principe de saturation théorique. Au total, huit (8) personnes ont été interrogées : des représentants de l'administration foncière, de la

chefferie traditionnelle et d'autres acteurs locaux. La sélection des participants a suivi la technique de commodité, en fonction de leur disponibilité et de leur pertinence pour l'étude.

Ce cadre méthodologique permet ainsi d'explorer les tensions entre pratiques coutumières et législation foncière dans la sous-préfecture d'Alépé.

Résultats

Cette étude, menée dans la sous-préfecture d'Alépé en Côte d'Ivoire, examine les logiques sociales qui expliquent le recours des acteurs ruraux aux pratiques coutumières comme référence principale dans la gestion foncière, au détriment des normes administratives étatiques. Les résultats, issus de l'analyse des entretiens réalisés auprès des acteurs locaux, se structurent autour de trois axes principaux : (1) les représentations sociales des acteurs ruraux en rapport avec la certification foncière, (2) les systèmes de relations autour de la délimitation des domaines fonciers et (3) la procédure administrative d'obtention du certificat foncier. Ces résultats mettent en lumière les dynamiques sociales, culturelles et institutionnelles qui sous-tendent la prédominance des logiques coutumières.

1. Représentations sociales des acteurs ruraux en rapport avec la certification foncière

1.1. Représentations sociales du certificat foncier

1.1.1. Certification foncière perçue comme une menace pour l'identité collective

La certification foncière, promue par l'État, est interprétée comme une tentative de dévalorisation des traditions locales. Cette perception s'inscrit dans un contexte de résistance culturelle face à l'imposition de normes exogènes. Les acteurs ruraux craignent que la formalisation des droits fonciers ne rompe les liens symboliques qui les unissent à la terre. Cette perception est aussi illustrée dans le discours de M.P propriétaire coutumier : « Nos parents sont sur cette terre depuis longtemps. Tout le monde sait que pour moi. Pourquoi je dois chercher à faire un papier pour ma terre ? Vraiment c'est un peu compliqué pour moi. Je ne peux pas désobéir à la tradition ».

Cette résistance s'explique par le fait que les normes coutumières sont intégrées dans un système de sens qui donne cohérence et stabilité à l'ordre social local. La certification, en introduisant une logique individualiste et marchande, bouleverse cet équilibre et suscite des réactions de défense. Pour ces communautés, accepter la certification reviendrait à trahir leur histoire et à perdre une part essentielle de leur identité.

1.1.2. Attachement aux valeurs traditionnelles

Les acteurs ruraux expriment un attachement profond aux valeurs transmises par leurs ancêtres. À ce propos, un acteur local, M. M (acteur local), affirme ceci : « Depuis nos ancêtres jusqu'à aujourd'hui, c'est ce qu'ils nous ont laissé. Donc nous devons prendre soin de ça. On ne doit pas vendre la terre, au contraire, on doit bien garder les liens avec. Et puis, c'est grâce à ça que nous, on vit. Si je vais certifier ma terre, c'est comme si la terre était une marchandise. Parce que si je fais son papier, c'est que je peux vendre ça un jour. Façon que mes parents ont faite là, c'est comme ça moi aussi je vais faire. »

L'attachement aux valeurs traditionnelles se manifeste par la perception de la terre comme un patrimoine familial sacré, un héritage inaliénable transmis par les ancêtres. Cette conception oppose radicalement la logique de certification de l'État à une vision communautaire et spirituelle du foncier. La certification étatique est perçue comme une menace, susceptible de transformer un bien collectif et symbolique en une marchandise soumise au contrôle extérieur. Cette réalité illustre la résistance des acteurs ruraux à l'institutionnalisation étatique.

