



Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons du Ghana

Eric Yeboah et Mark Kakraba-Ampeh

Série Foncier, Investissements et Droits

À mesure que les pressions sur les terres et les ressources naturelles augmentent, les groupes défavorisés risquent d'être de plus en plus lésés, en particulier lorsque leurs droits ne sont pas garantis, que leurs capacités à les faire valoir sont limitées, et que d'importantes inégalités façonnent leurs relations avec le gouvernement et les investisseurs. La série Foncier, Investissements et Droits de l'IIED fournit des informations sur l'évolution des pressions exercées sur les terres, les multiples modèles d'investissement, les cadres juridiques applicables et les moyens pour les populations rurales de revendiquer des droits.

D'autres rapports de la série Foncier, Investissements et Droits peuvent être téléchargés depuis la page www.iied.org/pubs. Parmi les rapports récents figurent :

- Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons d'Afrique de l'Ouest. 2016. Cotula, L et Jokubauskaite, G. Aussi disponible en anglais.
- Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons du Cameroun. 2016. Kenfack, P-E, Nguiffo, S et Nkuitchua, T. Aussi disponible en anglais.
- Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons du Sénégal. 2016. Fall, M et Ngaido, M. Aussi disponible en anglais.
- Land rights and investment treaties: exploring the interface. 2015. Cotula, L.
- Investissements dans le secteur agro-industriel au Cameroun : acquisitions de terres à grande échelle depuis 2005. 2015. Nguiffo, S et Sonkoue Watio, M. Aussi disponible en anglais.
- Understanding agricultural investment chains: lessons to improve governance. 2014. Cotula, L et Blackmore, E.

Dans le cadre du programme de l'IIED sur les Outils Juridiques pour l'Émancipation des Citoyens, nous partageons également les leçons tirées des approches novatrices entreprises par des groupes de citoyens visant à faire valoir leurs droits. Ces outils incluent notamment des actions au niveau local, un engagement dans les processus de réforme juridique, la mobilisation de mécanismes internationaux de défense des droits de l'homme, l'usage de procédures de règlement des griefs ou encore l'examen de traités internationaux d'investissements, de contrats et de procédures d'arbitrage. Les enseignements tirés des praticiens sont disponibles sur notre site internet www.iied.org/pubs.

Les rapports récents comprennent :

- Défense des droits communautaires : Enseignements tirés d'un projet de gaz naturel au Mozambique. 2015. Salomão, A. Aussi disponible en portugais et en anglais.
- Faire valoir les droits fonciers des communautés grâce au mécanisme de la RSPO en Indonésie et au Libéria. 2015. Lomax, T. Aussi disponible en anglais et en espagnol.
- Democratizing international investment law: recent trends and lessons from experience. 2015. Cotula, L.
- Bringing community perspectives to investor-state arbitration: the Pac Rim case. 2015. Orellana, M *et al.* Aussi disponible en espagnol.
- Activités de plaidoyer sur les négociations de traités d'investissement : Enseignements tirés de la société civile malaisienne. 2015. Abdul Aziz, F. Aussi disponible en anglais.
- Suivi des acquisitions foncières par les communautés locales : Leçons de la raffinerie de pétrole de Buseruka en Ouganda. 2015. Twesigye, B. Aussi disponible en anglais.

Pour contacter l'IIED au sujet de ces publications, veuillez envoyer un mail à legaltools@iied.org

Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons du Ghana

Eric Yeboah et Mark Kakraba-Ampeh

Première édition par l'Institut international pour l'environnement et le développement (Royaume-Uni) en 2016.

Copyright © Institut international pour l'environnement et le développement (IIED)
Tous droits réservés.

ISBN : 978-1-78431-324-1
Numéro de commande IIED : 17583FIIED

Pour obtenir des exemplaires de cette publication, veuillez contacter l'IIED :
International Institute for Environment and Development
80-86 Gray's Inn Road
London WC1X 8NH
Royaume-Uni

Email : newbooks@iied.org
Twitter : @iied

Facebook : www.facebook.com/thellIED

Télécharger d'autres publications depuis www.iied.org/pubs

Une entrée au catalogue correspondant à cet ouvrage est disponible auprès de la British Library.

Citation : Yeboah, E. et Kakraba-Ampeh, M. (2016) Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons du Ghana. IIED, Londres.

Photo de couverture : Un producteur d'arachides dans la région du Haut Ghana Occidental.

© Neil Palmer / CIAT.

Traduit de l'anglais par Maryck Nicolas-Holloway.

Conception : Judith Fisher, www.regent-typesetting.co.uk

Impression : Full Spectrum Print Media, imprimeur certifié ISO14001 au Royaume Uni, en utilisant des encres à base d'huile végétale et du papier recyclé à 100 %.

Ces travaux ont été exécutés à l'aide d'une subvention du Centre de recherches pour le développement international, établi à Ottawa, au Canada. Les opinions exprimées ne représentent pas nécessairement celles du CRDI ni de son Conseil des gouverneurs.

 **IDRC | CRDI**
International Development Research Centre
Centre de recherches pour le développement international



Table des matières

Sigles et acronymes.....	ii
Remerciements.....	iii
À propos des auteurs	iv
Résumé exécutif.....	1
1. Introduction	3
2. Gouvernance foncière : le contexte national	6
3. Prise de décisions publiques en matière d'investissements fonciers.....	9
4. Partage des risques et des bénéfices	13
5. Règlement des litiges et recours	17
6. Conclusion.....	19
Références	20

Sigles et acronymes

CRDI	Centre de recherches pour le développement international
CHRAJ	Commission des droits de l'Homme et de la justice administrative
EIE	Évaluation des impacts environnementaux
EISE	Évaluation des impacts sociaux et environnementaux
GCAP	Projet du Ghana pour une agriculture commerciale
GIPC	Centre pour la promotion des investissements au Ghana
IIED	Institut international pour l'environnement et le développement
LAP	Land Administration Project
LRMC	Land Resources Management Centre
OASL	Bureau de l'Administrateur des terres de clan
SADA	Autorité pour un développement accéléré de la savane

Remerciements

Ce rapport a été préparé dans le cadre du projet « Vers plus de redevabilité dans la ruée mondiale sur les terres : leçons d'Afrique de l'Ouest », financé par le Centre de recherches pour le développement international (CRDI). Nous souhaitons remercier Adrian Di Giovanni, Ramata Thioune, Lorenzo Cotula et Giedre Jokubauskaite pour leur soutien tout au long du projet et pour leurs commentaires et suggestions sur les différentes versions de ce rapport. Les auteurs sont aussi reconnaissants à M. Mark Andoh (Daboase), M. Idrissu Mohammed (Kadelso) et M. Asmiyu (Yapei) pour avoir contribué à la coordination des activités de recherches dans leur communauté respective. Nous aimerions également remercier les membres et dirigeants des trois communautés pour leur aimable coopération et leur soutien assidu.

À propos des auteurs

Mark Kakraba-Ampah est directeur exécutif du *Land Resources Management Centre* (LRMC), basé à Kumasi, au Ghana. Gestionnaire foncier expérimenté, il a contribué de manière significative au débat sur la gouvernance foncière au Ghana.

Eric Yeboah est chercheur et maître de conférences au département d'économie foncière de l'Université des sciences et technologies Kwame Nkrumah à Kumasi, au Ghana. Il participe également aux travaux de recherche du LMRC.

