

L'accès et la gestion des ressources naturelles en Basse Guinée : le foncier entre les règles coutumières et modernes

Dr Sidiki KOUROUMA, Maître-Assistant,
Enseignant-chercheur en Sociologie du Développement,
Université de Kindia, République de Guinée,
sidikikourouma748@gmail.com

Résumé

La Basse Guinée est l'une des régions naturelles de la République de Guinée, habitée par les Soussou, Landouma, Baga, Nalou et Mikiforè. A ces autochtones, s'ajoutent, des peulhs, Manika, Kissi, Kpèlè, Toma, Kono et Lélé. Il s'agit des groupes qui pratiquent l'agriculture, la pêche et le commerce. La région est une zone de tradition avec une forte intégration sociale. Autour du foncier, ces groupes ont développé des règles coutumières, transmises de génération en génération. De nos jours, Elles ne peuvent plus continuer à régir l'accès et la gestion de la terre. Aussi, les règles modernes ne prennent pas en compte les pratiques locales. L'accès traditionnel est pratiqué à Coyah (36,19%), à Dubréka (37,30%) et à Forécariah (45,71%). L'accès moderne est pratiqué à Coyah (45,71%), à Dubréka (12,30%) et à Forécariah (27,04%). La rédaction repose sur les données documentaires, du questionnaire et l'entretien semi-directif.

Mots clés : accès, gestion, ressources naturelles, foncier et basse guinée

Abstract

Lower Guinea is one of the natural regions of the Republic of Guinea, inhabited by the Soussou, Landouma, Baga, Nalou and Mikiforè. To these natives are added, Fulani, Manika, Kissi, Kpèlè, Toma, Kono and Lélé. These are groups that practice agriculture, fishing and trade. The region is an area of tradition with strong social integration. Around land, these groups have developed customary rules, transmitted from generation to generation. Nowadays, they can no longer continue to govern access and management of land. Also, modern rules do not take local practices into account. Traditional access is practiced in Coyah (36.19%), Dubréka (37.30%) and Forécariah (45.71%). Modern access is practiced in Coyah (45.71%), Dubréka (12.30%) and Forécariah (27.04%). The writing is based on documentary data, the questionnaire and semi-structured interview.

Keywords: access, management, natural resources, land and lower guinea

Introduction

La Basse Guinée est l'une des quatre régions naturelles de la République de Guinée. Elle est habitée par différents groupes ethniques à cause du caractère d'hospitalité des premières populations qui se sont installées depuis des siècles. De nos jours, on dénombre dans la région, les ethnies comme Baga, Soussou, Nalou, Landouma, Mikiforé qui constituent des groupes ethniques dont les installations sont plus anciennes que les autres comme les Manika, Peulhs, Kissi, Kpèlè, Toma, Kono et Lélé.

Pour ces populations anciennes tout comme pour les dernières vagues de migration, la terre constitue la ressource essentielle pour la vie. Il s'agit des populations qui pratiquent l'agriculture, la pêche, l'artisanat autour desquels viendront se développer le commerce et l'administration. La terre a été et demeure le substrat de l'activité des populations de la zone. Depuis les premières populations jusqu'à nos jours, les ressources naturelles, notamment le foncier, ont été gérées suivant les normes coutumières tant dans l'accès que dans la gestion. En Guinée, le premier texte légal sur le foncier est de 1992. Il s'agit du code foncier et domaniale. Malgré la présence de ce code, les populations ne se sont pas débarrassées des pratiques coutumières dans l'accès et la gestion du foncier.

A date, la gestion foncière est caractérisée en Guinée par la coexistence de référents juridiques méconnus du plus grand nombre des acteurs avec un ensemble de pratiques foncières locales dynamiques et vivaces qui régissent l'essentiel des rapports à la terre. En effet, la grande majorité des terres rurales est détenue en vertu de pratiques locales diverses fondant leur légitimité dans la référence à des droits communautaires et familiaux. La caractéristique principale des tenures foncières rurales est que l'ensemble des espaces fonciers sur lequel les populations évoluent est soumis à des maîtrises foncières car d'après des enquêtes de terrains, « il n'existe aucun terrain qui n'appartienne à personne », (Guide SA, 2008, p.15).

On retiendra que la réforme foncière et domaniale du 30 mars 1992 a légalement modifié la domanialité de l'Etat par la généralisation du droit de propriété foncière (article 1) ; la reconnaissance du droit de propriété en cas d'occupation (art.39) et le respect du droit de propriété en cas d'expropriation (art.55) pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont importantes pour comprendre l'évolution de la réglementation foncière en Guinée. Il s'agit des codes qui peuvent paraître clairs, sont rarement mis en œuvre dans la pratique. A noter, avant comme après la promulgation du code foncier et domaniale de 1992, s'est formé dans la pratique un système de « confusion patrimoniale » instaurée entre droits publics et droits des particuliers,

entre propriétés avec titre et occupations sans titre de propriété. Outre la diversité des pratiques coutumières, la réglementation foncière et de gestion des ressources naturelles est devenue quelque peu hétéroclite et les dispositifs institutionnels de gestion foncière particulièrement foisonnants. Les pratiques coutumières persistent mais tendent à s'ébranler progressivement. Les modes traditionnels de mutations, comme l'héritage, le prêt, le don etc. sont fortement influencés par le système moderne de location, de bail, d'achat ou de vente.

Les pratiques coutumières sont devenues conflictuelles au regard de la marchandisation de la terre. La marchandisation se généralise et la parole des anciens n'est plus respectée : les dons, les prêts consentis etc. au profit des allochtones, sont constamment remis en cause en raison de la rareté des terres ou de leur importance économique. Les logiques et les priorités s'inversent : « si la terre était autrefois disponible et la main d'œuvre recherchée, aujourd'hui, les populations veulent travailler mais les terres se raréfient. La pression démographique s'est accrue et rend l'accès à la terre encore plus difficile », (PNUD, ONU-Habitat et ACORD, 2022, p.5).

