

Privatization of Community and Cultural Land in the Gbago Village in the Central African Republic

NGANA Félix,

Doctorat en Géographe, Institution : Université de Bangui

Adresse : AV. des Martyrs, BP. 1037, Bangui, République Centrafricaine

ABSTRACT : The informal privatization of community and cultural land in Central African rural areas is a recent phenomenon that is gaining momentum. Certain cultural values that justify the public nature of community and cultural land for a given group tend to disappear because of the importance of money in a country where more than 80% of the population lives below the poverty line (Central Office of the Census, 2003). The objective of this study is to analyze the privatization of community and cultural land in the village of Gbago, 55 km from Bangui on the road to Damara (national road no. 2). Historical, analytical and descriptive methods were used for this study, through questionnaire surveys in 2020 and 2021. They are based on the new forms of community land governance in rural Central African areas, following the multiple military-political conflicts in the country where landed properties are acquired by force.

These surveys show that community and cultural land resources, which are in the public domain of a given community, are beginning to be privatized. The reasons for this privatization are multiple. Socio-economic and political disruptions, the forced displacement of populations following multiple armed conflicts and coups d'etat, have generated a new perception of life and livelihoods in rural areas. Since the 1990s, under pressure from international institutions, the Central African State has severely limited integration into the Civil Service. The number of unemployed graduates has increased significantly to reach today more than 15,000 unemployed graduates. Through the structural adjustment policy, some civil servants were put on early retirement, a phenomenon known as Assisted Voluntary Departure (DVA).

Indeed, the village chief is the main actor in the privatization of community and cultural land in the Gbago village, because the state gives him this power. The new arrivals come mainly from Bangui, Damara and 57% of them have paid for their land with the Chief. The sale price of plots is constantly increasing. In the 1960s, a plot of 400 m² was sold at 200F CFA by the first Chef, Mr. Yabada. This price rose to 1,000F (1.52 euros) in the 1980s, to 5,000F in the 2000s, in 2012 to 30,000F and to 500,000F in 2021, i.e. 763.35 euros. The purpose of this study is to characterize the main actors involved in the privatization of community and cultural land. It makes it possible to study the processes and norms produced by the informal land market outside the official circuit.

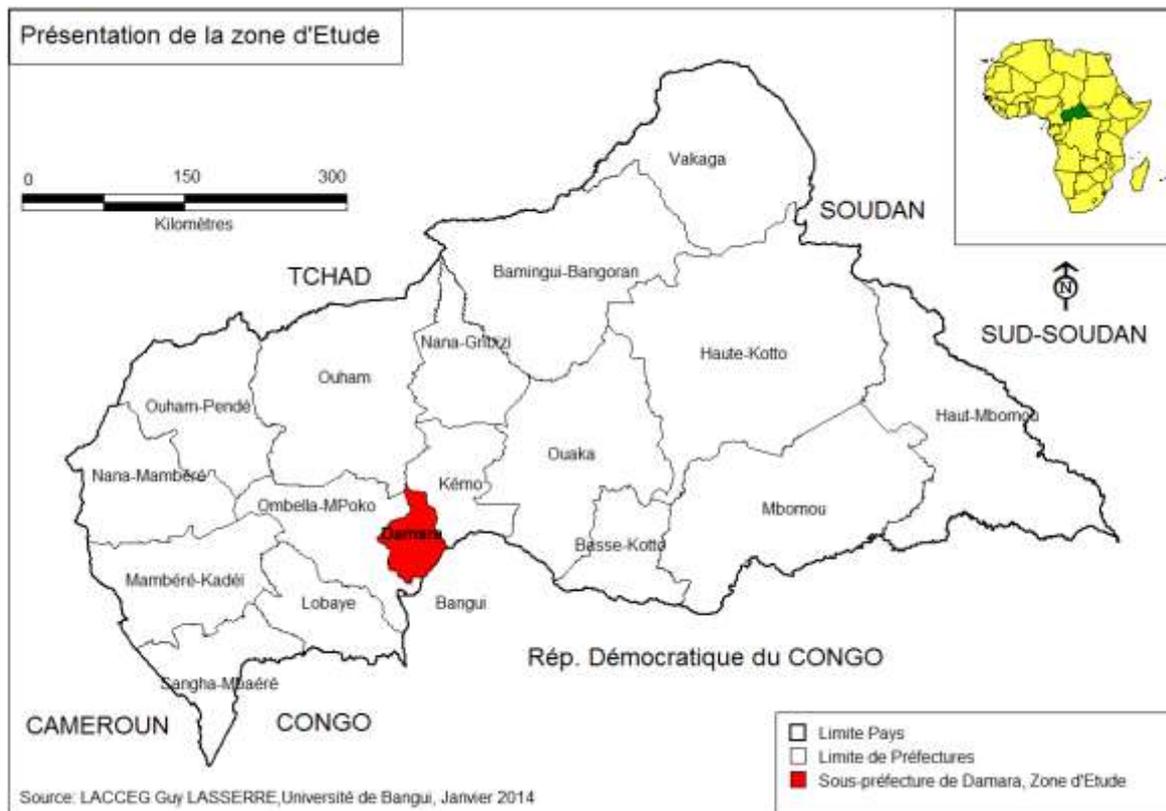
Keywords: Property, privatization, community land, cultural practices, CAR.

1. INTRODUCTION

Le foncier communautaire regroupe les espaces dont l'utilisation des ressources est collective et non privée. Il s'agit des forêts sacrées, les lieux réservés à la circoncision, les lieux de ramassage collectif des champignons, des chenilles, des escargots, les lieux de chasse collective et les cours d'eau. Il s'oppose à la propriété privée qui concerne les champs en culture et l'habitat. Le foncier culturel est l'ensemble des espaces à usage religieux

et réservés à des pratiques socioculturelles comme la circoncision traditionnelle. Ce sont des espaces éducatifs destinés à la formation des jeunes pour leur passage à la vie d'adulte.

