



**C.T.O.P**

**COORDINATION TOGOLAISE DES ORGANISATIONS PAYSANNES  
ET DE PRODUCTEURS AGRICOLES**

---

**Rapport d'étude de l'état des lieux de  
l'accaparement des terres agricoles au Togo**



*Réalisé par le **Cabinet AS-CONSEIL***

*Avec l'appui financier de **VECO  
West Africa***

Juillet 2010

## **Sommaire**

Introduction .....	3
1. Contexte et justification de l'étude .....	4
2. Méthodologie .....	5
2.1. Organisation de la mission.....	5
2.2. Revue documentaire .....	5
2.3. Enquête de terrain.....	7
2.3.1. Outils de collecte des données.....	7
2.3.2. Echantillonnage et enquête .....	7
2.3.3. Dépouillement et traitement des données .....	8
3. Résultats de l'étude .....	8
3.1 Acteurs impliqués dans le phénomène .....	9
3.1.1. Vendeurs .....	10
3.1.2. Acquéreurs .....	11
3.2. Déterminants du phénomène.....	12
3.3. Effets de l'accaparement des terres Effets du phénomène.....	13
4. Procédures d'obtention du titre foncier rural.....	15
5. Pistes de plaidoyers .....	16
Conclusion .....	17
Annexes .....	19

## **Introduction**

La problématique de la pénurie et de l'insécurité alimentaires, d'autres objectifs de développement et de production des agro carburants mais aussi des opportunités de placements ont conduit de nombreux pays (Corée du Sud, Chine et Arabie Saoudite en tête) à acheter ou louer des terres, principalement en Afrique (RDC, Soudan, Madagascar, Ethiopie). On estime aujourd'hui que près de 2,5 millions d'hectares ont été acquis sur le continent noir. Les achats de terres à grande échelle sont en rapide augmentation en Afrique et ailleurs, entraînant le risque, si ces opérations sont mal gérées, que les populations rurales les plus pauvres perdent leurs droits sur les terres et autres ressources naturelles.

Au Togo, rien ne montre encore que le phénomène a pris des proportions de multinationales. La spéculation à l'échelle actuelle est le fait des élites locales, des populations allochtones provenant des zones où la charge foncière est élevée et où la productivité des sols est très réduite. Par mesure de devancer l'événement au lieu de le subir, la Coordination Togolaise des Organisations Paysannes et des Producteurs Agricoles (CTOP), avec le financement de VECO WA, procède par consultance à l'établissement de l'état des lieux de l'accaparement des terres agricoles au Togo. L'étude se fait dans le but de mettre en surface et au profit de la CTOP, de ses partenaires, des autorités togolaises et du public togolais le phénomène qui a tendance à désapproprier, une communauté rurale sans cesse en paupérisation, de son capital foncier, facteur de production agricole. Il s'agit d'étudier les différents éléments du phénomène pour d'abord les rendre plus visibles, ensuite pour relever ses déterminants et enfin pour mesurer les effets déjà suspectés pervers qu'il peut avoir sur la vie sociale et économique des communautés rurales et sur l'économie nationale.

L'étude a été réalisée entre les mois de juillet et d'août 2010 par un consultant togolais du cabinet AS-CONSEIL dans des localités de la Région Maritime et de la Région des Plateaux. Le rapport de l'étude est articulé autour :

- du contexte qui a soutenu et justifié la commande de l'étude ;
- de la méthodologie mise en œuvre pour la recherche ;
- des résultats de l'étude.

## **1. Contexte et justification de l'étude**

L'un des défis majeurs qui se posent aux pays africains et particulièrement au Togo et sans conteste est celui de l'emploi des jeunes. Si l'on veut une réelle éradication de la pauvreté, il serait urgent de relever ce défi. Selon l'OIT, « le défi ne consiste pas seulement à créer davantage d'emplois ; l'accès au travail productif qui assure un revenu convenable est le moyen le plus sûr d'accroître la contribution des jeunes à la prospérité future de leur pays. » (OIT, 2005 : 1). La question de l'insertion professionnelle des jeunes revêt des enjeux considérables et mérite une attention particulière et place l'emploi et le travail décent au cœur du développement. Il devient une urgence de mettre en œuvre des politiques, des planifications stratégiques destinées à résorber le chômage des jeunes.

L'un des éléments sur lesquels la politique togolaise déclare promouvoir le travail de la jeunesse et combattre la pauvreté est l'agriculture. Ce secteur, resté informel, emploie environ 60% de la population active du Togo selon les chiffres du PNUD en 2006 et ne bénéficie pas d'investissement. Certaines personnes en manque de terres agricoles mais désireuses de faire de l'exploitation agricole achètent des terres dans leur localité ou ailleurs où elles sont jugées plus fertiles et plus disponibles. D'autres personnalités à de visées expansionnistes, spéculatives ou ostentatoires se ruent sur l'achat intempestif de domaine foncier rural surtout dans les zones rurales du pays. Face à la pauvreté et à l'urgence, les communautés ne peuvent résister à l'acharnement des nouveaux riches des villes pour l'achat des terres rurales. Elles finissent par céder aux avances des citadins mais parfois font la démarche inverse vers les acheteurs et cèdent aussi leurs terres contre l'argent frais pour la satisfaction de leurs besoins de l'heure. Elles se privent ainsi de leur capital précieux à injecter dans un partenariat potentiel pour la production agricole qui reste l'une des voies les plus indiquées pour sortir du marasme de la pauvreté.