Au-delà de ces réalités et pratiques sociales, la gestion administrative du foncier et des ressources naturelles reste aussi complexe qu'hétéroclite. Plusieurs dispositifs juridiques, institutionnels se superposent ou se cloisonnent en rendant inefficaces les services fonciers de l'État. « La segmentation sectorielle des services administratifs a finalement entraîné un morcellement des réglementations foncières donnant lieu à des interprétations parfois opportunistes occasionnant des conflits de plus en plus complexes et socialement compromettants », (PNUD et al 2022.p.8). IL agit de différents codes qui interviennent dans l'accès et la gestion du foncier. Dans ce contexte de confusion de pratiques et de normes, il apparaît nécessaire de rechercher les voies et moyens permettant une gestion durable et efficace des ressources en général et du foncier en particulier.

Cependant, les activités économiques des populations de la Basse Guinée reposent sur l'exploitation des ressources naturelles notamment la terre, la mer, les carrières de sable, de gravier, de granites et de latérites... Le problème central de nos jours, est le mode juridique, qu'il soit moderne ou traditionnel, à mettre en place pour l'accès et la gestion de ces ressources naturelles. Dans cet article, nous ne comptons pas présenter une pratique comme un modèle mais nous rendons compte des pratiques qui existent sur le terrain. Toutefois, le modèle coutumier est très conflictuel et régulièrement remis en cause. Le modèle moderne est peu connu d'une large population. Le code foncier et domanial du pays est plus urbain que rural or la grande partie des

populations ne vit qu'en milieu rural et essentiellement analphabète. Dans ce contexte, quelle est la pratique dominante sur le terrain ? Quel impact pourrait-il avoir sur l'accès et la gestion du foncier en Basse Guinée ? Nous pouvons convenir que le caractère hybride des pratiques s'explique par la méconnaissance du code foncier et domanial par la population majoritairement rurale et le caractère limitatif des règles coutumières. L'article a pour objectif de présenter les pratiques d'accès et gestion des ressources naturelles notamment le foncier qui sont en cours dans la région de la Basse Guinée à partir du cas de trois préfectures.

1.La méthodologie

L'article associe les avantages de la recherche quantitative et qualitative dans les trois préfectures notamment Dubréka, Coyah et Forécariah. Elles ont été retenues comme sites de l'enquête pour la raison qu'elles ont les mêmes caractéristiques que les autres préfectures de la Basse Guinée en matière d'accès mais aussi pour le fait que les problèmes d'accès et de gestion au foncier sont les mêmes.

Le questionnaire a été administré auprès d'un échantillon 651 personnes. Cet échantillon par quota, a été choisi sur la base des critères comme : être un agriculteur ou producteur-trice agricole, être une femme résidente en milieu rural, être un agent d'ONG locales et organisations communautaires citoyennes, être un chef coutumier, être un élu local être un agent des services déconcentrés, être d'une entreprise minière ou exploitants des carrières et les populations rurales dans leur diversité. Les logiciels KoBo-collect et Excel ont été utilisés pour la collecte et le traitement des données.

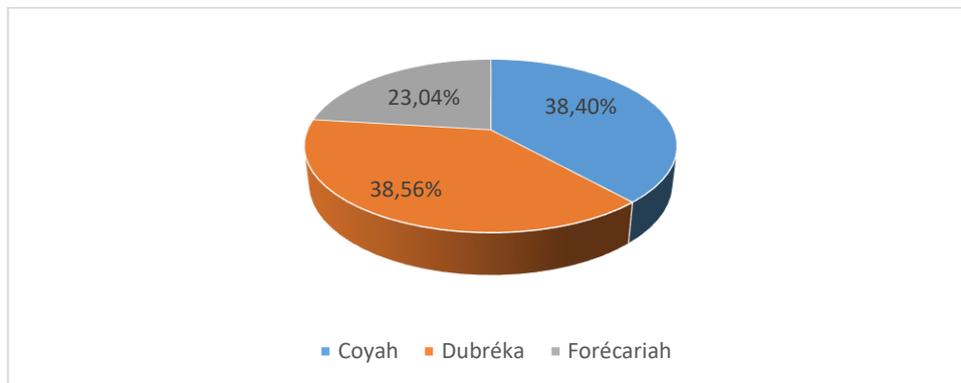
Des guides d'entretien semi-directif ont été adressés à différentes cibles. Au total 25 entretiens ont été réalisés. Les items contenus dans les guides variaient d'une cible à une autre. Ils contenaient : le mode d'accès au foncier, le mode de gestion des ressources naturelles en cour, les acteurs impliqués, les niveaux de prises de décision, les problèmes liés à la gestion ; le mode d'accès à la terre des femmes, des jeunes et étrangers à la terre) ; les conflits fonciers dans la localité. Les données qualitatives ont fait l'objet d'une analyse de contenu.

2.Résultats

En termes de résultat, l'écrit est structuré en trois points. Le premier présente le mode d'accès au foncier, le deuxième traite la gestion du foncier qu'elle soit moderne ou coutumière et le troisième aborde les limites des modes d'accès et de gestion qui sont les conflits dans la zone.

2.1. Le mode d'accès aux ressources naturelles

Le mode d'accès aux ressources naturelles en général et à la terre en particulier repose sur un ensemble de pratiques assez complexes. Chaque mode repose sur une logique qui explique les pratiques des populations. Dans l'enquête, l'échantillon est constitué comme suit.



Graphique 1 : Répartition des enquêtés par Préfecture, enquête de terrain 2023

Les données du graphique montrent que (38.4%) des enquêtés sont de la préfecture de Coyah, (38,56%) sont de Dubréka et (23,04%) sont de Forécariah. Les critères de sélections de l'échantillon expliquent la taille par préfecture. La terre étant l'une des ressources naturelles la plus problématique de la zone, nous avons mis l'accent sur l'accès à cette ressource. Pour l'accès au foncier urbain, il existe les cas qui suivent.