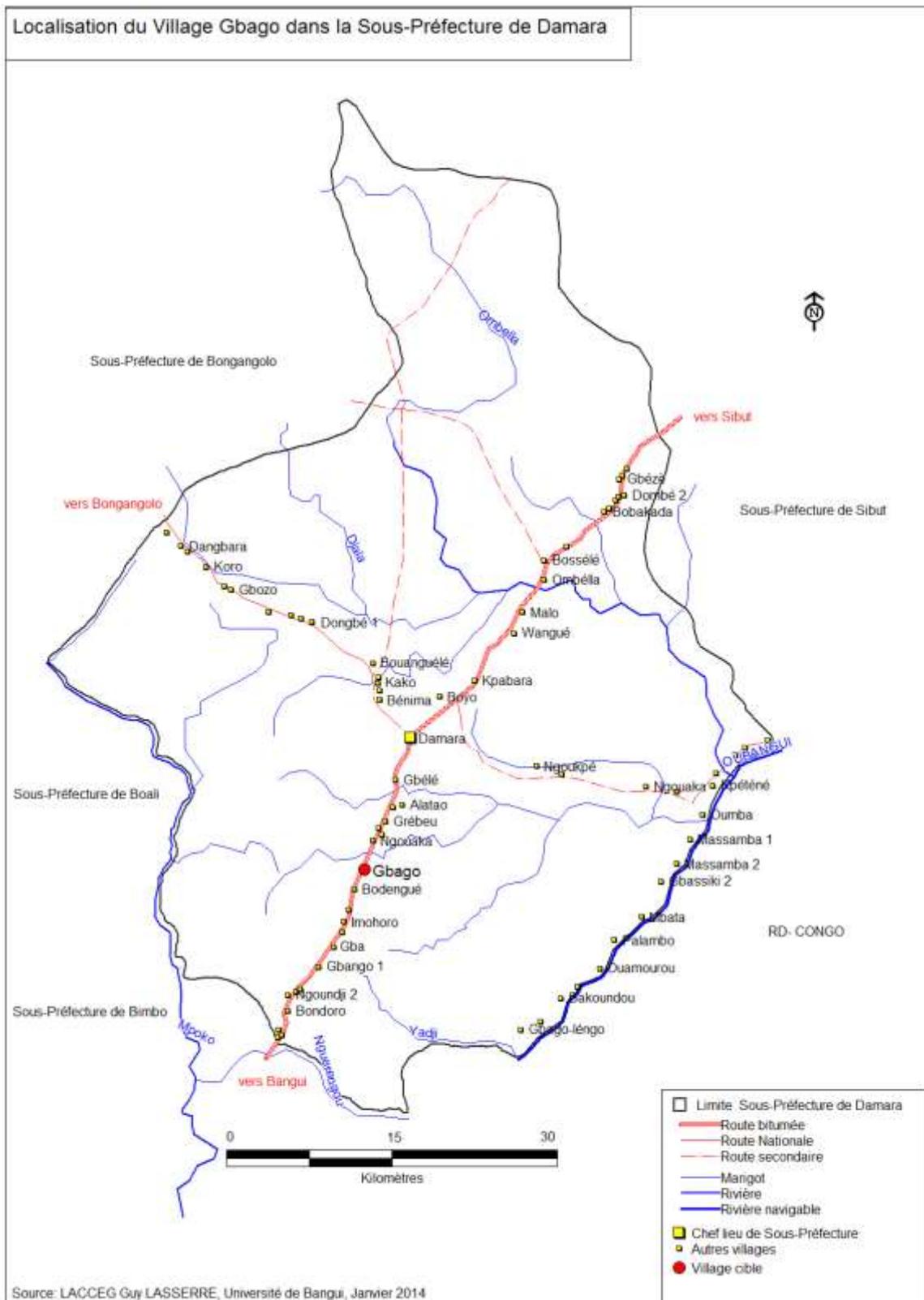
Les crises récurrentes en Centrafrique ont grandement modifié la perception qu'on les populations du foncier communautaire et culturel. A cause des multiples conflits armés, le caractère collectif du foncier communautaire n'est plus respecté. Le déplacement des populations suite aux phénomènes des Séléca et anti-balaka a engendré une nouvelle perception de ces espaces qui se privatisent pour des raisons humanitaires. L'argent a modifié l'intérêt que la population accorde aux ressources du foncier communautaire. La crise économique généralisée et la réduction de l'aide au développement sont des facteurs qui contribuent à renforcer la privatisation du foncier communautaire dans le pays. La situation foncière en Afrique en général (DURAND-LASSERVE et LE ROY, 2012) connaîtra plusieurs formes de transformation d'ici 2050. En effet, le foncier communautaire risque de disparaître au profit de l'intérêt privé. Il convient de caractériser les acteurs de cette privation.



Le prix des parcelles est en perpétuelle croissance. Dans les années 60, une parcelle de 400 m² se vendait à 200FCFA (moins de 0,50 euros) par le premier Chef du village Gbago. Ce prix est passé à 1000F dans les années 80, à 5000F dans les années 2000 et depuis 2012 à 30000F (46 euros). Après la mort du premier Chef, son fils Edouard Touakoa lui succède et développe la privatisation foncière à Gbago. En effet, les vendeurs développent une politique de spéculation des prix pour les parcelles longeant la principale voie de communication. Les prix varient de 50.000 à 300.000FCFA (458 euros) pour une parcelle 600 m². L'enquête montre que 92 % des acquéreurs ont effectué leurs transactions foncières en présence du Chef du village, 3 % seulement en famille et enfin 5 % entre les deux parties seules (le vendeur et l'acquéreur). Acquéreurs et vendeurs concluent de contrats écrits à 90 % des personnes enquêtées sur privatisation informelle du foncier au village Gbago.

Ce contrat est un document connu dans la zone sous le nom de « Attestation de Vente ». Les contrats verbaux ne représentent que 10 % des réponses obtenues. Ceux qui refusent un contrat écrit devant un témoin veulent bénéficier de la totalité de leur argent. Le Chef bénéficie de 10 % du prix de vente d'un terrain avant de poser sa signature sous le document. Pour éviter de verser cette cote part au Chef, certains vendent leurs biens fonciers sans un intermédiaire. L'autre document est « l'Attestation d'Attribution » des terres. Il est délivré par

le Chef lorsque ce dernier vend une portion de terre à un demandeur. Environ 57 % des parcelles à Gbago ont été vendue par le Chef. Les autochtones accèdent librement à la terre agricole à Gbago. Cette étude caractérise les acteurs de la privatisation informelle du foncier à Gbago. Elle présente les normes produites par la vente des terres agricole par les villageois et évoque les perspectives foncières qui en résultent.



2. PROBLEMATIQUE

L'étude de la privatisation du foncier au village Gbago intègre les mutations socioculturelles que connaît la République Centrafricaine suite à l'évolution des mentalités. Jadis libre à tous, selon la perception du foncier communautaire et de ses ressources (Ngana, 2004) par les paysans, l'accès à la terre au village Gbago est aujourd'hui conditionné par l'argent. Le marché foncier et le prix des terres sont en perpétuelle évolution et suivent le rythme de la croissance démographique et le taux des migrants dans la zone. La décentralisation non effective en RCA pose le problème de la responsabilité du Chef du village et son pouvoir sur les terres agricoles. N'étant pas payé par l'Etat qu'il représente parmi ses administrés, le Chef fait des affaires en vendant des parcelles à ceux qui sont dans le besoin. Les citadins et les migrants sont les principaux acquéreurs des terres à Gbago.

La privatisation informelle des terres en milieu rural centrafricain est un phénomène récent qui prend de plus en plus de l'ampleur. Certaines valeurs culturelles qui justifient l'accès libre à la terre ont tendance à disparaître à cause l'importance de l'argent dans un pays où plus de 95 % de la population vit en dessous du seuil de la pauvreté. La terre qui ne se vendait pas par les paysans commence à l'être et ceci sans l'apport des services compétents. Les raisons de ce changement sont multiples. Les multiples crises socioéconomiques et politiques ont engendré une nouvelle conception de la vie et introduit une autre forme de gestion des ressources naturelles par les populations rurales. Les années 90 ont été marquées par la mondialisation.

Sous la pression des organisations internationales, l'Etat centrafricain a fortement limité le recrutement dans la Fonction Publique. Il est difficile de trouver du travail. Les conflits armés ont provoqué la destruction du tissu économique. Les entreprises, les petites industries et les services qui devraient offrir des emplois à la population ont été pillés pendant les conflits que le pays a connus dans ces 20 dernières années. Les ressources naturelles subissent par conséquent une forte pression car les paysans ont compris qu'elles peuvent leur générer des revenus. N'ayant plus d'activité en ville, certains citadins s'installent définitivement au village. Pour les élites urbaines, Gbago leur offre la possibilité d'avoir une résidence et des activités secondaires en milieu rural. La rébellion armée est même devenue une occasion de s'approprier des ressources foncières par la force.