1.1.3. La terre perçue comme un patrimoine symbolique et sacré

Dans la sous-préfecture d'Alépé, la terre ne se réduit pas à un simple support matériel ou économique. Elle incarne un patrimoine symbolique, chargé de significations culturelles et spirituelles. Cette conception est ancrée dans une représentation sociale qui associe la terre à l'identité collective, à la mémoire des ancêtres et à la continuité générationnelle. Comme l'exprime un chef de village en ces termes : « Pour nous, la terre n'est pas simplement la terre. On n'hérite pas seulement de la terre ; on est sur la terre pour quelque chose. Quand on meurt, on retourne dans le ventre de la terre. C'est elle qui nous enterre. »

La terre est investie d'une dimension symbolique et spirituelle qui la dépasse en tant que simple ressource économique ou juridique. Enracinée dans une conception collective de l'identité et de la mémoire, elle incarne un lien essentiel avec les ancêtres et une continuité intergénérationnelle. Cette sacralisation établit une légitimité culturelle qui contredit les logiques étatiques fondées sur la propriété individuelle et la rationalité administrative. Les pratiques coutumières, porteuses de cette signification, apparaissent donc comme mieux adaptées aux valeurs locales, tandis que les procédures étatiques sont perçues comme aliénantes et déconnectées des réalités socioculturelles. La terre devient ainsi un enjeu identitaire, où se joue la préservation d'un héritage communautaire face à la certification foncière.

1.1.4. Perception de la délimitation

Les limites des domaines fonciers sont souvent définies par des repères symboliques (arbres, champs) plutôt que par des bornes physiques. Un acteur local, M. YA, témoigne : « que ce soit le cas d'une délimitation territoriale du village ou bien d'une délimitation simple de terrains, les gens qui viennent pour faire le travail pensent que nos terres ne sont pas délimitées parce qu'ils ne voient pas de borne ou de pancarte qui indique le propriétaire de la terre ou à quel village elle appartient. Nous, on connaît bien nos limites, depuis où ça commence jusqu'à là où ça s'arrête. On ne trace pas pour tracer, hein, il y a trop de choses qu'on ne peut pas voir. Souvent, on prend l'ananas ou le bois de limite pour délimiter nos territoires. Ce n'est pas pour rien, c'est un peu spirituel. »

La délimitation foncière locale repose sur des normes coutumières intégrant une dimension symbolique et surnaturelle, qui dépasse les repères physiques visibles. Les limites, bien que non matérialisées par des bornes ou des pancartes, sont profondément ancrées dans des connaissances partagées et des pratiques relationnelles, souvent chargées de significations spirituelles (ex. : l'ananas ou le bois comme marqueurs sacrés). Cette approche reflète une conception holistique de la terre, où les frontières ne sont pas seulement géographiques, mais aussi sociales et culturelles. La préférence pour les logiques coutumières montre une résistance aux systèmes administratifs modernes, perçus comme étrangers aux valeurs locales. Ce système relationnel de délimitation illustre comment les acteurs ruraux construisent leur propre ordre spatial

fondé sur la confiance collective et les croyances ancestrales, en opposition aux rationalités techniques imposées par l'État.

2. Les systèmes de relation autour de la délimitation des domaines fonciers

2.1. Le rapport des acteurs au domaine foncier

2.1.1. Le rôle des « sachants » dans la régulation foncière

Les « sachants », détenteurs de savoirs traditionnels, jouent un rôle central dans la délimitation et la gestion des terres. Leur autorité repose sur une légitimité traditionnelle, fondée sur leur connaissance des coutumes et leur position dans la hiérarchie sociale. Cependant, cette autorité est parfois contestée, notamment lorsque leurs décisions entraînent des conflits. Un chef de village, M. KM, déclare : « Les sachants créent et sont souvent la source des flous contractuels, parce que si moi, comme ça, je suis voisin de ce dernier, et qu'il me dit que le champ de l'autre, sa limite est de l'autre côté là-bas... S'il dit ça, toi tu peux dire quoi ? Rien. Ils vont demander qu'on envoie un sachant pour venir trancher, mais sa décision est fautive et provoque. »