C'est à cause de cette pauvreté que les jeunes gens voient les campagnes pour aller gonfler les populations des villes, surtout de Lomé mais aussi des autres villes des pays de la sous région. D'autres choisissent de tenter l'aventure vers l'Europe en se mettant sur tout ce qui peut flotter sur l'eau et souvent démesurément surchargé, au risque de mourir en plein océan ou d'être cueillis à froid aux frontières des villes européennes dans des conditions inhumaines et de perte de dignité. Si l'on veut endiguer la saignée de l'exode rural, les gouvernants devraient mettre en place une politique susceptible de créer des emplois ruraux attrayants dans le secteur de l'agriculture, de l'artisanat et du tourisme environnemental qui fixent les

jeunes à leur terroir. C'est pour cela qu'il apparaît urgent de protéger le domaine rural contre la pratique de soustraire aux communautés rurales leur capital terre en la leur achetant à tour de bras. C'est dans cette optique que la CTOP, avec l'appui de son partenaire VECO WA qui a déjà aidé à établir le cadastre rural dans la préfecture de Vo, entreprend de faire par consultance l'étude sur l'accaparement des terres rurales au Togo. L'étude s'est déroulée essentiellement dans la Région Maritime (préfectures du Zio, de Yoto, de l'Avé, et de la sous-préfecture d'Afagnan) et en partie dans la Région des Plateaux (préfectures du Haho et d'Agou).

## **2. Méthodologie**

La mission de l'étude a, globalement, privilégié la participation et la collaboration active de toutes les catégories d'acteurs concernés par la vente et l'achat des terres agricoles afin de tirer le meilleur parti des connaissances des parties prenantes. Les informations recueillies ont été, par leur recoupement, validées par les divers acteurs afin d'optimiser les futures actions de plaidoyer à entreprendre.

Au cours de la recherche, en tenant compte des efforts et des savoirs des différents acteurs et au regard de leurs attentes, la démarche a comporté quatre étapes :

- l'organisation de la mission pour l'étude ;
- la revue documentaire ;
- l'enquête de terrain ;
- le traitement des données et la rédaction du rapport d'étude.

### **2.1. Organisation de la mission**

A cette première étape de la méthodologie, le consultant a rencontré, au cours d'une réunion de concertation, les mandants de l'étude pour partager la proposition et préciser les modalités d'exécution de la mission. Au cours de cette réunion, le consultant et les mandants de l'étude ont harmonisé leur point de vue sur la compréhension commune de l'étude et sur les tâches et les responsabilités qui incombent à chaque partie. C'est au cours des échanges à cette réunion de concertation que l'espace à couvrir par la recherche est réduit à la Région Maritime et à la partie Sud-est de la Région des Plateaux.

### **2.2. Revue documentaire**

L'étude documentaire a couvert :

- les archives du Ministère de l'Administration Territoriale (documents de politique de la décentralisation) ;
- les archives des tribunaux de première instance dans les préfectures de Yoto, du Zio, du Haho
- les rapports de Inades Formation ;
- les archives du Ministère de l'Agriculture de l'Elevage et de la Pêche, notamment de la législation foncière.

Au niveau du Ministère de l'Administration, la décentralisation tant annoncée a du mal à se mettre en œuvre. En outre les documents de décentralisation ne comportent pas la dimension d'une politique agricole qui englobe la question des terres rurales, surtout en ce qui concerne l'évaluation de leur disponibilité, leur répartition, leur attribution et leur modalité d'exploitation. Au niveau des préfectures et de leurs tribunaux de première instance, les rapports de jugements des litiges fonciers consultés montrent que les terres agricoles ayant fait l'objet de réclamation devant la justice ont surtout porté sur des terres disputées entre des collectivités d'un même village ou de villages voisins dont les terroirs sont limitrophes. Les litiges opposent également des personnes qui estiment être spoliées de leur bien foncier par d'autres personnes pour des raisons diverses. Les documents ont révélé, au niveau du tribunal de première instance de Tabligbo, une affaire relative à l'accaparement de terre. Un engin lourd qui était en train de délimiter les contours d'un domaine à vendre a été brûlé dans un incendie qualifié de criminel par des vandales se réclamant propriétaires légitimes du domaine. Cette affaire, restée pendante au tribunal de Tabligbo porte beaucoup plus sur le délit de destruction de bien avec préméditation que sur l'accaparement des terres. Au niveau de Inades Formation Togo, le document préparé par sa Direction, intitulé « *agriculture familiale et souveraineté alimentaire face à l'accaparement des terres* » de mars 2010, comme thème de réflexion pour la dixième assemblée générale ordinaire de l'organisation, établit un tableau synoptique assez précis sur l'accaparement des terres dans la Région Maritime, dans la Région Centrale et dans la Région de la Kara. L'exploitation de la documentation archivée au niveau du Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche révèle l'existence d'un décret présidentiel de 1974 qui attribue la propriété de la terre à celui qui l'exploite ou qui montre la preuve de son exploitation dans un délai historique de 10 ans. Ce décret, avec toutes ses insuffisances et ses difficultés d'application, à lui seul ne protège guère le propriétaire contre l'expansionnisme et les influences mises en action pour l'accaparement des terres. En dehors de Inades Formation qui a fourni des informations à