Résumé exécutif

Le Ghana est doté d'une superficie considérable de terres arables. Et comme il bénéficie d'une main-d'œuvre abondante et d'un climat tropical favorable à une grande variété de cultures, il n'est pas surprenant que le pays ait été une cible privilégiée pour la récente vague d'investissements agro-industriels. Les investissements directs étrangers dans le secteur primaire pourraient jouer un rôle clé dans l'accélération du développement du pays, dont l'économie est à dominante agricole.

L'injection de capitaux étrangers peut accélérer l'essor des infrastructures locales et la création d'emplois et favoriser le transfert de savoir et de technologies. Les risques sont eux aussi bien connus, tout particulièrement en ce qui concerne la perte de terres et de ressources qui servent de socle aux moyens d'existence d'un grand nombre de communautés rurales. Il existe des mécanismes de redevabilité qui peuvent influencer les occasions de modeler la distribution de ces coûts et avantages entre de multiples acteurs.

C'est le régime de propriété coutumière qui est dominant au Ghana, les chefs et les autorités traditionnelles reconnues étant désignés comme des administrateurs ayant une capacité fiduciaire sur les terres. Sur le papier, le fait que les communautés détiennent les terres augmente le contrôle local exercé sur la gestion des terres et des ressources ainsi que sur le processus de prise de décisions. Le droit coutumier comme le droit écrit sont sans équivoque : les terres devraient être utilisées d'une manière qui garantit l'intérêt de tous les membres de la communauté qui en est propriétaire.

Toutefois, de plus en plus de données suggèrent que la conclusion de nombreux marchés fonciers récents ainsi que la distribution des bénéfices découlant de ce type de transactions ont failli à presque tous les paramètres de bonne gouvernance foncière. Les conséquences de cette situation pour les communautés rurales ont été catastrophiques dans nombre de cas, notamment en créant des sans-terres du fait d'une inégalité entre les sexes, en exerçant de fortes pressions mettant en péril les moyens d'existence et en provoquant une dégradation de l'environnement. Certains rapports font état de tensions et même de violentes confrontations entre les communautés et les investisseurs.

Cette étude se penche sur la redevabilité dans le cadre des acquisitions foncières au Ghana. Elle évalue dans quelle mesure les cadres juridiques applicables créent des conditions propices à la redevabilité et, au final, à des investissements plus inclusifs et plus durables. L'étude s'inspire de deux éléments : (i) un examen des lois applicables à la lumière des normes internationales telles que celles que l'on trouve dans les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes

fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts ; et (ii) des recherches sur le terrain dans trois régions qui accueillent de vastes investissements fonciers.

La redevabilité s'impose comme un aspect primordial de la bonne gouvernance foncière et devrait être au cœur des processus d'investissement. Il existe des lois et des institutions, tant coutumières que modernes, qui devraient être les garantes d'une gouvernance foncière responsable. Toutefois, des contraintes pratiques et un manque de capacités tendent à entraver l'aptitude de ces institutions à soutenir correctement les communautés. Les mesures de sauvegarde intégrées dans les régimes fonciers coutumiers ont bien du mal à assurer la redevabilité, et les administrateurs des terres coutumières ne possèdent souvent que des capacités limitées pour négocier efficacement des transactions foncières plus favorables. Plus inquiétant encore, il n'existe aucune garantie que les gains réalisés en vertu de ces acquisitions foncières seront utilisés de manière équitable afin de bénéficier à la communauté tout entière.

Ces considérations suggèrent que, si l'on veut améliorer la gouvernance foncière locale et nationale, il est primordial de développer des « outils de redevabilité juridique et sociale » en vue d'autonomiser les communautés et d'ancrer les principes de redevabilité dans la prise de décisions.

1. Introduction

Le Ghana est doté d'une superficie considérable de terres arables. Et comme il bénéficie d'une main-d'œuvre abondante et d'un climat tropical favorable à une grande variété de cultures, il n'est pas surprenant que le pays ait été une cible privilégiée pour la récente vague d'investissements agro-industriels. Les investissements directs étrangers dans le secteur primaire pourraient jouer un rôle clé dans l'accélération du développement du pays, dont l'économie est à dominante agricole.

L'injection de capitaux étrangers peut accélérer l'essor des infrastructures locales et la création d'emplois et favoriser le transfert de savoir et de technologies (Deininger, 2011). Les risques sont eux aussi bien connus, tout particulièrement en ce qui concerne la perte de terres et de ressources qui servent de socle aux moyens d'existence d'un grand nombre de communautés rurales. Il existe des mécanismes de redevabilité qui peuvent influencer les occasions de modeler la distribution de ces coûts et avantages entre de multiples acteurs.

C'est le régime de propriété coutumière qui est dominant au Ghana, les chefs et les autorités traditionnelles reconnues étant désignés comme des administrateurs ayant une capacité fiduciaire sur les terres (article 36(8) de la Constitution de 1992). Sur le papier, le fait que les communautés détiennent les terres augmente le contrôle local exercé sur la gestion des terres et des ressources ainsi que sur le processus de prise de décisions. Le droit coutumier comme le droit écrit sont sans équivoque : les terres devraient être utilisées de manière à garantir l'intérêt de tous les membres de la communauté qui en est propriétaire (Ubink et Quan, 2008).

Toutefois, de plus en plus d'éléments (German *et al.*, 2011; Schoneveld *et al.*, 2011) indiquent que de nombreuses transactions foncières récemment conclues ont failli à presque tous les paramètres de bonne gouvernance foncière, et il en va de même pour la distribution des bénéfices découlant de ce type de transactions. Les conséquences pour les communautés rurales ont été catastrophiques dans nombre de cas, notamment en créant des sans-terres de manière inégale entre les sexes, et en exerçant de fortes pressions mettant en péril les moyens d'existence et en provoquant une dégradation de l'environnement (GCAP, 2014). Certains rapports font état de tensions et même de violentes confrontations entre les communautés et les investisseurs (Nyari, 2008 ; Wisborg, 2012).

L'accès aux terres et aux ressources est souvent caractérisé par des intérêts conflictuels, ce qui se solde presque toujours par l'apparition d'une poignée de gagnants mais de beaucoup de perdants. C'est la raison pour laquelle des principes de bonne gouvernance foncière, tels que la transparence et la redevabilité, sont importants à tous les niveaux de l'administration foncière. L'introduction d'exigences en termes de transparence et de redevabilité dans les

transactions foncières permettrait de minimiser le risque d'exclure de nombreux acteurs du processus de prise de décisions sur le partage des bénéfices.

