



Etude de cas

Côte d'Ivoire :
un Partenariat de Développement
intégré avec le secteur Privé (iDPP)
avec l'industrie du cacao et du chocolat

Projet Promotion d'une Politique Foncière Responsable - ProPFR



Mis en oeuvre par

giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Août 2025

Mentions légales



Auteurs	Dr. Sander MUILERMAN-RODRIGO, GIZ
Éditeur	Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)
Bureaux enregistrés	Bonn et Eschborn, Allemagne Département du développement rural, agriculture Friedrich Ebert Allee 36 + 40 53113 Bonn, Allemagne Téléphone : +49 228 44 60-0 E-Mail GlobalvorhabenLand@giz.de Internet : www.giz.de/responsiblelandpolicy
Personnes responsables	Dr. Sander MUILERMAN-RODRIGO Côte d'Ivoire, Responsable pays E-Mail sander.muilerman@giz.de Maraile Goergen GPRLP, Programme Manager E-Mail maraile.goergen@giz.de
Auteurs	Dominique Thaly dominique.thaly@gfa-group.de co-auteur Dr. Sander Muilerman-Rodrigo, GIZ sander.muilerman@giz.de
Design, mise en page et illustrations	Anissa Chedly
Clause de non-responsabilité	<p>Le modèle de Partenariat foncier en Côte d'Ivoire (CLAP) présenté dans cette étude de cas a été conçu, testé et analysé dans le cadre d'un projet de la GIZ dans le cadre du Programme global pour la promotion d'une politique foncière responsable (ProPFR) qui fait partie de l'initiative spéciale du ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement (BMZ). Le programme est mis en œuvre par la GIZ. Le ProPFR a des modules nationaux en Ouganda, en Éthiopie, à Madagascar, au Cameroun, au Niger, au Burkina Faso et en Côte d'Ivoire (et a déjà achevé des modules au Pérou, au Laos, au Bénin et au Paraguay). Le financement de ces projets est assuré par le BMZ dans le cadre de l'initiative "Transformation des systèmes agricoles et alimentaires". Le module national responsable en Côte d'Ivoire est le ProPFR Côte d'Ivoire.</p>

La GIZ est responsable du contenu de cette publication.

Bonn, Août 2025

Sommaire

Sommaire	III
Acronymes et abréviations	IV
1 Les enjeux de la sécurisation foncière dans la filière du cacao	1
2 Le Projet de Politique foncière responsable (ProPFR) Côte d'Ivoire – Mise en place d'un mécanisme de sécurisation foncière rurale	2
3 L'objectif du partenariat : Un partenariat public privé intégré pour la sécurisation des droits fonciers dans la filière cacao	4
4 Les principaux résultats et changements positifs	6
5 La mise en œuvre de l'IdPP avec le CLAP	9
5.1 CLAP : La structure de partenariat et de gouvernance	9
5.2 CLAP : Les ressources mobilisées	10
5.3 CLAP : Développement d'un processus d'enregistrement des actes fonciers simplifié	11
5.4 CLAP : Une mise à l'échelle par étapes	16
6 CLAP : les facteurs de succès et principales leçons apprises	17
6.1 Une structure de partenariat forte	17
6.2 L'approche sporadique vs. l'approche systématique	18
6.3 L'approche in-house	20
6.4 Les outils d'ingénierie socio-foncière (ISF)	22
6.5 La technologie au service de l'enregistrement des actes fonciers	24
6.6 L'intégration du projet dans l'unité d'innovation de l'AFOR	25
7 Conclusions et perspectives	26
8 Ressources et références	28

Acronymes et abréviations

AFOR	Agence foncière rurale
AIA	AUDACE INSTITUT AFRIQUE
CETIF	Cabinet d'Expertise pour l'assistance conseil en Topographie et en Foncier
CF	Certificat foncier
CITRAT	Cabinet Ivoirien des Travaux Topographiques
CLAP	Partenariat foncier de Côte d'Ivoire - Côte d'Ivoire Land Partnership
CLAP ES	CLAP Early scale (échelle précoce)
CLAP LS	CLAP Large scale (grande échelle)
Coop	Coopératives
CSPGFR	Comité sous-préfectoral de gestion du foncier rural
CU	Contrat d'usage
CVGFR	Comité villageois de Gestion foncière rurale
DFR	Direction du Foncier rural
DGAT	Direction Générale de l'Aménagement du Territoire
GIAE	Centre d'Innovation verte pour l'agro-alimentaire (Grüne Innovationszentren für die Agrar- und Ernährungswirtschaft)
IdPP	Integrated Development Partnership with the Private Sector – Partenariat de développement intégré avec le secteur privé
ISF	Ingénierie socio-foncière
MEMINADERPV	Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural et de la Production Végétale
MFA	Ministry of Foreign Affairs (Pays Bas)
MINEF	Ministère des Eaux et Forêts
ONECI	Office national de l'Etat civil et de l'Identification en Côte d'Ivoire
PCA	Président du Conseil d'Administration des Coopératives
PRESFOR	Programme de Renforcement de la Sécurisation Foncière Rurale
ProPFR	Projet politique foncière responsable
ProPlanteurs	Professionnalisation des Producteurs & leurs Organisations pour une Cacao-culture durable
RDUE	Règlement européen contre la déforestation et la dégradation des forêts
RSE	Responsabilité sociétale d'entreprise
RVO	Agence néerlandaise pour l'entreprise
SCCARTO	Système de contrôle cartographique
SIFOR	Système d'Information foncière rurale

1 Les enjeux de la sécurisation foncière dans la filière du cacao

La Côte d'Ivoire, premier producteur mondial de cacao avec 2,2 millions de tonnes en 2022, tire environ 10 % de son PIB et 15 % de ses recettes publiques de cette filière. La production repose sur le travail de millions de producteurs en Afrique de l'Ouest, tandis que le chocolat est consommé par des milliards de personnes à travers le monde. Pourtant, l'exportation et la commercialisation du cacao restent dominées par une dizaine d'entreprises opérant sur le terrain, ainsi que par quelques grandes marques mondiales. Ce secteur, doté d'un immense pouvoir économique et d'influence, continue néanmoins de faire face à de nombreux défis structurels.

Parmi ceux-ci, la question foncière occupe une place centrale. Une grande partie du territoire ivoirien est aujourd'hui utilisée pour la culture du cacao, sans que les droits d'occupation soient clairement définis ou sécurisés. Si la filière cacao-chocolat a le potentiel de devenir un modèle en matière de progrès foncier, elle demeure marquée par la déforestation, les conflits liés à la terre, et l'exploitation illégale de surfaces cultivables — souvent au détriment de groupes marginalisés, tels que les femmes et les migrants, dont les droits fonciers sont rarement reconnus.

À ce jour, moins de 6 % du territoire ivoirien est légalement enregistré, ce qui freine les investissements durables des agriculteurs, limite leur accès au crédit, et complique la traçabilité exigée par les chaînes d'approvisionnement internationales. Conscients de ces enjeux, et dans le cadre de la responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), les acteurs du secteur privé expriment aujourd'hui une volonté croissante de clarifier les droits fonciers, dans le but de sécuriser leurs investissements et de promouvoir une production plus durable et équitable.

Le tutorat et son impact sur la sécurisation foncière en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, la question foncière repose sur trois catégories de population : les autochtones, les allochtones et les allogènes, chacune ayant des droits fonciers distincts. Les autochtones sont considérés comme les premiers occupants d'un territoire donné, bénéficiant ainsi d'une présomption de propriété sur les terres ancestrales. Les allochtones, quant à eux, sont des individus ou groupes issus d'autres régions du pays, souvent installés par le biais de migrations internes. Enfin, les allogènes sont des populations d'origine étrangère, installées plus récemment sur le territoire ivoirien, principalement en raison des flux migratoires transfrontaliers.

Le tutorat est un système traditionnel d'accueil des étrangers qui complique la sécurisation foncière. En Côte d'Ivoire, le tutorat, donc les tuteurs, sont considérés comme une fonction rurale traditionnelle qui organise et régit les relations sociales liées à l'accueil des étrangers dans une communauté villageoise. Il permet l'intégration d'un certain nombre d'allochtones et d'allogènes.

Avec le processus de clarification des droits fonciers, les tuteurs sont en droit de demander un certificat foncier, ainsi que les allochtones et les allogènes, qui peuvent demander un certificat foncier ou un certificat d'usage. Cependant, même s'ils obtiennent un certificat foncier ou un certificat d'usage, les allochtones et les allogènes devront toujours payer un des droits coutumiers au propriétaire d'origine, l'autochtone. Toutefois, il arrive très souvent que ces droits, d'un montant de 10 à 20 000 FCFA, payables chaque année à l'autochtone, n'aient pas été payés pendant plusieurs générations. Ainsi, pour pouvoir obtenir un certificat foncier ou un certificat d'usage, les allochtones et les allogènes doivent apurer les droits coutumiers. De plus, les négociations pour faire comprendre les différentes catégories de droits fonciers et voir qui peut avoir quel type de droits prennent beaucoup de temps. Cette particularité de la Côte d'Ivoire fait que le processus d'obtention des certificats fonciers et d'usage prend énormément de temps.

