

# Côte d'Ivoire : la terre de plus en plus chère

► FONCIER

François Ruf, francois.ruf@cirad.fr

**CERTAINES RÉGIONS de Côte d'Ivoire seraient-elles en passe de prendre modèle sur le Brésil en matière de foncier rural ? À l'heure où les investisseurs se bousculent pour acheter des terres où planter des forêts d'hévéas, la question se pose. Si l'hévéa est une chance pour les petits agriculteurs familiaux, ils ne sortent pas gagnants de cette concurrence sur la terre.**

► Dans le cadre du Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (Cirad) et de l'UMR innovations, l'auteur anime un programme de recherche sur les innovations techniques et sociales dans les grands pays producteurs de cacao. Il s'agit notamment de comprendre les processus et les enjeux de la diversification vers d'autres cultures telles que l'hévéa ou le palmier à huile. La Côte d'Ivoire, premier producteur mondial de cacao, mais amorçant un véritable boum du caoutchouc, est un des terrains les plus importants de ce programme.

« **L**ES GROSSES VOITURES tournent constamment à la recherche de forêts ». À l'orée d'un village de Côte d'Ivoire, on imagine bien les lourds véhicules 4x4 climatisés circulant sous le regard inquiet de ce vieux paysan, faisant vivre sa famille de 2 ou 3 ha de cacao et 1 ha de maïs. Originaire des savanes de la Côte d'Ivoire, il est arrivé il y a 30 ans dans le Sud, la zone forestière, l'eldorado de l'époque, et il craint d'être chassé ou de ne plus trouver des terres à louer pour ses cultures vivrières. Comme lui, des milliers de paysans commencent à s'inquiéter sérieusement du soudain appétit des cadres ivoiriens pour la terre, qui achètent des lots de 20, 50, 100 ha. Il y a 20 ans, ce phénomène était encore rare. En 1986, un grand planteur malaisien, nous demandait à combien s'achetait la terre en Côte d'Ivoire. Lorsqu'on lui répondit « l'équivalent de 90 euros l'hectare de forêt vers 1980 et de 140 euros en 1985 », il resta bouche bée. Nous ne vivions pas dans le même monde. À notre place, face au formidable retour sur investissement d'une agriculture commerciale avec un accès aussi facile à la terre, il aurait acheté des centaines d'hectares... Certes, déjà à cette époque, quelques cadres du régime Houphouët appliquaient ce principe, un peu sur le cacao, plutôt avec le palmier à huile, financé par des projets de l'État. Mais le phénomène restait localisé, autour de quelques usines d'huile de palme.

Aujourd'hui, surtout depuis 2005, des milliers de cadres ivoiriens se précipitent sur la terre. Ils commencent par les régions les plus accessibles, en particulier à proximité d'Abidjan, mais le phénomène s'étend sur toute la zone forestière. En ce moment, c'est l'engouement pour l'hévéa, qui connaît un boum spectaculaire. Dans une Côte d'Ivoire trop longtemps dépendante du cacao, la diversification vers une culture comme l'hévéa est une bonne chose. De nombreux petits planteurs de cacao y voient d'ailleurs leur seule

porte de salut. Pour de nombreux employés et cadres d'Abidjan, c'est aussi une retraite améliorée qui se dessine avec les cours du caoutchouc. Un journal d'Abidjan en fait récemment sa première page : « Les planteurs du dimanche, enseignants, médecins, gendarmes, cadres d'entreprise, tous préparent leur retraite dans des plantations »<sup>1</sup>, preuve que le phénomène est désormais bien connu et *a priori* plutôt positif pour le pays. Mais ce boum du caoutchouc n'attire pas seulement des enseignants ou des gendarmes. Il attire aussi les plus hauts cadres du régime, de l'armée et du secteur privé, qui achètent des centaines d'hectares. Le phénomène prend donc une toute autre ampleur.