caractère précis mais sans en donner une indication de la source pour les rendre fiables, les connaissances sur l'historicité du fait de l'accaparement des terres restent peu connues.

### **2.3. Enquête de terrain**

L'enquête de terrain a nécessité l'élaboration des outils de collecte des données, l'échantillonnage, la réalisation de l'enquête, le dépouillement et le traitement des données collectées, puis l'interprétation des résultats.

#### **2.3.1. Outils de collecte des données**

L'outil élaboré pour la de collecte d'information est le guide d'entretien, à administration indirecte, adressé à des acquéreurs, des vendeurs et certains faiseurs d'opinion, des chefs cantons qui assistent ou observent de loin le phénomène de la vente et de l'achat des terres agricoles. L'équipe de la recherche est composée du consultant et d'un enquêteur, étudiants en 4<sup>ème</sup> année en anthropologie qui a déjà réalisé des enquêtes. Il n'y a pas eu une enquête test, la recherche n'ayant pas nécessité de renouveler le réflexe de conduite d'une enquête auprès des enquêteurs et d'harmoniser la compréhension des outils et des questions.

#### **2.3.2. Echantillonnage et enquête**

L'enquête ne va pas s'adresser à toute la population ou le public cible concernés. C'est pour cela qu'il s'avère nécessaire de constituer un échantillon représentatif dont les résultats vont être extrapolés à toute la population. L'échantillonnage est aléatoire et est constitué des populations de certains villages des préfectures du Zio, de Yoto, de l'Avé, du Haho et de la sous-préfecture d'Afagnan. La recherche, dans ces lieux cités s'est intéressée aux faiseurs d'opinion qui ont servi de guide pour identifier certains vendeurs et acquéreurs du milieu et qui ont facilité l'établissement d'un contact avec eux, aux chefs de village ou de canton, aux démarcheurs, aux acquéreurs des terres agricoles résidant à Lomé ou en milieu urbain. Les guides d'entretien ont été administrés essentiellement aux vendeurs et aux acquéreurs. Les autres catégories de personnes sont considérées comme des populations témoin.

Tableau 1 : liste des villages et des catégories de personnes interviewées

Préfecture ou sous-préfecture	Village	Personnes contactées				
		Acquéreur	Vendeur	Démarcheur	Chef village	Chef canton
Zio	Dalavé	1	1			
	Doglové		1	1		
Yoto	Kouvé	1	3		1	
	Dzafi	1			2	1
	Yoto Kopé				1	
Avé	Bagbé	1			1	
Agou	Lovissa Kopé	1				
Haho	Amakpapé		1			1
Afagnan	Agomeglozou				1	
Total		5	6	1	6	2

### 2.3.3. Dépouillement et traitement des données

Le dépouillement des données collectées n'a pas nécessité la réalisation d'un masque de saisie dans le logiciel SPSS. L'analyse de l'information a privilégié l'aspect qualitatif car la collecte de l'information n'a pas pu se faire de manière structurée en raison du fait que l'information est livrée d'un endroit à l'autre sous forme d'un entretien en boule de neige. L'interprétation des résultats de cette exploitation qualitative a permis de rédiger le rapport argumenté de cette étude.

### 3. Résultats de l'étude

Au terme du traitement des données, il paraît nécessaire d'appréhender avec circonspection les termes accaparement des terres. En effet les termes accaparement des terres évoquent un écart de ce qui serait la norme, une accumulation égoïste des terres dans le but d'empêcher la concurrence de leur acquisition et de spolier les propriétaires socialement impuissants. Le concept d'accaparement des terres exprime une perversion des transactions



et fait appel à une opération de grande envergure dans l'espace et d'une longue durée dans le temps. Selon le *bulletin Grain de sel* du 12 mars 2010, il est conçu comme « **un achat ou une location à très long terme (30 à 99 ans) de grandes surfaces de terres agricoles (>10 000 ha) par des firmes ou des Etats étrangers pour la production des aliments de base qui seront ensuite exportés** ». C'est un phénomène relativement nouveau qui soulève beaucoup d'inquiétudes et de prises de position des acteurs de défense des droits des communautés compte tenu des risques de bouleversement de l'agriculture familiale que cela peut engendrer. Les émotions que le phénomène suscite méritent une élucidation de ses déterminants, une identification des acteurs impliqués et les enjeux en présence. Cela permettra de bien cerner les effets que le phénomène peut avoir sur la vie des communautés et sur l'économie et de formuler, au besoin, les actions de plaidoyer à mener.

