



---

## METHODOLOGIE

---

L'accès à l'information est essentiel pour une gouvernance foncière efficiente. Disposer de données fiables favorise la prise de décisions éclairées, notamment lors des transactions foncières. En Côte d'Ivoire, les données et informations sur les terres restent dispersées, fragmentées, difficiles d'accès, pour certaines coûteuses, voire inexistantes.

Dans ce contexte, Audace Institut Afrique (AIA) et ses partenaires, la Fondation ATLAS Network et la Fondation Friedrich Naumann, ont souhaité améliorer l'accès aux données et aux informations liées au foncier rural pour contribuer à un développement plus responsable du marché foncier et permettre aux différents acteurs de disposer d'une information plus juste durant leurs transactions. Pour cela, AIA a créé un portail d'informations sur le foncier en Côte d'Ivoire. L'analyse s'est appuyée sur la méthode d'évaluation pour aboutir à la construction d'un support cartographique auquel est rattachée une liste d'informations. Les différentes étapes méthodologiques ont été les suivantes:

### 1- Identification et définition d'indicateurs

Pour l'élaboration du portail, une série d'indicateurs ont été déterminés en s'appuyant sur une revue de littérature et des données de terrain. Le choix de ces indicateurs a été fait sur la base de critères bien précis.

#### a. Critères de choix des indicateurs

Le choix des indicateurs du marché du foncier s'est fondé sur trois principaux critères que sont la pertinence de l'indicateur, la disponibilité des données, la capacité de l'indicateur à être mis à jour.

**La pertinence** : plusieurs indicateurs ont une influence sur le marché du foncier. Le choix des indicateurs devant figurer sur le portail a été fait en tenant compte de leur capacité à influencer significativement le marché du foncier. La revue documentaire a permis d'identifier les principaux facteurs influençant l'utilisation des terres en milieu rural. Les trois principaux groupes facteurs qui reviennent dans la littérature sont :

- Les facteurs physiques : les caractéristiques physiques d'un terrain affectent la façon dont il sera utilisé, telles que la fertilité du sol, les propriétés de drainage du sol, le relief, etc. Les facteurs environnementaux sont également des facteurs importants à considérer (Barnard et al., 1997) ;

- Les facteurs économiques : il s'agit par exemple de la distance entre les terres et les marchés, le prix de la terre, le prix des spéculations, les facteurs macroéconomiques, etc (Goodwin & Ortalo-Magné, 1992) ;

- Les facteurs sociaux : tels que la taille de la population, la législation et les politiques gouvernementales en matière d'expansion et d'utilisation, les pratiques coutumières, chômage influencent l'utilisation des terres (Goodwin et al., 2010, Gardner, 2002; Devadoss et Manchu, 2007 ; Pyykkönen, 2005).

**La disponibilité** : pour la construction du portail d'information il est indispensable de disposer de données les plus fiables possibles dans le contexte. Par conséquent, les indicateurs qui ont été retenus sont ceux pour lesquels les données sont disponibles.

**La capacité à être mis à jour l'indicateur** : l'objectif étant de construire un portail dynamique fournissant des informations sur le foncier rural en Côte d'Ivoire, il est important dans le choix des variables de retenir celles qui pourront être mises à jour.

## **b. Définition des indicateurs**

Préalablement à toute collecte de données, il a été déterminé que le découpage géographique de référence utilisé est le découpage administratif par département pour la plupart des données et exceptionnellement par région si les données sont importantes mais non disponibles par département.

Afin de pouvoir collecter les données appropriées, une identification et description des variables clés qui influencent le marché du foncier ont été faites.

A l'issue de cette identification, vingt-cinq (25) indicateurs ayant un lien direct ou indirect avec le marché du foncier ont été retenus pour la construction du portail. Ces indicateurs ont été regroupés en quatre (4) catégories :

- le potentiel naturel (physique) du département ;
- le potentiel du département en infrastructures ;
- la sécurisation et la gestion locale du foncier;
- le potentiel humain et organisationnel.