Les « sachants » incarnent une médiation fondée sur la légitimité traditionnelle et la proximité sociale, mais leur rôle est ambivalent. Bien qu'ils jouissent d'une autorité reconnue pour réguler les questions foncières grâce à leur connaissance des coutumes, leurs décisions sont souvent des sources de contestation en raison de leur subjectivité dans les délimitations foncières et des rapports de pouvoir locaux. Cette fragilité montre les limites du système coutumier, où les interprétations fluctuantes engendrent des flous contractuels ou des conflits. Malgré ces imperfections, les acteurs ruraux privilégient ce système aux procédures étatiques, perçues comme impersonnelles et déconnectées de leurs réalités. Les « sachants » symbolisent ainsi un équilibre précaire entre autorité traditionnelle et négociation locale, reflétant la complexité des dynamiques sociales dans la gestion foncière.

2.1.2. Les réseaux de solidarité et les logiques communautaires

Les pratiques coutumières s'inscrivent dans des réseaux de solidarité qui structurent les relations sociales en milieu rural. Ces réseaux, fondés sur des liens de parenté, d'alliance ou de voisinage, favorisent une gestion collective des terres. Par exemple, les migrants bénéficient souvent de

terres grâce à des accords verbaux basés sur des principes d'hospitalité et de réciprocité. Un acteur local déclare : « Les gens qui sont venus d'ailleurs, là, ce sont nos frères. Quand ils te demandent un peu de parcelle pour faire à manger, on leur donne pour qu'ils puissent seulement se nourrir. Mais avant, nos parents ont donné des terres à des gens ici gratuitement. Aujourd'hui, ils sont ici ; si tu les vois, tu vas dire qu'ils sont d'ici. »

Les réseaux de solidarité et les logiques communautaires structurent une économie morale du foncier, basée sur des principes de réciprocité, d'hospitalité et d'appartenance sociale. La gestion collective des terres, médiée par les liens de parenté ou de voisinage, privilégie l'entraide et le partage plutôt que l'accumulation individuelle. Cette approche transforme la terre en un espace de relations sociales, où l'accès se négocie à travers des accords verbaux fondés sur la confiance et l'intégration communautaire. Bien que menacée par la marchandisation, cette logique résiste, car elle répond aux besoins sociaux immédiats et renforce la cohésion collective.

2.1.3. Les acteurs administratifs impliqués

Tout comme dans la démarche coutumière, les organes étatiques se réfèrent aux acteurs locaux dans leurs procédures de certification foncière. Dès le départ, les populations locales sont impliquées dans le processus à travers la prise en compte des opinions dans le registre des accords et des oppositions, mis à la disposition des acteurs locaux sans exception afin d'exprimer leurs oppositions à un projet de certification foncière rurale. Une telle démarche est appliquée pour éviter que la certification foncière de la parcelle du demandeur n'empiète sur les aspirations des acteurs locaux. Les propos du DDA (Directeur départemental de l'Agriculture) en sont une illustration : « Avant de certifier une parcelle, on doit d'abord écouter les gens du village. On met un registre à disposition pour que chacun puisse dire s'il est d'accord ou s'il y a un problème. Parce que si on ne fait pas ça, après il y aura des disputes, des conflits qui vont compliquer la situation. Les papiers, c'est bien, mais nous devons respecter ce qui se passe vraiment sur le terrain, les droits que tout le monde connaît ici. Si on veut que ça fonctionne, il faut qu'on comprenne comment les populations vivent et comment ils gèrent leurs terres depuis toujours. Sinon, ces papiers-là, ils ne serviront

à rien. Donc nous les impliquons dans le processus dès le premier contact ».

L'implication des acteurs locaux dans les procédures administratives de certification foncière révèle une tentative d'articulation entre normes étatiques et logiques sociales rurales. En intégrant les savoirs locaux et en recueillant les oppositions ou accords des populations concernées, l'État reconnaît implicitement la légitimité des systèmes coutumiers et la nécessité de s'aligner sur les dynamiques sociales existantes. Cette approche participative vise à prévenir les conflits fonciers en alignant les décisions administratives sur les aspirations locales. Elle illustre ainsi une hybridation des pratiques institutionnelles, où les outils modernes coexistent avec les modes de régulation traditionnels, mettant en lumière l'importance de l'ancrage socioculturel pour la réussite des politiques publiques dans les milieux ruraux.