### **3.1 Acteurs impliqués dans le phénomène**

L'enjeu de la propriété et du transfert de propriété est central. Malheureusement, il est mal codifié dans les zones d'achat et de vente, ce qui peut laisser entrevoir que le phénomène engendre de graves menaces pour les populations concernées. C'est pour cela que l'étude s'intéresse à ceux qui vendent afin de déterminer, d'abord la manière dont ils sont propriétaires puis les conditions dans lesquelles ils sont ou deviennent des vendeurs.

Selon les informations collectées auprès des chefs de village et/ou de canton, la propriété du domaine foncier est acquise par son occupation continue ou par intermittence par l'exercice des activités de l'agriculture. Sur le plan économique l'agriculture est l'ensemble des activités dont la fonction est de produire un revenu financier à partir de l'exploitation de la terre (cultures), des forêts (foresterie), des produits de la mer, lacs et rivières (aquaculture, pêche), des animaux de ferme (élevage) et des animaux sauvages (chasse). Les aspects qui paraissent significatifs de ce concept de l'agriculture pour l'étude sont l'exploitation de la terre (culture) et des animaux sauvages (chasse) à cause de leur caractère itinérant. Historiquement, les communautés des localités couvertes par l'étude ont exécuté sur des terroirs dont les limites sont mal définies, la chasse et une agriculture itinérante. Les déplacements des populations au cours de la pratique de l'agriculture itinérante sont généralement massifs. Les agriculteurs, dans leur système d'exploitation, en se mettant dans un dispositif les uns proches des autres limitent stratégiquement les dégâts des animaux sauvages dévastateurs. Dans leur déplacement massif, ils incorporent des chasseurs qui, dans l'exercice de leur fonction repoussent les animaux sauvages dévastateurs des

cultures. C'est dans ces conditions que l'occupation de l'espace confère au collectif des cultivateurs et des chasseurs la propriété du terroir qu'ils transmettent à leur lignée. Ce sont, fondamentalement, les héritiers des différentes lignées des premiers occupants qui sont devenus des vendeurs des terres agricoles.

Les conditions dans lesquelles s'opèrent les transactions de vente et d'achat des terres agricoles demeurent occultes. Elles sont entourées d'une discrétion qui frise le secret. Cette discrétion peut être liée au fait que le vendeur en s'impliquant dans une transaction de transfert de propriété individuelle se détache du symbole qui représente la société globale et la propriété collective. En vendant le bien collectif en lui rattachant un caractère privé, l'individu se soumet à deux centres de relations sociales convergentes dans lesquelles le pouvoir du collectif diminue et celui du privé s'accroît sans pour autant que le privé remplace totalement le collectif qui représente la norme. Cela indique l'importance du système de relation et sa solidité. C'est pour cela que la vente des terres dans certaines conditions se fait parfois dans une sorte de clandestinité, hors du champ d'action des chefs de cantons et de villages, dépositaires et garants de la tradition. Il y a pour le vendeur, une contradiction entre l'idéal de conserver le patrimoine foncier collectif et la mode de cession du bien individuel.

### **3.1.1. Vendeurs**

Globalement, les vendeurs des terres agricoles sont des héritiers de parcelles de morcellement intervenu dans la répartition des biens du propriétaire défunt à ses ayant-droits, le plus souvent, de sexe masculin. Socialement dans leur milieu, ils sont considérés comme des désobéissants des ensembles humains qui identifient délibérément leur volonté au pouvoir des dignitaires et deviennent ainsi souvent des marginaux. Parmi les vendeurs se trouvent aussi des propriétaires par voie d'achat des terres qu'ils rétrocèdent pour diverses raisons.

Ces dix dernières années, il apparaît une nouvelle catégorie de vendeurs qui sont plutôt des allochtones du milieu. Il s'agit généralement des populations de la région septentrionale du pays venues s'installer dans des zones d'accueil, qui y ont tissé des relations d'intégration paisibles mais aussi parfois conflictuelles. En prenant pour eux des terres qui se transmettent à d'autres lignées, les membres de ces communautés allochtones représentent aussi des symboles d'accaparement de terres agricoles avant de devenir, par la suite et par la force des choses, des vendeurs. Ce genre d'accaparement semble le plus répandu et le plus dangereux. En effet, les tenants de ce mode d'accaparement utilisent les trafics d'influence liés au rang social, à l'ascendance arbitraire de certains corps de métier et à une fausse évidence

de domination de certaines ethnies. Un transfert de propriété si peu démocratique renferme des germes de l'explosion d'un conflit à caractère ethnocentriste.

