



NOTRE TERRE EST NOTRE VIE



**Une étude des politiques et des cadres concernant
Utilisation des terres, droits fonciers, gouvernance,
Gestion et propriété**

GHANA | 2022



QUAND LES
ARAIGNÉES
UNISSENT LEURS
TOILES, ELLES
NOUENT UN LION !

SOMMAIRE

Acronymes et Abréviations	v
Résumé Exécutif	1
Chapitre Un : Introduction	3
Contexte du rapport	3
But et objectifs du rapport.....	3
Champ d'application et méthodologie du rapport	4
Chapitre Deux : Propriété et administration Foncières au Ghana	5
Politiques foncières coutumières et légales : une vue d'ensemble.....	5
La Politique Foncière Nationale du Ghana de 1999.....	5
Le Projet D'administration des Terres (LAP).....	6
Initiatives et Projets Fonciers Ulterieurs.....	6
Le Droit Foncier Coutumier et la Constitution de 1992	6
Critiques et Defis des Politiques Foncières	6
Mécanismes et cadres de gouvernance foncière : Un aperçu des structures nationales du Ghana	6
Les Structures Gouvernementales et Leurs Roles	7
Les Defis du Systeme Foncier Coutumier	7
Preoccupations et Developpements Contemporains	7
Dimensions Sexospécifiques de la Sécurité Foncière.....	8
Des Defis à Multiples Facettes.....	8
L'impact des cadres de gouvernance actuels sur les utilisateurs des terres	8
Principaux Defis en Matière D'acquisition de Terres	8
Implications au Niveau du Terrain et Origines des Conflits	9
Conclusion	9

**Chapitre Trois : Conversions de Terres et Acquisitions
de Terres à Grande Échelle..... 10**

Introduction..... 10

Acquisitions de terres à grande échelle au Ghana..... 10

Vue D'ensemble et Impact 10

Impact sur le Genre et les Menages 11

Politique et Droits Coutumiers 11

Justifications et Effets Locaux 11

Experiences de la Communauté Locale 12

**Chapitre Quatre : Organismes Internationaux et
Gouvernance Foncière au Ghana 13**

Introduction..... 13

Les organismes internationaux : un aperçu de la
gouvernance foncière 13

Obstacles aux droits fonciers 14

La dimension de genre dans les droits fonciers 14

Introduction..... 15

Stratégie de réforme des droits fonciers Plaidoyer
politique 15

Recommandations pour éclairer les efforts de défense
des droits fonciers au Ghana 16

Besoins identifiés à partir de l'étude 16

Conclusions 17

À propos de l'AFSA 21

Notre Vision 21

Nos Priorités 21

Nos Activités 21

Acronymes et Abréviations

ACDI	Agence canadienne de développement international
AFSA	Alliance pour la souveraineté alimentaire en Afrique
CEDEAO	Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest
CER	Commissions économiques régionales
DFID	Département du développement international
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
FASDEP	Politique de développement du secteur de l'alimentation et de l'agriculture
GCAP	Programme d'agriculture commerciale du Ghana
LAP	Projet d'administration des terres
MDA	Ministères, départements et agences
MLGRD	Ministère de l'administration locale et du développement rural
MMDA	Assemblées métropolitaines, municipales et de district
OASL	Office of the Administrator of Stool Lands (Bureau de l'administrateur des terres du tabouret)
ONG	Organisations non gouvernementales
ONU	Organisation des Nations unies
OSC	Organisations de la société civile
PDDAA	Programme global de développement de l'agriculture en Afrique
SDGs	Objectifs de développement durable
SOC	Secrétariat national catholique
TCPD	Développement de l'aménagement du territoire
UA	Union africaine





Résumé Exécutif

Le rapport propose une analyse complète de la propriété, de la gouvernance et de la gestion des terres au Ghana. Il se penche sur le paysage juridique et les défis liés aux droits fonciers, en mettant l'accent sur leur impact, en particulier sur les femmes et les jeunes, dans les cadres de gouvernance existants. Le rapport explore également les implications des acquisitions foncières à grande échelle et l'implication des entités internationales dans la gouvernance foncière du Ghana.