Les terres non occupées à la périphérie du village sont vendues par le Chef. Les autochtones, détenteurs de grandes parcelles vendent aux citadins et aux migrants qui s'installent à Gbago. Cette vente est informelle et échappe à l'administration centrale. L'Etat n'intervient que sur la demande des acquéreurs pour immatriculer et sécuriser les parcelles qu'ils ont achetées auprès des autochtones. L'immatriculation aboutit à la délivrance d'un titre par le service de cadastre de la Sous-Préfecture de Damara. Dans le contexte de la crise actuelle que traverse le pays, la monétarisation foncière par les premiers occupants et le Chef du village peut être un moyen de lutter contre la pauvreté en campagne et améliorer le niveau de vie des paysans. Qui sont les principaux acteurs intervenant dans cette monétarisation informelle des terres ? Quels sont les mécanismes et le contenu de cette transaction informelle ? Quelles sont les normes produites par la monétarisation foncière à Gbago et quelles en sont les perspectives ?

On distingue deux types d'acteurs : les acteurs endogènes et les acteurs exogènes. Les acteurs endogènes regroupent le Chef du village et les premiers occupants du village Gbago. Ils sont en général vendeurs des terres. Les acteurs exogènes se composent de l'Etat et ses services compétents, les citadins et les migrants. Ils sont acquéreurs ou acheteurs dans la plupart des cas. Le transfert est sanctionné d'un contrat écrit (Attestation de Vente) en présence du Chef qui signe le document devant un ou deux témoins. Le contrat ou attestation d'attribution est délivré par Chef quand c'est lui-même qui vend la parcelle.

L'objectif principal de cette étude est de caractériser les mécanismes conduisant à la privatisation foncière en milieu rural centrafricain. Il met en évidence la dynamique effective de la mutation de l'usage collectif vers l'usage individuel des ressources naturelles du village Gbago, leur déterminant et les impacts socioéconomiques sur les couches sociales les plus démunies. Les objectifs secondaires consistent à analyser les normes produites par la privatisation et la formation des réseaux autour de ce phénomène. L'étude permet d'identifier les acteurs du transfert du droit de propriété dans une communauté dépourvue d'appareil juridique moderne. La compréhension de la perception de l'argent dans une société de cueillette comme la République Centrafricaine est indispensable dans la mise en œuvre des politiques de développement.

Pour réaliser cette étude, des enquêtes par questionnaire ont été réalisées en novembre 2007 et en janvier 2008 en vue de connaître les principaux acteurs ainsi que les mécanismes de la transaction foncière. L'enquête de 2007 a permis de connaître les caractéristiques physiques, sociodémographiques et économiques du village. La reprise et la vérification des données en 2018 a mis en évidence les différents modes d'accès à la terre, les mouvements migratoires vers Gbago et la répartition socioprofessionnelle des habitants de ce village. L'enquête de janvier et février 2018 était centrée sur la monétarisation informelle des terres agricoles. En outre, des entretiens réguliers ont été organisés avec le chef du village Gbago, le Secrétaire Général de l'administration local et le Directeur de l'école entre 2017 et 2018. Ils s'articulaient autour des conditions d'accès à la terre dans leur zone. En effet, 210 acquéreurs (acheteurs) ont été enregistrés contre 82 vendeurs, soient 292 enquêtés. Pour une population de 1665, le taux de sondage pour cette enquête est supérieur à 17 %. En effet, 57 % des acquéreurs ont payé leurs terres directement auprès du Chef du village. L'enquête relève l'augmentation du prix des parcelles depuis les années 60. L'avènement des Séléka et des Balaka a mis en exergue l'accaparement du foncier par la force.

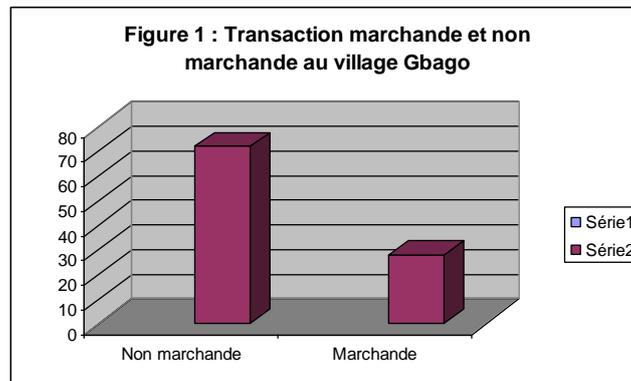
3. MATERIELS ET METHODES

Pour réaliser cette étude, des enquêtes par questionnaire en trois phases ont été réalisées en vue de connaître les principaux acteurs ainsi que les mécanismes de la privatisation informelle du foncier communautaire. La première phase de l'enquête en 2019 a permis de connaître les caractéristiques physiques, sociodémographiques et économiques du village. La reprise et la vérification des données pendant la deuxième phase en 2020 a mis en évidence les différents modes de transformation du foncier collectif en un foncier individuel, les mouvements migratoires vers Gbago et la répartition socioprofessionnelle des habitants de ce village. La troisième phase des travaux de terrain en 2021 était centrée sur les intérêts de la disparition du foncier communautaire à Gbago. En outre, des entretiens réguliers ont été organisés avec le chef du village Gbago, le Secrétaire Général de l'administration local et le Directeur de l'école primaire.

4. RESULTATS ET DISCUSSIONS

4.1 Caractérisation du marché du foncier à Gbago

Les premiers travaux sur le foncier au village Gbago (ICRA, 2007) relève deux formes de transaction foncière. Il s'agit de la transaction informelle marchande et non marchande. La transaction non marchande (72 %) regroupe l'accès libre, l'héritage et le don. La monnaie n'intervient pas dans cette forme de transaction. En revanche, le transfert marchand informel fait intervenir l'argent ou le troc entre le vendeur et l'acquéreur. L'achat des terres auprès d'un particulier, la location et l'accès officiel au foncier occasionnent des dépenses à celui qui veut acquérir un bien foncier. Il représente 28 % des modes d'accès à la terre (fig. 1). Dans le cadre de la politique de lutte contre la pauvreté, il devient de plus en plus important de connaître les mécanismes de la transaction informelle marchande du foncier au niveau des collectivités villageoises. La transaction non marchande a encore de l'importance et uniquement parmi les fils du village. Ces données ne sont pas à minimiser, car l'effectifs des migrants à qui on vend la terre ne cesse de croître. En milieu rural centrafricain, la monétarisation non officielle du foncier s'intègre déjà comme source de revenu aux autochtones et aux chefs des villages. L'inflation et l'expansion démographique sont des facteurs qui renforceront la transaction marchande des terres dans les campagnes à l'avenir.



Source : enquête au village Gbago.

Aux voisinages des villes, aux abords des axes de communication et des forêts galeries, la terre a une valeur particulière. Ces milieux font partie des espaces de prestige au village. Les premiers occupants ne les cèdent pas facilement aux nouveaux arrivants. Ils les conservent pour leurs valeurs économiques. L'enquête a permis d'identifier les acquéreurs et les vendeurs selon leur appartenance ethnique, leurs activités et leur statut. Le lieu de résidence des acteurs, les intermédiaires, le prix de la terre et les contrats du transfert sont autant d'éléments qui permettent de caractériser l'évolution de ce phénomène. L'intervention de l'Etat au village Gbago est l'unique procédé qu'utilisent les élites urbaines pour garantir leur droit de propriété à l'issue des premières démarches informelles avec les villageois. Sur le terrain, les agents du cadastre collaborent avec le Chef pour immatriculer une propriété.