## POTENTIEL NATUREL (PHYSIQUE)

Le potentiel naturel prend en compte les caractéristiques physiques des terres et les facteurs environnementaux pouvant influencer la décision relative aux transactions foncières. Six (06) indicateurs ont été retenus pour cette catégorie. Les données utilisées portent sur l'année 2018 ou 2019

- **La pluviométrie du département** : cet indicateur mesure le niveau de pluviométrie du département. Les facteurs climatiques influencent la mise en valeur des terres. Ils affectent les décisions sur le marché du foncier rural. Le choix des cultures est fonction de la pluviométrie. Elle est mesurée en millimètre (mm). Les données collectées correspondent à des moyennes annuelles et proviennent de la Société d'Exploitation et de Développement Aéroportuaire, Aéronautique et Météorologique (SODEXAM) - 2021 ;

- **La température du département** : elle influence les décisions sur le marché foncier rural. La température conditionne le choix du type de cultures. Les données collectées sont des moyennes annuelles et proviennent de la Société d'Exploitation et de Développement Aéroportuaire, Aéronautique et Météorologique (SODEXAM). Elle est mesurée en degré Celsius - 2021

- **Les superficies des aires protégées du département** : les aires protégées sont des espaces géographiques définis et conçus pour conserver une biodiversité remarquable. Mais elles sont confrontées à diverses pressions et agressions. Elles sont mesurées en kilomètre carré (km<sup>2</sup>). Les données utilisées proviennent de la Société de développement des forêts (SODEFOR) pour ce qui concerne les forêts classées et de l'Office ivoirien des parcs et réserves (OIPR) pour ce qui concerne les parcs nationaux et réserves naturelles. – 2018 – Ces données n'ont pas été modifiées dans la mise à jour de 2021.

- **La carte des sites miniers du département** : elle donne des informations sur les sites miniers du département. L'existence de zones minières est certes un potentiel attractif mais elle peut entraîner la convoitise des terres et entraîner des conflits. L'utilisation des produits chimiques pour l'extraction minière peut polluer les terres de ces zones et impacter leur valeur marchande. Les données utilisées proviennent du Ministère des Mines et de la géologie – 2018 - et sont articulées en 3 sous-points : Les sites industriels, les sites semi-industriels et les sites d'exploitation artisanale. Ces données n'ont pas été modifiées dans la mise à jour de 2021.

- **La carte des sites d'orpaillage clandestin** : l'activité d'extraction aurifère exprime le potentiel existant de la terre. Cependant, l'exercice de cette activité hors du cadre réglementaire pose de nombreux problèmes. Les sites d'orpaillages clandestins sont des zones de conflits potentiels. L'utilisation de produits chimiques pour l'extraction de l'or pollue les terres et les eaux de ces zones. Cette pratique a un impact sur leur valeur marchande. Les données utilisées ont été collectées auprès du Ministère des mines et de la géologie – 2018. Ces données fluctuent rapidement au grès des fermetures et ouvertures/réouvertures des sites clandestins. Ces données n'ont pas été modifiées dans la mise à jour de 2021.

- **Le potentiel touristique naturel** : l'existence de zones d'attrait touristiques naturels dans un département peut avoir un impact sur le marché du foncier rural. Pour favoriser le développement du tourisme, des investissements en infrastructures sont réalisés pour faciliter l'accès aux sites. Ces investissements en infrastructures facilitent aussi l'accès aux terres de ces zones ce qui a un impact sur leur valeur marchande. Les données utilisées ont été fournies par Côte d'Ivoire Tourisme – 2018. Ces données n'ont pas été modifiées dans la mise à jour de 2021.