### **3.1.2. Acquéreurs**

Selon les informations de terrain, les acquéreurs au niveau de la zone couverte par l'étude, sont des salariés du secteur public (magistrats, greffiers, officiers de gendarmerie, de police et des forces armées), du secteur privé (avocats, banquiers, commerçants, entrepreneurs), l'éclésiologie catholique, parfois des retraités et des ressortissants de la diaspora vivant en Occident. Une autre catégorie d'acquéreurs est constituée d'autochtones qui sont en manque ou insuffisance des terres agricoles, suite aux morcellements par lesquels la propriété collective devient des biens de droit privé. Certaines personnes venant des zones où la charge foncière est élevée comme dans les préfectures des Lacs et de Vo font aussi partie de l'effectif des acquéreurs.

Globalement, les superficies achetées par ces deux dernières catégories d'acquéreurs ne dépassent pas la dizaine d'hectares par personne. Les superficies acquises par les travailleurs du domaine de la justice et les forces de l'ordre sont d'une à six dizaines d'hectares par acquéreur. Toutefois les informations relèvent que d'importantes superficies sont achetées par l'évêché d'Anèho (environ 500 ha) au lieu dit Adjové sous tutelle du canton de Kouvé, par un officier de gendarmerie (environ 400 ha) au lieu dit Somevi entre les cantons de Dzafi et de Kouvé et par un ressortissant de la diaspora en France (environ 1000 ha) au lieu dit Lalékpé entre les terroirs de Dzafi, Kouvé (Yoto), Amakpapé, Adakakpé, Atsave, Dalia (Haho), Gamé et Avédzé (Zio), par un homme d'affaires togolais (500 ha environ) à Agomeglozou dans la sous-préfecture d'Afagnan.

Les superficies réelles vendues et achetées ne sont pas connues de manière précise. L'opération de vente-achat des terres se réalise dans une sorte de clandestinité. C'est l'acquéreur qui prend sur lui la charge de levée parcellaire afin d'établir les documents administratifs lui transférant la propriété. C'est à cette occasion que la superficie réelle est déterminée mais elle est tenue au secret par l'acquéreur. Les valeurs d'acquisition sont aussi tenues au secret. Les informations collectées auprès de certains acquéreurs indiquent une frange de valeurs comprise entre 50 000 F CFA et 100 000 F CFA entre 1975 et 2010. Par exemple en 1975 l'hectare a coûté 100 000 F à Dalavé dans la préfecture du Zio et le prix de l'hectare a varié de 50 000 F à 100 000 F à Dzafi et Kouvé entre 1975 et 2010.

### **3.2. Déterminants du phénomène**

La colonisation a provoqué ailleurs en Afrique et au Togo la déstructuration du tissu social que la dynamique de la survie des communautés tente de restructurer. En milieu rural, l'une des manifestations de la déstructuration du tissu social est la perte du caractère collectif de la propriété foncière. En effet, par l'introduction du droit privé et de la propriété privée par la colonisation, le domaine foncier qui était une propriété de la collectivité ou de la communauté tend à laisser la place à la propriété privée. Le droit privé autorise chaque propriétaire à faire usage rationnel de sa propriété pour satisfaire ses besoins vitaux. Dans cette logique, les réclamations de l'héritage foncier deviennent intempestives au niveau des familles avec son corollaire de morcellement des terres. Dès lors que la chose héritée devient une propriété privée, la vente de l'héritage foncier devient une prérogative du seul propriétaire, soit-il collectif ou individuel et nul ne pourrait l'en empêcher sauf si des dispositifs législatifs réglementent sa vente et son achat.

L'un des éléments déterminants dans la vente et l'achat des terres agricoles est leur situation dans une région privilégiée où la productivité des terres constitue pour les acquéreurs un gage potentiel de rentabilité de leurs investissements. En effet, la zone couverte par l'étude est de la terre noire, du vertisol et du sol limoneux traditionnellement reconnus à potentiel de productivité élevée. Par endroits, dans la préfecture du Zio à Dalavé, on rencontre la terre de barre et à Lovisse Kopé dans la préfecture d'Agou un sol ferrallitique. De l'avis de certains acquéreurs, ils se sont seulement fiés aux déclarations des vendeurs et des démarcheurs en ce qui concerne le potentiel productif des terres agricoles sans s'attacher les services de la pédologie qui sont indiqués pour fournir des données sur la texture et la structure des sols.

Sur le plan social, la pauvreté sévère qui sévit en milieu rural et le peu d'intérêt des opérateurs économiques et des gouvernants devenus plus frileux d'investir désormais dans l'agriculture afin d'en faire un véritable métier ont favorisé la facilité de vendre la propriété foncière rurale pour en tirer des bénéfices financiers immédiats. Par ailleurs le droit du sol n'est pas bien défini et il n'existe pas une statistique fiable des terres agricoles exploitables, ni un cadastre foncier rural à travers lequel on peut identifier chaque propriétaire foncier, collectif ou individuel par rapport à la situation géographique du domaine et par rapport à la superficie de la propriété. Les individus les plus rusés exploitent ces déficits de droit de la terre et de tenue de statistique sur le cadastre rural pour s'accaparer des terres non mises en valeur qu'ils considèrent comme des *no man's lands* sans propriété définie.