4.2 Les acteurs de la privatisation du foncier à Gbago

Deux types d'acteurs de la privatisation du foncier communautaire sont identifiés à Gbago : les acteurs coutumiers de l'accès libre au foncier communautaire et les promoteurs du transfert marchand des terres rurales.

4.2.1 La logique du foncier communautaire et culturel

Dans la société traditionnelle en République Centrafricaine, il est perçu d'anormal qu'un individu vende la terre. C'est un patrimoine appartenant aux dieux, aux ancêtres et à la communauté. Les coutumes et les rites des peuples autochtones accordent une grande place aux ressources foncières (Vergiat, 1981a et b). Les phénomènes naturels reçoivent une explication anthropologique en liaison avec les variations saisonnières, la position des astres (Levi-Strauss, 1996) et l'organisation des activités de cueillette. La succession est assurée par la famille pour les générations futures. La vente de terres n'est guère pratiquée par le passé. Le troc utilisé comme moyen d'échange concerne les biens de première nécessité comme la nourriture, les outils et les ustensiles. On comprend pourquoi beaucoup de personnes à Gbago ne se présentent pas aux services du cadastre pour solliciter une parcelle.

L'occupation spatiale se rapporte à une propriété d'usage familial ou classique qui se transmet de génération en génération sous réserve du respect de la tradition et de l'esprit des ancêtres. Les originaires du village n'ont pas besoin d'acheter une parcelle pour la construction d'une case ou pour le défrichage d'un nouveau champ. Les effets du changement climatique sur le foncier agricole sont expliqués d'une manière anthropologique (Ngana, 2007). Cette conception est liée à la stabilité qui caractérisait les sociétés traditionnelles où la mobilité des personnes était règlementée et en groupe clanique.

La terre fournit des champignons et des termites. Le ramassage des champignons dans la brousse est gratuit. Mais aujourd'hui, quand un arbre à chenille se trouve dans un champ, il faut une autorisation pour les ramasser. Les sacrifices qu'on offrait à la terre ont comme objectif principal d'apaiser la colère de cette déesse mère afin d'augmenter sa fertilité. C'est elle qui protège la communauté contre la faim, contre les mauvaises récoltes. La pérennité de ce savoir est aujourd'hui un problème à cause de l'évolution des mentalités. Quand la mobilité s'oriente des villes vers les villages, elle s'accompagne de beaucoup d'influences. Les villageois éprouvent un complexe d'infériorité par rapport aux citadins qui s'installent en campagne. Source de revenus

et d'innovation, les nouveaux arrivants sont à l'origine du changement de mentalité dans la société centrafricaine.

C'est la colonisation qui a introduit l'immatriculation foncière pour ses intérêts économiques et l'identification des propriétaires privés. Ainsi, le décret du 08 Février 1895 délimitait le domaine public de la colonie. Celui-ci comprenait notamment toutes les voies de communication, lesquelles étaient alors exclusivement des cours d'eau, car à cette époque, il n'y avait pas de route. Les terres considérées comme vacantes, au mépris des droits coutumiers des personnes et des collectivités traditionnelles, constituaient le domaine privé de l'Etat. Deux décrets du 28 Mars 1899 fixaient les règles d'un régime foncier et forestier particulier. Il était prévu que le revenu du domaine privé de l'Etat serait laissé à la colonie pour couvrir les frais de son administration et de son équipement. Les sociétés concessionnaires (Kalck, 1992) s'engageaient à verser à l'Etat français qui se considérait comme légitime propriétaire des zones concédées, une redevance fixe exigible en début d'exercice ainsi qu'une participation de 15% sur les bénéfices. Cette participation représente de nos jours l'impôt foncier qui est de 5%. Les populations locales n'ont aucune maîtrise de ces dispositions juridiques qui les dépossédaient de leurs patrimoines foncières. Faute de sensibilisation et d'information, les producteurs autochtones n'ont pas de titre de reconnaissance des terres qu'ils exploitent. Toutes les ethnies du village Gbago, majoritaires ou minoritaires vendent aux migrants qui leur demandent une portion de terre.

La privatisation informelle est pratiquée par le Chef du village et les autochtones de Gbago. La répartition ethnique des acquéreurs et des vendeurs (tableau 1) se présente de la manière suivante :

Tableau 1 : Répartition ethnique des acquéreurs et des vendeurs

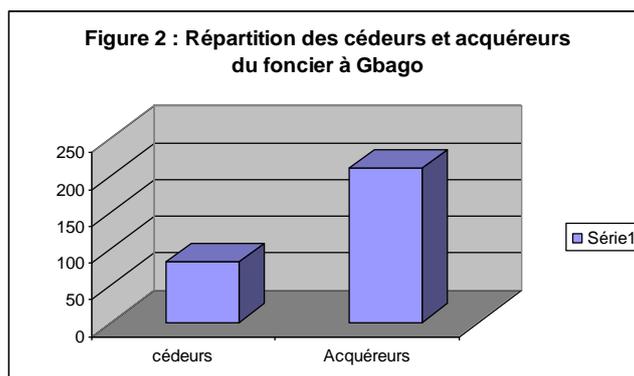
Acquéreurs			Vendeur		
Ethnie	Effectif	%	Ethnie	Effectif	%
Mandja	79	38	Mandja	35	43
Banda	54	26	Banda	19	23
Gbaya	37	18	Gbaya	12	15
Peulhs	07	03	Peulhs	5	6
Autres	33	15	Autres	11	13
Total	210	100		82	100

Source : enquête au village Gbago.

Les ethnies majoritaires du village Gbago comme les Mandja et les Banda sont les grands acquéreurs et en même temps des grands vendeurs. Les acquéreurs Mandja représentent 38 % et 43 % des vendeurs enregistrés. L'occupation spatiale en Centrafrique a un fondement ethnique. Ces chiffres montrent en évidence que les Mandja et les Banda sont les premiers occupants au village Gbago. Ils détiennent des terres qu'ils vendent. Les données de l'enquête montrent aussi que les nouveaux arrivants à Gbago sont en majorité les Mandja, les Banda et les Gbaya. Ils sont attirés par les autres qui se sont déjà installés dans la zone.

La présence des peulhs à Gbago a une signification. Le couloir de passage du bétail est proche du village et permet aux convoyeurs d'y marquer un temps d'arrêt avant d'atteindre le marché à bétail de Bangui situé à environ 43 Km de Gbago. L'honnêteté des peulhs a fait que certains services et même des particuliers les embauchent comme gardiens. On compte plus d'acquéreurs peulhs à Gbago. Ils représentent plus de la moitié (72 %) des personnes interrogées (Fig. 2). L'effectif des vendeurs peulhs est faible parce que certains d'entre eux, en quittant le village vendent leurs biens fonciers. La monétarisation du foncier commence à prendre racine dans le monde rural Centrafricain. La quête des ressources naturelles comme le pâturage, de bonnes terres pour les cultures motivent les migrants à venir à Gbago. La vie en campagne et en ville en proie à une insécurité récurrente, poussent les acteurs ruraux (agriculteurs et éleveurs) à s'installer le long des axes routiers réputés plus sûrs, mais aussi à côté d'un point d'eau permanent pour l'alimentation des personnes et du bétail. L'ouverture de la nationale n°2 dans les années 20 et son bitumage dans les années 70, la création d'une école primaire en 2005 et la construction d'un forage à Gbago ont attiré des personnes vers ce village et accéléré le processus de la privatisation des terres à usage collectif. Gbago est un village accueillant. Les vendeurs autochtones cèdent la totalité ou une partie de leurs parcelles aux migrants qui viennent de la capitale Bangui (55 Km) où de la ville de Damara située à 20 Km. Ces migrants se distinguent par leurs activités,

leur mode de construction, leur comportement et leur moyen d'existence plus confortable que celui des villageois.