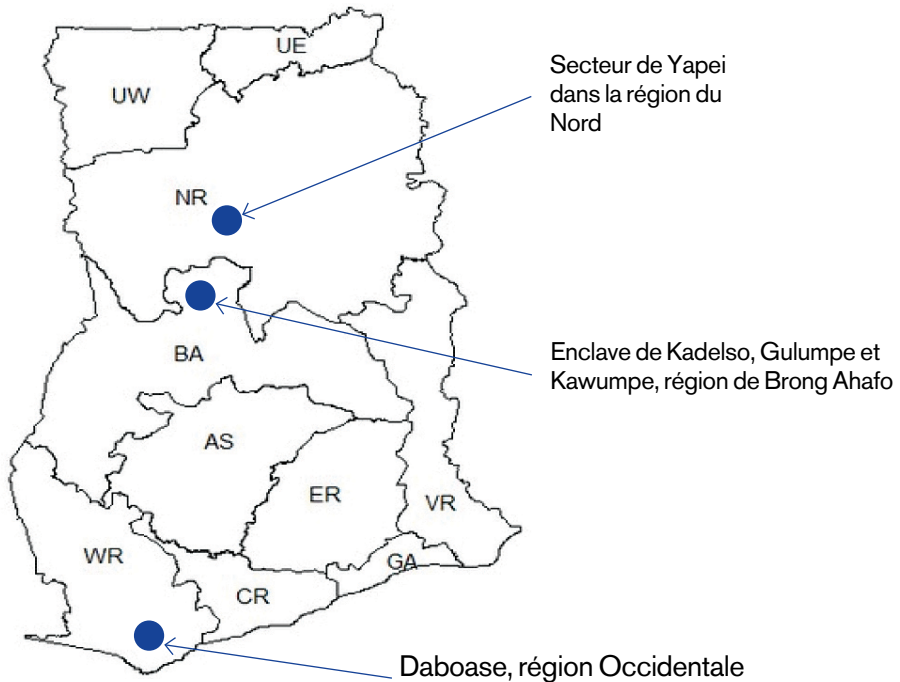
Les communautés ont besoin de mécanismes et d'un environnement porteur pour exiger une redevabilité sociale de la part des dirigeants auxquels ont été confiées les ressources collectives. Pourtant, ces mécanismes sont généralement fragiles et encouragent ainsi une situation où la majorité des parties prenantes sont exclues de la prise de décisions et profitent peu des bénéfices engendrés par les acquisitions de terres à grande échelle.

De telles pratiques tendent à empêcher les investisseurs d'obtenir « un permis social » d'exercer des activités, c'est-à-dire l'autorisation par l'ensemble de la communauté de pratiquer son activité dans la région (Yates et Horvath, 2013 ; Morrison, 2014). L'obtention d'un permis social est essentielle pour promouvoir une coexistence harmonieuse entre l'investisseur et la communauté. Là où les mécanismes locaux pour garantir la redevabilité sont précaires, les entreprises risquent d'être confrontées à des contestations au niveau communautaire, même si elles ont respecté leurs obligations légales nationales (Cotula, 2011).

Cette étude se penche sur la redevabilité dans le cadre des acquisitions foncières au Ghana. Elle évalue dans quelle mesure les cadres juridiques applicables créent des conditions propices à la redevabilité et, au final, à des investissements plus inclusifs et plus durables. L'étude s'inspire de deux éléments : (i) un examen des lois applicables à la lumière des normes internationales telles que celles que l'on trouve dans les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts ; et (ii) des recherches sur le terrain dans trois régions qui accueillent de vastes investissements fonciers.

Parmi les critères utilisés lors de la sélection des sites figuraient la fracture nord-sud du Ghana ; un accent sur les régions qui connaissent divers degrés de pressions foncières ; et un panachage d'investissements récents et établis de longue date. Les recherches ont été effectuées dans les régions de Yapei et de Kusawgu, dans la région du Nord ; dans l'enclave de Kawumpe, Kadelso et Gulumpe, dans la région de Brong Ahafo ; et enfin à Daboase, dans la région Occidentale. Dans les deux premiers sites, des sociétés ont fait l'acquisition de terres auprès de chefs coutumiers. Le troisième site portait sur une transaction foncière conclue avec l'État. Les trois régions sont indiquées sur la carte ci-dessous.

Figure 1. Sites d'étude



Les enquêtes de terrain ont porté sur des interviews et des discussions en groupe de réflexion avec des acteurs clés, tels que des autorités traditionnelles, des investisseurs, des groupes de jeunes, des associations paysannes, différents groupes d'hommes et de femmes, à l'aide d'approches participatives. Il y a aussi eu des dialogues supplémentaires avec d'autres parties prenantes, telles que la Commission foncière, le ministère de l'Alimentation et l'Agriculture, l'Agence de protection de l'environnement, les Services du genre et le Bureau de l'Administrateur des terres de clan (*Stool Lands*¹) au niveau régional et national.

La suite de ce rapport est structurée en quatre sections, qui abordent tour à tour les questions ayant trait au contexte de gouvernance foncière, aux processus de prise de décisions, aux modalités de partage des risques et des bénéfices et enfin aux mécanismes de recours et de règlement des litiges.

1. Au Ghana, on parle des « terres du tabouret » ou *stool lands* pour faire référence aux terres qui sont sous la garde d'une autorité coutumière symbolisée par un tabouret ou *stool* dans le sud Ghana ; dans le nord du Ghana, on parlera des *skin lands* ou « terres des peaux » puisque ce sont des peaux qui symbolisent la fonction de l'autorité collective. Par commodité, on parlera ici de terres de clan.

2. Gouvernance foncière : le contexte national

Les caractéristiques spatiales, sociales et culturelles du Ghana varient considérablement d'une région à l'autre. Il existe 10 régions administratives, les trois régions septentrionales étant relativement plus pauvres et sous-développées (FIDA, 2012). Le pays compte plus d'une quarantaine de groupes ethnolinguistiques qui ont chacun leurs coutumes et leur culture propres. Le régime foncier étant un produit de la culture et du contexte, il existe ainsi beaucoup de variantes dans les modalités de tenure foncière à travers le pays.

Généralement parlant, il y a trois catégories principales de propriétés foncières au Ghana. Il s'agit des terres publiques (ou domaniales), des terres coutumières (qui comprennent les terres de clan, *stool lands* et *skin lands*, et les terres familiales) et des terres en fiducie (*vested lands*), qui sont à mi-chemin entre les terres coutumières et les terres publiques. Les terres publiques sont la propriété collective de tous les citoyens du Ghana et le Président en est l'administrateur.

Les terres publiques sont gérées par la Division des terres publiques et en fiducie de la Commission foncière. En tout, les terres publiques occupent environ 18 pour cent de toute la superficie du Ghana (Banque mondiale, 2011). Les terres coutumières sont généralement détenues collectivement, en vertu d'accords de tenure foncière de natures très diverses. La gestion et l'administration de ces terres est souvent confiée à un chef, un aîné ou un dirigeant, désigné conformément à la coutume. Enfin, les terres en fiducie sont des terres coutumières qui sont gérées par l'État pour le compte de propriétaires coutumiers (voir Kasanga et Kotey, 2001 et Yeboah et Shaw, 2013, pour un compte rendu détaillé sur les typologies des propriétés foncières au Ghana).

Des droits individuels sur les terres peuvent être détenus sous chacun des trois types de propriété foncière. En ce qui concerne les terres publiques et les terres en fiducie, les droits fonciers individuels revêtent souvent la forme de baux, qui peuvent être accordés à un individu par la Commission foncière sur simple demande. En vertu des modalités de tenure coutumière, le droit d'usufruit peut reposer entre les mains d'un individu. Dans ce cas, l'usufruitier obtient un accès et un contrôle exclusifs sur la parcelle de terre (da Rocha et Lodo, 1995).