Source : Nguessan, K. (2016)

2 Le Projet de Politique foncière responsable (ProPFR) Côte d'Ivoire – Mise en place d'un mécanisme de sécurisation foncière rurale

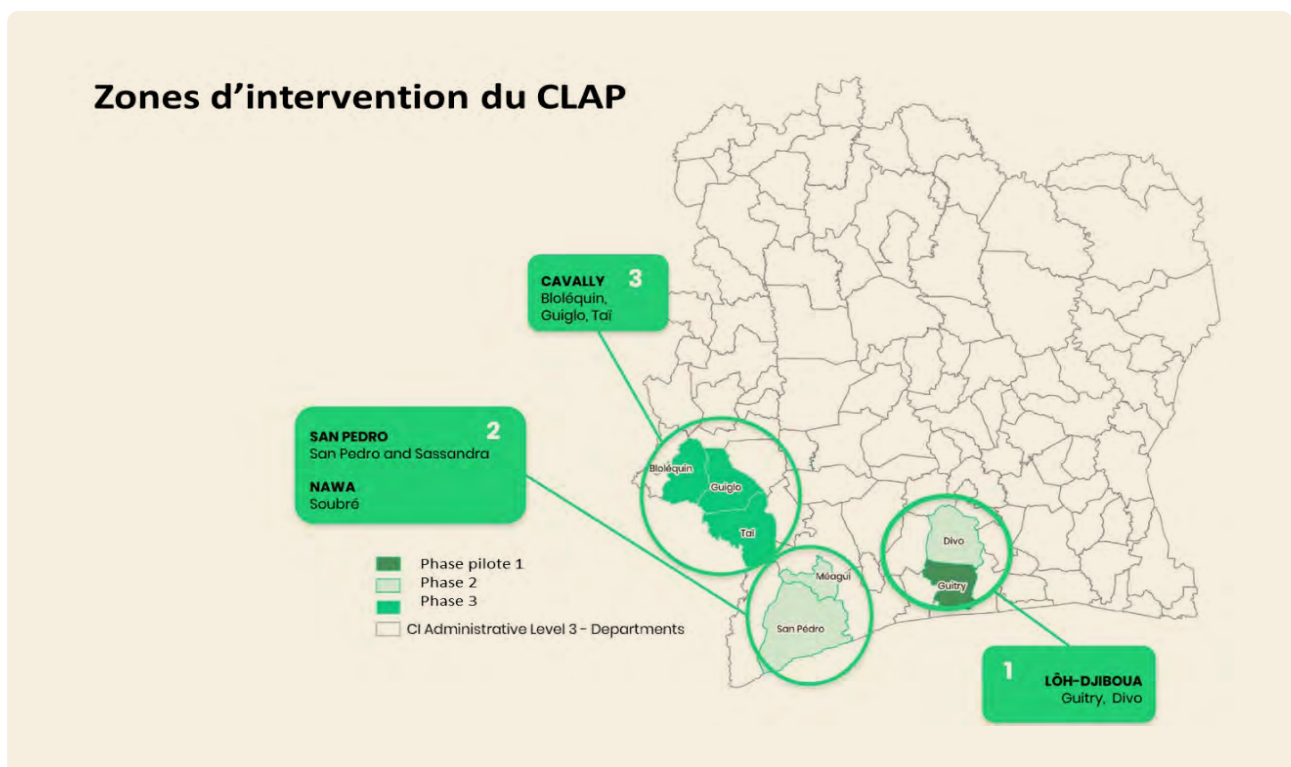
En 2022, la Côte d'Ivoire a adopté une Stratégie Nationale de Sécurisation Foncière Rurale (SNSFR), suivie en 2023 par un Programme national (PNSFR) pour sa mise en œuvre. Ce programme décennal vise à documenter massivement les droits fonciers par l'émission de certificats et de contrats fonciers.

L'Agence foncière rurale (AFOR), chargée de cette politique, s'appuie sur quatre étapes clés :

- Délimiter les villages,
- Identifier tous les droits fonciers à l'intérieur de ces villages,
- Émettre les certificats fonciers,
- Formaliser les contrats d'usage des terres.

Depuis la création de l'AFOR, 57 171 titres fonciers et 31 144 contrats fonciers ont été délivrés (état début 2025). Le territoire de 5 325 villages a été délimité. Toutefois, ces résultats doivent être relativisés, car une très faible partie des terres rurales en Côte d'Ivoire est actuellement sécurisée et documentée.

Depuis 2020, la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH soutient cette démarche à travers le projet « Politique foncière responsable – ProPFR Côte d'Ivoire », mis en œuvre dans les régions de San Pédro, Nawa, Loh-Djiboua et Cavally. Le ProPFR Côte d'Ivoire est la composante pays du ProPFR mondial, le Global Program Responsible Land Policy (GPRLP), financée par le ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement (BMZ). Le ProPFR/GPRLP opère en Ouganda, en Éthiopie, à Madagascar, au Burkina Faso, en Côte d'Ivoire, au Niger et au Cameroun.



L'objectif principal du ProPFR Côte d'Ivoire est de sécuriser l'accès à la terre pour les producteurs de cacao, en facilitant l'obtention de certificats fonciers pour les propriétaires coutumiers et la formalisation des contrats pour les exploitants. Cette sécurisation est essentielle pour un développement rural durable, en particulier pour les femmes, les jeunes et les groupes marginalisés. Le projet se poursuit jusqu'à décembre 2025.

Depuis 2021, ProPFR s'est aligné avec le Partenariat foncier de la Côte d'Ivoire (Côte d'Ivoire Land Partnership-CLAP), en collaboration avec le secteur privé, dans le cadre d'un « partenariat de développement-privé intégré ».

La différence entre le certificat foncier (CF) et un contrat d'usage (CU)

En Côte d'Ivoire, la sécurisation des terres rurales repose sur différents types de documents, dont le certificat foncier (CF) et le contrat d'usage (CU). Ces deux titres ont des fonctions et des portées juridiques bien distinctes.

Le **certificat foncier** est un document officiel délivré par l'État qui reconnaît la propriété coutumière d'un individu ou d'une communauté sur une parcelle de terre. Il constitue une étape vers l'immatriculation de la terre au nom du propriétaire et peut être transformé en titre foncier, qui est le document de propriété le plus sécurisé. Le CF garantit donc la possession légale et protège contre les conflits fonciers.

En revanche, le **contrat d'usage** est un accord écrit entre deux parties, souvent entre un propriétaire coutumier (autochtone) et un exploitant, autorisant ce dernier à utiliser la terre pour une période donnée. Il ne confère aucun droit de propriété, mais seulement un droit d'exploitation temporaire. Ce contrat permet d'encadrer les relations foncières dans les zones rurales, notamment pour éviter les malentendus ou les occupations abusives. Les contrats peuvent également être des contrats de don ou de vente. Dans ce cas-là ils reconnaissent un transfert de droits sur la terre, avec souvent une contrepartie pour le tuteur, propriétaire originel (rente annuelle). En résumé, le certificat foncier reconnaît un droit de propriété, tandis que le contrat d'usage encadre un droit d'usage temporaire. L'un sécurise la terre pour le long terme, l'autre facilite l'accès à la terre pour des besoins agricoles ou économiques à court ou moyen terme.



Photo 1: Chef du village devant l'assemblage des parcelles concernées par la publicité (étape de certification foncière)

3 L'objectif du partenariat : Un partenariat public privé intégré pour la sécurisation des droits fonciers dans la filière cacao

Le Côte d'Ivoire Partnership (CLAP) est un partenariat lancé en 2019 par des entreprises majeures du secteur du cacao comme The Hershey Company, Unilever, Barry Callebaut (Cocoa Horizons) et Meridia, spécialisée dans la documentation foncière. D'autres acteurs comme Cargill, ETG/Beyond Beans, ECOM (société de négoce et de transformation de matières premières), Ferrero et l'Agence néerlandaise pour l'entreprise (RVO) les ont rejointes par la suite.

En tant que partenariat entre les acteurs du secteur du cacao et des spécialistes des droits fonciers et de la documentation, le CLAP vise à créer un environnement propice à des interventions efficaces, ainsi qu'à des avantages sociaux et environnementaux à long terme pour les agriculteurs, les communautés et les chaînes d'approvisionnement. En effet, la sécurité foncière améliore la traçabilité, la transparence et les revenus des agriculteurs, réduisant ainsi les incitations à la déforestation dans les forêts et les zones tampons et favorisant l'adoption de pratiques agricoles régénératrices et de l'agroforesterie, pour un cacao plus durable. La documentation foncière contribue également à clarifier la situation et la légitimité des propriétaires et des utilisateurs des terres, ainsi que leurs relations, réduisant ainsi les risques de conflits fonciers, de dépossession et de violations des droits humains.

Le CLAP travaille avec l'Agence foncière rurale (AFOR) pour expérimenter des méthodes de cartographie et de documentation foncière à grande échelle, afin d'intégrer les producteurs de cacao dans les chaînes d'approvisionnement internationales.

En 2021, un « partenariat de développement-privé intégré » (integrated Development-Private Partnership - IdPP) a été établi entre le projet ProPFR de la GIZ et les entreprises membres du CLAP. Ce partenariat repose sur une collaboration entre acteurs publics et privés, chacun apportant son expertise ou des ressources, pour sécuriser les droits fonciers des producteurs. A l'origine, le partenariat devait se terminer en décembre 2023, mais il a été étendu à juin 2025.

L'objectif du partenariat avec CLAP était de délivrer d'ici juin 2025 environ 10 000 documents fonciers et de sécuriser les droits plus de 13 000 ménages dans cinq régions du sud et sud-ouest de la Côte d'Ivoire (Cavally, San Pedro, Nawa, Agnéby-Tiassa et Lô-Djiboua). 40 % des bénéficiaires visés devaient être issus de groupes marginalisés et 20 % devaient être des femmes. Le projet prévoyait aussi de traiter les conflits fonciers en associant la société civile.

Enfin, ce partenariat vise à respecter les normes internationales, comme les Directives volontaires sur la gouvernance foncière (VGGT) et les Principes pour un investissement agricole responsable (PRAI), en s'assurant que les pratiques des partenaires sont conformes à ces principes.

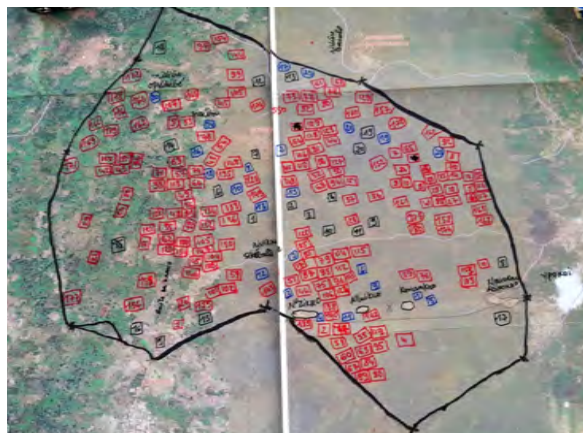


Photo 2: Exemple du résultat après l'activité « carte communautaire avec des droits de propriété (noir et rouge) et des droits d'usage (bleu) »



Photo 3: Interview d'un producteur de cacao sur son champ dans le cadre de sa participation au programme CLAP



Photo 4: Réunion de travail avec les sous-préfets à l'AFOR dans le cadre du CLAP.