Source : enquête au village Gbago.

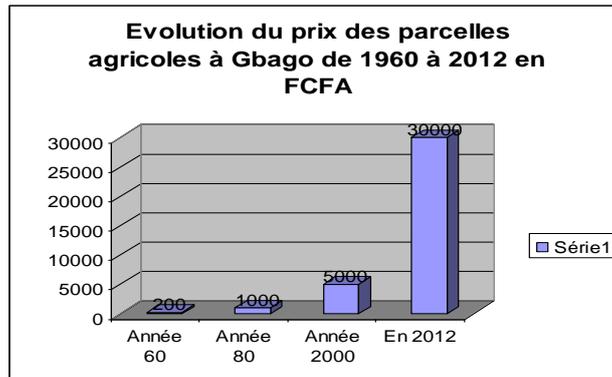
Village des migrants, Gbago rassemble une population hétérogène venue aussi des villes secondaires du pays (Damara, Boali, Bouca, Sibut, Dékoa, Bossembélé, Bambari et Berbérati). Parmi les occupants de Gbago, les employés sont les plus influents. L'installation de deux sociétés routières comme SATOM en 1998 puis GER en 2003 a attiré beaucoup de migrants. Le choix de Gbago par ces sociétés routières n'est pas un fait du hasard. La présence des granites en quantité considérable est un atout. Ces roches sont récupérées et écrasées en gravions pour le bitumage des routes. GER et SATOM sont des sociétés étrangères qui se sont spécialisées dans la réfection des voies dégradées. Ces nouveaux arrivants sont en majorité agriculteurs (Tableau 2). Ils représentent 60 % des réponses obtenues sur cette question. Les autochtones qui vendent sont agriculteurs (79 %). On y dénombre également des artisans, des maçons et des employés de ces sociétés routières (chauffeurs, mécaniciens, manœuvres). La recherche d'un emploi et d'une parcelle agricole est la raison principale de l'installation des migrants à Gbago et à l'augmentation de sa population.

Tableau 2 : Répartition des acquéreurs et des Vendeurs selon leurs activités à Gbago

Acquéreurs			Vendeurs		
Activités	Eff	%	Activités	Eff	%
Agriculture	126	60	Agriculture	65	79
Elevage	07	04	Elevage	02	3
Commerce	15	07	Commerce	04	5
Employés	47	22	Employés	11	13
Autres	15	07	Autres	-	-
Total	210	100		82	100

Source : enquête au village Gbago.

L'érection d'une barrière militaire au niveau du village voisin a encore renforcé la fonction de Gbago et augmenté les mutations foncières. En cherchant à éviter les exactions que provoquent les hommes en tenue, certains habitants des villages voisins aménagent à Gbago. Ces facteurs déterminants sont à l'origine de l'augmentation du prix des terres. Dans les années 60, une parcelle était vendue à 200FCFA. Il est passé à 1000F dans les années 80, à 5000F en 2000 et depuis 2012, une parcelle revient à 30000F à Gbago (fig. 3). En 12 ans, le prix informel des parcelles a été multiplié par 6.

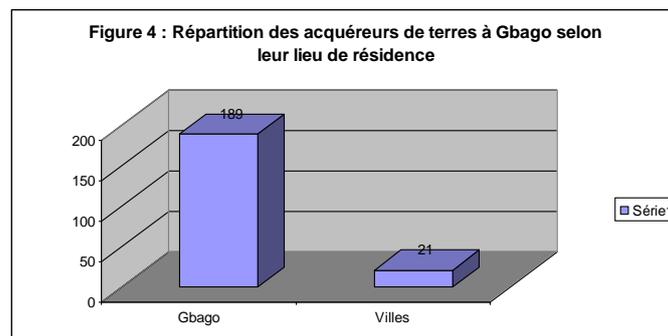


Source : enquête au village Gbago.

Si la décentralisation était effective, le service de cadastre de Damara pouvait aider le Chef à procéder au lotissement du village. Cela fait partie des enjeux fonciers (LE ROY, 1982) très important en République Centrafricaine dans le contexte actuel de développement à la base (Brunel, 2004). Les parcelles vendues à l'informel doivent être sécurisées par le propriétaire qui poursuit les démarches auprès de l'administration. En effet, les cédants développent une politique spéculative de prix pour les parcelles qui se trouvent le long de la route. Les prix fluctuent entre 50 à 150.000F en fonction de la valeur du sol. On assiste à une augmentation de prix tous les 10 ans. Par exemple, un habitant proche de l'école Gbago s'était accaparé de 3 lots en 1970 à 500F sous le premier Chef Yabada. Il a cédé un lot 35 ans plus tard au Ministre du Commerce de l'époque à 90.000F.

Les autochtones entre eux ont une stratégie de réserver des parcelles et de les vendre des années plus tard. C'est un manque à gagner pour la commune et pour l'Etat qui a reformé le domaine foncier dans les zones rurales (NGANA F et al, 2010). La dynamique foncière est très forte suite aux flux des nouveaux arrivants et l'influence des villes comme l'ont reconnu CHALEARD et DUBRESSON (1989). Ceux qui achètent représentent 81 % des nouveaux arrivants (migrants). Seulement 12 % des autochtones achètent des nouvelles parcelles. Sur les 210 acquéreurs, 189 résidents à Gbago soient 90 % (fig. 4) des réponses enregistrées. Certains acheteurs (10 %) résident en ville (Bangui, Damara). L'exode urbain a pris une ampleur considérable après la crise et les événements militaro-politiques des années 90. Les urbains ont une résidence dans les villages qui longent les axes de sortie de Bangui (route de Mbaïki, Boali, Damara).

Aux moments des tensions en ville notamment à Bangui, ces villages sont surpeuplés. C'est une stratégie de protection et de sécurité dans tous les domaines. Sur le plan alimentaire, les déplacés de Gbago se ravitaillent directement dans leurs propres champs. C'est à Gbago où dans les autres villages le long des axes de sortie de Bangui que certains fonctionnaires résidant à Bangui préparent leur retraite.



Source : enquête au village Gbago.

4.2.2 Elites urbaines et pression sur le foncier communautaire

Les acteurs qui exercent une forte pression sur le foncier communautaire à Gbago sont les citadins et les services du cadastre. Leur niveau de vie supérieur à celui des villageois de Gbago leur permet de poursuivre jusqu'à terme les processus d'immatriculation foncière. Il s'agit des fonctionnaires à la retraite, des Ministres, des commerçants et certaines sociétés et confessions religieuses. Ce village rue bénéficie de deux voies de

communication : la Nationale N°2 bitumée et la voie secondaire tracée et aménagée par les sociétés routières SATOM et GER.