3. La procédure administrative de la certification foncière

3.1. La procédure coutumière de sécurisation foncière

Les populations locales ont développé des mécanismes informels de sécurisation foncière, comme l'attestation de propriété coutumière. Un président de Comité villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) explique : « On leur demande de faire leurs polygonales, c'est ce qu'on appelle le cadastre de la superficie de leurs terres ou bien de la contenance de leur terre, pour venir faire une attestation de propriété coutumière qui est le premier titre. Je ne peux pas te donner le coût, mais sinon, quand on périmètre, là, c'est 0,1 hectare à 1 hectare, il y a un coût. Les hectares supplémentaires aussi ont leurs coûts, voilà, parce que nous sommes en ville ici. Je dis un truc comme ça : de 0,1 hectare à 1 hectare, par exemple, on peut te dire 100 000, 200 000 ou 300 000, et l'hectare supplémentaire aussi est aléatoire selon la valeur que ta terre a, parce qu'aujourd'hui, non seulement nous sommes en péri-urbain, mais nous sommes dans le grand Abidjan. Ce qui va sans dire que les coûts sont fonction de la valeur de votre terre. »

Ce mécanisme informel de sécurisation foncière illustre une adaptation locale aux contraintes du système étatique. L'attestation de propriété coutumière, bien qu'informelle, remplit une fonction pragmatique en répondant aux besoins immédiats des populations, notamment dans les zones périurbaines où la valorisation des terres est croissante. Le coût

aléatoire, indexé sur la superficie et la valeur marchande des terres, révèle une logique hybride qui combine pratiques traditionnelles et dynamiques économiques modernes. Ce dispositif s'avère plus accessible pour les petits propriétaires que les procédures administratives coûteuses, montrant comment les acteurs locaux créent des solutions intermédiaires entre pratiques coutumières et formalisation étatique, adaptées aux réalités socio-économiques locales.

3.2. La procédure administrative du certificat foncier

3.2.1. La méconnaissance des textes

La complexité des textes régissant le foncier rural et le manque de sensibilisation des populations locales apparaissent comme des facteurs déterminants de leur désintérêt pour la certification foncière. Comme le souligne un directeur départemental de l'agriculture : « Quand je parle de méconnaissance des textes, ils pensent qu'ils sont sur leurs terres, que leurs parents ont travaillé depuis des années, et qu'il n'y a pas de raison qu'ils viennent faire des papiers. Donc, ils ne trouvent pas d'importance à cela parce qu'ils ne connaissent pas et préfèrent la méthode de leurs ancêtres pour garder la propriété de la terre. Si tu ne trouves pas l'importance de faire un certificat foncier, ça répond à quoi ? Une terre où je suis dessus depuis toujours, pourquoi vais-je faire des papiers ? Et puis, encore, les papiers que je vais faire, je dois payer. Donc, du coup, ils ne connaissent pas. Ils ne savent même pas l'importance du certificat foncier. Quand bien même on leur explique, ils ne voient pas. »

Ce témoignage met en lumière un double décalage : épistémologique et institutionnel. D'une part, les populations rurales ne disposent souvent pas des ressources cognitives ou linguistiques pour appréhender des textes juridiques écrits en français administratif, dont le vocabulaire et les logiques échappent à leur culture juridique vernaculaire. D'autre part, l'État, en misant sur des procédures formelles et centralisées, néglige les systèmes locaux de régulation foncière, construits sur la mémoire orale, les réseaux de parenté et les liens intergénérationnels.