2.1.1. Accès formel au foncier ou mode d'acquisition légale

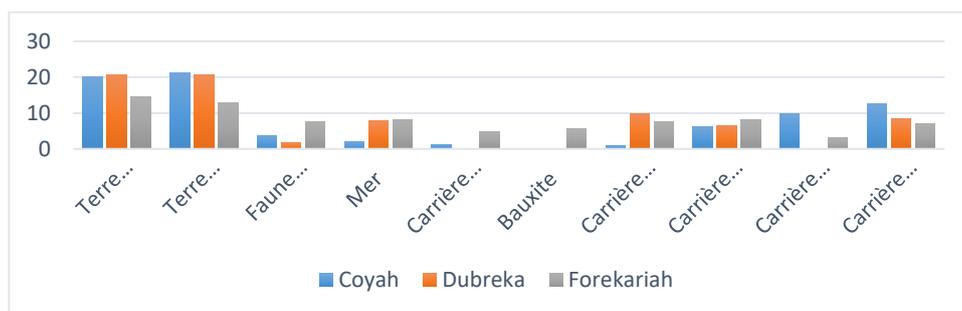
Il est la forme prescrite par les dispositions législatives et réglementaires à travers le Code foncier et domanial, le code civil. Selon le Code foncier et domanial dans son Article 39, sont propriétaires : les personnes physiques ou morales, titulaires d'un titre foncier. Sont aussi propriétaires, les occupants, personnes physiques ou morales titulaires du livre foncier, du permis d'habiter ou d'autorisation d'occuper. Sont aussi propriétaires, les occupants, personnes physiques ou morales, justifiant d'une occupation paisible, continue et de bonne foi, d'un immeuble (terrain) et à titre de propriétaire. Ce code précise que s'il y'a lieu, la preuve de la bonne foi est apportée par tous les moyens, et notamment, le paiement des taxes foncières afférentes audit immeuble, par la mise en valeur de l'immeuble, conformément aux usages locaux ou par une enquête publique et contradictoire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances du domaine public déclassées. Dans le Code civil, l'accès à la propriété foncière se fait par voie successorale. Il se fait aussi par voie de saisie judiciaire d'un immeuble sur un débiteur insolvable au profil d'un créancier.

Ces dispositions juridiques sont très peu connues des usagers que sont les populations. Les enquêtes réalisées auprès des cadres de l'administration ont permis de ressortir comme faiblesse la non vulgarisation des textes et le caractère trop urbain des dispositions juridiques. Selon la Direction nationale du cadastre (1992, p.11) : « *la Guinée dispose de meilleurs textes en matière de gouvernance de plusieurs domaines notamment celui du foncier mais la seule faiblesse est qu'ils ne sont pas connus de ceux qui doivent les utiliser* ». Cela est une évidence quand nous savons que des particuliers procèdent à des grands investissements sur des domaines qui n'ont aucune garantie. Le plan de masse suffit pour entamer des constructions de grandes envergures. Cette pratique est plus déplorable en milieu rural où ce sont les règles coutumières qui prévalent dans la transaction foncière.

2.1.2. Accès par la voie informelle

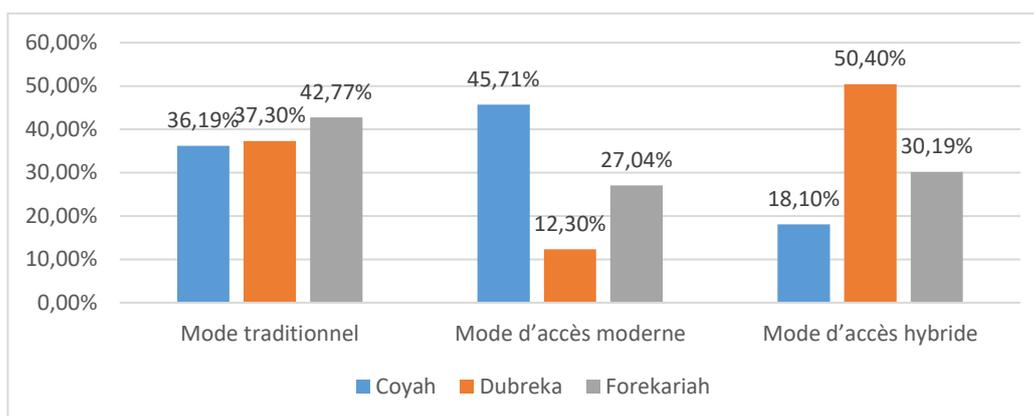
Elle est la deuxième voie d'accès à la terre. Il s'agit des transactions foncières entre les personnes à travers des actes sous seing privés (attestations de cessions, de donation etc.). Aux yeux de cette voie, est propriété, des occupations de longue durée découlant de la tradition, par exemple, l'hospitalité accordée à un étranger, lequel par les liens de mariage, bénéficie de la part de ses hôtes un lopin de terrain qu'il met en valeur par l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation ou agricole.

Quant à la sécurisation de la propriété foncière, plusieurs documents garantissent cet accès : le titre foncier et autres actes d'attribution conférant un droit d'usage, d'habitation et en général tous les actes administratifs légaux : les baux à construction, les baux emphytéotiques, le droit de superficie (Code foncier et domanial, 1992). Cependant sur le terrain, il existe diverses formes de sécurisation pratiquées par les populations : la mise en valeur par la réalisation d'une plantation, d'une clôture ou d'un bornage du terrain. La présence d'un puits sur le domaine constitue une preuve d'occupation et de propriété. Les enquêtes réalisées, ont porté sur les modes d'accès mais aussi sur les modes de gestion du foncier en général et la terre en particulier. Le graphique qui suit, présente cet inventaire des ressources naturelles dans la zone.