En principe, ce droit n'est pas opposable par le détenteur d'un titre allodial sans le consentement de l'usufruitier. Le droit d'usufruit peut être hérité et les ayants droit de l'usufruitier pourraient en bénéficier en cas de décès du titulaire d'origine. D'autres formes de droits tels que les baux, les contrats de location et les concessions peuvent être obtenues par des individus en vertu des modalités foncières du droit coutumier (Ollennu, 1985).

Il est estimé que les terres coutumières représentent 80 pour cent des terres au Ghana (Ubink et Quan, 2008). Un principe clé qui sous-tend leur gestion est la doctrine de fiducie, en vertu de laquelle la terre devrait être utilisée d'une manière qui profite équitablement à tous les membres du groupe qui en est propriétaire. Les terres détenues en vertu de ces systèmes sont appelées « *stool lands* » dans le sud et « *skin lands* » dans le nord. Les terres coutumières incluent également les terres familiales, les terres de clans ou encore des terres détenues par des prêtres fétichistes ou « *Tindana* » dans certaines zones au nord du pays. Ces systèmes coutumiers font appel à des pouvoirs et contre-pouvoirs pour s'assurer que les chefs traditionnels respectent la doctrine de fiducie, et prévoient même la « désinvestissement » ou « *destoolment* » de ceux-ci dans les cas extrêmes.

Ces derniers temps, toutefois, ces pouvoirs et contre-pouvoirs ont été grandement érodés (voir Ubink et Quan, 2008). Plusieurs rapports ont signalé que certains chefs utilisaient les recettes générées par des acquisitions foncières dans leur propre intérêt, ou se comportaient en « méga-propriétaires ». C'est ce que Alden Wily et Hammond (2001, pp. 44, 69-73) décrivent comme une entrave aux droits de propriété collective, par une forme de « féodalisation des relations foncières ».

On assiste de plus en plus à une « marchandisation » de l'accès aux terres. Le fait que les chefs et les élites locales puissent s'accaparer des revenus tirés de l'allocation de terres à des investisseurs potentiels est devenu une incitation pour les chefs de céder à bail des terres communales. Cette situation soulève des défis considérables pour l'aptitude des structures et des systèmes locaux à garantir une plus grande transparence et une meilleure redevabilité.

Comme la majeure partie des terres est détenue en vertu du droit coutumier, l'État exerce moins de contrôle sur les processus d'attribution des terres comparé à d'autres pays d'Afrique. Néanmoins, nombreux sont les organismes publics qui jouent un rôle important dans la gouvernance du foncier et de l'investissement. La Commission foncière est le principal organisme chargé de la gestion et l'administration des terres. Elle donne une orientation politique générale et sert de rouage institutionnel pour la gestion et l'administration foncières, y compris les divisions en charge de la topographie et la cartographie, de l'évaluation des terres, de l'enregistrement des terres et de la gestion des terres publiques et en fiducie. La Commission foncière est le dépositaire de toutes les archives de terres publiques et elle supervise et enregistre les transferts fonciers.

Plusieurs autres organismes jouent différents rôles dans la gouvernance des terres et des investissements, y compris le Service de planification urbaine et rurale, l'Agence pour la protection de l'environnement et les ministères du Genre et de la Protection sociale, du Commerce et de l'Industrie ainsi que de l'Alimentation et l'Agriculture. La Commission de la planification du développement national est chargée de veiller à ce que les politiques relatives à l'élaboration des décisions nationales soient cohérentes.

Ces institutions ont des bureaux décentralisés dans les 10 régions administratives du Ghana. Au niveau local, les assemblées de district ainsi que les autorités municipales et métropolitaines ont des responsabilités importantes pour promouvoir le développement et une utilisation judicieuse des terres et de leurs ressources. Elles peuvent donc jouer un rôle pour veiller à ce que les investissements proposés soient cohérents avec le programme local de développement.

Le Centre pour la promotion des investissements au Ghana (GIPC, *Ghana Investment Promotion Centre*) revêt également une importance critique dans le domaine des grands investissements fonciers. Le GIPC tire son pouvoir de la Loi de 2013 sur le centre de promotion des investissements du Ghana (Loi n° 865). Cette institution est chargée d'attirer, d'autoriser et de réglementer les activités des investisseurs.

Le Projet du Ghana pour une agriculture commerciale (GCAP, *Ghana Commercial Agriculture Project*) et l'Autorité pour un développement accéléré de la savane (SADA, *Savanna Accelerated Development Authority*) ont vu le jour pour créer un environnement porteur pour une agriculture commerciale dans le pays. On attend de tous ces organismes liés aux investissements qu'ils assurent une coordination étroite avec les agences du secteur foncier. Toutefois, tout tend à suggérer que la coordination et la communication laissent à désirer entre les organismes du secteur foncier et ces organes de promotion des investissements (Bugri, 2012).

Une autre institution ayant un rôle critique à jouer est le Bureau de l'Administrateur des terres de clan (OASL, *Office of the Administrator of Stool Lands*). Il s'agit d'un organe constitutionnel chargé de la collecte des recettes sous forme de loyer, de *royalties* et de versements de capital acquis aux terres de clan. Le même organe est chargé de distribuer le revenu collecté entre les diverses parties prenantes identifiées par la loi, en fonction d'un cadre de répartition spécifié par la législation nationale et visant à garantir que toute la communauté propriétaire des terres puisse bénéficier des revenus fonciers générés par les terres de clan.

Les données tirées de nos recherches de terrain dénoncent des lacunes flagrantes dans la coordination entre les institutions coutumières et statutaires. Certaines acquisitions foncières ont eu lieu sans être portées à la connaissance des institutions publiques, telles que la Commission foncière, et sans leur autorisation. Beaucoup d'habitants des zones rurales ne détiennent que des droits très précaires sur les terres qu'ils exploitent, notamment lorsque les droits collectifs sont en jeu. Les données de terrain suggèrent que les investissements fonciers à grande échelle ont soustrait des terres utilisées par des agriculteurs et bridé l'accès d'éleveurs pasteurs à des pâturages ainsi qu'à des ruisseaux et des plans d'eau qui servaient de sources d'eau à plusieurs communautés.

3. Prise de décisions publiques en matière d'investissements fonciers

Le cadre complexe de gouvernance foncière évoqué à la section précédente a des implications directes pour la prise de décisions en matière d'investissements fonciers. Les autorités coutumières ont le droit de prendre des décisions sur les terres coutumières. La position des autorités coutumières en qualité d'administrateurs fiduciaires des terres est gravée dans la Constitution :

« La propriété et l'occupation de terres s'accompagnent d'une obligation sociale de servir l'ensemble de la communauté et, en particulier, l'État reconnaît que les gestionnaires des terres publiques, de clan et familiales sont des administrateurs fiduciaires chargés de s'acquitter de leurs fonctions dans l'intérêt respectif du peuple du Ghana, du clan ou de la famille concernés. » (article 36(7-8) de la Constitution de 1992) [notre traduction].

Toute cession de terres par les autorités coutumières doit recevoir l'agrément des aînés et des membres de la communauté. Les décisions liées au foncier doivent profiter à l'intérêt supérieur de l'ensemble de la communauté propriétaire des terres (voir la section 45 de la Loi de 2008 sur les chefferies (Loi n° 759) et le jugement prononcé dans l'affaire *Amodu Tijani contre le Secrétaire d'État de la Colonie du Sud*).