La méconnaissance des textes n'est donc pas simplement un déficit d'information : elle reflète un refus implicite ou explicite d'un modèle de gestion foncière jugé étranger, imposé d'en haut, et déconnecté de l'expérience historique des communautés villageoises. Pour beaucoup, la terre ne se "possède" pas au sens juridique du terme, elle se "garde", se "transmet" et se "protège" par des arrangements coutumiers inscrits dans

la durée et validés par la communauté. À cela s'ajoute une méfiance vis-à-vis des innovations administratives, perçues comme des stratégies d'aliénation ou d'expropriation masquées derrière un discours de modernisation.

En réalité, ce rejet partiel ou total du certificat foncier est aussi le produit d'un rapport de pouvoir. Le droit formel est ici perçu comme un outil de l'État pour contrôler et surveiller les terres rurales, souvent au profit d'intérêts économiques ou politiques extérieurs. Le coût des démarches, les lenteurs bureaucratiques, l'absence d'intermédiation culturelle entre les agents publics et les populations, renforcent ce sentiment d'exclusion. Comme le souligne Chauveau (2006), les dispositifs techniques et juridiques de formalisation sont rarement neutres ; ils sont porteurs de logiques d'institutionnalisation des rapports sociaux qui peuvent déstabiliser les équilibres locaux.

En somme, la méconnaissance des textes fonciers est le symptôme visible d'une fracture plus profonde entre l'État et les sociétés rurales, entre une logique de centralisation juridique et une logique d'enracinement communautaire. Cette dissonance produit un effet paradoxal : plus l'État tente d'imposer ses normes, plus les populations s'en détournent, renforçant les circuits coutumiers comme garants d'une légitimité sociale ancrée.

3.2.2. La lenteur et le coût de la procédure

La certification foncière est perçue comme un processus long, complexe et coûteux. Un acteur administratif explique : « Ce sont les différentes phases qui constituent la LIASSE qui créent cette lenteur et cette longue procédure de certification. La LIASSE est en quelque sorte la clé du démarrage. Il faut noter qu'il existe deux types de LIASSE : collective et individuelle. Tout est pareil dans les deux types, sauf le certificat foncier ; l'un contient un certificat foncier collectif et l'autre un certificat foncier individuel. Étant donné que vous êtes quatre ou cinq ayants droit, vous achetez une LIASSE collective pour obtenir un certificat foncier collectif. Pourtant, les noms des membres de l'association, du groupement ou de la famille figurent sur une fiche portant le nom d'un représentant choisi d'un commun accord avec les autres membres, qui agit en tant que gestionnaire. Maintenant, pour un particulier, il achètera une LIASSE individuelle pour obtenir un certificat individuel de la parcelle, étant donné qu'il est le seul ayant droit. »

La certification foncière, matérialisée par la procédure de LIASSE collective ou individuelle, crée des barrières d'accès pour les acteurs ruraux, excluant notamment les populations défavorisées et celles non familiarisées avec les procédures administratives. En effet, la lourdeur administrative renforce l'inégalité d'accès au système officiel et pousse les usagers vers des pratiques coutumières plus accessibles et adaptées aux réalités locales. La dualité entre normes étatiques et normes coutumières met en relief la résilience des systèmes informels face à un formalisme exigeant, tout en soulignant l'importance des structures collectives (familles, associations) et du consensus dans la gestion foncière. Ce contexte révèle les tensions entre modernisation administrative et traditions, ainsi que les enjeux de pouvoir liés au contrôle de l'accès à la propriété foncière.

Discussion

L'analyse des résultats de cette étude met en exergue des dynamiques complexes qui structurent la gestion foncière rurale en Côte d'Ivoire, en particulier dans la sous-préfecture d'Alépé. Ces dynamiques s'articulent autour de trois dimensions principales : les représentations sociales des acteurs ruraux, les systèmes de relations sociales liés à la délimitation des domaines fonciers, et les procédures administratives de certification foncière. Chacune de ces dimensions révèle des tensions profondes entre les normes coutumières et les normes étatiques, ainsi que des enjeux de pouvoir, de légitimité et d'identité.