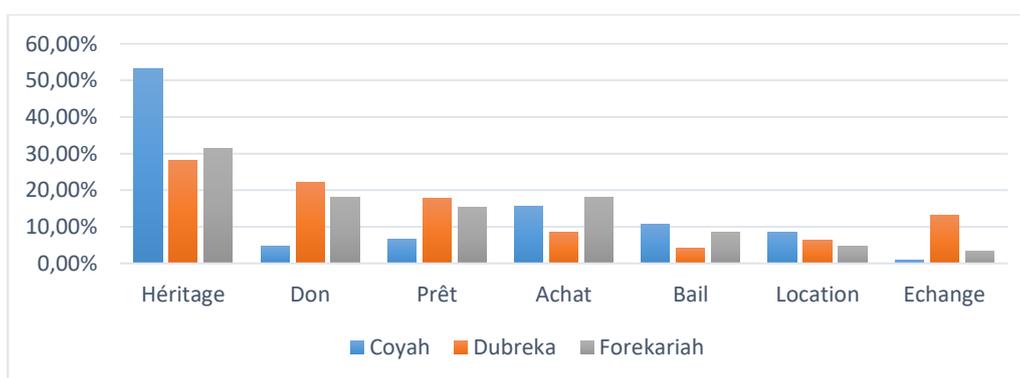
Graphique 2 : inventaire des ressources naturelles de la zone, enquête de terrain 2023

Les données du graphique 2 montrent qu'il existe plusieurs ressources naturelles dans les trois préfectures autour desquelles l'accès et la gestion se pratiquent. Il s'agit des terres agricoles, d'habitation, de la faune sauvage, de l'eau de mer, des carrières de sel, de bauxite, de carrière de sable, de gravier, de latérite et de granite. Les données collectées sur les modes d'accès aux ressources naturelles de la zone de l'étude sont représentées par le graphique suivant :



Graphique 3 : les modes d'accès aux ressources de la localité, enquête de terrain, 2023

Les modes pratiqués sont : l'accès traditionnel, l'accès moderne et l'accès hybride. Le mode traditionnel est pratiqué à Coyah (36,19%), à Dubréka (37,30%) et à Forécariah (45,71%). Le mode d'accès moderne est pratiqué à Coyah (45,71%), à Dubréka (12,30%) et à Forécariah (27,04%). Quant au mode hybride, il est pratiqué à Coyah (18,10%), à Dubréka (50,40%) et à Forécariah (30,19%). Les modes d'accès aux ressources prennent des formes très variées. Les données du graphique qui suit montrent cette variabilité.

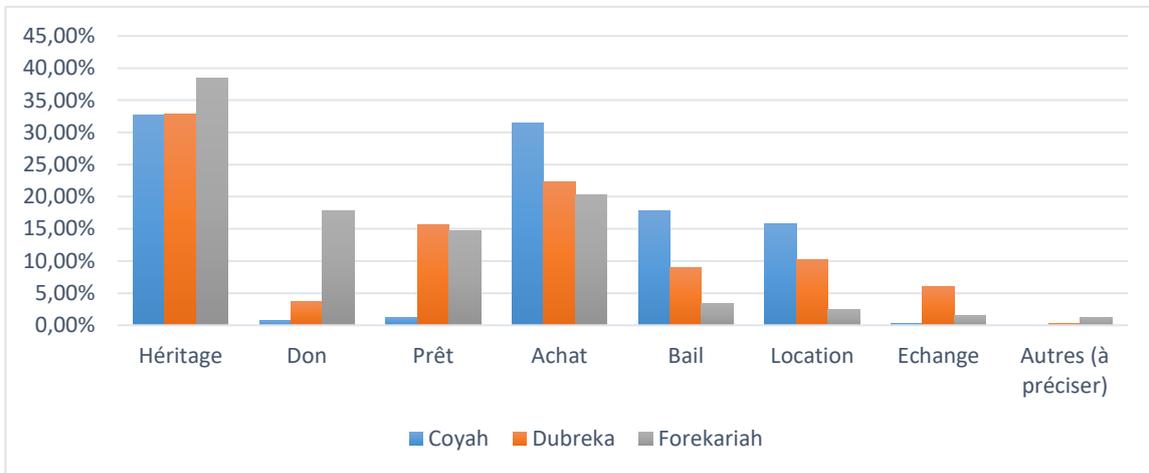


Graphique 4 : Formes d'accès les plus pratiquées dans les trois préfectures enquête de terrain 2023

En observant les grandes valeurs du graphique 4, les données de l'enquête montrent que l'accès par héritage est le plus important à Coyah (29,88%), à Dubréka (26,68%) et à Forécariah (37,54%). Suivi de l'accès par achat : à Coyah (28,02%), à Dubréka (22,36%) et à Forécariah (37,54%).

(23,12%). La terre est socle de l'unité sociale et la source de la production. A ce titre, son accès est le plus contraignant et délicat.

Dans la zone de l'étude les formes les plus pratiquées dans l'accès à la terre sont représentées par le graphique qui suit.



Graphique 5 : formes d'accès à la terre les plus pratiquées, enquête de terrain 2023

Les données du graphique 5 montrent que l'accès par l'héritage, le don, le prêt, l'achat, le bail, la location et l'échange sont les formes les plus pratiquées. Ces formes varient d'une préfecture à une autre. L'accès par héritage et par achat sont les formes les plus pratiquées dans les trois Préfectures. De nos jours, toutes ces formes présentent des risques de conflits comme il apparaît dans ce témoignage :

« Avant on pouvait prêter la terre aux personnes qui voulaient travailler sans problème. Ils te retournaient ta terre dès que tu la demandais. De nos jours, on a mis fin à toutes ces pratiques par ce que les gens n'ont plus la conscience. Ils remettent facilement en cause ta gentillesse et tu risques de finir avec eux à la justice », un habitant de la commune rurale de Maférinya, Préfecture de Forécariah, 2023

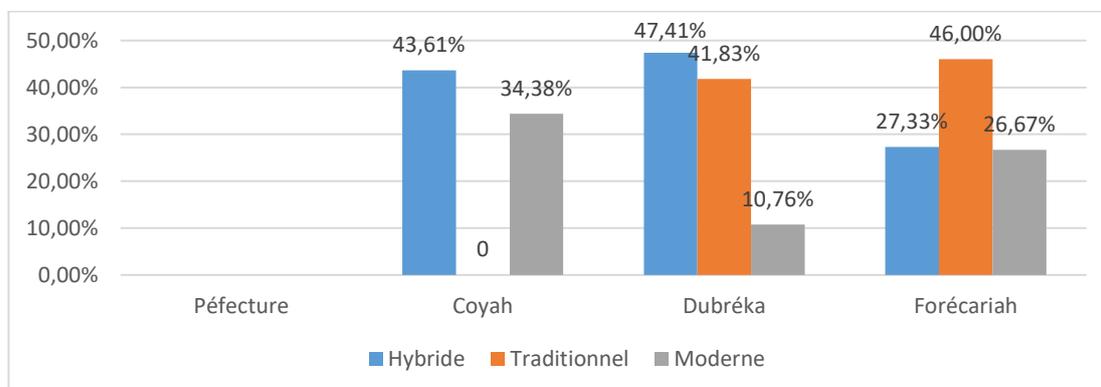
Cet autre témoignage le confirme :

« Quand les conflits commencent autour de la terre chez nous, ils vont loin. Sa résolution peut prendre des années. Si vous n'avez pas les moyens, vous finirez par abandonner votre terre au risque de perdre à la fois votre argent et votre terre », propos d'un agriculteur à Dubréka, victime de conflit domaniale.