## POTENTIEL EN INFRASTRUCTURES

Certaines infrastructures ont une influence sur l'accès et la valorisation des terres. La dotation du département en infrastructures pourrait influencer les décisions relatives au foncier rural. Douze (12) indicateurs ont été retenus dans cette catégorie :

- **Le nombre de barrages agro-pastoraux** : les barrages agro-pastoraux permettent de valoriser les terres. Leur existence peut impacter la valeur et la mise en valeur d'une terre. Les données exploitées portent sur l'année 2018 et proviennent du Bureau national d'études techniques et de développement (BNETD). Il est exprimé en unité. Ces données étaient inchangées dans la mise à jour de 2021.

- **la proportion des routes bitumées par département** : cet indicateur permet d'avoir des informations sur l'accessibilité des terres du département. Une zone ayant de meilleures voies bitumées aura l'accès à ses terres facilité. Elle est calculée en rapportant la distance de voies bitumées du département à la distance totale de routes (bitumées et non bitumées) du département. Elle est exprimée en pourcentage. Les données utilisées proviennent de l'Agence de Gestion des Routes (AGEROUTE) et concernent l'année 2018. Ces données étaient inchangées dans la mise à jour de 2021.

- **Le nombre de zones industrielles opérationnelles** : cet indicateur permet d'avoir des informations sur les zones industrielles qui fonctionnent. L'existence de zones industrielles fonctionnelles permet d'avoir des informations sur la possibilité de vendre sa production à proximité à des industries situées dans le département. Cela peut influencer la décision relative au foncier rural. Il est exprimé en unité. Les données utilisées proviennent de l'Agence de Gestion et de Développement des infrastructures Industrielles (AGEDI) et portent sur l'année 2018 – Ces données étaient inchangées dans la mise à jour de 2021.

- **Le taux de couverture en internet** : le taux de couverture en réseau internet est la proportion des villages du département couverte par internet. Il indique la part du territoire départemental où il est possible d'utiliser internet. Aujourd'hui certains paysans vendent leur production ou recherchent des informations sur internet. L'accessibilité à l'internet pourrait influencer le marché du foncier rural. Il est exprimé en pourcentage. Les données utilisées portent sur l'année 2020 et proviennent du site internet de de l'Autorité de Régulation des Télécommunications de Côte d'Ivoire (ARTCI).

- **La dotation de la région en infrastructures scolaires (écoles primaires)** : l'existence d'infrastructures scolaires dans un département pourrait influencer la décision d'investir dans le foncier rural car l'investisseur pourra y inscrire ses enfants. C'est aussi un signe de dynamisme du département. Elle est mesurée en unités et également par la proportion d'élèves qui parcourent moins de 3 km pour se rendre à l'école. En effet à travers ce critère, c'est la facilité d'accès à la scolarisation qui est étudiée. Les données proviennent de la Direction des Stratégies, de la Planification et des Statistiques du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Technique et de la Formation Professionnelle (2020). Elle est exprimée en unité et en pourcentage ;

- **Le nombre de collèges et de lycées d'enseignements général et technique** : l'existence d'infrastructures scolaires dans une région pourrait influencer la décision d'investir dans le foncier rural car l'investisseur pourra y inscrire ses enfants. Elle est mesurée par le nombre de collèges et de lycées. En effet, ici la distance est moins importante car les enfants sont plus autonomes. Les données proviennent de la Direction des Stratégies, de la Planification et des Statistiques du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Technique et de la Formation Professionnelle. Elles portent sur l'année 2020 ;

- **Le nombre d'hôpitaux et dispensaires par région**: l'existence d'hôpitaux et dispensaires influence la décision d'investir dans le foncier rural car l'investisseur tient compte des possibilités de se soigner et faire soigner sa famille. Les zones ayant une bonne couverture sanitaire sont susceptibles d'attirer plus de personnes. Les données proviennent du Ministère de la Santé et de l'Hygiène Publique. L'indicateur est exprimé en unité et portent sur l'année 2020 ;