Les urbains, composés d'un poignet d'intellectuels, après avoir acheté une parcelle auprès du Chef ou d'un autochtone, par crainte de perdre ce bien, se rapprochent des services de cadastre de Damara et entament les démarches officielles d'acquisition foncière. Ils savent que la terre appartient à l'Etat et que le seul document d'une propriété foncière demeure le Titre Foncier. La législation foncière en RCA repose sur les décrets du 28 mars 1899 et du 8 mai 1899 qui précisent que *toute propriété doit être immatriculée pour avoir droit à un titre foncier*. Cette disposition juridique est reprise dans la Loi N°63/441 du 9 Janvier 1964, relative au Domaine National en vigueur. L'État, grâce à son droit de souveraineté, est le propriétaire de la terre. En outre, certains textes interministériels ont été pris pour règlementer l'usage et la protection des ressources du foncier agricole.

Dans le contexte actuel, trois grands régimes fonciers cohabitent en RCA. Il s'agit du régime foncier moderne qui est écrit, le régime foncier coutumier informel, non écrit et le régime foncier mixte, hybride. Pour ce troisième régime, les deux premiers sont respectés dans le processus d'acquisition. Toutefois, ces régimes manquent d'efficacité économique. Le cadastre visite la parcelle, place les bornes qui dépassent généralement les limites réelles achetées auprès de la population et le propriétaire s'acquitte des frais afférents. Le Chef de service du cadastre représente le Ministère de l'Urbanisme. L'Agence Spéciale représente le Ministère des Finances et prélève les taxes foncières. La taxe domaniale par exemple s'élève à 10.000F. Le Chef de service du cadastre donne sa caution sur l'accessibilité et la disponibilité de la parcelle sur la base des documents de l'urbanisme et les projections qui s'y réfèrent. L'Etat se trouve dans l'incapacité de lotir ce gros village rue en raison du manque de moyens financier et matériel.

L'incapacité de l'administration trop centralisée ne permet pas la viabilisation de l'espace. Cette situation favorise la résistance du foncier coutumier et renforce le pouvoir du Chef de village dans l'attribution des terres et ses ressources. C'est aussi un manque à gagner pour l'Etat et notamment la commune de Damara sur le plan financier. Les populations de Gbago ignorent totalement les textes juridiques de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire qui règlementent les transactions officielles du foncier en République Centrafricaine.

4.3 Les processus de transfert suite à la privatisation

La faiblesse de l'intervention des services de cadastre en milieu rural donne l'occasion aux chefs de villages d'être des interlocuteurs privilégiés dans les transactions marchandes du foncier. L'organisation des réseaux de communication commande les modes d'occupation de la terre. Les zones qui sont bien desservies sont des zones où la terre est très convoitée. A cet effet, l'accès libre à la terre a tendance à céder la place à la marchandisation. Mais la quête des ressources agropastorales et de la sécurité poussent les acteurs ruraux à s'installer à la périphérie des grandes villes et le long des axes routiers plus ou moins sécurisants.

4.3.1 Les processus révolus, dominés mais résistants

La modernisation de l'espace entraîne la disparition de certaines habitudes socioculturelles. La terre se vend sans l'apport des services compétents. Le système coutumier résiste malgré l'évolution des mentalités. Les intermédiaires dans le processus de transfert marchand du foncier demeurent le Chef de village (93 %), la famille (2 %). Devant la crise actuelle, les patrimoines communautaires s'individualisent dans nos villages. Les cours d'eau, les forêts galeries, les jachères deviennent de plus en plus des propriétés privés.

Pour 84 % des vendeurs, la vente des terres s'est déroulée en présence du Chef du village et 7 % en famille. Les mécanismes de délimitation et de vente des parcelles à Gbago sont simples. Le Chef, les notables et l'acheteur prospectent et repèrent le lot. Les bornes de faits sont posées quand toutes les parties sont unanimes sur les closes. L'acquéreur paye les frais afférents et l'attestation de vente est signée. Chacun a droit à une copie. Le Chef bénéficie de 10 % du prix de vente lorsqu'il participe au marché en tant que témoin. Mais quand il vend lui-même, il profite de la totalité des fonds lui et ses proches collaborateurs. Si le vendeur et l'acheteur s'accordent à verser la cote part du Chef, ce dernier délivre à l'acheteur un document qui atteste que la parcelle lui appartient désormais. Les ventes clandestines entre autochtones et nouveaux arrivants ou entre les membres d'une même famille échappent au Chef. Cette pratique sans l'apport du Chef est illicite. Elle est

devenue monnaie courante à Gbago car le vendeur bénéficie de la totalité du prix de vente de la parcelle. L'enquête n'avait dénombré que 90 parcelles vendues sans l'intervention du Chef.

4.3.2 Les processus officiels du transfert suite à la privatisation

Les procédures d'attribution des parcelles par l'Etat sont formelles. La cession est dite formelle selon le règlement d'urbanisme quand les demandeurs respectent la loi foncière, notamment la loi 63/441 relative à l'attribution de la terre et l'ordonnance du 08 janvier 1976 relative à la procédure d'immatriculation de la propriété à la conservation foncière. Le cadastre de Damara n'intervient que sur la demande des acquéreurs pour immatriculer et borner leurs propriétés. Après la phase coutumière, les nouveaux arrivants se rapprochent du cadastre et s'acquittent des frais d'équipement et poursuivent les démarches jusqu'à l'obtention des titres de propriétés de leurs parcelles. Cette situation ne représente que 2 % des parcelles vendues à Gbago. Le transfert marchand des terres au village Gbago est sanctionné par un contrat qui lie le vendeur à l'acheteur. Trois documents sont donc délivrés par le Chef traditionnel et le représentant de l'Etat (cadastre) aux acheteurs de terrains. En effet, toutes les parcelles vendues par le Chef du village sont sanctionnées par une *attestation d'attribution de terre*. Tous ceux qui ont acheté une parcelle chez le Chef ratifient ce document. Quand le Chef participe aux transactions comme témoins, il signe avec les autres acteurs une *attestation de vente de terrain*. Selon les données recueillies sur le terrain, 90 % des acheteurs de terrains ont une attestation d'attribution ou de vente de terre qui leur assure le droit de propriété. Les transactions clandestines représentent 10 % des marchés fonciers effectués à Gbago.

Le Ministère de l'Urbanisme délivre à ceux qui remplissent les conditions *un titre foncier*. C'est la voie légale. Le régime coutumier est respecté par les agents de l'Etat qui travaillent sur le foncier. Sur 210 acquéreurs interrogés, seulement 05 ont obtenu leur titre de propriété auprès des services compétents. L'obtention de ces titres montre l'existence d'un contrat ou un engagement écrit entre les différents acteurs. Sur 292 personnes interrogées, 262 déclarent qu'ils ont conclu un contrat écrit au moment de la vente ou de l'achat des terres. Ils assurent la sécurisation foncière en maintenant la confiance entre les différents acteurs.

4.4 L'irréversibilité des contrats

Les contrats fonciers et la confiance ou la méfiance qui les accompagnent constituent une garantie de droit de propriété. Les chefs de village demeurent des acteurs incontournables du transfert marchand des terres. Personne d'autre ne peut délivrer une attestation de vente ou d'attribution de parcelle à un acheteur. Mais les contrats qui lient le Chef aux acquéreurs sont éphémères, car l'Etat peut décider un jour de déguerpir ou d'exproprier les habitants de Gbago pour cause d'utilité publique. C'est ce qui s'était passé à Gbaloko où environ 32 paysans ont perdu au profit de l'Etat leurs terres acquises d'une manière informelle. Les femmes et les orphelins ont des difficultés à sécuriser leurs ressources foncières à Gbago tout comme sur l'ensemble du pays (NGANA, 2017).