**La concentration foncière, sur un modèle brésilien ?** Dans certains villages que nous étudions, à moins de 100 km d'Abidjan, le rétrécissement des terroirs villageois est impressionnant. Parfois, les plantations de cadres encerclent littéralement les villages. À la prochaine génération, on aura inévitablement des paysans sans terre, probablement forcés de louer leur force de travail aux « planteurs du dimanche ». Au-delà d'un problème d'équité, cette nouvelle pression foncière qui s'exerce aux dépens de l'agriculture familiale peut devenir inquiétante pour l'équilibre social du pays, déjà mis à mal ces dernières années.

**Pourquoi cette concentration, pourquoi surtout depuis 2005 ?**

*Le triplement du prix du caoutchouc.* D'une certaine façon, c'est l'illustration locale d'un processus universel, récemment rappelé par Marcel Mazoyer à propos de la crise alimentaire mondiale : « Quand les prix agricoles montent, ce ne sont pas forcément les petits producteurs qui en profitent le

plus. Les hauts cours vont surtout entraîner (comme en 1973-78) un afflux massif de capitaux nomades vers les forêts amazonienne, indonésienne et maintenant congolaise »<sup>2</sup>. On pourrait donc ajouter à la liste « les dernières forêts ivoiriennes », encore que par chance, dans le cas de l'hévéa, le phénomène est plus « écologiquement correct ».

*L'aboutissement de la déforestation de la Côte d'Ivoire.* La forêt n'est pas indiquée pour l'hévéa qui craint les maladies transmises par les racines des gros arbres de la forêt naturelle. Les jachères dégradées par plusieurs années de culture du café et de cacao sont donc plus recherchées que la forêt. Or aujourd'hui en Côte d'Ivoire, les forêts ont été balayées par plusieurs décennies de migrations cacaoyères, caféières, sans oublier l'industrie du bois elle-même. L'essentiel du marché foncier porte donc aujourd'hui sur les « jachères ».

*Le prélèvement de la rente cacao par l'État et les bas prix de la terre.* Les cadres bien informés se constituent des domaines avant que les paysans ne réalisent la valeur de l'hectare de jachère. Depuis 20 ans, le prix de la terre a stagné en monnaie courante et s'est donc effondré en monnaie constante. En 2008, la jachère se vend encore à 150 euros par hectare, l'ordre de grandeur de 1985 ! On observe une hausse limitée, avec un prix autour de 220 euros, là où les cadres sont le plus actifs : ils profitent de la paupérisation des planteurs de cacao et de leur manque chronique de trésorerie, en partie liés à l'excès de taxation par l'État de la filière cacao.

*La crise, la guerre, et les nouveaux cadres du régime.* La crise ivoirienne a joué un rôle. Deux « nouveaux types » ➔

1. *Fraternité Matin*, Régions n° 6, janvier 2008

2. Trois questions à Marcel Mazoyer », *Le Nouvel Observateur*, 8-14 mai 2008, p. 10.

**Le verger de cacaoyers en cours de reconversion en hévéa ? La voie semble tracée (ici le jeune hévéa entouré d'un cercle d'engrais, sous les cacaoyers)**



© F. Ruf (Cirad)

de « cadres investisseurs » émergent dans les années 2000. D'une part la crise et la guerre génèrent des revenus pour nombre de gradés militaires et paramilitaires. Partis de peu ou pas d'épargne avant 2002, ils peuvent soudain réinvestir le pactole accumulé entre 2003 et 2005. D'autre part, les cadres des institutions de la filière cacao profitent beaucoup de l'aubaine du caoutchouc, à titre privé. L'opacité de gestion de ces institutions du cacao est notoire. Certains dirigeants sont en prison.