Il souligne les complexités inhérentes à la gouvernance et à l'acquisition des terres au Ghana. Il met en lumière les différents rôles et responsabilités au sein de la Commission foncière et du Bureau de l'administrateur des terres de tabouret (Stool Lands). En outre, il aborde les défis associés au système foncier coutumier, y compris les dynamiques de pouvoir complexes entre l'État et les autorités traditionnelles. Le rapport se penche également sur les aspects de la sécurité foncière liés au genre et sur les défis multiformes de la gouvernance foncière, tels que les conflits fonciers, un système judiciaire surchargé et des inefficacités organisationnelles.

Le rapport préconise une approche équilibrée qui cherche à harmoniser les pratiques traditionnelles avec la formalisation statutaire. Il appelle également à l'élimination des préjugés sexistes et à la rectification des inefficacités organisationnelles afin de garantir une gouvernance foncière équitable et efficace au Ghana. En outre, il explore les conséquences des conversions de terres et des acquisitions de terres à grande échelle sur les différentes parties prenantes et sur l'environnement, en particulier pour les petits exploitants, les femmes et les jeunes. Le rapport se penche également sur les perspectives des organismes internationaux en matière de gouvernance foncière et identifie les obstacles aux droits fonciers au Ghana.

Le rapport souligne l'importance des droits fonciers au Ghana, en mettant l'accent sur les dynamiques de pouvoir nuancées et l'accès aux droits fonciers dans un contexte sexospécifique. Il propose une feuille de route stratégique pour la réforme des droits fonciers, plaidant pour un modèle de plaidoyer ascendant et fournissant des recommandations pour informer les efforts de plaidoyer en faveur des droits fonciers. Le

rapport conclut en soulignant le besoin critique d'un accès sécurisé à la terre et aux ressources naturelles pour faire progresser la souveraineté alimentaire africaine et l'importance d'amplifier la pression politique pour accélérer la mise en œuvre de politiques qui renforcent les droits fonciers communaux.

Les principales conclusions du rapport comprennent la prévalence de l'indiscipline sur le marché foncier ghanéen, caractérisée par des empiètements sur les terres, des ventes multiples de parcelles résidentielles et des initiatives de développement non autorisées. En outre, les limites incertaines des stool lands, souvent dues à des cartes peu fiables et à des géomètres non qualifiés, donnent lieu à des conflits et à des litiges. La sécurité foncière reste précaire, en raison des conflits internes et externes entre les groupes de propriétaires fonciers, d'une administration foncière sous-optimale et de l'absence de

consultation globale des propriétaires fonciers et des chefs au cours des processus décisionnels liés à l'attribution et à l'acquisition des terres. Les procédures juridiques liées à la terre sont longues et constituent une part importante des affaires judiciaires. Les acquisitions de terres à grande échelle ont eu pour conséquence de priver les habitants de leurs terres, de leurs avantages économiques et de leurs moyens de subsistance, ce qui a entraîné divers problèmes socio-économiques. En outre, l'impact de l'accaparement des terres sur les objectifs de développement durable (ODD) est significatif. Bien que les droits fonciers soient fondamentaux dans les pays en développement, le Ghana est confronté à de nombreux obstacles, notamment en ce qui concerne la politique foncière, les cadres réglementaires, les dispositions institutionnelles et un système d'enregistrement foncier sous-développé.

PRINCIPALES RECOMMANDATIONS :

1. Banques foncières gouvernementales : Créer des banques foncières gouvernementales, principalement pour les agriculteurs locaux, afin d'améliorer l'accès à la terre et de soutenir les activités agricoles.

2. Examen juridique : Réaliser un examen juridique des lois foncières du Ghana, en se concentrant sur l'acquisition obligatoire de terres dans des régions spécifiques.

3. Industrialisation agro-industrielle : Promouvoir l'agro-industrialisation pour tirer parti de la chaîne de valeur agricole et créer des possibilités d'emploi, en particulier pour les femmes.