Les cessions informelles basées sur le régime coutumier ne sécurisent pas le foncier. Les détenteurs de terrains à base du régime traditionnel doivent se rapprocher des services de cadastre de Damara pour sécuriser leurs parcelles. Celui qui veut officialiser son droit de propriété doit assurer le transport des agents sur le terrain. Le niveau de vie des populations rurales ne leur permet pas d'honorer ces engagements. Les parcelles immatriculées sont protégées par l'Etat si les intéressés respectent la loi 63/441 relative à l'attribution de la terre et l'ordonnance du 08 janvier 1976 sur la procédure d'immatriculation de la propriété à la conservation foncière. Ces dispositions ont comme fondement les textes de loi de 1899 qui exigent que le transfert de droit foncier de l'Etat soit subordonné à l'immatriculation de la propriété aux services de la conservation foncière. Certains paysans commencent les démarches et ne s'arrêtent qu'au niveau du titre de reconnaissance. Le Titre Foncier (TF) est le document reconnu par la loi et donne lieu au droit de propriété avec les avantages y relatifs. Les démarches officielles exigent le paiement des taxes foncières comme :

- La taxe domaniale qui s'élève à 10.000FCFA ;
- La taxe communale d'une valeur de 5.000F ;
- L'Inscription au Journal Officiel (IJO) chiffrée à 4.000F ;
- Les frais de bornage fixés à 20.000F.

Ces recettes permettent d'alimenter le fond d'aménagement et le service de la conservation foncière par le biais des services des impôts qui perçoivent ces taxes contrairement aux taxes coutumières sans justificatif et qui ne profitent qu'aux chefs de village.

4.5 La privatisation par la force du foncier suite aux multiples crises armées

La violation des droits humanitaires se manifeste aussi en République Centrafricaine par l'accaparement par la force du foncier. Les hommes en armes profitent des différents troubles militaro-politiques pour effrayer les paysans et envahissent le foncier communautaire. Le phénomène des « coupeurs de route » reconnu sous le nom de « zaraguina » a perturbé l'activité des éleveurs peulhs de la RCA. Pour se défendre, ces derniers se sont armés en vue de se protéger et sécuriser leurs ressources pastorales. L'avènement des « Séléka » de 2012 a récupéré les peulhs pour les opposer aux pauvres agriculteurs sans défense et considérés comme des « Anti-balaka ». L'amalgame a conduit au départ des peulhs de Gbago où leurs patrimoines agropastoraux ont été pillés et accaparés de force par les populations autochtones en guise de vengeance. Les fermes des élites urbaines dans la Sous-Préfecture de Damara ont été saccagées sans aucune enquête aboutissant à des poursuites. L'appareil judiciaire quasi inexistant en RCA, l'impunité et la mauvaise gouvernance sur les questions foncières n'encouragent pas d'investir en campagne.

4.6 La fin du foncier communautaire et culturel au village Gbago

Le foncier communautaire et culturel est de plus en plus occupé. Les pratiques culturelles en forêt sacrée ne s'effectuent plus. C'est le cas de la circoncision qui se pratique aujourd'hui dans les centres de santé. L'incision pour les filles est en outre prohibée. Gbago a perdu son foncier communautaire et culturel à cause de la modernisation des espaces. Il exerce d'autres fonctions et services qui répondent à une demande urbaine : espace d'habitation, commercial, culturel, de loisirs, exploitation du charbon de bois et du tourisme. Concilier ces deux visions semble aujourd'hui un enjeu majeur d'aménagement : mettre le village Gbago au service des citoyens. Les résidences secondaires à Gbago se multiplient avec des maisons en dur ou en semi-dur qui longent la principale voie de communication. Habiter en campagne semble être une nouvelle aspiration. Les citoyens quittent Bangui pendant les weekends pour rejoindre leur résidence secondaire à Gbago ou d'autres villages en vue de respirer de l'air pur. De là, on assiste à une pression sur le foncier à usage collectif.

Cette fonction résidentielle explique à suffisance la dynamique foncière des campagnes proches de la ville de Bangui. C'est également une résidence secondaire, mais définitive pour les morts avec la création des cimetières familiaux dans ces zones. Avec l'avènement de la diversification des loisirs, les campagnes se transforment en un lieu de détente et de « tourisme funéraire » pour les citoyens. La disparition des cimetières à Bangui et dans ses environs oblige les urbains à créer leur propre cimetière familial. La commune de Damara avec son village Gbago est en passe de devenir un site touristique grâce à son paysage. C'est là aussi que la question du genre (Barthe et Hancock, 2005) et du foncier agricole connaît une évolution positive. On y trouve des collines arrondies composées de roches granitiques et quartzitiques. Elles sont ingénieusement utilisées dans la construction des maisons en dur et le bitumage des routes.

La Nationale N°2 qui traverse le village permet aux habitants de Gbago d'être en contact permanent avec Bangui. Cette voie est régulièrement desservie par les taxis-brousses. Cela permet aux agriculteurs d'écouler vers Bangui les produits de leurs exploitations. Le village Gbago, avec l'appui des migrants, est devenu un centre commercial, culturel et éducatif. Les fonctionnaires qui se sont installés dans le village ont contribué financièrement et matériellement (tôles, chevrons, planches, pointes et fournitures scolaire) à la construction d'un jardin d'enfant et d'une école primaire à cycle complet à Gbago.

Pour améliorer les conditions de vie des populations, l'Etat a installé des forages hydrauliques équipés de motopompes dans le village. Cette initiative a permis aux habitants de s'approvisionner en eau potable en vue de combattre les maladies hydriques. Chacun apporte sa contribution pour assurer la maintenance des équipements et pérenniser les acquis du village. Les mêmes initiatives sont mises en œuvre dans les environs de Bangui en vue d'appuyer les agriculteurs périurbains (Ngana et Bélélem, 2018). L'installation de la société GER a allégé en partie la souffrance de la population paysanne. Grâce au salaire, les travailleurs de cette société ont vu leur condition de vie s'améliorer. Les salariés de GER mènent une vie aisée. En plus de leur salaire, ils entretiennent des plantations de manioc et d'autres cultures vivrières. Certains d'entre eux ont

envoyé leurs enfants étudiés dans des établissements privés à Bangui. L'existence des pharmacies villageoises est utile pour la couverture sanitaire des habitants de Gbago.

5. CONCLUSION

Les principaux acteurs en matière de la privatisation de droit de propriété foncière sont l'Etat, les urbains et les chefs de village. Les chefs de village et les services de cadastre garantissent les terres aux producteurs pour leur installation et leurs exploitations. Les populations rurales de Gbago ne s'intègrent pas dans la logique foncière de l'Etat. Elles perpétuent avec leur chef de village ainsi que le conseil des sages, le transfert coutumier. La terre et ses ressources appartiennent à la collectivité et les transactions foncières sur cette base ne s'écartent pas de leurs valeurs socioculturelles.