On attend des autorités coutumières qu'elles soient guidées par les principes de redevabilité et le non-respect de ces principes pourrait éventuellement servir de base à des sanctions. Parmi les options à la disposition des membres de la communauté peut figurer l'appel à un chef qui soit plus haut placé dans la hiérarchie afin de sanctionner le chef mis en cause. Dans d'autres cas, les communautés ont eu recours à des manifestations en guise de moyen de pression pour exiger plus de redevabilité sociale (voir les exemples de l'Encadré 1).

Encadré 1. Exiger une redevabilité sociale : exemples de la société civile ghanéenne

Les habitants de Nobewam se soulèvent contre leur Chef

« Mardi, une foule de résidents du quartier de Nobewam dans la commune d'Ejisu-Juaben a protesté contre la vente présumée inconsidérée de leurs terres par leur Chef et le fait qu'il ne leur ait pas rendu compte du produit de la vente. Ils ont accusé Nana Adu Gyamfi d'avoir vendu un certain nombre de parcelles constructibles à des promoteurs, y compris une zone qui était réservée à un marché et à une plantation communautaire de teak. Par ailleurs, ils ont allégué que le Chef avait cédé à bail des terres à une société minière et empoché l'argent de la transaction. »

Des citoyens de Kwamo se déclarent préoccupés et présentent une pétition à l'Asantehene

« Des citoyens soucieux de Kwamo dans le district d'Ejisu-Juaben du royaume Ashanti ont présenté une pétition à leur chef suprême, l'Asantehene Otumfuo Osei Tutu II, l'enjoignant de destituer le chef Kwamo Nana Osei Amoako-Mensah II pour ... détournement de fonds revenant à des terres de clan ... Nana Amoako-Mensah a également vendu à des promoteurs privés un lopin de terre alloué et réservé aux tombeaux Obrempong Tano, Asanie Kyere et Akonodi, tandis que des terres réservées le long de cours d'eau à Kwamo ont aussi été vendues. La requête déplore ... que les fonds générés par la vente de ces terres n'aient pas encore été attribués à des projets de développement. »

Source : Modern Ghana www.modernghana.com

Ces exemples sont encourageants mais ne sont pas encore monnaie courante. Le droit coutumier comme le droit écrit fournissent des voies de recours qui devraient se traduire par plus de transparence et de redevabilité. Toutefois, ces deux aspects de bonne gouvernance foncière ont plus de chance d'être atteints si les citoyens sont au courant de leurs droits et des mécanismes permettant de demander plus de redevabilité. La transparence et la redevabilité doivent être exigés pour pouvoir être réalisées (Polack *et al.*, 2013). Cela implique des citoyens bien informés qui ont la capacité de nouer un dialogue avec les autorités coutumières et l'élite politique. Toutefois, la question des déséquilibres de pouvoirs demeure un défi majeur sur ce plan.

D'un point de vue culturel, les membres de la communauté sont considérés comme les sujets du chef. À ce titre, les chefs ont le pouvoir de donner des ordres auxquels les sujets sont tenus d'obéir (Shively, 2001 cité dans Njoh, 2006), et ces derniers doivent faire preuve d'allégeance au chef de clan à tout moment (da Rocha et Lodoh, 1995). Cette situation crée des gagnants et des perdants. Les

chefs et autres élites pourront probablement s'emparer des gains maximums alors que les personnes ayant des droits fonciers plus précaires, tels que les agriculteurs migrants ou les femmes dans les communautés patriarcales, peuvent être exposés à de nouvelles menaces sur leurs droits de propriété, leurs droits d'accès et d'usage. Dans de telles circonstances, garantir la transparence et la redevabilité exigera l'autonomisation de la communauté. Il sera tout aussi vital d'élaborer des stratégies communautaires pour mettre en place des pouvoirs et contre-pouvoirs afin de contrôler les autorités coutumières.

Différentes lois visent à donner l'occasion au public de participer aux processus de prise de décisions. Ainsi par exemple, le droit coutumier et la Loi sur les chefferies prévoient que les autorités coutumières décident des allocations foncières en consultation avec les aînés des communautés. Par ailleurs, la Loi de 1994 sur la protection de l'environnement (Loi n° 490) prévoit que tout changement proposé à l'affectation des sols couvrant une superficie de 40 acres (16 hectares) ou plus et touchant au moins 20 ménages doit donner lieu à une évaluation des impacts sociaux et environnementaux (EISE). La réglementation de 1999 en matière d'évaluation environnementale (LI 1652) fait d'une audience publique un élément incontournable de tout processus d'EISE. La réglementation exige aussi que les autorités publiques étudient toutes les soumissions qui leur sont faites dans le cadre du processus d'EISE. Enfin, la section 3(1) de la Loi de 1994 sur la planification du développement national (systèmes) (Loi n° 480) stipule que les autorités doivent obligatoirement mener des consultations publiques dans le cadre du processus de développement.

Ce sont là autant de mesures de sauvegarde qui devraient garantir la transparence et la redevabilité des acquisitions foncières. Pourtant, leur mise en œuvre continue de poser problème et nombre de ces législations n'ont pas pu engendrer les impacts attendus en termes de promotion de transactions foncières transparentes et responsables capables de donner lieu à des résultats justes et équitables pour toutes les parties prenantes.

La Commission foncière a rédigé un projet de Directives dans le cadre de l'examen des acquisitions foncières à grande échelle à des fins agricoles et autres au Ghana. Cela a été en partie impulsé par le besoin de répondre aux différents défis qui sont de plus en plus souvent associés aux acquisitions foncières à grande échelle. Ces lignes directrices cherchent à opérationnaliser les textes internationaux, notamment les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale, ainsi que les Principes pour un investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires.

Si elles sont observées, les Directives ouvrent de nouveaux horizons pour la consultation communautaire, et les résultats de ces consultations devraient servir de base à la prise de décisions par la Commission foncière. Comme celle-ci est en mesure d'approuver, de rejeter ou de modifier toutes les transactions foncières

proposées, les Directives pourraient constituer un moyen de pression non négligeable.

On peut se féliciter de l'effort déployé en vue de « domestiquer » les orientations internationales. Toutefois, le projet de Directives dans sa forme actuelle renferme plusieurs lacunes qui font qu'il est peu probable qu'elles pourront aboutir aux résultats escomptés si elles sont un jour appliquées. Le projet de Directives exclut par exemple des institutions clés comme l'OASL et le GIPC du processus de prise de décisions, alors même que le GIPC est la principale agence publique mandatée pour attirer, enregistrer et réglementer les activités des investisseurs dans le pays. Le GIPC joue ainsi un rôle de premier plan dans les investissements fonciers, et devrait être chargé par les Directives d'élaborer des modalités qui permettraient de filtrer les investisseurs potentiels et de garantir que ceux qui font l'acquisition de vastes étendues de terres les exploiteront de manière productive dans les délais convenus, et ont les fonds et les stratégies d'investissement pour y arriver. Par ailleurs, les Directives ne disent pas un mot sur la question du genre, malgré les innombrables documents dénonçant l'inégalité de traitement entre les sexes dans l'accès aux terres et dans les processus d'investissement foncier (Vorley, *et al.*, 2012 ; FAO, 2013).

Les Directives sur les acquisitions foncières à grande échelle stipulent que toute décision concernant les transactions foncières inférieures à 1000 acres (404 hectares) devrait être prise au niveau régional, alors que celles supérieures à 1000 acres devraient être approuvées par la Commission foncière au niveau national. La Commission foncière est en mesure d'approuver, de rejeter ou de modifier toutes les transactions foncières qui lui sont soumises.