4. Droits de propriété des époux : Mettre en œuvre des interventions sur les droits de propriété des époux au profit des femmes et codifier les lois coutumières pour protéger les droits des paysans, des femmes et des jeunes.

5. Sensibilisation du public : Lancer des campagnes de sensibilisation du public sur les protocoles d'acquisition de terres et les procédures légales, en impliquant les médias et les agences

d'éducation civique dans l'éducation du public sur les processus d'enregistrement et d'achat de terres.

6. Réforme institutionnelle : Refondre la gestion foncière institutionnelle, en adoptant potentiellement des systèmes numériques tels que l'architecture d'acquisition foncière basée sur la blockchain.

7. Application de la loi : Améliorer l'application de la loi et les systèmes judiciaires, en créant des tribunaux fonciers à procédure accélérée dans les capitales régionales pour une résolution efficace des problèmes fonciers.

8. Régime foncier coutumier : Ne plus se concentrer sur le remplacement du système de tenure coutumière, mais sur le développement de ses capacités à résoudre les problèmes d'abus et de sécurité de la tenure.

9. Codes éthiques : Encourager la Chambre régionale des chefs à formuler des codes de conduite éthiques, en particulier en ce qui concerne les questions de gestion des terres.



Chapitre Un : Introduction

Contexte du rapport

Le Ghana est confronté à des défis considérables en matière de politique foncière, de cadres réglementaires et de dispositions institutionnelles qui, avec un système d'enregistrement foncier sous-développé, constituent des obstacles à une administration foncière efficace. Six agences publiques, opérant de manière peu structurée sous l'égide de deux ministères, gèrent des aspects distincts de la gestion foncière, ce qui se traduit souvent par des transactions coûteuses et peu transparentes et par de nombreux litiges fonciers. Les problèmes proviennent également d'une documentation imprécise des propriétés coutumières, de limites foncières peu claires, d'enregistrements contradictoires des droits fonciers et de retards dans la négociation et l'enregistrement des acquisitions et des transferts de droits fonciers. Avec environ 40 000 affaires foncières actuellement devant les tribunaux et des préoccupations croissantes concernant les entités étrangères qui s'engagent dans des acquisitions foncières douteuses, les complications sont palpables, malgré les protections légales offertes aux droits fonciers coutumiers et les divers moyens d'accès pour les investisseurs et les agriculteurs locaux.

But et objectifs du rapport

Ce rapport est issu du projet de collaboration des organisations de la société civile (OSC) et des organisations professionnelles (OC) africaines, *Notre terre, c'est notre vie*, qui vise à développer une analyse, une position et une campagne de plaidoyer unifiées sur les droits fonciers et l'agroécologie. Des études politiques nationales comme celle-ci ont été commandées pour analyser de manière critique les politiques de gouvernance foncière dans cinq pays pilotes d'Afrique occidentale et centrale (Ghana, Mali, Sénégal, Togo et Cameroun). Les objectifs sont les suivants.

- Analyser les politiques foncières coutumières et légales existantes, les mécanismes de gouvernance et les cadres avec un regard spécifique sur les droits des paysans, les droits des femmes et la souveraineté alimentaire.
- Évaluer l'impact des cadres de gouvernance actuels sur les divers utilisateurs des terres, notamment en ce qui concerne les droits de l'homme, les droits fonciers, l'accès et le contrôle des terres et la sauvegarde des droits fonciers coutumiers.

- Évaluer l'ampleur et l'impact des acquisitions de terres par des investisseurs nationaux et internationaux sur les utilisateurs des terres.
- Évaluer la mise en œuvre des orientations progressives des Nations unies, de l'Union africaine et des CER en matière de gouvernance foncière au niveau national.
- Effectuer une analyse des parties prenantes afin de comprendre les récits, les influences et les stratégies potentielles pour interpeller ceux qui soutiennent ou s'opposent à des politiques foncières spécifiques.
- Identifier les obstacles politiques et les opportunités de plaidoyer politique.
- Proposer des recommandations pour une stratégie de défense des droits fonciers.
- Identification des éléments essentiels d'une charte des droits fonciers des femmes et des jeunes au Ghana.