L'explosion démographique et l'urbanisation sont les facteurs qui intensifient les conflits liés à l'accès au foncier. Les conflits sont plus nombreux autour des terres agricoles et d'habitation à cause de la place qu'occupe la terre dans la vie des populations. Elle est la ressource principale de revenu. Autour des carrières et des eaux de mère, les conflits sont souvent intercommunautaires. Il s'agit des situations dans lesquelles des villages ou communautés réclament la propriété.

2.2. Mode de gestion du foncier

La gestion tout comme l'accès des ressources est un élément important de la vie des populations. Dans la zone de l'enquête, plusieurs modes de gestion sont pratiqués. Les enquêtes ont porté sur ces modes de gestion et données collectées se présentent comme suit :



Graphique 6 : mode de gestion du foncier pratiqué dans la zone, enquête de terrain 2023

Les données du graphique 6 montrent que les modes de gestion pratiqués sont : le mode hybride à Coyah (43,61%), à Dubréka (47,41%) et à Forécariah (27,33%) ; le mode traditionnel à Coyah (22,01%), à Dubréka (41,83%) et à Forécariah (46,00%) ; le mode moderne à Coyah (34,38%), à Dubréka (10,76%) et à Forécariah (26,67%). Une comparaison des données dans les trois préfectures montre que le mode hybride est plus pratiqué à Dubréka et à Coyah respectivement (47,41%) et (43,61%). Le mode de gestion traditionnel est plus pratiqué à Forécariah (46%) et à Dubréka (41,83%). Le mode hybride est le fait d'acquérir la parcelle auprès d'un coutumier qui donne la donation soit verbale ou écrite et attestée par des témoins. Le bénéficiaire peut établir ou non un plan de masse et se limiter à ce niveau. Il n'a ni le certificat de propriété, ni le permis de construire. Selon un des agents de la Direction préfectorale de l'Urbanisme, l'Habitat et l'Aménagement du territoire de Forécariah :

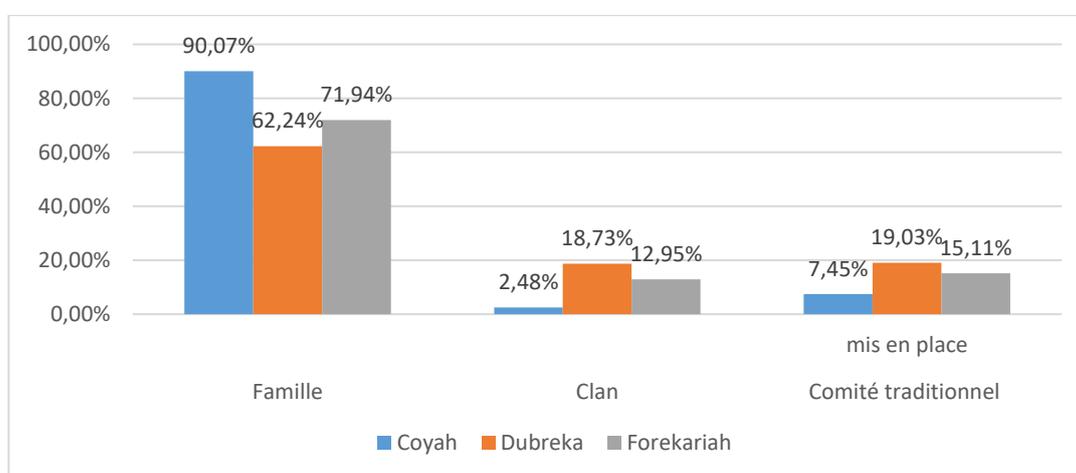
« En matière de mode de gestion des terres d'habitation, le type dominant est la gestion coutumière. Les coutumiers passent le contrat de lotissement de leurs domaines à des entreprises. Dans le processus, le service de l'habitat assure l'arbitrage. Les contrats de prestations de l'entreprise et le procès-verbal de la famille sont déposés à l'habitat. L'habitat mène des investigations autour du domaine pour se rassurer qu'il ne constitue pas une propriété de l'Etat ou un domaine relevant du contentieux franco-guinéen. C'est ainsi qu'après le lotissement, 60% des parcelles reviennent au coutumier, 20% à l'Etat et 20% pour l'entreprise qui a procédé au lotissement », L'agent chargé des domaines et cadastre de Forécariah.

Pour cet habitant de 68 ans : « nous faisons recours aux pratiques coutumières par ce que nous nous connaissons entre nous, nous avons tissé des liens qui ne peuvent pas être remis en cause à

cause d'une transaction de terre. Aussi quand vous faites recours à la voie moderne, vous rencontrez assez de tracasseries », Un habitant de la commune urbaine de Dubréka.

Les populations pensent que les liens séculaires qu'elles ont tissés depuis des années, tiennent mieux que les règles modernes où elles ne se reconnaissent pas. Longtemps demeureront en vigueur les pratiques coutumières tant que les textes de lois ne sont pas bâtis sur la réalité et les pratiques des populations. Le code foncier et domanial guinéen de 1992 n'est pas du tout connu par les populations et mieux, il est plus d'effet en milieu urbain qu'en milieu rural.

Dans la gestion traditionnelle du foncier, plusieurs instances constituent les niveaux de prise de décision pour tel ou tel aspect du foncier. Les données collectées ont permis d'identifier les instances et leur niveau d'implication.