De leur côté, certains acquéreurs dans le souci de faire une épargne en nature ou d'investir dans la production agricole ne se ménagent pas pour acquérir les terres agricoles mises en vente. D'autres, pour le plaisir de montrer en milieu rural leur aisance incontestée en ville ou de faire preuve de leur puissance et de leur autorité construite autour du matériel, se ruent sur l'achat des terrains ruraux parfois avec de l'acharnement. Généralement cette catégorie d'acquéreurs fait une exploitation à titre récréatif, sans une visée de rentabilité de ces terres agricoles. Dans tous les cas, l'acquisition des terres agricoles constitue un type d'actif qui conserve beaucoup d'intérêt et la demande des investisseurs en milieu rural se profile à l'horizon avec la prise de conscience de la communauté internationale de lutter contre la faim et la pauvreté.

### **3.3. Effets de l'accaparement des terres**

Selon les informations de terrain, les achats des terres agricoles ont été effectués exclusivement en « cash ». Ce qui permet favorablement aux vendeurs de disposer de l'argent frais en liquidité pour faire face aux dépenses urgentes. Mais l'effet pervers de disposer de l'argent liquide est de faire des dépenses imprévues et de verser dans la dilapidation de la ressource financière issue de la vente des terres agricoles. Par ailleurs, jusqu'alors, il n'existe pas, de manière connue, une valorisation annuelle des terres agricoles effectuée par des experts. De ce fait on ne connaît pas bien la valeur de l'objet vendu. Toutefois la plus-value latente de la terre est réelle, bien qu'on n'en connaisse pas au Togo des données économiques. En Uruguay et en Argentine par exemple, elle est estimée à plus de 40% selon Olivier Combastet, président fondateur de la société de gestion Pergam Finances qui investit dans les terres agricoles en Amérique du Sud.

Les terres agricoles acquises ne sont pas mises en valeur ou ne le sont que très partiellement. Les conséquences de cette pratique de « thésaurisation » des terres agricoles peut mettre à mal l'élaboration d'une politique agricole en vue de créer des conditions favorables de l'exploitation agricole capables de procurer aux jeunes des revenus décents et de faire de l'agriculture un véritable métier à travers lequel le praticien peut acheter les biens et les services des autres. Dans un passé récent, les autorités togolaises ont tenté l'installation des jeunes agriculteurs modernes dans certaines préfectures du pays. L'un des problèmes auxquels les jeunes agriculteurs modernes se sont confrontés est celui du domaine foncier mise en place dans les préfectures de manière cavalière par le concert des Chefs traditionnels, des Préfets et des Ministres sans implication réelle des propriétaires fonciers. C'est dire à quel point le foncier est déterminant dans la prise de décision politique en

matière d'agriculture ; ce qui influe directement sur l'économie nationale et sur la politique de lutte contre la pauvreté.

Dans le cadre de cette étude, les cas d'accaparement des terres agricoles les plus significatifs concernent les acquisitions de l'évêché d'Anèho (500 ha), de l'officier de gendarmerie (400 ha) et d'élément de la diaspora en France (1 000 ha). Selon les informations de terrain, l'évêché d'Anèho aurait l'intention de créer un centre de formation agricole pour les jeunes à l'instar du Centre Songhaï à Porto-Novo au Bénin mais avec en aval des unités de transformations agro alimentaires. On peut alors augurer d'une création d'emploi en milieu rural et d'une insertion des jeunes sans emploi à accéder à un emploi digne et espérer en une redistribution des bénéfices engrangés qui associe les populations locales. Dans les deux autres cas, aucune information sur les intentions d'exploitation des domaines acquis n'a pu être collectée. Mais, l'enjeu consiste bien à savoir si les paysans qui exploitent actuellement ces domaines profiteront de ces transactions ou si, au contraire, ils seront chassés de ces terres ou tenus à l'écart des bénéfices dans un système productiviste mécanisé qui n'a plus besoin d'autant de paysans, ce qui aggraverait la situation de paupérisation et créerait des exclusions.

Il existe dans la zone Est de la préfecture de Yoto une opportunité que les communautés riveraines de la forêt classée de Togodo qui peut être bien exploitée. En effet l'Etat Togolais a rétrocédé 3 000 ha de cette aire protégée à la communauté. C'est une rare occasion pour une communauté de disposer d'un seul tenant une superficie aussi importante et convenable pour attirer l'investissement dans le secteur agricole. Malheureusement, certains paysans ont commencé une occupation sauvage et anarchique des lieux, ce qui peut compromettre dangereusement les éventuelles possibilités d'une exploitation agricole à une échelle industrielle. De plus il est nécessaire pour la communauté de procéder aux démarches administratives pour obtenir de l'Etat togolais un déclassement et une attestation de rétrocession des 3 000 ha aux communautés riveraines.