Photo 5: Prise de parole du Prefet de Guitry lors de la cérémonie de remise de certificats foncier du Pilot

4 Les principaux résultats et changements positifs

A la date du mois de juin 2025, sur l'objectif initial de 10 000 documents garantissant les droits de propriétés et/ou d'utilisation des terres à au moins 13 000 ménages du Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire, **2 143 demandes de certificats fonciers** ont été approuvées par le comité villageois (CVGFR) et sont donc sécurisées (plus de contestation possible). Il ne manque plus que la validation par le comité sous-préfectoral et par le préfet. A côté de cela, **3 760 contrats d'usages ont été signés et délivrés pour 3 971 ménages. 9% (objectif initial : 20%) ont été délivrés à des femmes et 77% (objectif initial : 40%) ont été délivrés à des personnes appartenant à des groupes marginalisés.**

L'écart important entre les objectifs initiaux et les résultats atteints s'explique principalement par la longueur du processus de certification foncière et par les nombreux obstacles qu'il a fallu surmonter pour parvenir à sa standardisation. Ce travail de fond a nécessité du temps et des ajustements méthodologiques.

Par ailleurs, en 2024, un nouveau programme national porté par l'AFOR — le Programme de Renforcement de la Sécurisation Foncière Rurale (PRESFOR) — a été lancé, introduisant un changement majeur : la gratuité de l'enregistrement foncier. Ce programme a adopté la méthodologie d'ingénierie socio-foncière ainsi que les outils numériques de contractualisation développés dans le cadre du CLAP et ProPFR, notamment l'application ContraTerre.

Grâce à ces outils et processus innovants, le PRESFOR, dont le financement est conditionné aux résultats, est désormais en meilleure position pour atteindre son objectif ambitieux : la délivrance de documents fonciers à plus d'un million de personnes.

Aussi, les principaux résultats du partenariat CLAP résident dans la mise en place de bonnes pratiques et d'approches méthodologiques issues du terrain dans le domaine socio-foncier, le développement d'outils numériques adaptés à la sécurisation foncière en Côte d'Ivoire et les approches genre et en faveur des groupes vulnérables.

Parmi les standards mis en place, les bonnes pratiques suivantes ont été développées ou améliorées, mises en œuvre et documentées :

- Les étapes et les outils de « l'ingénierie socio-foncière » (pack de 8 outils)
- L'approche systématique de clarification des droits de propriété et d'utilisation (avant/sans registration des certificats fonciers)
- Les contrats fonciers agraires sur les droits d'utilisation : « standard », « agroforesterie » et « agropastoralisme ».
- L'application « ContraTerre », pour la vulgarisation des contrats fonciers agraires (disponible sur Android)
- La digitalisation du processus de registration foncière, « la liasse numérique » et la future utilisation d'une signature numérique
- Les approches genre : « Amazones du foncier » ; « Le dialogue intergénérationnel » pour donner la parole aux jeunes et femmes ; et : « Pièce de théâtre télévisé : Nous les femmes, on perd des deux côtés »
- La formation GPS pour les « jeunes arpenteurs »
- Le Manuel de formation communautaire sur le foncier rural

CITATIONS

► Juliette Cody, Senior Manager Forêts et Climat, Barry Callebaut : « *Le régime foncier officiel crée un environnement propice à l'investissement dans les terres agricoles. Dans les régions productrices de cacao, nous pensons que cela favorise les pratiques agricoles, telles que l'agroforesterie, qui renforcent la résilience et les moyens de subsistance à long terme. C'est pour ces raisons que nous avons contribué au lancement du CLAP. Nous souhaitons que les outils et les méthodologies du CLAP soient utilisés encore plus largement et soutenons l'objectif de la Côte d'Ivoire de généraliser l'accès à la propriété foncière dans tout le pays.* »

Les Amazones du foncier : quand les femmes prennent leur place dans la sécurisation foncière

Dans quatre villages pilotes engagés dans une approche systématique de sécurisation foncière, grâce à l'approche genre du projet, une initiative originale a vu le jour : les Amazones du foncier. Ce nom évocateur désigne des groupes de femmes formées spécifiquement à leurs droits, au droit foncier et au fonctionnement du processus de certification. Et les résultats sont déjà là.

Longtemps absentes ou marginalisées dans les démarches foncières, ces femmes prennent aujourd'hui leur place avec assurance. Grâce à leur formation, elles osent désormais s'inscrire sur les cahiers d'intention pour obtenir un certificat foncier. À Kopiedoukou-Gly, par exemple, seules deux femmes avaient initialement manifesté leur intention de faire reconnaître leurs droits fonciers. Elles sont aujourd'hui onze. Au total, dans les quatre villages concernés, soixante demandes de certificats fonciers individuels portées par des femmes ont été enregistrées.

Mais l'impact ne s'arrête pas là. Ces Amazones n'hésitent plus à intervenir directement lorsque des blocages surgissent. À trois reprises, elles ont alerté l'agent de terrain du programme face à des situations conflictuelles, et à chaque fois, une solution a été trouvée. Leur vigilance et leur capacité d'action montrent une appropriation réelle du processus.

Fait notable, ce changement ne s'est pas fait dans la confrontation, mais par le dialogue. Les femmes ont échangé avec leurs maris, leurs frères, leurs familles. Et peu à peu, leur voix a trouvé sa place. On les retrouve désormais davantage sur les listes de bénéficiaires des certificats fonciers collectifs, signe d'un changement de regard au sein des communautés.

Les Amazones du foncier incarnent ainsi une dynamique de transformation en profondeur : une avancée vers plus d'égalité, de reconnaissance et de participation des femmes dans la gestion du foncier rural. Leur exemple inspire et démontre que lorsqu'on donne aux femmes les moyens d'agir, elles deviennent de puissantes actrices du changement.



Photo 6: Atelier de lancement de ProPFR à San Pedro.

Durant le processus de clarification foncière, il y a eu pas moins de 1 271 conflits fonciers identifiés, dont 941, soit 74%, ont pu être résolus grâce au mécanisme de résolution foncière mis en place par le projet (Etat fin 2024).

Ces processus et approches améliorés ou innovants seront repris dans le nouveau projet de sécurisation foncière, le Programme de Renforcement de la Sécurisation Foncière Rurale (PRESFOR), financé par la Banque Mondiale et qui a été lancé en 2024.

CITATIONS

▶ *Je suis content car c'est le document que le gouvernement a demandé de faire et grâce au projet, j'ai pu avoir mon CF.*

Amos DOMON DOGO
Planteur, dans le village de Bouboudi



Photo 7: Prise de parole de la directrice Pays de la GIZ en Côte d'Ivoire lors de la cérémonie de remise de certificats foncier du Pilot



Photo 8: Bouboudi - Bénéficiaires du projet pilote dans le village de Bouboudi ayant reçus leurs certificats foncier lors d'une cérémonie officielle

5 La mise en œuvre de l'IdPP avec le CLAP

5.1. CLAP : La structure de partenariat et de gouvernance

La structure de collaboration entre les différents partenaires du CLAP est unique : Elle est composée de partenaires nationaux, internationaux, publics, privés et de la société civile.

Le partenariat de développement intégré (IdPP) proprement dit a été conclu sur la base d'une note concept et d'un budget commun, et des accords individuels entre le ProPFR / GIZ et chacune des huit entreprises privées du CLAP (The Hershey Company, Unilever, Cocoa Horizons / Barry Callebaut, Cargill, ETG / Beyond Beans, ECOM, Ferrero et Touton). Cependant, CLAP est aussi une coalition comprenant :

- des **partenaires publics nationaux** (AFOR et MEMINADERPV), et internationaux (outre le ProPFR, le projet ProPlanteurs de la GIZ et le Ministère des affaires étrangères des Pays-Bas) ;
- des **partenaires privés nationaux** (le Cabinet d'Expertise pour l'assistance conseil en Topographie et en Foncier – CETIF) et **internationaux** (les huit entreprises mondiales du cacao et l'entreprise privée néerlandaise de documentation foncière Meridia) ;
- et des **partenaires de la société civile nationaux** (AUDACE INSTITUT AFRIQUE) et **internationaux** (Rainforest Alliance et la Fondation allemande du chocolat et du cacao).

Le principal partenaire institutionnel est l'Agence foncière rurale, l'AFOR. L'AFOR soutient le programme en aidant à sa mise en œuvre, dans le but de réduire le prix de certains éléments des procédures officielles et en contribuant à élaborer un modèle de référence pour une mise en œuvre à grande échelle, conformément à sa stratégie locale.

Le partenariat est conjointement coordonné par la GIZ et Meridia. Meridia est responsable de la gestion globale, de l'administration et du reporting de ce projet auprès des parties prenantes et des bailleurs de fonds. L'AIA, en collaboration avec ProPFR Côte d'Ivoire, est chargée de la socialisation et de la clarification des droits fonciers ainsi que des innovations méthodologiques relatives à la socialisation et à la résolution des conflits. Elle participe également à l'étude d'impact du suivi et de l'évaluation en collectant des données sur le terrain. ProPFR Côte d'Ivoire gère entre autres la coopération et avec l'AFOR, qui inclut un financement pour leur mobilisation sur le terrain.

Des réunions du comité de pilotage tous les 6 mois (incluant les partenaires privés et politiques MEMINADERPV / AFOR, Meridia, la GIZ et l'AUDACE INSTITUT AFRIQUE), les réunions de coordination mensuelles avec Meridia et les membres fondateurs de CLAP et des réunions opérationnelles entre les partenaires d'implémentation directe, la GIZ, Meridia et l'AUDACE INSTITUT AFRIQUE (AIA) toutes les deux semaines.

CITATIONS

► *Je suis si heureux d'avoir obtenu mon certificat foncier ! Nous faisons des travaux agricoles sur ces terres, mais il fallait les sécuriser. Avec le certificat foncier, je peux investir dans mon terrain. Dans le futur, cela pourrait nous aider à contracter un prêt bancaire pour construire notre maison. CLAP est un projet formidable, car il propose des certificats fonciers à moindre coût et avec des garanties grâce à la participation de différents partenaires. J'ai parlé de CLAP à tous mes collègues agriculteurs pour susciter leur intérêt à participer au projet.*

Aly KINDO
Planteurs, village de Cochem Dida



Photo 9: Champ de cacao, cabosse de cacao

5.2. CLAP : Les ressources mobilisées

Le financement du programme repose sur une contribution conjointe des partenaires publics et privés, pour un montant total de 3,1 millions d'euros. Les partenaires privés apportent une contribution de 1,7 million d'euros, soit 54 % du budget, tandis que le partenaire public, la GIZ, intervient à hauteur de 1,4 million d'euros, représentant 46 % de l'enveloppe.