Graphique 7 : Mode de gestion traditionnel et les instances impliquées, enquête de terrain 2023

Les données du graphique 7 montrent que la famille est l'instance la plus impliquée dans la gestion du foncier (terres) lorsqu'il s'agit d'un mode de gestion traditionnel. Elle est impliquée à Coyah (90,07%), à Dubréka (62,24%) et Forékariah (71,94%). Le clan est impliqué à Coyah (2,48%), à Dubréka (18,73%) et à Forékariah (12,95%). Quant au comité traditionnel mis en place, il est impliqué à Coyah (7,45%), à Dubréka (19,03%) et à Forékariah (15,11%).

Dans la gestion du foncier, les normes modernes sont aussi appliquées. A ce niveau, plusieurs acteurs ou instances sont impliqués. Ces acteurs modernes et leur implication sont dressés dans le tableau qui suit :

Tableau 1 : Gestion moderne du foncier et les instances impliquées

Services	La Direction préfectorale de la ville et de l'habitat	Commission domaniale	Direction préfectorale du développement rural	Section préfectorale des eaux et forêts
PREFECTURE				

Coyah	94,42%	3,55%	1,52%	0,51%
Dubréka	60,28%	13,01%	21,92%	4,79%
Forécariah	77,77%	2,47%	12,35%	7,41%

Source : enquête de terrain 2023

Les résultats de l'enquête ont révélé que les instances impliquées dans la gestion moderne du foncier sont la Direction Préfectorale de la Ville et l'Habitat (DPVH), la Commission domaniale, la Direction préfectorale du développement rural et la section préfectorale des eaux et forêts. Les données montrent que la Direction préfectorale est l'instance la plus impliquée dans la gestion moderne. Elle est impliquée   Coyah (94,42%),   Dubréka (60,28%) et à Forécariah (77,77%). Le tableau qui suit présente les instruments juridiques qui s'appliquent au foncier.

Tableau 2 : Normes appliquées dans la gestion moderne et leur niveau d'application

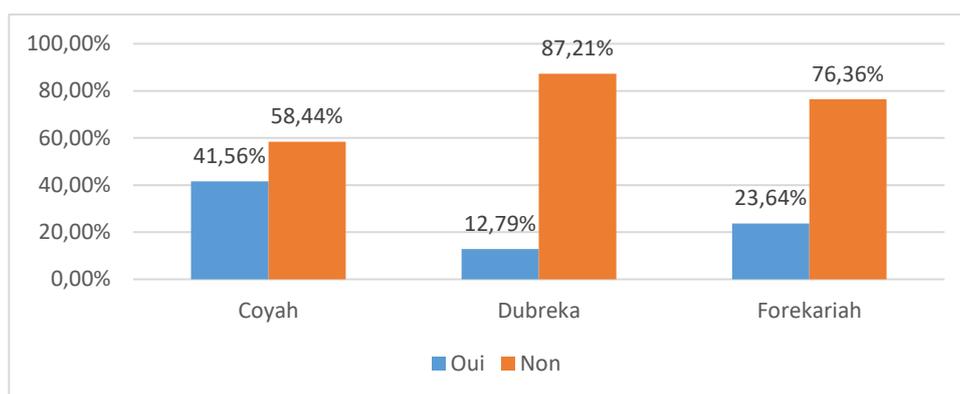
Documents	Code foncier et domanial	Code l'urbanisme	Code des collectivités	Code de la construction	Code forestier	Code de l'eau	Code de l'environnement
PREFECTURE							
Coyah	33,20%	18,86%	0,98%	15,13%	9,82%	9,04%	12,97%
Dubreka	44,45%	7,84%	5,23%	16,99%	7,19%	5,88%	12,42%
Forekariah	33,55%	20,39%	16,45%	13,82%	5,92%	1,32%	8,55%

Source : enquête de terrain 2023

Les données du tableau 2 montrent que le code foncier et domanial est le plus appliqué contrairement aux autres qui sont faiblement appliqués et à des degrés différents suivant les trois préfectures. Le code domanial est appliqué dans les transactions foncières à Coyah (33,20%),   Dubréka (44,45%) et Forécariah (33,55%).

2.3. Conflits dans l'accès et la gestion du foncier dans la zone.

Dans le mode traditionnel comme dans le mode moderne, il existe toujours des situations conflictuelles. En commençant par la gestion traditionnelle, les enquêtes ont révélé qu'il y a effectivement des conflits. Les données collectées sur l'existence des conflits sont représentées comme suit :



Graphique 8 : Existence de problèmes dans une gestion avec les normes traditionnelles, enquête de terrain 2023

Sur l'effectif des populations enquêtées, l'existence des problèmes dans l'application des normes traditionnelles est citée à Coyah (41,56%) contre (58,44%), à Dubréka (12,79%) contre (87,21%) et à Forécariah (23,64%) contre (76,36%). Ces données prises comme telles, montrent qu'il y a peu de problèmes avec la gestion traditionnelle du foncier. Cependant, les données des entretiens réalisés auprès des acteurs révèlent une situation contraire. Il est apparu dans les entretiens que la zone de l'étude est devenue un foyer de tensions autour du foncier. Pour le chargé des conflits domaniaux de Dubréka :

« À tout moment nous sommes interpellés autour des confits soit de terres d'habitation ou agricole. Parfois c'est la gendarmerie qui nous informe de la présence de telle ou telle plainte formulée par tel ou tel citoyen de telle ou telle localité. Nous essayons de nous impliquer pour envisager une résolution à l'amiable. Au cas contraire, nous les laissons poursuivre leur procédure. Ils finissent par retourner à la case de départ pour le verdict de la famille ou du clan ».

Quant à l'agent du cadastre de la même préfecture : « les transactions foncières sur la base des normes traditionnelles posent de sérieux problèmes. Quand il y a des conflits, il n'y a aucun document qui atteste le marché conclu ». Le tableau suivant présente les formes d'accès les plus conflictuelles dans la zone.