- **Le ratio du nombre de médecins, de sages femmes et d'infirmiers par habitants**: généralement, en Afrique, les capitales disposent de beaucoup plus de médecins, infirmiers et sages femmes que le reste du pays. L'affectation de personnel de santé dans les hôpitaux et centres de santé de l'intérieur du pays pourrait influencer la décision d'investir dans le foncier rural. Cet indicateur est exprimé en nombre de médecins, d'infirmiers et sages femmes dans le département par rapport à la moyenne nationale. Les données proviennent du Ministère de la Santé et de l'Hygiène Publique. Elles sont exprimées en unité et portent sur l'année 2020 ;

- **Le nombre de radios de proximité**: l'existence de radios de proximité dans un département favorise l'accès à l'information. Cet indicateur précise le nombre de radios de proximité dans le département et la région. Il est exprimé en unité. Les données proviennent de la Haute autorité de la communication audiovisuelle (HACA). Elles portent sur l'année 2020 ;

- **Le nombre d'agences bancaires pour chaque département**: l'existence d'agences bancaires est indispensable pour faciliter les transactions financières. Un département où il n'existe pas de banques attirera moins d'investisseurs. Cela pourrait avoir un impact sur l'attractivité des terres de la zone. Il est exprimé en unité. Les données proviennent de l'annuaire des banques et établissements financiers de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) de 2020 ;

- **Le nombre de structures de microfinances pour chaque département**: l'existence d'agences de microfinance est indispensable pour faciliter l'accès au crédit et les transactions. Les microfinances sont beaucoup plus présentes dans les zones reculées et très utilisées par les petits producteurs. Il est exprimé en unité. Les données proviennent de la Direction de la Réglementation et de la Surveillance des Systèmes Financiers Décentralisés et portent sur l'année 2018. Ces données sont inchangées dans la mise à jour de 2021 ;

- **Le réseau des aérodromes**: cet indicateur permet d'avoir des informations sur l'accessibilité des terres du département. L'existence d'aérodromes opérationnels accroît la facilité d'accès à la zone et aux terres. Cela pourrait affecter la décision des investisseurs. Il est exprimé en unité. Les données utilisées portent sur l'année 2020 et proviennent de la Société d'Exploitation et de Développement Aéroportuaire, Aéronautique et Météorologique (SODEXAM).

## **SECURISATION ET GESTION LOCALE DU FONCIER DANS LE DEPARTEMENT**

La sécurisation et la gestion locale du foncier sont des facteurs qui influencent l'investissement agricole. Les indicateurs de cette catégorie donnent des informations sur les initiatives prises pour protéger les terres aux niveaux national et local. Quatre (04) indicateurs visant à estimer l'état de la gouvernance foncière ont été retenus pour cette catégorie :

- **la proportion des territoires délimités dans le département**: la délimitation des territoires villageois est la première étape dans le processus de sécurisation des terres. Elle permet d'amoindrir les risques de conflits fonciers entre les villages et permet de fixer les

limites géographiques de compétence du CVGFR. Cet indicateur est calculé en rapportant le nombre de territoires délimités dans le département au nombre total de territoires à délimiter dans le département. Cela pourrait affecter les décisions relatives au foncier. Les données proviennent de la Direction du foncier rural – 2020- et sont exprimées en pourcentage ;

- **Le nombre de certificats fonciers** : cet indicateur permet de dénombrer les certificats fonciers existant en comparant chaque département à la moyenne nationale. Ces documents sont importants dans la sécurisation des terres. Cet indicateur permet d'avoir des informations sur le nombre de terres sécurisées dans le département. La sécurisation influence les décisions relatives au foncier. Les données proviennent de l'Agence foncière rurale (AFOR) - 2020. Elles sont exprimées en unité ;

- **Le nombre de certificats fonciers délivrés à des femmes** : cet indicateur permet d'évaluer le nombre de certificats fonciers qui ont été délivrés à des femmes. Il permet d'évaluer l'évolution de l'accès des femmes à la terre. Il est exprimé en unité. Les données proviennent de l'Agence foncière rurale (AFOR) – 2020.