Pour les acteurs ruraux d'Alépé, la terre dépasse largement sa dimension économique. Elle incarne un patrimoine sacré, un lien tangible entre les vivants et leurs ancêtres. Cette représentation, profondément ancrée dans des logiques culturelles et symboliques, rejoint les travaux de Serge Moscovici (1961) sur les représentations sociales, qui structurent les perceptions et les pratiques des individus. Dans cette sous-préfecture, la terre est perçue comme un support de production, mais aussi comme un espace de culte et de mémoire collective, comme l'a souligné Le Roy (2011). L'introduction de la certification foncière, avec sa logique individualiste et marchande, est perçue comme une menace pour cette identité collective. Cette résistance s'inscrit dans une logique de « résistance culturelle » (Scott, 1985), où les communautés défendent leurs traditions face à l'imposition de normes extérieures. Cependant,

cette résistance ne signifie pas un rejet total de la modernisation. Comme le souligne Roudart (2019), les processus de dépossession foncière impliquent une multitude d'acteurs (États, ONG, acquéreurs privés et autorités locales) dont les interactions restent complexes. Les acteurs ruraux ne refusent pas nécessairement l'idée de sécurisation foncière, mais ils cherchent à préserver leurs droits dans un cadre qui respecte leurs valeurs et leurs traditions. Cette tension entre modernité et tradition est au cœur des débats sur la gestion foncière en Afrique subsaharienne.

Les systèmes de relations sociales autour de la délimitation des domaines fonciers révèlent des dynamiques communautaires et des rapports de pouvoir complexes. Comme l'a montré Éric Idelman (2011), les limites entre terroirs villageois ou entre terres lignagères sont souvent fluides et sujettes à des négociations constantes. Cette étude montre que les limites ne sont pas de simples lignes de séparation, mais des espaces d'interaction où se jouent des relations de solidarité, de conflit et de pouvoir. Cette flexibilité contraste avec la rigidité des procédures administratives de certification foncière et de démarcation des territoires entre villages voisins, qui visent à fixer des limites précises et immuables. Les travaux de Ouédraogo (2006) montrent les tensions entre les acteurs locaux (propriétaires terriens, migrants, témoins), les services des domaines et les autorités préfectorales. Ces tensions reflètent une concurrence pour le contrôle des terres, où chaque acteur cherche à imposer sa vision et ses intérêts. Cette concurrence est exacerbée par la coexistence de systèmes coutumiers et étatiques, souvent en contradiction, comme le souligne Idelman (2011). Cette dualité crée des incertitudes juridiques qui fragilisent les systèmes paysans de gestion foncière. Dans ce contexte, les pratiques coutumières jouent un rôle essentiel en tant que mécanismes de régulation sociale. Elles s'appuient sur des réseaux de solidarité (Granovetter, 1973) qui permettent une gestion collective des terres et une résolution des conflits à l'échelle locale. Cependant, ces pratiques sont de plus en plus menacées par la marchandisation des terres et l'individualisation des droits fonciers, comme l'a observé Kouamé (2018) dans la zone forestière ivoirienne.

La procédure administrative de certification foncière, bien que conçue pour sécuriser les droits fonciers, est perçue comme inaccessible et inadaptée aux réalités locales. Comme l'ont montré Burnod et *al.* (2012), les réformes foncières qui promeuvent la certification et la décentralisation suscitent des attentes importantes en termes

d'investissement et d'accès au crédit. Pourtant, ces réformes peinent à atteindre les populations les plus vulnérables, notamment les petits paysans et les femmes. Les travaux de Lavigne Delville (2010) soulignent que la lourdeur et le coût des procédures administratives, ainsi que les irrégularités de l'administration foncière, constituent des obstacles majeurs à l'adoption de la certification. De plus, comme l'a observé Kouamé (2018), les premiers bénéficiaires de la certification sont des élites sociales (commerçants, officiers de l'armée, administrateurs), ce qui renforce les inégalités sociales et foncières. Cette situation reflète une (inégalité structurelle) (Bourdieu, 1979), où les acteurs les plus puissants tirent profit des réformes, tandis que les plus vulnérables sont marginalisés. Cependant, il est important de noter que la certification foncière n'est pas nécessairement incompatible avec les pratiques coutumières. Comme le suggèrent Burnod et *al.* (2012), une approche inclusive qui intègre les règles locales de gestion foncière pourrait renforcer la légitimité des réformes et toucher un public plus large. Cette approche nécessite un dialogue constructif entre les acteurs locaux, les institutions étatiques et les organisations de la société civile.