En synergie avec le partenariat CLAP, le programme ProPFR Côte d'Ivoire a signé deux autres contrats de financement : un contrat d'un montant de 250 000 euros avec l'AFOR, et un autre d'un montant de 1,2 million d'euros avec l'AIA.

En tout, le programme GIZ-ProPFR bénéficie d'un financement global de 3,9 millions d'euros alloué par le BMZ (ministère fédéral allemand de la Coopération économique et du Développement).

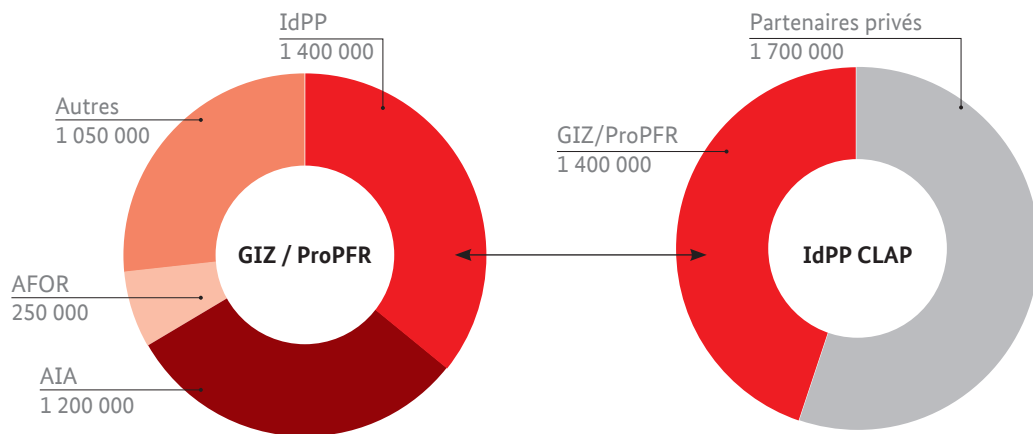


Figure 1 : Ressources financières GIZ / ProPFR et IdPP CLAP



Photo 10: Échanges avec les communautés lors d'une cartographie participative sur affiche

CITATIONS

- CLAP m'a permis d'obtenir le titre foncier à un prix avantageux, ce qui est excellent. Nous sommes désormais très sereins car nos parcelles sont sécurisées. Le fait d'avoir le titre foncier résout beaucoup de nos problèmes actuels et futurs. À l'avenir, ce document pourra nous aider à obtenir un prêt bancaire pour subvenir aux besoins de notre famille. Nous avons informé nos voisins, nos frères et nos amis qui ont encore besoin d'un titre foncier afin qu'ils participent au programme CLAP. Ils sont intéressés.

Alfred GODE WENCESLAS
Planteur, village de Cochem Dida

5.3. CLAP : Développement d'un processus d'enregistrement des actes fonciers simplifié

Initialement, obtenir un certificat foncier en Côte d'Ivoire était un processus complexe, long et coûteux. Le projet CLAP a permis de simplifier les démarches en plusieurs étapes clés :



5.3.1 Sélection des villages



Les villages ont d'abord été sélectionnés selon des critères définis selon les priorités des partenaires privés du projet, dont l'objectif était d'avoir un impact fort dans les communautés où résident beaucoup de « leurs » planteurs membres de leurs coopératives de cacao partenaires. Ces critères ont été ajustés après une première phase pilote, qui a montré l'importance de bien connaître la gouvernance locale. Par exemple, dans certains villages, des tensions avec les chefs ou des conflits entre communautés ont bloqué le projet. De plus, certains campements n'étant pas reconnus officiellement au niveau national, ils ne peuvent pas participer directement au processus officiel de sécurisation foncière, mais seulement via le village reconnu dans les textes comme le village principal du territoire villageois officiel.

5.3.2 Engagement des coopératives de cacao

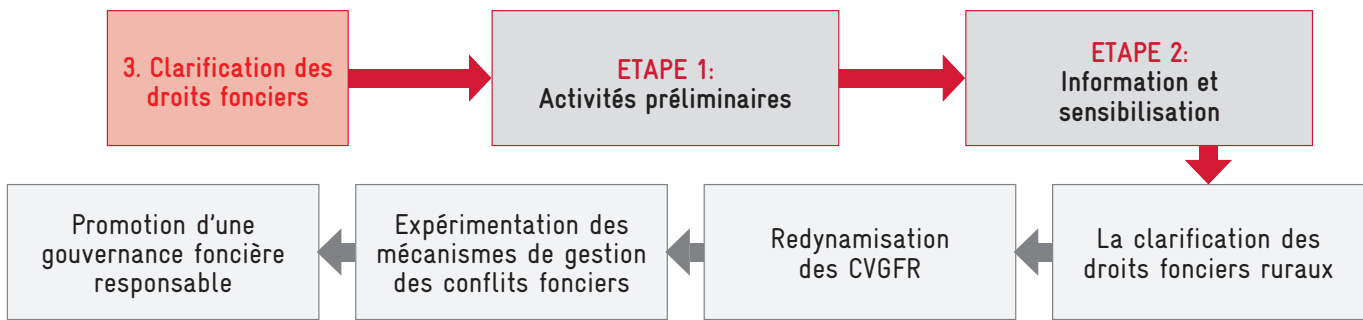


Le processus d'engagement des coopératives de cacao se déroule en trois étapes clés. Il commence par l'identification des coopératives intéressées à participer au programme, et d'où les entreprises membres de CLAP sourcent leur cacao. Une fois sélectionnées, ces coopératives bénéficient d'une formation spécifique pour les préparer à leur rôle dans la mise en œuvre. Enfin, le processus se conclut par la signature d'un accord de collecte de la contribution financière, scellant l'engagement concret des coopératives dans la démarche.

Les coopératives sont essentielles pour mobiliser les agriculteurs. Toutefois, certaines coopératives rencontrent quelques difficultés. De plus, certains agriculteurs n'arrivent pas à payer leur part. Le projet forme donc les coopératives dès le départ et prévoit un échelonnement des paiements : 30 % au début, 30 % à la publicité, et 40 % à la remise du certificat.

Dans plusieurs zones, du fait de l'arrivée du PRESFOR qui permet l'accès aux documents fonciers gratuitement, les grilles de paiements ont été revues afin de ne pas pénaliser l'avancée du projet.

5.3.3 Clarification des droits fonciers



CITATIONS

- ▶ *Je me sens à l'aise, le certificat est pour ma défunte nièce, la seule fille de la famille qui vivait, je suis heureuse car ses enfants sont sécurisés avec le CF. Pour le moment, je garde le certificat foncier pour les enfants de la défunte. Je parle du certificat foncier aux femmes et aux hommes de mon village, et ils sont intéressés*

Monique DJETTOU HOWRATO
Couturière, dans le village de Bouboudi

La clarification foncière est une étape clé pour savoir qui a droit à quoi. Elle est menée par l'ONG AUDACE INSTITUT AFRIQUE, avec l'aide de relais locaux. Deux types de documents peuvent être obtenus : le certificat foncier (CF), plus officiel mais plus long à obtenir, ou le contrat d'usage (CU), plus simple mais moins connu.

Le processus de clarification foncière commence par des activités préliminaires, telles que des ateliers de lancement du projet et des prises de contact avec les acteurs locaux impliqués. Ces premières actions visent à poser les bases d'une compréhension commune et d'une collaboration efficace.

S'ensuit une phase importante d'information et de sensibilisation, où sont organisées des assemblées communautaires et des réunions avec des groupes spécifiques. Cette étape inclut également le travail des relais communautaires qui vont à la rencontre des planteurs de coopératives pour faire circuler l'information.

Une fois ce climat de confiance établi, le processus se poursuit par la clarification des droits fonciers ruraux, amorcée par une enquête succincte et des interventions négociées. Les cérémonies officielles d'ouverture dans les villages, avec la participation d'autorités comme le sous-préfet, marquent le démarrage opérationnel sur le terrain.

Le déploiement des cahiers d'intention permet aux populations de formuler des demandes de certificats fonciers (CF) ou de contrats d'usage. Cette étape est suivie de l'identification des détenteurs de droits coutumiers et des planteurs, puis d'une cartographie participative des parcelles, affichée pour validation communautaire.

Le processus intègre aussi une redynamisation des Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR), qui sont diagnostiqués, éventuellement recomposés, puis formés à leurs rôles et missions.



Photo 11: Enregistrement d'informations par les opérateurs Meridia via tablette et GPS sur le terrain.

Parallèlement, le projet expérimente des mécanismes de gestion des conflits fonciers : des facilitateurs sont identifiés, puis formés aux techniques de résolution des conflits. Des mécanismes sont ensuite testés dans les villages.

Enfin, l'approche vise à instaurer une gouvernance foncière responsable. Cela passe par la création d'une application mobile (Contra'TERRE), la réalisation de contrats intégrant l'agroforesterie, des actions de plaidoyer pour garantir des droits aux femmes sur les parcelles vivrières, et l'élaboration de chartes définissant les relations entre tuteurs et planteurs.

L'AUDACE INSTITUT AFRIQUE a appelé cette approche participative « Ingénierie socio-foncière (ISF) ». Cette approche vise à prévenir ou gérer des conflits qui peuvent émerger, par exemple si des usagers allochtones ne respectent pas les traditions locales (comme contribuer aux funérailles). Cela peut bloquer le processus de clarification foncière. L'ISF repose sur le dialogue communautaire, la formation des comités fonciers, et des outils visuels comme la cartographie participative. Cette méthode validée par l'AFOR aide à prévenir les conflits et à sécuriser les droits de chacun

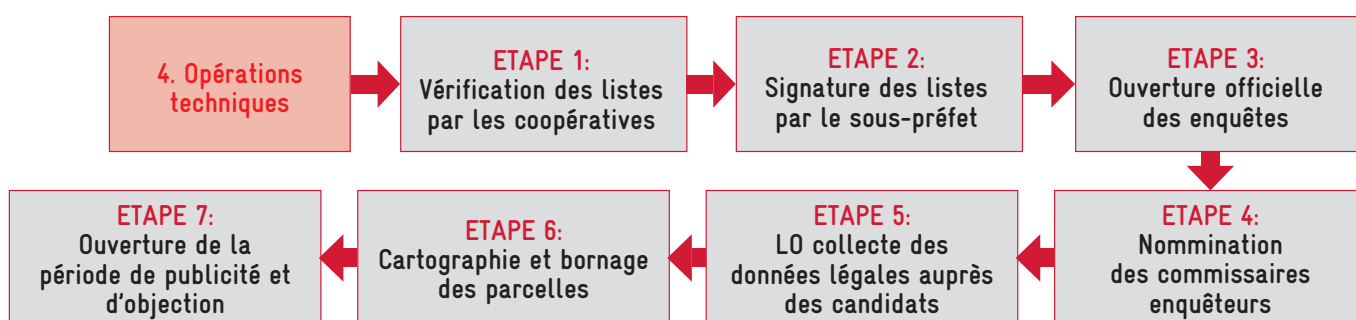
CITATIONS

► André Teyssier, spécialiste principal en administration foncière, Banque mondiale : « La sécurisation des terres rurales n'est pas seulement une question de délivrance de titres fonciers. Il s'agit avant tout d'un accord social au sein des communautés et entre elles, qui doit être officialisé par les pouvoirs publics. Le projet ProPFR-CLAP, en partenariat avec l'ONG Audace Institute Afrique, a beaucoup contribué à cet égard en proposant des outils innovants qui contribuent à apaiser les tensions intercommunautaires et à améliorer la cohésion sociale. »

Au départ, seuls les producteurs de cacao étaient ciblés.