Parmi les questions essentielles qui guident cette étude, citons la compréhension de l'accessibilité des régimes existants de gestion et d'administration des terres, les réformes nécessaires pour améliorer l'utilisation des terres, les approches gouvernementales alternatives pour garantir un accès facile et les droits des utilisateurs, ainsi que l'adoption et la mise en œuvre de cadres mondiaux et continentaux pour l'utilisation des terres.

Champ d'application et méthodologie du rapport

Le rapport explore la propriété, l'administration et la gestion des terres au Ghana, dans le but d'examiner minutieusement les politiques foncières coutumières et statutaires existantes et d'évaluer leur impact sur les utilisateurs des terres au Ghana. Un examen des documents, de la législation et des cadres existants sur les droits fonciers, ainsi que des notes d'orientation des organisations internationales, vise à harmoniser les structures nationales et internationales pour mettre en œuvre efficacement des programmes d'administration foncière qui répondent

aux besoins des citoyens, en particulier des utilisateurs vulnérables de la terre. Cette approche se concentre sur l'évaluation des actions en cours et prévues pour l'utilisation des terres, les réformes de la propriété, et les initiatives actuelles de défense des droits fonciers au Ghana.

Les activités et l'engagement du gouvernement, par le biais d'institutions et de programmes pertinents, pour relever les défis d'une formulation et d'une mise en œuvre efficaces des politiques sont également examinés, de même que le niveau de participation des groupes de la société civile, des ONG et des parties prenantes concernées dans la mise en œuvre de cadres d'administration foncière appropriés au Ghana. Ensuite, la collecte de données primaires et les outils ont été utilisés pour approfondir le sujet.

Pour garantir l'exactitude et l'exhaustivité des données, des entretiens avec des informateurs clés des institutions publiques concernées et des réunions de groupes de discussion avec des groupes de la société civile ont été utilisés pour valider les points de l'analyse documentaire et éclairer la voie à suivre pour les réformes des droits fonciers au Ghana.





Chapitre Deux : Propriété et administration Foncières au Ghana

Introduction

Ce chapitre explore les politiques foncières coutumières et légales au Ghana, en examinant les mécanismes et les cadres de gouvernance foncière aux niveaux national et infranational. L'analyse vise à identifier les lacunes des lois et cadres existants et à évaluer l'impact des politiques foncières et des mécanismes de gouvernance actuels sur les utilisateurs des terres, en particulier les femmes et les jeunes, dans différents contextes. Les résultats obtenus ici sont essentiels pour alimenter les discussions des chapitres suivants.

Politiques foncières coutumières et légales : une vue d'ensemble

Depuis le début du vingtième siècle, le Ghana a connu de nombreuses réformes foncières, chacune adoptant une approche spécifique de la

tenure coutumière et une position néolibérale sur l'accès au marché foncier. Après l'indépendance du Ghana, une évolution notable a été le maintien des terres domaniales sous le contrôle et la gouvernance de la loi sur les terres domaniales (n° 125 de 1962) et de la loi sur l'administration des terres (n° 123 de 1962). En outre, 1986 a vu la promulgation de la loi sur l'enregistrement des titres fonciers, qui a favorisé l'élaboration de plus de 166 législations foncières. Toutefois, Quaye (2006) souligne qu'en dépit de ces avancées, un système efficace de droits fonciers n'a pas été mis en place en raison de chevauchements et de lacunes systémiques.

La Politique Foncière Nationale du Ghana de 1999

La politique foncière nationale du Ghana a été adoptée en 1999 pour remédier à des problèmes tels que la faiblesse de l'administration foncière et les conflits sur le marché foncier. Elle visait à

remédier à plusieurs problèmes dans le secteur foncier, tels que le manque de clarté des limites des terres appartenant à la coutume et une coordination inadéquate avec les pays voisins en ce qui concerne la gestion des frontières internationales. Cette politique a mis en évidence plusieurs problèmes, allant d'un système d'administration foncière désordonné à une indiscipline généralisée sur le marché foncier, aboutissant à un marché foncier faussé et dysfonctionnel.