Dans la pratique, ces pouvoirs et contre-pouvoirs ne sont presque jamais appliqués et le projet de Directives est confronté à maintes difficultés au plan de sa mise en œuvre. Tout d'abord, les acquisitions foncières entre les autorités coutumières et les investisseurs sont généralement perçues comme des transactions privées et bien souvent les parties ne prennent pas la peine de signaler de tels marchés de leur plein gré. Par conséquent, les transactions ne sont pas soumises aux conditions des directives.

En second lieu, la connaissance de ce projet de Directives est faible, même parmi les membres du personnel de la Commission foncière. Une plus grande prise de conscience pourrait améliorer la portée de son application. Toutefois, les contraintes logistiques et la manipulation politique du processus devraient être résolues afin de permettre à la Commission foncière de jouer effectivement son rôle de gardien chargé de veiller à ce que de telles acquisitions foncières traduisent les aspirations de la communauté locale tout en observant les diverses obligations légales.

4. Partage des risques et des bénéfices

Les terres constituent la première source de moyens d'existence pour beaucoup de communautés ghanéennes. Par conséquent, il est important que les communautés reçoivent des avantages équitables si elles décident d'attribuer leurs terres à un investisseur. Il en va de l'intérêt des investisseurs de faire en sorte que les communautés reçoivent une part des bénéfices créés par le projet, car toute impression de transactions injustes peut se traduire par des réactions hostiles de la part des communautés hôtes. Par conséquent, un autre aspect important dans l'évaluation des cadres juridiques concerne la question de savoir dans quelle mesure ces cadres fournissent un environnement propice à un partage équitable des bénéfices.

Les bénéfices peuvent être monétaires ou non monétaires. Deux formes traditionnelles de paiement pour les terres cédées à bail s'appliquent au Ghana : « un paiement forfaitaire anticipé » du loyer ou un droit de bail emphytéotique faisant l'objet d'une révision périodique. L'OASL a charge, en vertu de la Constitution, de collecter ces différents revenus fonciers puis de les décaisser en fonction d'une formule énoncée dans la Constitution. L'article 267(6) de la Constitution prévoit que 10 pour cent des revenus générés par les terres de clan serviront à couvrir les dépenses administratives de l'OASL et que le revenu restant sera distribué dans les proportions suivantes : i) 25 pour cent au « chef de clan par le biais de l'autorité traditionnelle pour le maintien d'un train de vie compatible avec son statut » ; ii) 20 pour cent à l'autorité traditionnelle ; et iii) 55 pour cent à l'Assemblée du district au sein de la région dont relève les terres de clan à l'origine du revenu.

La logique qui sous-tend cette modalité est sans équivoque. Elle cherche à veiller à ce qu'il y ait un juste équilibre entre la reconnaissance de l'éminence de la position des chefs de clan dans le contexte sociétal tout en garantissant que l'ensemble de la communauté participe aux bénéfices. Les assemblées de district sont des instances publiques locales élues chargées de piloter le développement au niveau local. En accordant à ces agences une part significative des revenus fonciers, on entend promouvoir le développement local et en faire profiter la communauté plus large.

Toutefois, dans la pratique, le revenu généré par les terres collectives cédées à bail à des investisseurs est souvent versé directement aux chefs, qu'il s'agisse de la somme forfaitaire anticipée ou le loyer à long terme. Cette approche peut aider les investisseurs à établir une relation directe avec les dirigeants d'une communauté et à gagner leur soutien, et parfois aussi, celui de la communauté. Toutefois elle peut également potentiellement se retourner contre les investisseurs et les communautés.

On court notamment le risque que les dirigeants locaux s'approprient frauduleusement les versements. Cela priverait les membres de la communauté de leur part des bénéfices tout en ébranlant le soutien communautaire aux opérations de l'investisseur. Par ailleurs, les transactions simples et directes avec les autorités coutumières ne tiennent souvent pas compte de la hausse attendue de la valeur des terres au fil du temps. Cela peut avoir des répercussions notables, notamment dans le cas de baux emphytéotiques conclus pour 50 ans ou plus (GCAP, 2014).

Les baux emphytéotiques sont assortis d'une révision périodique, le montant du droit au bail étant fixé à l'avance et les droits généralement majorés tous les un à cinq ans. Cet arrangement peut permettre d'engendrer un sentiment d'équité chez les successeurs à la tête de la communauté. Dans un cas particulier, à Yapei et Kusawgu, les majorations futures sont liées au taux de base pratiqué par la Banque du Ghana au moment de la révision du loyer. Cela fournit une base plus objective pour la révision du loyer à une date ultérieure.

Malgré son mandat constitutionnel, l'OASL n'a été que très peu – voire pas du tout – impliquée dans les transactions étudiées. Cela montre qu'il n'existe pas de mécanisme fonctionnel appuyé par l'État pour la collecte et la distribution des revenus en fonction des dispositions constitutionnelles. De ce fait, les autorités coutumières ont tendance à être les premiers récipiendaires des bénéfices financiers dérivés de l'attribution d'un bail emphytéotique à un investisseur.

Les données tendent à montrer que les investisseurs commencent à diversifier leurs arrangements pour payer pour les terres. Afin de promouvoir un soutien local en faveur du projet, certains investisseurs ont souscrit des accords de partage des risques et bénéfices avec les communautés d'accueil. Ainsi, une société qui gère des plantations à Bredi, Abease, Yeji et Dinkra a négocié des accords de partage de bénéfices aux termes desquels les communautés propriétaires des terres touchent 25 pour cent des bénéfices. Une autre société dont l'exploitation se trouve à Sogakope a élaboré des accords semblables – mais dans ce cas la communauté locale perçoit 2,5 pour cent du revenu brut pendant les cinq premières années d'exploitation et 5 pour cent du revenu brut par la suite. Le pourcentage inférieur de 2,5 pour cent consenti pour les cinq premières années du projet se justifie par le fait que l'investisseur a besoin d'investir des capitaux dans l'exploitation.

Au final, les différents modèles de droits présentent à la fois des avantages et des inconvénients. Même dans les modèles à partage de revenus, il se peut qu'un versement anticipé soit requis pour garantir le « permis social d'exploiter » aux yeux de la communauté locale. Les investisseurs ont aussi eu recours à des dispositions de recrutement préférentiel qui favorisent les communautés locales, ou encore à la fourniture d'infrastructures et de services sociaux et, dans certains cas, ils ont mis en place des initiatives de plantations satellites.

Le principe général en droit contractuel est que, lorsque deux parties ayant les capacités de conclure un contrat le font dans le respect des lois en vigueur et de leur plein gré, sans qu'il y ait fraude, pression excessive ou représentation mensongère, un tel contrat devrait d'ordinaire être à caractère contraignant (Peel, 2011). La loi ghanéenne de 1960 sur les contrats (Loi n° 25) reflète essentiellement cette position. Par conséquent, les contrats de bail exigent de chaque partie qu'elle fasse preuve de prudence afin de garantir des acquisitions plus équitables.