- **Le type de conflits fonciers** : cet indicateur permet de connaître les trois principaux types de conflits dans le département. Cette information a été recueillie par Audace Institut Afrique directement auprès des membres de la Chambre nationale des Rois et Chefs traditionnels, à travers une cellule d'observation des conflits fonciers ruraux durant deux années. Le détail des résultats de cette cellule est disponible sur le site de AIA [https://www.audace-afrique.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=903](https://www.audace-afrique.org/index.php?option=com_content&view=article&id=903)

## POTENTIEL HUMAIN ET ORGANISATIONNEL DU DEPARTEMENT

Les facteurs humains et organisationnels ont un impact sur le foncier rural notamment sur le prix de l'accès à la terre. Trois (3) indicateurs ont été retenus pour cette catégorie.

- **La densité de la population** : la densité de la population influence le marché foncier. Dans la littérature, il est fait l'hypothèse que la croissance rapide de la population est associée à la hausse de la demande du foncier. Un département avec une forte densité de la population pourrait avoir une pression plus importante sur le foncier. Les données proviennent de l'Institut National de la Statistique (INS). Elle est exprimée en nombre d'habitants au km<sup>2</sup>. Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) 2014. Les données du dernier recensement ne sont pas disponibles lors de la mise à jour de 2021.

- **Le nombre total de coopératives agricoles** : cet indicateur permet d'avoir des informations sur le nombre de coopératives et d'avoir une idée de l'organisation des producteurs du département. Il est exprimé en unités. Les données proviennent du Ministère de l'Agriculture et du développement rural – année 2017. Ces données étaient inchangées dans la mise à jour de 2021.

- **Potentiels touristiques artificiel, culturel et religieux** : l'existence de zones d'attrait touristiques dans un département peut avoir un impact sur le marché du foncier rural. Pour favoriser le développement du tourisme, des investissements en infrastructures sont réalisés pour faciliter l'accès aux sites. Ces investissements en infrastructures facilitent aussi l'accès aux terres de ces zones ce qui a un impact sur leur valeur marchande. Cet indicateur est exprimé en unité. La classification retenue (potentiel artificiel, culturel et religieux) est celle retenue par le ministère du tourisme ivoirien. Les données utilisées ont été fournies par Côte d'Ivoire Tourisme – 2018. Ces données étaient inchangées dans la mise à jour de 2021.

## 2- Profil du département

En plus des quatre catégories décrites, des informations générales sont fournies sur chaque département :

- **La superficie du département ;**
- **Le nombre de villages dans le département ;**
- **Le nombre d'habitants ;**
- **l'appartenance ou non du département à l'ancienne zone CNO (Centre Nord Ouest) durant la crise de 2002 à 2011<sup>1</sup> ;**
- **Le pourcentage des cultures destinées à l'exportation ou l'industrie<sup>2</sup>.**
- **La principale culture agricole pratiquée sur le département.**

## 3- Collecte des données

Pour renseigner les différents indicateurs, une collecte de données a été organisée. Une pré-collecte a été organisée pour identifier les variables et leurs sources. Une analyse des informations issues de la pré-collecte a permis de retenir les indicateurs pour lesquels les données ont été collectées et d'éliminer à ce stade les données dont la fiabilité était trop contestable. Des consultants ont été recrutés pour cette collecte de données.

Pour s'assurer de la fiabilité des données, les sources officielles ont été privilégiées dans cette étude. Les structures ayant été identifiées comme pouvant disposer de ces données ont reçu la visite des agents de collecte. L'utilisation des données officielles permet de tenir compte des questions d'éthiques. Néanmoins, les agents de collecte ont rencontré plusieurs difficultés :

- le refus de certaines structures de fournir les données ;
- l'inexistence de données pour certaines variables ;
- l'indisponibilité de données récentes pour certaines variables;
- l'indisponibilité de certaines données par département.