Ceci était un point de désaccord entre les partenaires, mais accepté initialement pour garder les partenaires privés engagés dans l'initiative. Cela a immédiatement provoqué des tensions, car d'autres acteurs communautaires se sentaient exclus. L'approche a été changée, afin que le processus puisse s'ouvrir plus largement. Sur le Cluster de la région de Guitry, il a notamment été possible de mettre en œuvre l'approche « systématique » (voire la section sur les leçons apprises) grâce à des financements additionnels. Pour éviter les malentendus, tous les acteurs du projet doivent être présents lors du lancement dans chaque communauté. L'implication des autorités locales est aussi essentielle, même si les changements fréquents rendent la coordination difficile.

5.3.4 Opérations techniques

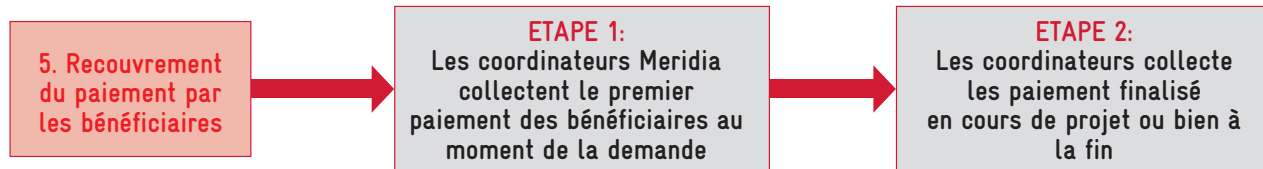


L'étape technique commence par la vérification des listes de candidats à la sécurisation foncière, effectuée par les coopératives locales (Étape 1). Ces listes, une fois validées, sont signées par le sous-préfet pour officialiser le processus (Étape 2).

Ensuite, une ouverture officielle des enquêtes est réalisée (Étape 3), marquant le début des opérations de terrain. Cela est immédiatement suivi par la nomination des commissaires enquêteurs (Étape 4), qui auront pour mission de collecter les données et vérifier les informations foncières.

Le commissaire enquêteur mène son enquête pour vérifier que le candidat détient bien les droits pour lesquels il souhaite obtenir un document et le topographe ou agent de mapping va lui faire le constat des limites à l'aide d'outils GPS (étape 5). La cartographie deviendra le plan technique qui compose la Liasse foncière (étape 6). Ensuite les dossiers sont soumis à une publicité, afin que tous puissent marquer leur approbation ou opposition à la demande du candidat sur les terres visées (étape 7).

5.3.5 Recouvrement des paiements

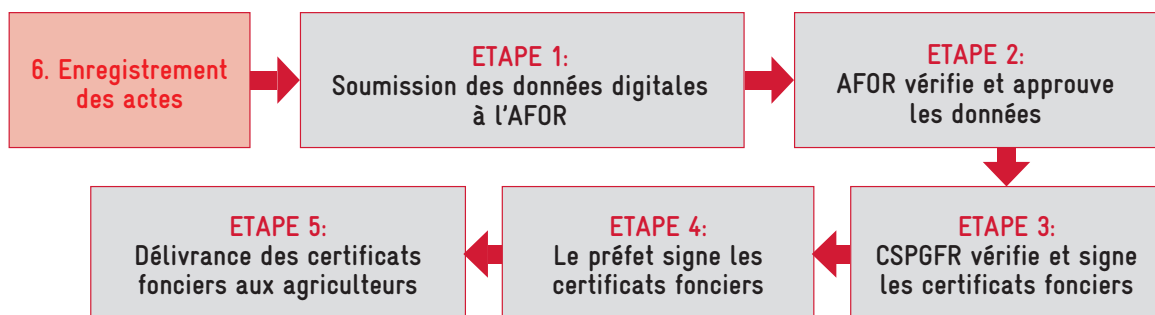


Lors des évolutions du CLAP Early Scale, il a été décidé que l'opérateur Meridia prendrait à sa charge la collecte des paiements. Tout commence par la collecte du premier paiement effectué par les candidats (étape 1), lors de leur enregistrement pour le CF. A noter que les contrats sont effectués gratuitement par les acteurs du programme CLAP. Toutefois, les CVGFR demande traditionnellement une participation aux signataires des contrats.

Enfin, le paiement final est effectué par les coopératives au CLAP avant la délivrance du certificat foncier (CF) aux bénéficiaires (étape 2). Ce mécanisme garantit un financement progressif et transparent du processus de sécurisation foncière.

Les certificats fonciers sont partiellement financés par les partenaires du projet (à 80 %). Les agriculteurs membres ont un tarif privilégié, tandis que les autres doivent payer un montant plus élevé. La collecte est difficile, notamment en dehors de la saison des récoltes.

5.3.6 Enregistrement et remise des documents



Enfin, une fois toutes les étapes accomplies, les documents fonciers sont enregistrés officiellement et remis aux bénéficiaires. Le processus d'enregistrement des actes fonciers commence par la soumission des données numériques à l'AFOR, qui les vérifie et les approuve. Une fois cette validation obtenue les certificats fonciers sont soumis à la vérification et à la signature du Comité sous-préfectoral de supervision des procédures de gestion foncière rurale (CSPGFR). Ensuite, les certificats validés sont transmis au préfet, qui les signe officiellement. Enfin, les certificats fonciers sont remis aux agriculteurs bénéficiaires, marquant ainsi la reconnaissance officielle de leurs droits sur leurs terres.



Photo 12: Cérémonie de remise de certificats foncier du Pilot (Bouboudi)



Photo 13: Cérémonie de remise de certificats foncier du Pilot (Bouboudi)

5.4. CLAP : Une mise à l'échelle par étapes

Le modèle de mise à l'échelle : de l'approche pilote à la mise à la mise à l'échelle précoce. Une mise à grande échelle se fera à travers le PRESFOR.

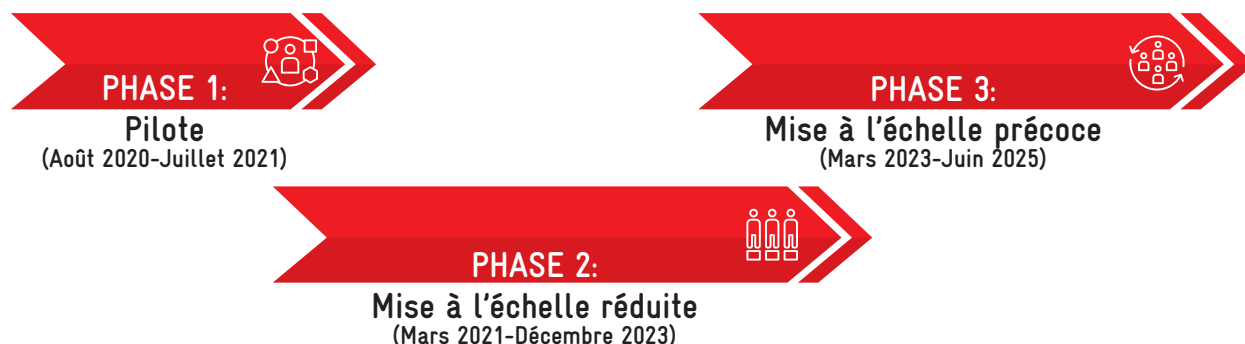


Figure 2 : Phases du déploiement du partenariat CLAP

À ses débuts, le partenariat CLAP avait opté pour une approche progressive, en commençant à l'échelle villageoise afin de tester un mécanisme de documentation des parcelles foncières. Cinq clusters de villages, où les agriculteurs et exploitations faisaient partie des chaînes d'approvisionnement des entreprises partenaires du CLAP, avaient été sélectionnés comme sites de mise en œuvre. Le séquençage initial (phase pilote 2020-2021, phase de mise à l'échelle précoce 2021-2023 et phase de mise à large échelle 2024-2028) a dû être changé suite à des challenges rencontrés sur le terrain.

Le projet pilote a été mis en œuvre entre août 2020 et juillet 2021, avec l'établissement du modèle dans deux villages dans le cluster de Guitry (Bouboudi and Cochem-Dida), la formalisation du processus et des partenariats, et la délivrance de 130 documents fonciers. À cette époque, le partenariat CLAP ne comptait que ses trois membres fondateurs, et la GIZ n'avait pas encore rejoint le dispositif public-privé intégré. 130 documents ont été délivrés, dont 40% à des femmes, couvrant une surface de 580 ha.

Par la suite, une première phase d'extension à petite échelle a eu lieu sur deux ans et demi, de mars 2021 à décembre 2023, dans le cadre du partenariat intégré avec la GIZ, touchant 30 communautés, avec comme objectif la délivrance de 9 000 documents. Avant de passer à une mise à large échelle, une phase de mise à l'échelle précoce a été menée dans quatre villages entre mars 2023 et décembre 2024, afin de tester l'approche systématique à plus grande échelle.

Une mise à grande échelle était ensuite prévue à partir de janvier 2025, grâce à un financement accru anticipé des entreprises membres de l'industrie (et potentiellement de co-financements de bailleurs). L'objectif était alors d'établir 100 000 documents fonciers, tout en élargissant l'approche à d'autres chaînes de valeur, régions et même à d'autres pays.