Les lois du pays ne prescrivent donc pas de bénéfices spécifiques à verser ou à recevoir en vertu d'un contrat de bail. Toutefois, l'État se réserve le droit d'intervenir en cas de contrats comportant des clauses exorbitantes. D'après la section 18 du Décret de 1973 sur les transferts de biens (NRCD 175) :

« Le tribunal a le pouvoir d'annuler ou de modifier un accord portant sur le transfert d'un intérêt foncier pour cause d'exorbitance lorsqu'il est convaincu, au vu de toutes les circonstances, y compris la conduite des négociations par les parties, leurs positions relatives de négociation, la valeur de l'accord conclu pour chacune des parties et les données relatives au contexte commercial, à l'objet et aux effets de leur accord, que la transaction présente un caractère exorbitant. » [notre traduction]

Bien que l'intention de cette disposition soit sans équivoque, sa mise en œuvre présente plusieurs difficultés pratiques. Ce qui constitue un « caractère exorbitant » n'a pas été objectivement défini. Ceci revient en fait à laisser l'établissement de la preuve « d'exorbitance » à l'appréciation subjective du tribunal. Par ailleurs, une telle clause pourrait être incompatible avec les traités internationaux et son application pourrait compromettre les efforts déployés par les pouvoirs publics pour attirer des investisseurs.

Le renforcement des capacités des communautés locales pour veiller à ce qu'elles reçoivent le soutien requis de la part des organisations de la société civile et des organismes publics afin de négocier plus efficacement avec les investisseurs revêt une importance cruciale pour arriver à des bénéfices équitables dans l'octroi d'intérêt à long terme sur de vastes étendues de terre à des investisseurs.

La Commission foncière est tenue par la Constitution d'examiner et de valider le transfert de toutes terres coutumières. Cela devrait donner l'occasion à la Commission foncière d'examiner les conditions proposées du bail pour veiller à ce qu'elles soient équitables et conformes au cadre législatif existant. La Commission foncière se réserve également le droit de différer son agrément jusqu'à ce que les modifications pertinentes soient dûment apportées aux conditions du bail, ce qui fournit un mécanisme de sauvegarde intrinsèque pour veiller à ce que les communautés reçoivent des bénéfices plus équitables suite au transfert de leurs terres.

L'octroi de l'agrément de la Commission foncière est particulièrement important dans le contexte actuel de la ruée sur les terres puisque les membres de la communauté locale peuvent ne pas avoir les capacités requises pour négocier correctement de meilleurs marchés. Dans la pratique, toutefois, plusieurs acquisitions foncières ont été conclues entre les communautés et des investisseurs sans faire appel à la Commission foncière. Il devient alors très difficile d'un point de vue pratique pour la Commission foncière de veiller à ce que les communautés locales tirent leur épingle du jeu.

5. Règlement des litiges et recours

L'accès aux recours et aux mécanismes de règlement des litiges est largement reconnu comme important pour garantir de bonnes relations au sein de la communauté, puisque les membres peuvent se sentir floués par l'action de leurs dirigeants. Mais cela s'applique aussi aux relations entre les communautés et les agences des pouvoirs publics ou les sociétés privées.

Au Ghana, il existe d'innombrables recours. Le système judiciaire formel comprend les tribunaux de première instance, les tribunaux itinérants, la haute cour, la cour d'appel et la cour suprême qui sont articulés selon une hiérarchie précise. Toutefois, le règlement des différends à travers le système judiciaire formel peut se révéler coûteux et chronophage et de ce fait inabordable pour beaucoup de communautés (Crooks, 2004).

Les organes informels et quasi-judiciaires jouent ainsi un rôle important pour aider les communautés à faire valoir leurs droits en cas de contestations. Plusieurs projets de développement ont mis en place des mécanismes de règlement des litiges communautaires pour traiter des différends fonciers. Ceux-ci s'appuient sur les institutions coutumières existantes et bien souvent font intervenir des chefs et d'autres représentants des autorités traditionnelles. Mis en œuvre par des organisations non gouvernementales (Kakraba-Ampeh *et al.*, 2014) ainsi que le Projet d'administration foncière du Ghana piloté par le gouvernement (LAP, 2014), ces établissements peuvent apporter un soutien aux communautés locales comme étant le premier recours dans la résolution des litiges fonciers.

Ces approches attirent de plus en plus d'attention, notamment avec l'adoption de la Loi de 2010 sur une autre méthode de règlement des différends (Loi n° 798). Le renforcement des capacités des acteurs de ce type de mécanismes communautaires de règlement des litiges sera crucial pour leur donner les moyens de traiter efficacement des complexités qui sont associées aux investissements agro-industriels.

Des organes quasi-judiciaires tels que la Commission des droits de l'Homme et de la justice administrative (CHRAJ, *Commission on Human Rights and Administrative Justice*), qui a autant de pouvoirs qu'une haute cour, pourraient aussi être pertinents dans le règlement de ces litiges. Dans les sociétés où les terres sont la première source de moyens d'existence et de survie socio-économique, la question du droit foncier est de plus en plus souvent assimilée à un enjeu des droits de l'Homme (ONU, 2013).

Une foule de fonctions ont été confiées à la CHRAJ. L'une d'entre elles comprend le mandat d'enquêter sur les plaintes ayant trait à des pratiques et des actions par des personnes, des entreprises privées ou autres institutions sur des allégations de violations des droits fondamentaux (section 7(1, iii)). Lorsqu'elle est saisie, la CHRAJ a le pouvoir d'enquêter sur les transactions foncières existantes afin de garantir une plus grande transparence et plus de redevabilité.

6. Conclusion

La redevabilité s'impose comme un aspect primordial de la bonne gouvernance foncière et devrait être au cœur des processus d'investissement. Il existe des lois et des institutions, tant coutumières que modernes, qui devraient être les garantes d'une gouvernance foncière responsable. En principe, des organes comme l'OASL et la Commission foncière, ainsi que des directives nationales comme le projet actuel de réglementation des acquisitions foncières à grande échelle devraient fournir l'environnement porteur requis pour aider les communautés à exiger davantage de redevabilité. Toutefois, des contraintes pratiques et un manque de capacités tendent à entraver l'aptitude de ces institutions à soutenir correctement les communautés. Par conséquent, jusqu'ici, ces institutions n'ont pas réussi à avoir l'impact attendu.

Le régime foncier coutumier est souple et il évolue souvent pour s'adapter à la transformation des dynamiques. Toutefois, face à la libéralisation actuelle du marché et la flambée des acquisitions foncières de grande ampleur, les mesures de sauvegarde intégrées dans les régimes fonciers coutumiers ont bien du mal à assurer la redevabilité. Les administrateurs des terres coutumières ne possèdent souvent que des capacités limitées pour négocier efficacement des transactions foncières plus favorables. Plus inquiétant encore, il n'existe aucune garantie que les gains réalisés en vertu de ces acquisitions foncières seront utilisés de manière équitable afin de bénéficier à la communauté tout entière.

C'est sur une telle toile de fond que le projet de Directives de la Commission foncière pour les acquisitions foncières à grande échelle devient encore plus important. Mais ces directives présentent plusieurs lacunes, à commencer par le fait qu'elles laissent de côté plusieurs institutions pertinentes telles que l'OASL et le GIPC, alors même que ce dernier est le premier recours pour un investisseur au Ghana. Elles ne font aucune référence aux questions d'égalité des sexes, ce qui entrave les chances de donner naissance à des résultats neutres en termes de genre, notamment dans la quête d'une plus grande redevabilité. Enfin, le projet de Directives ne fournit aucun indice qui pourrait aider les communautés à négocier des transactions équitables et transparentes.