Tableau 3 : Modes d'accès à la terre les plus conflictuels dans la zone

PREFECTURE	Héritage	Don	Prêt	Achat	Bail	Location	Echange
Coyah	32,63%	0,70%	1,26%	31,52%	17,85%	15,76%	0,28%
Dubreka	32,18%	3,67%	15,57%	22,32%	8,96%	10,28%	6,02%
Forekariah	39,69%	17,81%	14,69%	20,31%	3,44%	2,50%	1,56%

Source : enquête de terrain 2023

Selon les données du tableau 3, l'accès par héritage est la forme la plus pratiquée et elle est la plus conflictuelle dans la zone. Il est présent à Coyah (32,63%), à Dubréka (32,18%) et à

Forécariah (39,69%). L'accès par achat occupe le deuxième rang des situations conflictuelles. Il est à Coyah (31,52%), à Dubréka (22,32%) et à Forécariah (20,31%). La marchandisation de la terre et l'envie de s'enrichir rapidement sont les causes des conflits liés à l'accès. Pour les cadres de l'habitat, le propriétaire est celui qui a un document de propriété et plus loin celui qui aura fait des investissements sur le domaine pour garantir sa propriété.

La mauvaise ou la non application correcte des codes provoquent des violences sur le terrain, provoquées par l'Etat et les entreprises minières. Souvent, les entreprises ignorent complètement le droit des communautés et ne tiennent pas à leurs promesses.

3. Discussion des résultats

3.1. Du mode d'accès aux ressources naturelles

Il émerge des résultats de l'étude deux formes d'accès notamment, l'accès par voie formelle et l'accès par voie informelle. Elles sont pratiquées autour des terres agricoles, d'habitation, de la faune sauvage, de l'eau de mer, de carrières de sel, de bauxite, de carrière de sable, de gravier, de latérite et de granite (Graphique 2). C'est autour de ces ressources naturelles que se pratiquent les modes d'accès et de gestion. Suivant l'évolution de la législation en Guinée, ces pratiques ont connu plusieurs réorientations tel que nous le lisons dans ce passage :

« La gouvernance foncière en Guinée a connu de multiples mutations au gré des régimes politiques successifs depuis l'indépendance en 1958. Les textes légaux sur le foncier sont donc nombreux, pourtant très peu de dispositions existent sur la reconnaissance des droits fonciers légitimes. Seul l'article 39 du CFD se contente de reconnaître les droits de ceux qui mettent en valeur les terres sous certaines conditions », (République de Guinée, 2011, p.1)

En fonction de ces multiples mutations, les modes pratiqués sur le terrain sont : l'accès traditionnel, l'accès moderne et l'accès hybride (graphique 3). L'analyse des données montre qu'il y a plus de pratiques coutumières d'accès à Forécariah par rapport aux deux autres Préfectures. La pratique moderne d'accès est plus pratiquée à Coyah contrairement aux deux autres Préfectures et le mode d'accès hybride est plus pratique à Dubréka. La position géographique des préfectures par rapport à la capitale Conakry explique cette disproportion de pratiques. Coyah et Dubréka sont presque le prolongement de la capitale et l'accès à la terre tend à se moderniser dans ces localités. Forécariah étant est en recul, les pratiques coutumières y sont plus observées. Cette dominance de la pratique coutumière est relevée dans les écrits de certains auteurs :

« Dans la plupart des sociétés rurales, les règles foncières relèvent des règles locales, fondées sur les valeurs et normes sociales, et non sur la loi. Les systèmes fonciers « coutumiers » ont longtemps été considérés comme archaïques, figés, sources d'insécurité, empêchant l'intensification. Dès lors, l'optique était de remplacer ces règles par un système « moderne », fondé sur des titres de propriété délivrés par l'Etat. Ces préjugés sont aujourd'hui largement remis en cause, ... », (P. Lavigne-Delville, 2000, p.2).

En observant les grandes valeurs du graphique 4, l'analyse des données montre que l'accès par héritage et par achat est le plus pratiqué. Il constitue aussi les formes les plus conflictuelles. Les raisons évoquées par les populations sont souvent l'éclatement de la grande famille et la nature informelle des transactions. Nous pouvons lire dans cette déclaration :

« Avant notre famille disposait un grand domaine. Au temps des grands pères et de nos pères, tout allait bien. Ils travaillaient ensemble et bénéficiaient de l'avantage de leur travail commun. Depuis que chacun de nous, les enfants, avons commencé à réclamer notre autonomie vis-à-vis de la grande famille, notre domaine a été morcelé et chacun ayant la propriété sur sa portion, a amené certains de nos frères à vendre leur part. Nous cohabitons difficilement avec ces nouveaux propriétaires qui sont dans leur droit puisqu'ils ont acheté », un habitant de la commune urbaine de Coyah en 2023.

3.2. Analyse des modes de gestion du foncier

Dans la gestion du foncier, les modes pratiqués sont : le mode hybride, le mode traditionnel et le mode moderne (Graphique 6). Ces données traduisent bien les pratiques sur le terrain. De nos jours, les conflits domaniaux les plus récurrents se retrouvent à Forécariah et à Dubréka à cause des transactions qui se font sur la base des règles coutumières. Les enquêtes ont par exemple révélé que sur 100 propriétaires de domaines, 30% n'avaient pas tous les documents de propriété. Sur 100 concessions enquêtées, 15% n'avaient pas le permis de construire délivré par les services de l'habitat. Ce pourcentage comporte 45% de ménages où le chef de ménage est intellectuel et a procédé à des constructions dans ces localités. Le système de propriété dominant étant le coutumier, les terres sont plus détenues par des familles que les autres acteurs traditionnels. Cette analyse est bien démontrée dans la thèse de Kourouma quant à l'analyse de la gestion du foncier et les niveaux de résolution des conflits fonciers en Haute Guinée. (S. Kourouma., 2014, p.156).