Photo 14: Responsables de The Cocoa Horizon Foundation, membre fondateur du CLAP, avec un bénéficiaire

Cependant, cette mise à grande échelle n'a pas vu le jour, pour des raisons compréhensibles qui ont profondément modifié les incitations pour les entreprises à continuer d'investir dans la sécurisation foncière. En effet, avec l'annonce du projet PRESFOR lancé par l'AFOR en 2024 — qui prévoit la gratuité de l'enregistrement foncier grâce à un financement de la Banque mondiale — les entreprises membres du CLAP ne souhaitent plus prendre en charge le coût de certification des producteurs de cacao de leurs chaînes d'approvisionnement. À cela s'ajoute une deuxième raison de désengagement : l'absence, dans le Règlement européen contre la déforestation et la dégradation des forêts (RDUE), d'une obligation stricte de prouver la légalité foncière de la production.

Ainsi, l'AFOR risque de perdre un partenaire privé essentiel, dont l'implication aurait pourtant été précieuse, tant pour les contributions financières apportées que pour la responsabilisation du secteur privé dans une agriculture plus durable et inclusive. Pour faciliter la transition entre le CLAP et le PRESFOR, le projet a été étendu à juin 2025. Le PRESFOR reprendra les activités du CLAP dans 24 des 30 villages d'intervention.

6 CLAP : les facteurs de succès et principales leçons apprises

L'intégration du partenariat CLAP dans les structures et processus nationaux, grâce à une structure de partenariat forte et innovante, est un des principaux facteurs de succès et de pérennité des approches testées par le CLAP. Les différentes étapes de mise à l'échelle ont permis à chaque fois d'améliorer l'approche de certification foncière. Ainsi, le partenariat CLAP a développé l'approche « CLAP In House », les outils de socio-ingénierie, l'utilisation de la technologie pour l'enregistrement des actes fonciers, et l'approche systématique de sécurisation foncière. Ces approches et les outils mis en place ont été reconnus par le gouvernement ivoirien qui a intégré les membres du partenariat CLAP dans l'unité d'innovation de l'AFOR en 2024.



Photo 15: Echanges avec les autorités autour du projet CLAP

6.1 Une structure de partenariat forte

Le programme CLAP a remporté un franc succès grâce à des partenariats solides avec les entités gouvernementales et à la participation active de l'industrie du cacao et des partenaires publics. La collaboration avec l'AFOR permet au programme de s'aligner efficacement sur les objectifs de développement rural, tandis que le MEMINADER (en particulier le DFR) veille à ce que les initiatives soient synchronisées avec les stratégies agricoles nationales. Ce solide soutien gouvernemental renforce l'efficacité et la portée du programme. Il est essentiel de noter que la collaboration avec le gouvernement ivoirien est un facteur clé du succès du programme, régulièrement souligné lorsqu'on le compare à des initiatives similaires (par exemple, le programme ProPFR mis en œuvre par la GIZ dans d'autres pays).

Les femmes : une population marginalisée en matière de droits à la terre

L'accès des femmes à la sécurisation foncière en Côte d'Ivoire demeure un défi majeur. Si la législation n'interdit pas aux femmes d'acquérir des terres, les pratiques coutumières limitent encore fortement leurs droits. Dans les traditions patriarcales, la gestion et la transmission des terres sont réservées aux hommes, laissant aux femmes seulement des droits d'usage précaires, souvent liés à leur statut marital. En zone rurale, les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) appliquent ces normes traditionnelles, restreignant l'accès des femmes aux certificats fonciers.

Les inégalités sont renforcées par des facteurs économiques et sociaux. La marchandisation des terres complique leur acquisition pour les femmes, qui disposent de ressources financières moindres. La rareté des terres, aggravée par l'expansion des cultures de rente comme le cacao et l'anacarde, accentue la concurrence foncière, souvent au détriment des femmes. Les conflits liés aux successions se règlent également en leur défaveur, les reléguant à une position de dépendance économique et juridique.

Face à ces obstacles, des initiatives émergent. Des réformes législatives récentes sur le mariage et l'héritage offrent des leviers juridiques pour renforcer les droits fonciers des femmes. Parallèlement, des campagnes de sensibilisation et un accompagnement juridique encouragent la formalisation de leur accès à la terre, via des certificats fonciers ou des contrats écrits. Toutefois, une transformation durable du système foncier nécessite un changement des mentalités et un engagement plus fort des autorités locales pour garantir l'effectivité de ces droits.

Source : USAID (2022), Projet d'appui à l'accès des femmes à la propriété foncière. L'économie politique du genre et le foncier en Côte d'Ivoire. Synthèse du rapport final. Avril 2022.

En outre, l'engagement de huit entreprises de l'industrie cacaoïère souligne la forte implication du secteur privé, et les partenaires publics, notamment la GIZ et le RVO, jouent également un rôle crucial en apportant un soutien technique et un financement important au programme. Le financement de la GIZ a été progressivement augmenté en raison des résultats positifs du programme, ce qui en fait le premier contributeur au programme CLAP.

6.2 L'approche sporadique vs. l'approche systématique

Au début du partenariat CLAP, les entreprises de cacao ont imposé une approche sporadique, qui ne ciblait que les agriculteurs de cacao membres du programme CLAP, en excluant les autres agriculteurs du même village. Cette approche avait été choisie car elle visait d'abord la sécurisation foncière dans la chaîne d'approvisionnement cacao. Cependant, cette approche a été perçue comme bénéficiant de manière disproportionnée à un segment spécifique du village, principalement les producteurs de cacao, qui sont pour la plupart des non-autochtones. De plus, elle s'est révélée coûteuse et peu efficace, chaque village présentant des réalités différentes. Or, concentrer les efforts sur un petit groupe augmente les coûts unitaires, notamment pour l'entrée sur le terrain et la sensibilisation.



Photo 16: Un bénéficiaire venant de recevoir son certificat foncier collectif

Étude de cas – Résistances identitaires et blocages communautaires dans un processus de sécurisation foncière rurale

Dans une région de l'Ouest ivoirien engagée dans le projet CLAP, des résistances structurées ont émergé, portées par un groupe de cadres locaux issus de la communauté autochtone. Regroupés dans une organisation informelle, ces acteurs ont contesté l'attribution de certificats fonciers aux exploitants agricoles migrants, en dehors de situations très strictes de cession formalisée par acte notarié. Bien qu'informés en amont des cadres juridiques et méthodologiques nationaux, ces cadres s'appuyaient sur une interprétation restrictive du droit foncier pour mener des campagnes de désinformation dans les villages et freiner, voire bloquer, le déploiement du programme.

Leur influence était renforcée par un maillage territorial dense, avec des relais installés dans chaque village et une communication insistant sur leur légitimité académique et institutionnelle. Ils exerçaient des pressions sur les autorités coutumières locales, sur les instances communautaires chargées de la gestion foncière, et sur les équipes de mise en œuvre du projet. Ces pressions prenaient la forme de consignes de non-collaboration, de rendez-vous fictifs pour retarder les activités de terrain, et d'attaques publiques sur la légitimité des institutions impliquées dans le programme. Dans plusieurs cas, ces actions ont abouti à une paralysie partielle du processus de certification, voire à des menaces explicites envers les agents de terrain.

Cette dynamique faisait peser de lourds risques : perte d'impartialité des comités locaux, marginalisation des populations migrantes, affaiblissement des mécanismes traditionnels de médiation comme le tutorat, et exacerbation des tensions communautaires. À terme, c'est la cohésion sociale, la stabilité locale et même la sécurité alimentaire qui pourraient être mises en péril.

Pour répondre à ces blocages, le CLAP a recommandé plusieurs pistes : clarifier au niveau national l'interprétation du droit foncier, notamment sur les cessions coutumières et la durée des contrats agraires ; renforcer les dispositifs d'inclusion, en intégrant les acteurs contestataires dans les processus de manière encadrée ; et prévoir des mécanismes d'arbitrage neutres pour débloquer les situations conflictuelles. La protection des équipes de terrain et la gestion proactive des plaintes doivent également être renforcées afin de sécuriser les interventions sur le long terme.

Finalement, le blocage a été « résolu » avec l'arrivée prochaine du PRESFOR. Les acteurs contestataires attendent désormais l'arrivée de ce nouveau projet qui va offrir la gratuité des certificats fonciers dans toute la zone concernée.

Face à ces limites, les partenaires ont testé une nouvelle méthode à partir de mars 2023 jusqu'à septembre 2025: l'approche systématique. Elle inclut tous les habitants du village – planteurs de cacao, tuteurs, familles – ainsi que les biens fonciers communautaires (forêts sacrées, cimetières, réserves volontaires, etc.). Toutes les parcelles du territoire du village sont identifiées et délimitées grâce à des séances de cartographie participative.

Cette approche favorise une plus grande adhésion au programme, surtout de la part des familles autochtones. Elle permet aussi de travailler par zones géographiques (ou "blocs"), ce qui optimise le temps et les ressources des équipes sur le terrain. En élargissant le nombre de bénéficiaires (jusqu'à 500 agriculteurs par village), elle réduit fortement le coût unitaire par personne.

L'approche systématique permet ainsi d'aller plus vite, de manière plus équitable (notamment pour les femmes), tout en évitant de dépendre des listes des coopératives. C'est pourquoi elle est désormais privilégiée par l'AFOR et la GIZ. À l'échelle nationale comme internationale, cette approche s'est avérée plus rentable et plus efficace pour sécuriser durablement les terres et limiter les inégalités.

CITATIONS

- ▶ *Le certificat foncier offre une sécurité d'un point de vue administratif, puisque l'État vous reconnaît en tant que propriétaire foncier. Il fournit également une assurance aux propriétaires coutumiers. CLAP est un projet très bénéfique pour les agriculteurs, car il nous permet de savoir que nous avons le droit et la possibilité d'obtenir un certificat foncier. Il est également très abordable. Il m'a fallu peu de temps et d'argent pour l'obtenir. Je sensibilise déjà mes connaissances au CLAP et aux certificats fonciers, notamment parce que le CLAP pourrait résoudre certains désaccords fonciers entre les Didas et les migrants.*

Séverin KOUADIO KOUAKOU
Infirmier, village de Cochem Dida



Photo 17: Une bénéficiaire venant de recevoir son certificat foncier individuel

6.3 L'approche in-house

L'approche "CLAP in-house" a été lancée mi-2023 pour surmonter les difficultés de mise en œuvre du programme dans toutes les zones avec le partenaire géomètre, le CETIF (Cabinet d'Expertise pour l'assistance conseil en Topographie et en Foncier), qui, lors de la phase pilote, n'avait pas réussi à délivrer d'actes fonciers. L'approche « CLAP-in house » vise à rapprocher la clarification foncière et les opérations techniques, afin de créer un cercle vertueux : la clarification socio-ingénierie permet de mener à bien les opérations techniques, et la perspective d'obtenir son document via les opérations techniques permet de construire un dialogue concret entre les communautés. Elle est mise en œuvre par les équipes d'Audace Institut Afrique (AIA) et Meridia.