Tous ces effets pervers, tant du côté des acquéreurs que des vendeurs, doivent être endigués de manière à offrir aux acteurs impliqués dans les transactions de vente et d'achat des terres agricoles des garanties d'un regain de confiance qui favorise l'investissements en agriculture et en milieu rural. Les quelques éléments de cette garantie peuvent être l'obtention du titre foncier sur la propriété foncière et des actes de plaidoyers auprès des gouvernants pour la protection du domaine foncier de ceux qui sont vulnérables et susceptibles de perdre leur capital terre dans le phénomène de l'accaparement des terres agricoles.

#### **4. Procédures d'obtention du titre foncier rural**

Le titre foncier est le droit qui constitue un bien immeuble et établit sa propriété. Au Togo il procure à son détenteur l'avantage d'une propriété immuable et inattaquable. Les procédures d'obtention du titre foncier rural sont les suivantes :

1. Au moment de l'achat, l'acquéreur s'attache les services d'un géomètre agréé qui effectue la levée parcellaire et topographique du terrain ;
2. Le géomètre agréé introduit la levée parcellaire et topographique au service de l'urbanisme puis au service de la cartographie afin d'obtenir le visa du plan du domaine ;
3. Le géomètre agréé introduit une copie certifiée conforme du plan visé au service de l'agro foncier qui le conserve en attendant l'avis du service du cadastre et du domaine ;
4. Le géomètre introduit au chef du village pour la certification de la vente
5. Le géomètre agréé ou l'acquéreur envoie une copie certifiée conforme du plan visé à la mairie (ou à la préfecture au cas où il n'y a pas une mairie) pour la signature du maire ou du préfet au cas échéant ; cette copie du plan visé est accompagnée de la certification de vente du chef de village ;
6. Le maire ou le préfet procède à la vérification par le géomètre agréé de la mairie ou de la préfecture de l'authenticité des documents qui lui sont introduits ; il se déplace sur le terrain accompagné du chef du village, du géomètre qui a introduit le dossier d'obtention du titre foncier rural, du géomètre de la mairie ou de la préfecture, du vendeur et des limitrophes du vendeur pour s'assurer que le vendeur est le vrai propriétaire du domaine ;
7. A la suite de ses vérifications, lorsque les déclarations s'avèrent authentiques, le maire ou le préfet délivre un certificat administratif ;
8. Ce certificat administratif est introduit à un notaire qui à son tour et successivement l'introduit au service de l'agro foncier, au service du cadastre et au service du domaine.

Dans une autre forme de démarche, après l'étape 4 c'est-à-dire après la certification de la vente, le propriétaire peut faire légaliser la vente au tribunal de première instance de tutelle. Le tribunal établit un procès verbal

de vente. Suite à cela le propriétaire introduit le dossier successivement au service de l'agro foncier, au service du cadastre et au service du domaine.

Lorsque la démarche aboutit, le titre foncier est publié dans le journal officiel avec les indications du propriétaire, la situation géographique du domaine et la superficie.

## **5. Pistes de plaidoyers**

L'un des déterminants du phénomène de l'accaparement des terres agricoles est la pauvreté sévère en milieu rural. L'espoir de combattre cette pauvreté repose essentiellement sur l'agriculture dont la [fonction est de produire un revenu financier](#) à partir de l'[exploitation](#) de la [terre \(cultures\)](#), des [forêts \(foresterie\)](#), des produits de la [mer, lacs et rivières \(aquaculture, pêche\)](#), des [animaux de ferme \(élevage\)](#) et des [animaux sauvages \(chasse\)](#) englobant aussi les transformations agro alimentaires et en rapport avec d'autres activités non monétaires comme l'habitat et l'environnement. Le nouvel objet de l'agriculture est, au-delà de fournir à suffisance, en quantité et en qualité de l'alimentation aux populations urbaines et rurales, d'offrir aux jeunes un emploi décent et des possibilités de créer de la richesse avec le souci de préserver les ressources dont dépend la survie par des itinéraires techniques, des modes d'exploitation, des croyances, des pratiques religieuses et des rituelles.

L'élément fondamental à préserver est d'abord le capital terre. Pour cela, il faut en connaître la quantité et la qualité. Cela exige l'établissement d'un cadastre rural pour chaque terroir villageois qui fournit les connaissances sur la statistique agricole des terres agricoles au niveau de chaque village. L'avantage à tirer d'un tel dispositif est énorme. En effet, cela permet d'avoir en surface les éléments de planification d'une production agricole et de faire une projection de développement local. En créant ainsi des emplois attrayants en milieu rural on fixera sur leur terroir et réduira le désir d'aller vers la ville à la recherche du bien-être. L'établissement du cadastre rural favorisera aussi de circonscrire des terres agricoles à mettre à la disposition d'investisseurs dans le secteur agricole tout en préservant les petits producteurs agricoles contre le phénomène de l'accaparement des terres par un mécanisme de contrôle de l'Etat.