En conclusion, les résultats de cette étude soulignent la nécessité d'une approche hybride de la sécurisation foncière, qui intègre les normes coutumières et les exigences étatiques. Cette approche doit s'appuyer sur une (co-construction des règles foncières) (Ostrom, 1990), où les acteurs locaux sont impliqués dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques. Une telle démarche permettrait de concilier modernité et tradition, tout en renforçant la légitimité des institutions étatiques. Cette étude montre que la gestion foncière ne peut être réduite à une simple question technique ou juridique. Elle est avant tout une question sociale, culturelle et politique, impliquant des enjeux de pouvoir, d'identité et de légitimité. Pour être efficace, toute réforme foncière doit prendre en compte ces dimensions et s'adapter aux réalités locales. C'est en écoutant les voix des acteurs locaux et en respectant leurs traditions que l'on pourra construire un système foncier juste et durable.

Conclusion

Cette étude consacrée aux logiques sociales de préférence coutumière à l'administration dans la délimitation et la certification foncière à Alépé a permis de révéler des dynamiques profondément ancrées dans les

représentations sociales, les pratiques relationnelles et les modes de légitimation locale du foncier rural. À travers une approche qualitative centrée sur les acteurs locaux, elle met en lumière la persistance d'un attachement fort aux normes coutumières dans un contexte où l'État ivoirien promeut la formalisation foncière par le biais du certificat foncier.

Les résultats montrent que la terre, dans cette localité, n'est pas perçue seulement comme une ressource économique, mais comme un bien sacré, chargé de mémoire, d'histoire et d'identité collective. Dès lors, la certification foncière, avec ses logiques individualistes, juridiques et bureaucratiques, est souvent interprétée comme une rupture culturelle et une menace symbolique. À cela s'ajoutent des facteurs structurels tels que la lenteur des procédures, les coûts élevés, la méconnaissance des textes et l'absence de médiation socioculturelle, qui renforcent la méfiance à l'égard des dispositifs étatiques.

L'analyse met également en évidence des formes d'hybridation et d'adaptation : les populations locales recourent à des dispositifs alternatifs comme les attestations coutumières, tout en s'appuyant sur les « sachants » et les réseaux de solidarité communautaire pour réguler les relations foncières. La gestion foncière se construit ainsi dans une logique relationnelle, marquée par la négociation, la mémoire orale et la reconnaissance sociale, en opposition à la logique formelle, centralisée et impersonnelle de l'administration.

D'un point de vue théorique, l'étude s'inscrit dans une articulation féconde entre la théorie des représentations sociales, celle des conflits fonciers et l'analyse weberienne de la bureaucratie. Elle montre que les réformes foncières, pour être légitimes et efficaces, doivent prendre en compte les significations culturelles et les modes d'organisation sociaux endogènes.

Cette recherche apporte des éclairages essentiels pour la formulation de politiques foncières plus inclusives, participatives et culturellement ancrées. En soulignant les limites d'une approche strictement juridique ou technocratique, elle invite à une refondation des politiques publiques fondée sur la co-construction des normes entre l'État et les communautés rurales. Elle suggère également des pistes concrètes d'action : renforcement de la médiation interculturelle, simplification des procédures, sensibilisation adaptée aux contextes locaux, et

reconnaissance légale des mécanismes coutumiers comme étapes préalables à la certification formelle.

Au-delà du cas d'Alépé, les enseignements de cette étude sont généralisables à d'autres régions rurales ivoiriennes et ouest-africaines confrontées aux mêmes tensions entre tradition et modernité. Elle contribue ainsi à nourrir la réflexion sur une gouvernance foncière juste, durable et socialement légitime, capable de répondre aux défis actuels d'accès équitable à la terre, de prévention des conflits et de développement local harmonieux.