Les données du tableau 2 montrent que le code foncier et domanial est le plus appliqué contrairement aux autres qui sont faiblement appliqués et à des degrés différents suivant les trois préfectures. La raison est que l'application du code foncier et domanial est accentuée sur le foncier urbain à cause de l'urbanisation à outrance dans les grands centres urbains de ces trois préfectures. Nous pouvons noter avec Ouedraogo que « le Code Foncier guinéen établi en 1992 semble ainsi avoir opté pour une négation de l'existence des droits fonciers locaux en considérant que l'État est la seule source de légitimité foncière », (Ouedraogo, 2002). Pourtant, il y a bien

des écrits qui reconnaissent la portée du droit coutumier quant aux modes de tenures foncières en milieu rural. Nous notons :

« Si le droit local est complexe, il garantit une sécurité suffisante sur certains espaces pour permettre des investissements productifs, grâce à sa capacité d'adaptation à des facteurs endogènes et exogènes au village. De plus, le droit coutumier ne présente aucun flou sur aucun espace, ouvre l'accès à tous et contribue à une logique de gestion durable des ressources, considération au cœur des stratégies locales de gestion du territoire villageois », (Pascal Rey, 2011, p298-319).

3.3. Analyse des conflits dans l'accès et la gestion du foncier dans la zone.

Selon les données du tableau 3 et à tout point de vue, l'accès par héritage est la forme la plus pratiquée et elle est la plus conflictuelle dans la zone. Il est présent à Coyah (32,63%), à Dubréka (32,18%) et à Forécariah (39,69%). L'accès par achat occupe le deuxième rang des situations conflictuelles. Il est à Coyah (31,52%), à Dubréka (22,32%) et à Forécariah (20,31%). La marchandisation de la terre et l'envie de s'enrichir rapidement sont les causes des conflits liés à l'accès. Pour les cadres de l'habitat, le propriétaire est celui qui a un document de propriété et qui aura fait des investissements sur le domaine. Les conflits dans la zone de l'étude ont plusieurs causes, formes et deviennent parfois violentes. Cette analyse se confirme dans cet écrit :

« Les violences à propos de la terre prennent des formes extrêmement variées. Elles peuvent s'exercer directement par l'usage de la force dans le contrôle de la terre et des ressources naturelles, ou par des actions sur les populations rurales elles-mêmes. Elles peuvent être plus indirectes, voire emprunter l'apparence de dispositions légales pour discriminer telle ou telle fraction des populations en fonction de son origine ethnique, sa nationalité, sa religion ou son affiliation politique », (J.P. Chauveau et al, 2020, p.8).

Dans la région de la Basse Guinée, les conflits résultent aussi des interventions de l'Etat lors de la réalisation des projets de grande envergure. Ces projets mettent les populations rurales dans une insécurité foncière sans précédent. Cet aspect conflictuel est bien relevé dans les rapports d'étude comme nous pouvons le lire :

« Les grands projets à incidence foncière et l'explosion de la marchandisation des terres sont des facteurs aggravant l'insécurité foncière et la pression sur les terres en milieu rural. Le pays a parié depuis 2010 sur la mise en valeur de son potentiel hydroélectrique avec la construction des barrages de Kaleta, Souapiti, Fomi, Amaria et Koukoutamba », (République de Guinée, 2011, p.5).

Il est bien constatable aujourd'hui que ces populations rurales ont encore du mal à retrouver le rythme d'antan de leurs activités agricoles. Les mesures d'indemnisation envisagées n'ont jamais été consensuelles et exécutées à la satisfaction des populations.

Conclusion

Les préfectures de Coyah, Dubréka et Forécariah sont caractérisées par une forte exploitation des ressources naturelles. L'accès et la gestion du foncier se pratiquent dans une confusion de normes. Les acteurs font référence aux normes qui leur semblent les plus adaptées. Les données de l'étude montrent que dans l'un ou l'autre cas, les normes entraînent des pratiques diversifiées. Dans ce contexte, les pratiques inappropriées s'installent et soutiennent des transactions illicites. Cet article fait cette analyse en mettant en exergue ces différents modes pratiqués sur le terrain. L'acquis de l'écrit est d'avoir ouvert la voie à une réflexion sur l'accès et la gestion du foncier en Basse Guinée, zone caractérisée par une forte pression sur le foncier et cela en l'absence de normes appropriées pouvant servir de référence pour les acteurs. Elle reste sur la pratique des acteurs telle que vécue sur le terrain.

Bibliographie

Guide SA, 2014, Sécurisation foncière des terres agricoles pour les populations affectées par le barrage de FOMI : Analyse des connaissances, des outils et des capacités, Rapport d'étude République de Guinée.

Guide SA, 208, Description des types, modes de construction et d'organisation de l'habitat dans les villages et grandes agglomérations de la zone du barrage FMI, Rapport d'étude., République de Guinée.

Jean-Pierre Chauveau Jacobo Grajales Éric Léonard, 2020, Introduction : foncier et violences politiques en Afrique, pour une approche continuiste et processuelle in *Revue internationale des études du développement* No 243 2020~3

KOUROUMA Sidiki, 2014, Gouvernance et gouvernance locale en République de Guinée : la décentralisation face aux logiques et dynamiques sociales dans la région administrative de Kankan, Thèse de doctorat, Institut Supérieur de Formation et Recherche Appliquée (ISFRA), Bamako, République du Mali.

KOUROUMA Sidiki, 2017, Gestion traditionnelle des ressources naturelles et cohabitation des populations en Haute Guinée, aux carrefours des identités : cohabitation, conflit et réconciliation en Afrique de l'Ouest et dans les diasporas ; *Actes du dixième congrès international de l'Association des Etudes Mandé*, Université de Grand Bassam, Côte d'Ivoire.

LAVIGNE DELVILLE P, 1998, Quelles politiques foncières en Afrique rurale ? réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Ministère de la Coopération/Karthala, Paris, 744 pages.

LAVIGNE DELVILLE P., TOULMIN C. & S. TRAORÉ (dir.), 2000, Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest. Dynamiques locales et interventions publiques, Paris & Saint-Louis, Karthala-URED. L

République de Guinée, 2011, Réformes foncières en Guinée : défis et perspectives pour la reconnaissance des droits légitimes, Rapport.

Pascal Rey 2011, Droit foncier, quelles perspectives pour la Guinée ? Réflexion sur la réforme foncière à partir de l'exemple de la Guinée Maritime in Annales de géographie 2011/3 (n°679).

PNUD, ONU-Habitat et ACORD, 2022, Renforcement du dialogue multi-acteurs pour une gouvernance foncière et environnementale responsable en Basse Guinée. Rapport de l'étude de références. République de Guinée