## 4- Analyse les données collectées et présentation des indicateurs

---

<sup>1</sup> Les anciennes zones Centre, Nord Ouest (CNO) sont des zones qui présentent des risques d'insécurité et de conflits plus élevés que les autres. Pendant la période de crise il y a eu des expropriations dans ces zones et des accaparements. Cette situation constitue une source potentielle de conflit après la fin de la crise et mérite d'être renseignée. Trois catégories sont renseignées : la zone CNO, la zone gouvernementale et la zone dite tampon qui était une zone de présence des forces de paix internationales, appelée également zone de confiance.

<sup>2</sup> Ces cultures peuvent indiquer un certain dynamisme du département car elles sont plus particulièrement génératrices de revenus. D'autre part, elles mobilisent des terres sur plusieurs années, ce qui peut aider dans la compréhension de certains types de conflits fonciers. Elles sont souvent liées à la présence d'allochtones ou d'allogènes dans le département.

Les données collectées ont été analysées pour répondre à la question de recherche initiale. L'analyse a abouti au calcul d'indicateurs. Une fois l'indicateur calculé, il a été comparé aux normes existantes ou à la moyenne nationale afin d'apprécier son état dans le département. En fonction du type de données, une présentation appropriée a été retenue pour chaque indicateur sur le portail. Les indicateurs sont présentés comme suit :

- présentation sous forme d'intervalles : après le calcul de ratios, des intervalles ont été définis en tenant compte des moyennes nationales ou des normes existantes. Ensuite, différentes couleurs ont été associées à ces intervalles;
- présentation sous forme d'icônes ;
- présentation sous forme de bulles d'informations donnant des informations sur les indicateurs ou sur le profil du département.

## **5- Elaboration du portail et diffusion**

Un portail d'information a été conçu pour diffuser les données collectées et analysées. C'est un espace interactif d'analyse et de visualisation des données. Il offre la capacité de présenter les informations sur le foncier dans une interface dynamique (carte). Cette carte permet :

- de visualiser les données via une carte interactive ;
- d'accéder à des indicateurs par thème sur chaque département. L'utilisateur, à partir de son terminal, effectue des requêtes pour demander l'affichage des données et informations spécifiques à chaque département.



## Bibliographie

---

- Barnard, C.H., G. Whittaker, D. Westenbarger and M. Ahearn (1997), "Evidence of capitalization of direct government payments into U.S. cropland values", *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 79, No. 5, p. 1644.
  - Devadoss, S. and V. Manchu (2007), "A comprehensive analysis of farmland value determination: A county-level analysis", *Applied Economics*, Vol. 39, No. 18, pp. 2323–2330.
  - Gardner, B. (2002), "U.S. Commodity Policies and Land Prices", Working Paper WP 02-02, University of Maryland, College Park, MD.
  - Goodwin, B. K., Mishra, A. K. and Ortalo-Magné, F. N. (2010), "The Buck Stops Where? The Distribution of Agricultural Subsidies", NBER Working Paper 16693, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
  - Goodwin, B. K., Mishra, A. K. and Ortalo-Magné, F. N. 2002. Differentiated Policy Impacts on Agricultural Land Values. Paper presented at USDA Conference on Government Policy and Farmland Markets: Implications of the New Economy. Washington May 2002.
  - Pyykkönen, P. (2005), "Spatial analysis of factors affecting Finnish farmland prices", paper presented at the XIth Congress of the EAAE, 22-27 August, Copenhagen (<http://purl.umn.edu/24541>).
- 

Un portail réalisé par Audace Institut Afrique avec le soutien d'ATLAS Network  
et de la Friedrich Naumann Foundation



**FRIEDRICH NAUMANN  
FOUNDATION** For Freedom.  
Côte d'Ivoire