Références Bibliographiques

Baco Modeste Noukpo et Bierschenk Thomas. (2011). « Les Plans Fonciers Ruraux au Bénin : une politique publique de sécurisation foncière entre logiques instrumentales et enjeux politiques ». In J.-P. Jacob & P.-Y. Le Meur (Eds.), *Politique de la terre et de l'appartenance : droits fonciers et citoyenneté locale dans les sociétés du Sud* (pp. 97–130). Karthala.

Bourdieu Pierre. (1979). *La distinction : critique sociale du jugement*. Éditions de Minuit. 672 p

Burnod Perrine, Andrianirina Ratsialonana Rivo, Teyssier Andre (2013). « Processus d'acquisition foncière à grande échelle à Madagascar : quelles régulations sur le terrain ? » *Cah Agric* 22 : 33-8. doi : 10.1684/agr.2012.0604

Cambrézy Luc. (2013). *La sécurisation foncière en Côte d'Ivoire. De l'impasse à l'instrumentalisation politique. L'Afrique en questions*, Ifri.

Chauveau Jean-Pierre. (2006). « Changements fonciers en Côte d'Ivoire : mutations des régulations, recomposition des acteurs ». In P. Lavigne Delville (Ed.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité* (pp. 69–81). GRET/IIED.

Colin, Jean-Philippe et Ayouz Mohamed. (2006). « Effets de la sécurisation foncière sur les marchés de la terre : un état de la question. » In P. Lavigne Delville (Ed.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité* (pp. 23–52). GRET/IIED.

Granovetter Mark. (1973). *The strength of weak ties. American Journal of Sociology*, 78(6), 1360–1380. <https://doi.org/10.1086/225469>

Idelman Éric. (2011). « Les politiques de reconnaissance des droits fonciers en Afrique de l'Ouest : enjeux sociaux et instrumentaux d'une «

nouvelle donne ». In J.-P. Jacob & P.-Y. Le Meur (Eds.), *Politique de la terre et de l'appartenance* (pp. 73–96). Karthala.

Kouamé Aka. (2017). « Politiques foncières et sécurisation des droits en Côte d'Ivoire : les défis de l'application de la loi de 1998 sur le domaine foncier rural. » *Revue Africaine des Sciences Sociales*, 6(2), 127–145.

Kouamé Aka. (2018). *Dynamique foncière et recompositions sociales en zone forestière ivoirienne : étude de cas dans le département de Soubré*. Université Félix Houphouët-Boigny.

Lavigne Delville Philippe. (2010). « La formalisation des droits fonciers en Afrique de l'Ouest : quelques éléments de débat ». In P. Lavigne Delville (Ed.), *Gouvernance foncière, acteurs et enjeux : perspectives de recherches en Afrique de l'Ouest* (pp. 15–34). GRET.

Le Bris Émile, Le Roy Étienne et Mathieu, Paul. (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire*. Karthala.

Moscovici Serge. (1961). *La psychanalyse, son image et son public*. PUF.

Ostrom Elinor. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press.

Ouédraogo Hubert, Toulmin Camilla et Bosc Pierre-Marie. (2004). *Vers une sécurisation foncière des ruraux en Afrique de l'Ouest*. Inter-réseaux Développement rural.

Ouédraogo Hubert. (2006). « L'administration foncière au Burkina Faso : le droit et la pratique ». In P. Lavigne Delville (Ed.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* (pp. 119–137). GRET/IIED.

Roudart Laurence. (2019). « La dépossession foncière agricole à grande échelle : permanence et nouveauté d'un phénomène multiforme ». In R. Duterme & L. Roudart (Eds.), *Terres accaparées : entre luttes et résistances* (pp. 17–38). Syllepse.

Scott James C. (1985). *Weapons of the weak: Everyday forms of peasant resistance*. Yale University Press. New Haven and London