Dans le cadre de la gouvernance foncière (CHAUVEAUX et COLIN, 2006), l'Etat adopte la politique du « laisser faire » qui profite au Chef du village et les premiers occupants de Gbago de se faire de l'argent. Cette monétarisation informelle ou *imparfaite* (LE ROY, 2011) n'assure pas la sécurité foncière aux acheteurs. L'accès libre au foncier a constitué un atout aux premiers arrivants, mais présente des inquiétudes quant à la sécurisation foncière. Toutefois, La diversité culturelle (Claval, 1995) et la diversité biologique (UNESCO, 2002) autour des ressources du foncier agricole peut aider à mieux comprendre les modes d'organisation des activités rurales en République Centrafricaine. Les pratiques génératrices de revenus dans les villages à partir des ressources naturelles est une possibilité permettant de réduire la pauvreté en vue d'améliorer le niveau de vie des populations rurales (NGANA, 2014).

A Gbago, la terre n'est que concédée à ses exploitants. Chaque mois, de dizaines de transactions foncières s'effectuent entre le Chef et les urbains, entre autochtones et non autochtones ou entre membre d'une même famille. Les changements de propriété sont réguliers à Gbago. Compte tenu de la paupérisation des habitants, l'Etat, par le biais du cadastre de Damara, intervient d'une manière superficielle à Gbago. Ce « laissé faire » de l'Etat accroît la puissance des chefs traditionnels dans la marchandisation du foncier. L'absence des services compétents dans ce secteur en campagne accentue le transfert du foncier sur des bases informelles au détriment du transfert officiel. Les contrats verbaux qui caractérisent cette forme de transaction ne garantissent pas la sécurisation foncière. Il est nécessaire d'officialiser le foncier à Gbago.

Seule une sensibilisation intensive auprès des notables et des couches paysannes peut les aider à sécuriser le foncier communautaire et à s'habituer aux normes officielles quant au transfert marchand des terres. Une parcelle non immatriculée présente des dangers, car l'Etat est le propriétaire national des terres et a le pouvoir d'exproprier les gens sur leur domaine en fonction de sa politique d'aménagement future. Le foncier ainsi que toutes les ressources qu'il regorge constituent le principal fondement du développement futur de l'Afrique en générale (Brunel, 2004) et celui de la République Centrafricaine en particulier. La sécurisation des espaces à usage collectif est une nécessité au village pour les différentes communautés.

L'accès libre au foncier communautaire est en perpétuel régression à cause de la mobilité des producteurs et la modification de la perception des ressources naturelles par les populations autochtones. Elles vendent leur terre acquise par héritage aux nouveaux arrivants. Les chefs de village vendent des parcelles aux demandeurs sans l'intervention des services compétents. A Gbago, la terre appartient à celui qui l'achète d'une manière informelle et qui la sécurise par des démarches officielles. Le transfert marchand informel de droit de propriété dans toutes ces manifestations actuelles ne se déroule pas sans avoir des incidences sur le processus de développement. La légalisation du marché foncier coutumier que pratiquent les chefs de village n'est possible que par une assistance technique des services compétents de l'Etat. La bonne gouvernance locale dans la régulation du marché foncier peut être un fer de lance pour un développement participatif du monde rural centrafricain.

6. REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. **Barthe F, Hancock C.** (2005), Le genre, constructions spatiales et culturelles. *Géographie et culture*, n°54, L'Harmattan, Paris. pp3-9.
2. **Brunel S.** (2004). *L'Afrique, un continent en réserve de développement*. Bréal, Rome. 239pp.

3. **CHALEARD J.L., DUBRESSON A.**, (1989)- Un pied dedans, un pied dehors : à propos du rural et de l'urbain en Côte d'Ivoire. In *Tropiques, lieux et liens*, ORSTOM, Paris, 277-290.
4. **CHAUVEAUX J.P. COLIN J.P.** (2006), *Mode d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, résultats du projet de recherche CLAIMS, IIED, 97pp.
5. **Claval P.** (1995), *La géographie culturelle*, Nathan, Paris, 384pp.
6. **DURAND-LASSERVE A. LE ROY E.** (2012), *La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050*, Collection à savoir, Comité Technique « Foncier et Développement », Paris, 158pp.
7. **Coopération Française**, (2000), *La dimension foncière du développement rural en Afrique de l'Ouest*, NOTE DCT N° 14 / 00, Paris, 17pp.
8. **Kalck P.** (1992). *Histoire Centrafricaine. Des origines à 1966*, L'Harmattan, Paris. 354pp.
9. **LE ROY E.** (1982) *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Karthala, Paris, 115 p,.
10. **LE ROY E.** (2011). *La sécurité foncière dans le contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre*, The Oakland Institute, *Comprendre les investissements fonciers en Afrique*, CNOP (Coordination Nationale des Organisations Paysannes), Rapport Mali, Bamako, 69pp.
11. **Levi-Strauss C.** (1996). *Anthropologie structurale deux, 1ère édition 1973*. Plon, Paris. 449pp.
12. **Ngana F.** (2004). *Représentations des espaces urbains et processus migratoires des populations marginalisées en Centrafrique*. Thèse doctorat, Géographie, Histoire et Sciences de la société, Université Paris 7-Denis Diderot (France), Paris. 438pp.
13. **NGANA F.** (2007), *La perception des changements climatiques par les populations rurales en République Centrafricaine : Cas des tarissements des cours d'eaux dans la commune de Sibut*, in Maurice TSalefac, Jean-Marc Zaninetti, Guillaume Giroir, Roger Ngoufo (eds), *Actes du Colloque Afrique Centrale, le Cameroun et les changements globaux*, Université de Yaoundé 1, Yaoundé, pp 111-121.
14. **NGANA F. SOUGNABÉ P. GONNÉ B.** (2010), *Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne*, in L. SEINYBOUKAR, P. BOUMARD (eds), *Actes du colloque « Savanes africaines en développement : innover pour durer »*, 20-23 avril 2009, Cirad, Montpellier, France.
15. **Ngana F. Jum C. Martial Gapia M. Ababa Maïna A.** (2014), *Rôle des forêts du bassin du Congo dans la réduction de la pauvreté. Perspective d'adaptation au changement climatique*, in, *Gestion des forêts du Bassin du Congo et adaptation aux changements climatiques*, Karthala, Paris, pp 129-150.
16. **NGANA F.** (2017), *Genre et gouvernance foncière en République Centrafricaine*, Editions Universitaires Européennes, Saarbrücken, 75 P.
17. **NGANA F. et BELELEM M.** (2018), *L'agriculture périurbaine à l'Ouest de la ville de Bangui en Centrafrique*, Editions Universitaires Européennes, Saarbrücken, 107 P.
18. **Roulon-Doko P.** (1996). *Conception de l'espace et du temps chez les Gbaya de Centrafrique*. L'Harmattan, Paris. 256pp.
19. **UNESCO** (2002). *Diversité culturelle et biodiversité pour un développement durable*. Johannesburg, 59pp.
20. **Vennetier P.** (1984). *Atlas de la République Centrafricaine*. Jeune Afrique, Paris. 64pp.
21. **Vergiat AM.** (1981a). *Moeurs et coutumes des Manjas*. L'Harmattan, Paris. 327pp.
22. **Vergiat AM.** (1981b). *Les rites secrets des primitifs de l'Oubangui*. L'Harmattan, Paris. 211pp.

INFO

Corresponding Author: NGANA Félix, Doctorat en Géographe, Institution : Université de Bangui.

How to cite this article: NGANA Félix, Privatization of Community and Cultural Land in the Gbago Village in the Central African Republic, Asian. Jour. Social. Scie. Mgmt. Tech.2022; 4(5): 89-102.