Par exemple, dans certaines zones, les autochtones étaient plus enclins à accepter les activités de contractualisation (contrats fonciers), désormais parties intégrantes de la clarification foncière, à partir du moment où ils voyaient qu'ils avaient la possibilité d'obtenir un certificat foncier. Le contrat joue alors un rôle de facilitation de l'établissement des certificats fonciers, car il réduit le risque d'opposition lors de la procédure de publicité. La collaboration entre les équipes a notamment permis un engagement rapide auprès des communautés locales au fur et à mesure de la conclusion des accords.

Le regroupement au sein du CLAP des fonctions liées à la clarification foncière, à la cartographie foncière et à l'appui à la production de documents a également permis de renforcer les capacités des comités villageois de gestion foncière rurale (CVGFR). Ces comités villageois, rouages essentiels du processus foncier, bénéficient d'un soutien renforcé dans le cadre de l'ingénierie socio-foncière. Leur formation et leur implication dans la gestion foncière contribuent à dynamiser les villages et à soutenir les activités techniques liées aux certificats et aux contrats. Les acteurs du programme prévoient également un soutien financier pour faciliter la participation des membres des CVGFR (frais de déplacement, archivage, capacité de cartographie des contrats). Les actions CLAP in House visent à mettre en place des CVGFR bien formés, efficaces et soutenus financièrement, afin de garantir un impact positif à long terme grâce à une entité capable de gérer les questions foncières. Cette approche facilite également l'alignement avec les programmes futurs, tels que PRESFOR, en renforçant les capacités locales en matière de gestion durable des terres.

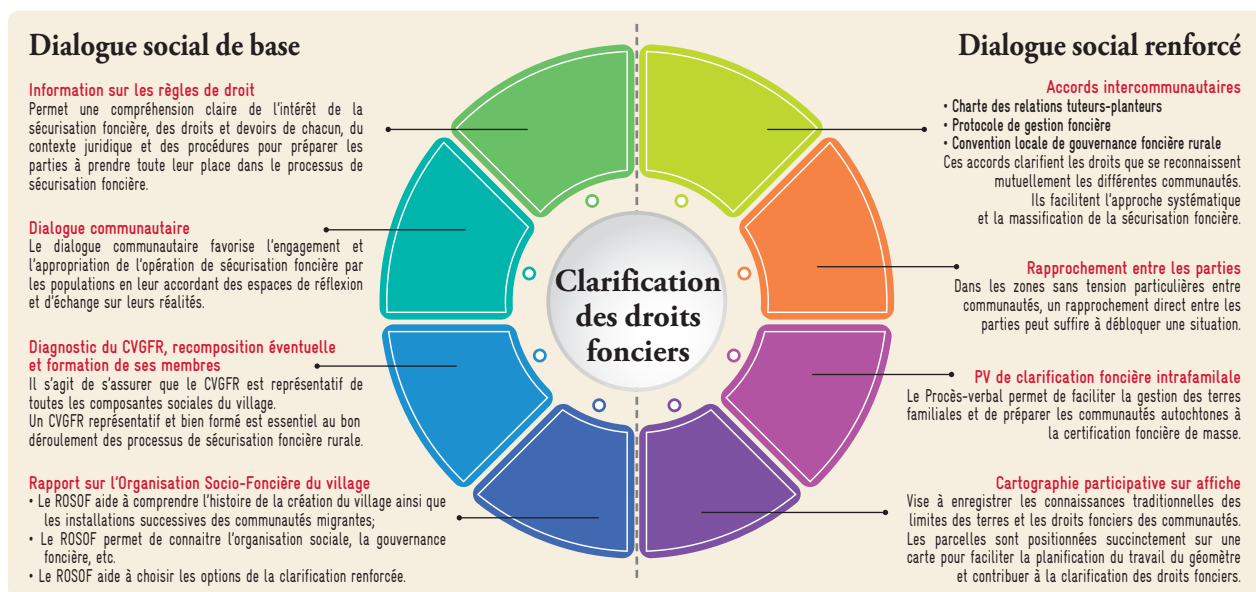


Photo 18: Les bénéficiaires du programme présents lors de la cérémonie de remise de certificats foncier du Pilot



Photo 19: Rencontre entre les partenaires, ci-contre le Pro-PFR / GIZ avec Unilever (secteur privé) et Meridia

6.4 Les outils d'ingénierie socio-foncière (ISF)



Pour sécuriser les droits fonciers, l'AUDACE INSTITUT AFRIQUE, sous financement de la GIZ, a conçu l'ingénierie socio-foncière (ISF), un outil participatif qui s'appuie sur un dialogue structuré entre communautés, autorités locales et autres parties prenantes. Ce processus permet d'adapter les règles de gestion foncière aux réalités locales et de garantir qu'elles soient comprises et acceptées par tous.

L'ISF repose sur deux niveaux de dialogue :

- Le dialogue social de base consiste à informer les communautés sur leurs droits et à identifier leurs besoins à travers des échanges communautaires. Il inclut aussi un diagnostic et la formation des Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) pour renforcer la gouvernance locale. L'organisation socio-foncière du village est analysée afin d'améliorer la gestion des terres.
- Le dialogue social renforcé, lui, vise à prévenir les conflits fonciers grâce à des accords intercommunautaires et à des rapprochements entre parties en conflit. Des procès-verbaux de clarification foncière intrafamiliale sont également établis pour éviter les litiges successoraux. En parallèle, une cartographie participative sur affiche permet de visualiser les occupations foncières et d'encourager une gestion concertée du territoire.

Pour appuyer ce processus, Audace Afrique a mis au point plusieurs outils. Parmi eux, les chartes des relations de tutorat rétablissent le dialogue entre communautés autochtones et migrantes, en clarifiant les droits de chacun et les conditions d'accès à la certification foncière. Ces chartes permettent aussi de définir les règles d'usage des terres au niveau local. Leur validation peut débloquent rapidement de nombreuses demandes, comme cela s'est vu dans l'ouest du pays avec une coopérative de 500 planteurs.



Photo 20: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, ci-contre : Unilever et un planteur de cacao ayant son certificat foncier individuel



Photo 21: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, ci-contre : Audace Institut Afrique et un planteur ayant son certificat foncier individuel

D'autres outils incluent le procès-verbal de clarification intrafamiliale, qui aide à structurer la gestion des terres familiales, et l'application mobile ContraTerre, développée avec la GIZ. Cette application facilite la gestion des contrats fonciers par les CVGFR et a été adoptée comme application nationale par l'AFOR. Elle est disponible gratuitement sur PlayStore (Android) et App Store (Apple) et permet aux villages de créer et suivre facilement leurs contrats agraires.

Grâce à l'ISF et à ces outils, la sécurisation foncière devient plus rapide, plus inclusive et mieux adaptée aux réalités locales, tout en renforçant la cohésion sociale.



Photo 22: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, ci-contre : Un responsable de coopérative partenaire et un de ses planteurs ayant son certificat foncier individuel

Des jeunes, un GPS, et un nouveau cap pour la gestion foncière

Dans quatre villages engagés dans l'approche systématique de sécurisation foncière, une initiative a fait bouger les lignes : la formation de jeunes, désignés par les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR), à l'utilisation du GPS portatif. Une petite révolution dans des zones où la corde, simple mais imprécise, faisait encore office d'outil de mesure pour les parcelles.

Les retours des communautés sont éloquentes. Cette formation est perçue comme un véritable atout, tant pour la fiabilité des délimitations que pour l'autonomie qu'elle offre aux villages. Grâce à cette compétence technique, certains jeunes peuvent désormais proposer leurs services localement, réduisant le recours – souvent coûteux – aux services topographiques des directions régionales ou départementales. Une opportunité pour eux de générer des revenus, tout en rendant un service utile à leur communauté.

Cependant, l'innovation n'a pas encore pu déployer tout son potentiel. Seuls quatre villages ont commencé à effectuer des délimitations, et l'un d'entre eux a rencontré des difficultés techniques, révélant un besoin de renforcement de compétences. Dans d'autres cas, le manque de demandes de contrats fonciers a tout simplement empêché la mise en pratique du savoir acquis. L'expérience reste donc encore limitée, mais prometteuse.

Les communautés reconnaissent toutes la valeur ajoutée du GPS, et regrettent même de ne pas avoir mieux communiqué sur cette nouveauté. Aucune campagne d'information n'a été menée, ce qui explique sans doute une certaine méconnaissance du service par les habitants. Trois villages ont également signalé la faible disponibilité des jeunes formés, un signal qui plaide en faveur d'une formation plus large pour éviter les ruptures de service.

En toile de fond, une leçon s'impose : pour être pleinement efficace, une formation technique doit s'inscrire dans une dynamique d'action. Le retard pris sur les activités de contractualisation a freiné l'élan, mais les bases sont solides. Les jeunes formés sont prêts, motivés, et déjà impliqués dans les premières démarches de délimitation et de contractualisation. L'histoire de cette innovation est encore en train de s'écrire, mais une chose est sûre : ces jeunes ont désormais entre les mains les moyens de tracer un avenir foncier plus clair et plus juste.

6.5 La technologie au service de l'enregistrement des actes fonciers

Meridia, financée par des entreprises de la filière cacao, a joué un rôle actif dans les discussions autour de la numérisation de la Liasse Foncière, nécessaire à l'obtention du certificat foncier. L'entreprise a notamment contribué à la réflexion sur la création d'une version numérique de la Liasse utilisable sur tablette sur le terrain, soulevant notamment la question cruciale de la signature électronique.

Après l'examen de plusieurs options, la solution « Meridia Survey », bien qu'ayant reçu un accueil initial favorable de la part de l'AFOR, n'a finalement pas été retenue. Les autorités ivoiriennes ont préféré développer une solution en interne, permettant un stockage des données foncières à l'échelle nationale, plutôt que dans un environnement dématérialisé (« cloud »).

Toutefois, l'AFOR reconnaît s'être largement inspirée de l'expérience menée dans le cadre du partenariat CLAP, et le processus actuel de numérisation bénéficie directement des équipements (serveurs, tablettes, etc.) fournis par la GIZ à travers le programme PropFR-CLAP.