En raison de tout ce qui précède, la CTOP peut, dans l'intérêt de ses membres et pour offrir un métier digne surtout aux jeunes mais aussi à d'autres couches sociales en milieu rural, s'engager sur des pistes de plaidoyer pour :

- ✚ la facilitation de l'obtention du titre foncier rural ;



- ✚ la mise en place des comités locaux de gestion du foncier. Ces comités seront chargés de limiter les ventes des terres rurales et de sensibiliser les populations sur les procédures d'obtention du titre foncier et la promotion du bail à durée déterminé
- ✚ l'établissement du cadastre rural ;
- ✚ l'obtention de l'attestation de rétrocession et de déclassement de la partie de la forêt classée rétrocedée ;
- ✚ les investissements en milieu rural ;

## **Conclusion**

Le phénomène de l'achat massif de terres agricoles est nouveau. L'ampleur des acquisitions de terres et les inquiétudes qu'elles suscitent semblent exagérées. Certes, les acquisitions à grande échelle existent et représentent une menace potentielle sur laquelle les gouvernants et les défenseurs des intérêts des paysans doivent être regardants de manière à prendre des dispositions prémonitoires pour pallier les effets pervers suspectés. Le manque de transparence dans les transactions de l'acquisition des terres agricoles et les moyens de contrôle public dans la négociation sont très problématiques. C'est pour cela que la nécessité d'encadrer le nouveau phénomène d'acquisition des terres agricoles se fait de plus en plus pressante au sein des organisations paysannes qui doivent prendre le devant de la mise sur pied d'une autre politique du droit à la terre et aux autres ressources naturelles .

Dans tous les cas, le potentiel de l'agriculture et des terres agricoles est énorme à moyen terme, donc à voir. Mais cela nécessite un apport massif en capital dans les filières agricoles porteuses du pays. Ces investissements doivent être exemptés de toute logique spéculative qui peut entraîner une paupérisation de la population rurale locale. Ainsi, ces investissements peuvent-ils favoriser l'exploitation des terres possédées par les nationaux et freiner l'accaparement de terres dérivant de logiques financières de placement ou de spéculation. Il faudra alors renforcer le pouvoir de négociation des petits agriculteurs locaux par des actions de plaidoyers et leur aménager un rôle dans la gouvernance de leur propre terroir.

En accédant aux objectifs du plaidoyer des organisations paysannes, en ce qui concerne le droit à la terre, les gouvernants tireront le bénéfice de disposer d'une base de données des terres agricoles spécifiant les superficies

et leurs propriétaires, leurs situations géographiques ainsi que leurs monographies. Cela favorisera la mise en place d'une politique agricole du pays.

## Annexes

Tableau 1 : Quelques cas d'accaparement des terres au Togo

Cas d'acquisition de terrain urbain, périurbain ou rural	Superficie	Lieu
Premier cas (terres acquises par une même personne)	- 10 ha 48 a 46 ca - 97 a 68 ca - 17 a 55ca - 1 618 ha 30 a 36 ca	- Blitta-Gare (Hèzouda) - Amlamé - Agoe Cacaveli - Adélé (Atchintsé)
Deuxième cas (terres acquises par une même personne)	- 25 a 86 ca - 47a 69 ca - 54 a 89 ca	- Tchaoudjo
Troisième cas (terres acquises par une même personne)	- 286 ha 28 a 49 ca - 53 ha 58 a 31 ca - 52 ha 52 a 15 ca - 1 ha34 a 14 ca - 12 a 60 ca	- Malomi (Blitta) - Toumoulmou (Adélé) - Tsévié (Sika Copé) - Kara

D'autres exemples existent : 800 ha acquis par une personne à Avedje (Zio), 132 ha par un autre à Alokoegbe (Zio), plus de 100 ha à Sada (Tchaoudjo), etc.

Source : Inades Formation Togo

Tableau 2 : quelques cas d'accaparement des terres dans la région méridionale du Togo

Acquéreur	Superficie	Lieu
Personne privée, achat grande échelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 400 ha</li> <li>• 1000 ha</li> <li>• 500 ha</li> </ul>	Somevi (entre cantons de Dzafi et Kouvé, préfecture de Yoto) Lalékpé (entre les préfectures du Zio, Haho et Yoto) Agoméglouzou (Préfecture des Lacs)
Personne morale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 500ha</li> </ul>	Adjové (canton de Kouvé, Préfecture de Yoto)
Personne privée, achat moyenne échelle	Entre 4 et 40 ha	Haho-Kpodji, Somévi, Yotokopé (Préfecture de yoto), Lovissa-Kopé (Préfecture d'Agou), Bagbé (Préfecture de l'Avé) Dalavé (préfecture du Zio)

Source : enquête pour l'étude sur l'accaparement des terres au Togo  
par AS-CONSEIL