Il pourrait ainsi se révéler difficile pour les communautés d'assurer une gouvernance foncière responsable même si les directives nationales étaient appliquées correctement. Le développement « d'outils de redevabilité juridique et sociale » à l'intention de la base afin d'autonomiser les communautés et d'ancrer les principes de redevabilité dans la prise de décisions ayant trait au foncier pourrait revêtir une importance primordiale dans l'amélioration de la gouvernance foncière locale et nationale.

Références

- Alden Wily, A. L et Hammond, D. N. A (2001) Land Security and the Poor in Ghana. Is There a Way Forward? DFID Ghana Rural Livelihoods Program.
- Banque mondiale (2011) Ghana Land Administration Project-Implementation Completion and Results Report. Report number ICR00002083. Banque mondiale, Washington DC.
- Bugri, J. T (2012) Final Report on Agricultural Investments in Ghana: Evidence from Two Case Studies. http://www.fao.org/fileadmin/templates/tci/pdf/InternationalInvestment/IIED/Ghana_report_-_Rev_-_May_2012_IIED.pdf [consulté le 2/1/15].
- Cotula, L (2011) Acquisitions foncières en Afrique : que disent les contrats ? IIED, Londres <http://pubs.iied.org/12568FIIED.html>
- Crook, R. C (2004). Access to Justice and Land Disputes in Ghana's State Courts: the litigants' perspective. <http://commission-on-legal-pluralism.com/volumes/50/crook-art.pdf> [consulté le 2/1/15].
- Da Rocha, J. B et Lodoh, C. H. K (1995) Ghana Land Law and Conveyancing. DR & L Publishers, Accra.
- Deininger, K (2011) Challenges posed by the new wave of farmland investment. *The Journal of Peasant Studies*, 38(2): 217-247.
- FAO (2013) The Gender and Equity Implications of Land-Related Investments on Land Access, Labour and Income-Generating Opportunities in Northern Ghana: The Case Study of Integrated Tamale Fruit Company, FAO, Rome.
- FIDA (2012) Republic of Ghana: Country Programme Evaluation (Report No. 2433-GH). http://www.ifad.org/evaluation/public_html/eksyst/doc/country/pa/ghana/2012/ghana2012.pdf [consulté le 12/10/14].
- GCAP [Ghana Commercial Agriculture Project] (2014) Recommendations for Large Scale Land-Based Investment in Ghana: Model Lease Consultancy Project Report for the Ghana Commercial Agriculture Project. Ministère de l'Alimentation et de l'Agriculture, Accra.
- German, L, Schoneveld, G et Mwangi, E (2011) 'Processes of Large-Scale Land Acquisition by Investors: Case Studies from Sub-Saharan Africa'. Document présenté lors de la Conférence internationale sur l'accapement mondial des terres, Institute of Development Studies, Université du Sussex, Royaume-Uni, 6-8 avril 2011.
- Kakraba-Ampeh, M., Yeboah E., Owusu-Asare, R. et Oppong-Konadu, B. (2014). Sécuriser les droits fonciers au Ghana : innovation et aspirations locales. Londres : IIED. <http://pubs.iied.org/pdfs/17214FIIED.pdf>
- Kasanga, K. et Kotey, N. A. (2001) Land Management in Ghana: Building on Tradition and Modernity. Londres : IIED. <http://pubs.iied.org/pdfs/9002IIED.pdf>
- LAP [Land Administration Project] (2014) Rapid Social Assessment of Land Disputes in Cocoa Growing areas in Ghana. Rapport soumis au LAP, Accra.

- Morrison, J (2014) *The Social License; How to Keep Your Organization Legitimate*. Palgrave Macmillan, Londres.
- Njoh, A. J. (2006) *Planning Power: Social Control and Planning in Colonial Africa: Town Planning and Social Control in Colonial Africa*. UCL Press, Londres.
- Nyari, B. (2008) *Biofuel land grabbing in Northern Ghana*. Regional Advisory and Information Network Systems, Ghana et African Biodiversity Network, Thika, Kenya. http://www.biofuelwatch.org.uk/files/biofuels_ghana.pdf
- Ollennu, N. A (1985) *Principles of Customary Land Law in Ghana*. CAL Press, Birmingham.
- ONU. (2013). *Realizing Women's Rights to Land and other Productive Resources*. Organisation des Nations Unies, New York/Genève.
- Peel, E. (2011). *The Law of Contract*. Sweet & Maxwell, Londres.
- Polack, E., Cotula, L. et Côte, M. (2013). *Reddition de comptes dans la ruée sur les terres d'Afrique : quel rôle pour l'autonomisation juridique ?* IIED/CRDI, Londres/Ottawa. <http://www.idrc.ca/FR/Documents/LandSeries-IDRC-CRDI-FR-web.pdf>
- Schoneveld, G. C., German L. A. et Nutakor E. (2011). *Land-based investments for rural development? A grounded analysis of the local impacts of biofuel feedstock plantations in Ghana*. *Ecology and Society* 16(4): 10.
- Ubink, J. M et Quan J. F. (2008) *How to combine tradition and modernity? Regulating customary land management in Ghana*, *Land Use Policy*, vol. 25 pp. 198-213.
- Vorley, B, Cotula, L et Chan, M.-K (2012) *Tipping the balance. Policies to shape agricultural investments and markets in favour of small-scale farmers*. Oxfam International, Oxford.
- Wisborg, P (2012) *Justice and Sustainability: Resistance and Innovation in a Transnational Land Deal in Ghana*. Document présenté lors de la Conférence annuelle de la Banque mondiale sur le foncier et la pauvreté, Washington DC, 23-26 avril 2012.
- Yates, B. F and Horvath, C. L. (2013) *Social License to Operate; How to Get it and How to Keep it*. Pacific Energy Summit, 2013 Summit Working Paper http://www.nbr.org/downloads/pdfs/eta/PES_2013_summitpaper_Yates_Horvath.pdf.
- Yeboah, E et Shaw, D. P (2013) *Customary Land Tenure Practices in Ghana: examining the relationship with land-use planning delivery*. *International Development Planning Review*, 35 (1) : 21-39.

Investissements fonciers, redevabilité et cadre légal : Leçons du Ghana

La récente vague de transactions foncières à grande échelle née des investissements agro-industriels a mis en lumière une demande généralisée en faveur d'une redevabilité accrue en matière de gouvernance des terres et des investissements. Les cadres légaux influencent les possibilités de reddition de comptes et le recours à la loi a figuré dans les réponses des communautés locales aux transactions foncières.

Se basant sur des recherches juridiques et anthropologiques au Ghana, ce rapport explore le contexte juridique et sociopolitique dans lequel se déroulent les acquisitions foncières à grande échelle dans le pays. Il se penche sur la manière dont les investissements fonciers sont décidés et mis en œuvre, fait le point sur les voies de recours à disposition des communautés et fournit des recommandations d'amélioration à cet égard.

ISBN : 978-1-78431-324-1

Numéro de commande IIED : 17583FIIED



Knowledge
Products

Rapport de recherche

Mai 2016

Législation, acquisitions foncières et droits

Mots clés :

Investissements fonciers,
redevabilité, droits fonciers, Ghana