La numérisation comprend également la gestion et l'archivage de la Liasse, qui a été récemment reprise par le Système d'Information foncière rurale (SIFOR). Le SIFOR est un registre numérique sécurisé du foncier rural en Côte d'Ivoire. Mis en place par l'AFOR, le SIFOR permet d'enregistrer toutes les données relatives à la sécurisation foncière rurale. Les données collectées dans le cadre du CLAP, notamment celles en rapport avec les certificats fonciers et les contrats agraires doivent désormais être enregistrées dans le SIFOR.

Un outil cartographique, SCCARTO (Système de contrôle cartographique), a également été développé en interne par l'AFOR pour vérifier la qualité cartographique des plans techniques. Cet outil s'est largement inspiré des outils développés dans le cadre du partenariat CLAP.

CITATIONS

► *CLAP m'a permis d'obtenir le certificat foncier à un bon prix, ce qui est excellent. Nous sommes maintenant très à l'aise car nos parcelles sont sécurisées. Le fait d'avoir le document foncier résout beaucoup de nos problèmes actuels et futurs. À l'avenir, le document peut nous aider à contracter un prêt bancaire pour subvenir aux besoins de la famille. Nous avons informé nos voisins, nos frères et nos amis qui ont encore besoin d'un certificat foncier de participer à CLAP. Ils sont intéressés.*

Famille ILBOUDO, collectif incluant des femmes
Planteurs, village de Cochem Dida



Photo 23: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, ci-contre : le sous-prefet de Dairo-Didizo et une bénéficiaire ayant son certificat foncier individuel

6.6 L'intégration du projet dans l'unité d'innovation de l'AFOR

Les innovations du projet PropFR et du partenariat CLAP ont été reconnues par l'AFOR et la Banque mondiale, et officialisées par un décret en juillet 2024. Un laboratoire d'innovation a été créé à l'AFOR, et les organisations de la société civile sont désormais autorisées à participer à la clarification et à l'enregistrement des droits fonciers.

La cellule d'innovation de l'AFOR vise à promouvoir les innovations et les bonnes pratiques développées pour sécuriser le foncier. Cette cellule d'innovation montre la grande implication du partenaire national, l'AFOR, ainsi que l'ouverture de ce partenaire à l'expérimentation et au pilotage des technologies pour la certification foncière. Le directeur des opérations techniques de l'AFOR a souligné que CLAP a joué un rôle clé dans ce dossier et que les applications développées s'inspirent largement des outils proposés.

Ainsi, l'impact du CLAP va bien au-delà de la simple remise de documents ; il imprègne le travail commun de l'AFOR afin d'apporter des changements tangibles au niveau national. En introduisant des outils et des méthodologies innovants et en participant à des réflexions stratégiques et à des ateliers opérationnels, le CLAP affine non seulement le processus de sécurisation foncière, mais améliore également son accessibilité et sa transparence. Ces efforts contribuent à la mise en place d'un cadre plus solide pour la clarification et l'obtention des droits fonciers, favorisant ainsi une croissance inclusive et garantissant une répartition équitable des ressources. Ces avancées positionnent le CLAP comme un programme innovant en matière de développement national, comblant le fossé entre la mise en œuvre des politiques et l'autonomisation des populations locales.

« Je remercie tous les acteurs pour leurs efforts conjoints et je salue la Banque mondiale et tous les autres partenaires techniques de développement, tels que l'AFD et le CLAP, pour le soutien dont le gouvernement ivoirien continue de bénéficier. »

- *Ministre d'État, ministre de l'Agriculture, du Développement rural et de la Production alimentaire (Guiglo, juillet 2024)*



Photo 24: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, ci-contre : GIZ et un planteur ayant son certificat foncier individuel



Photo 25: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, ci-contre : le Directeur de l'Agriculture et un planteur ayant son certificat foncier individuel

7 Conclusions et perspectives

La mise à l'échelle précoce du CLAP a non seulement fourni des informations essentielles sur son impact, mais a également ouvert la voie à des changements transformateurs. Ce qui était au départ un projet de prestation, axé principalement sur la mise en œuvre, s'est transformé en un projet d'apprentissage complet, permettant d'adapter, d'affiner et d'étendre les approches pour une efficacité accrue, sur un sujet qui reste complexe mais crucial pour le développement.

Un nouveau programme, PRESFOR, a été lancé à l'été 2024, avec un financement de 200 millions de dollars de la Banque mondiale et 20 millions d'euros de l'AFD. Il prévoit la gratuité de l'enregistrement foncier et vise à délivrer des documents à plus d'un million de personnes, en s'appuyant sur les méthodes développées dans le cadre du partenariat CLAP. Le projet sera mis en œuvre dans 24 des 30 villages CLAP (Cavally, Nawa, Loh-Djiboua).

L'intégration complète des innovations et des méthodes du CLAP dans les stratégies nationales et les nouveaux programmes de l'AFOR, tels que le PRESFOR, s'est avérée être un tournant majeur. De plus, le rôle pionnier de CLAP dans la lutte contre les défis du secteur du cacao a été reconnu, l'AFOR ayant désormais accepté de s'implanter dans des régions plus complexes telles que Cavally. L'AFOR poursuit également le développement d'outils numériques, avec validation officielle de l'usage des technologies (comme les données GPS certifiées), dans l'objectif de proposer des services à valeur ajoutée aux exploitants agricoles, et renforcer son autofinancement.

En outre, la contribution de CLAP a été officiellement reconnue par l'AFOR et inscrite dans la loi, notamment l'approche d'ingénierie foncière pour la clarification des droits et la résolution des conflits. La numérisation des processus, levier essentiel pour améliorer l'accès à la sécurité foncière, montre déjà aujourd'hui des effets positifs sur l'efficacité nationale. Cette reconnaissance est non seulement une marque d'appréciation de la collaboration, mais aussi une invitation active des partenaires ivoiriens à poursuivre leur collaboration et leur innovation.

Il n'a pas été facile d'obtenir ces résultats : des efforts considérables ont été déployés à tous les niveaux, depuis les opérations sur le terrain jusqu'à l'engagement des fondateurs et des membres du CLAP. Ces efforts, bien que difficiles, ont eu des effets systémiques inattendus, allant au-delà de l'objectif initial qui était de délivrer les documents dans les délais prévus par le programme. Le programme CLAP a jeté des bases solides pour les projets et initiatives futurs.

Le partenariat public-privé CLAP a prouvé l'importance d'impliquer les acteurs du secteur agricole, notamment du cacao, dans la sécurisation foncière. La culture du cacao occupe une place stratégique en Côte d'Ivoire. La durabilité de l'industrie du cacao et du chocolat dépend d'un approvisionnement régulier en cacao d'Afrique de l'Ouest. Cependant, l'insécurité foncière reste un obstacle aux investissements nécessaires au développement du secteur, ce qui entrave la réalisation des objectifs de durabilité, nuit à la légalité et à la traçabilité et affaiblit la stabilité de l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement.

À la lumière des nouvelles normes internationales, en particulier la mise en œuvre imminente du Règlement européen contre la déforestation et la dégradation des forêts (RDUE), mais aussi de l'ARS1000, la sécurité foncière a pris une importance nouvelle. À ce titre, garantir la sécurité foncière est désormais essentiel pour soutenir

CITATIONS

► *Je me sens libre parce que c'est ce que l'Etat a demandé, et pour que je sois en possession du CF il fallait faire de grandes démarches, mais le projet CLAP, en passant par les coopératives, cela ne m'a pas coûté cher et j'ai obtenu comme d'autres personnes. Je pourrai faire d'autres affaires surtout avec mon certificat foncier, je peux me présenter devant une banque, et avec le CF la banque saura que j'ai une terre et me faire un prêt. Je fais la publicité surtout que je suis chef du village, je passe l'information partout dans les villages et dans les campements. Je travaille également avec l'équipe de AIA qui est sur place pour la mobilisation des villageois, je recense également toutes les personnes qui demandent le CF dans le village.*

DABE AGNEBA JEAN PIERRE
Chef de village, village de Bouboudi

le secteur du cacao et respecter les normes internationales. Les partenariats public-privé (PPP) permettent un dialogue étroit avec le secteur privé pour favoriser l'enregistrement foncier, la traçabilité (via la géolocalisation) et le respect du RDUE. Ils encouragent aussi la protection et le reboisement des terres sécurisées.

Ces collaborations ouvrent la voie à des systèmes agroforestiers répondant aux exigences environnementales et sociales. D'autres filières agricoles doivent maintenant être intégrées (huile de palme, caoutchouc, café, anacarde, coton, bois). ProPFR montre qu'en intégrant les droits sur les arbres dans le code forestier, l'agroforesterie et le reboisement peuvent être accélérés. Toutefois, la question des droits fonciers dans les forêts classées, notamment dans les enclaves ou agro-forêts non définies, reste à résoudre. Un atelier de réflexion a été organisé sur cette thématique par ProPFR, Meridia et le Ministère des Eaux et Forêts (MINEF), avec la participation de plusieurs membres de CLAP et d'autres entreprises des chaînes de valeur.

Aujourd'hui, seul le modèle ProPFR-CLAP existe, notamment avec les contrats agraires sur les droits d'usage agroforestiers, mais le secteur cherche aussi d'autres solutions concrètes. Depuis les réformes forestières de 2014 et 2019, les populations rurales peuvent exploiter commercialement des arbres et enregistrer leur propriété privée. Ce volet constitue un levier important dans le cadre du règlement RDUE, qui insiste sur la légalité et la durabilité des productions. La KfW a d'ailleurs validé un projet de 11 millions d'euros pour la restauration des forêts, en lien avec la sécurisation foncière.



Photo 26: Remise des certificats foncier aux bénéficiaires, le certificat foncier sécurise les droits de propriété sur la terre



Photo 27: Photo de famille dans le village de Cochem-Dida avec l'ensemble des partenaires, autorités locales et les bénéficiaires

8 Ressources et références

Nguessan, K. (2022), La question foncière en milieu rural : autochtonie, allochtonie et citoyenneté. En ligne, accédé le 07.03.2025 :

https://base.afrique-gouvernance.net/docs/prof_kouame_nguessan_seminaire_foncier_rural_upgc_korhogo1.pdf

USAID (2022), Projet d'appui à l'accès des femmes à la propriété foncière. L'économie politique du genre et le foncier en Côte d'Ivoire. Synthèse du rapport final. Avril 2022.