### Les risques

*Manque de terre pour les cultures vivrières et l'agriculture familiale.* L'agriculture familiale a besoin d'une ou deux cultures de rente, comme le cacaoyer et l'hévéa, pour acquérir un niveau de vie décent. Mais au moment précis où les prix des denrées alimentaires explosent dans le monde, y compris en Côte d'Ivoire, la concurrence sur la terre ne vient plus de leurs propres cultures de rente mais de celles des cadres. Cette concurrence cause un préjudice à la production vivrière, non seulement marchande, mais aussi destinée à l'autoconsommation des familles.

*Paupérisation particulière des autochtones.* Certains migrants peuvent craindre de se faire chasser par des autochtones qui veulent vendre ou revendre des terres à des cadres, mais à moyen terme, les principales victimes de ce processus sont les autochtones eux-mêmes. Un premier signal particulièrement révélateur de leur paupérisation est la perte de leur monopole de la location de terres. Au moment où location de terres devient pour eux une précieuse source de revenus, ils doivent les partager avec les premiers migrants venus des savanes, mais aussi avec ces migrants « d'un nouveau type », venus des villes, que sont les cadres. Par ailleurs, il est peu probable que les autochtones aient un jour les moyens de racheter les terres qu'ils vendent aux cadres. Contrairement à ce qu'escomptent certains autochtones bien naïfs, les cadres ne se feront pas chasser. Ils prennent toutes leurs précautions pour obtenir des papiers validés par les sous-préfectures. L'intéressement des sous-préfets aux transactions consolide le processus.

### Encore des atouts pour l'agriculture familiale

*Le faible professionnalisme de certains cadres.* Bien des cadres ne connaissent rien à l'agriculture et font reposer l'avenir de leurs plantations sur les épaules d'un « manager ». Comme toute agriculture d'absentéiste, le phénomène n'est pas sans danger pour le propriétaire et l'avenir de sa plantation.

*La culture de l'hévéa démystifiée pour l'agriculture familiale.* Progressivement,

les paysans se rendent compte que l'hévéa peut devenir une culture de petit planteur, pas nécessairement réservée aux « grands ». L'hévéaculture est démystifiée ou, pour reprendre le terme d'un planteur, « dédramatisée ». Cette « dédramatisation » s'est faite grâce à la diffusion du savoir des plantations industrielles, par le canal de la main d'œuvre formée dans ces grandes plantations, mais aussi par les innovations paysannes spécifiques.

*Innovations paysannes et stratégie du « coût zéro ».* Autour de 2000, les meilleurs experts pouvaient raisonnablement penser que la filière caoutchouc allait s'effondrer faute de crédit pour aider les paysans à investir dans une plantation d'hévéa coûteuse. C'est finalement l'inverse qui se produit. Progressivement, l'information gagne. Le nombre de jeunes maîtrisant le greffage des plants s'accroît. C'est un des ponts cruciaux dans le développement de l'hévéa. Cette forme de diffusion de l'information contribue à abaisser les coûts du greffage, donc de l'investissement. Par ailleurs, comme pour le cacao il y a 30 ou 40 ans, les planteurs se mettent à innover, inventant de nouvelles techniques pour se procurer du bois de greffe bon marché.

**Des opportunités non dénuées de risques.** L'intégration directe et plus massive des cadres dans l'agriculture — aujourd'hui principalement à travers l'hévéa — présente certains avantages pour le pays et peut-être même parfois pour l'agriculture familiale au plan de la taxation et de l'ouverture des frontières à la main d'œuvre. En effet, en tant que planteurs, les décideurs ont intérêt à réduire la taxation et ouvrir les frontières, et dans une certaine mesure l'agriculture familiale peut en profiter.

Mais les inconvénients et les risques de cette conquête de terres par les cadres pèsent lourd. Même si en 2008, cette nouvelle pression se traduit par une augmentation encore limitée du prix des terres, de 150 à 220 €/ha, même si la location des terres pour les cultures vivrières tourne encore autour de 30 €/ha, ou 40 €/ha pour un bas-fonds propice au riz, on perçoit les prémices d'une inflation sur les prix de la terre, tant à la location qu'à l'achat, et des risques de conflit social accrus. ■