Le Projet D'administration des Terres (LAP)

Initié en 2000 avec le soutien de la Banque mondiale, le LAP a été lancé en 2003 avec des objectifs tels que la stimulation du développement économique, la réduction de la pauvreté et le renforcement de la stabilité sociale par l'amélioration de la sécurité foncière. Les quatre composantes principales du projet visaient à harmoniser la politique foncière et le cadre réglementaire, à initier des réformes institutionnelles et à améliorer les titres fonciers, l'enregistrement, l'évaluation et la planification de l'utilisation des terres. Le LAP a notamment cherché à mettre en place un système informatisé d'information foncière et à améliorer le système d'enregistrement des titres de propriété, tout en assurant une gestion efficace du projet et le développement des ressources humaines.

Initiatives et Projets Fonciers Ulterieurs

Plusieurs projets ont été mis en œuvre pour faciliter l'utilisation des terres rurales pour divers développements, notamment le répertoire d'information de la banque foncière du Ghana (2008), la politique de développement du secteur alimentaire et agricole du Ghana (FASDEP II) et le projet d'agriculture commerciale du Ghana (GCAP). En 2020, le Land Act 2020 (Act 1036) a été établi pour renforcer les instruments législatifs supervisant la gestion des terres au Ghana.

Le Droit Foncier Coutumier et la Constitution de 1992

L'article 267(1) de la Constitution de 1992 confie toutes les terres des stools au stool ou skin concerné (chef ou autre autorité traditionnelle), qui les protège pour les sujets conformément au droit coutumier et à l'usage. Le droit foncier coutumier est à la base de la plupart des propriétés foncières au Ghana. Cependant, il est essentiel de reconnaître les variations du droit coutumier entre les différents groupes sociaux, tels que les tribus et les communautés, dans l'ensemble du pays.

Critiques et Defis des Politiques Foncières

Malgré les tentatives de réforme, les critiques à l'encontre des politiques foncières ghanéennes persistent. Par exemple, Aanafo (2014) et Firmin-Sellers (2007) soulignent le risque d'abus de la part des chefs et la tendance à donner la priorité à leurs intérêts dans des approches particulières. Hammond (2008) décrit également l'intervention du gouvernement sur les marchés de la propriété par le biais de politiques de régulation, de distribution et de redistribution, chacune ayant des implications différentes sur la qualité des infrastructures et l'accès aux ressources. De plus, certaines critiques, comme Aryeetey et Udry (2010), identifient la législation foncière du Ghana comme étant conflictuelle et obsolète, tandis que d'autres, comme Aryeetey (2007), affirment que les réformes ont souvent trop mis l'accent sur les aspects techniques de la propriété foncière, négligeant les questions politiques et caractéristiques intrinsèques aux réformes de la propriété foncière.

Mécanismes et cadres de gouvernance foncière : Un aperçu des structures nationales du Ghana

La gouvernance foncière concerne les processus décisionnels liés à l'accès aux terres et aux ressources naturelles, à leur utilisation, à la mise en œuvre des décisions et à la conciliation des intérêts conflictuels, comme le souligne la FAO (2009). La complexité de la gouvernance foncière



au Ghana résulte d'un mélange de cadres et de procédures constitutionnels, législatifs et coutumiers. Bien que la propriété coutumière des chefs soit reconnue, un large contrôle de l'État est également établi, comme le soulignent les articles 36(8) et 267(5) de la Constitution.

Les Structures Gouvernementales et Leurs Roles

La Commission des terres : Établie par l'article 258(1) et soutenue par des actes législatifs, ses principales responsabilités couvrent la gestion des terres publiques, la formulation de politiques foncières, le conseil aux autorités traditionnelles sur l'utilisation des terres, la promotion de la recherche pertinente, la facilitation des acquisitions de terres par le gouvernement, la maintenance d'un système d'information foncière et l'aide à l'exécution des programmes d'enregistrement des titres de propriété à l'échelle nationale. La Commission fonctionne par l'intermédiaire de quatre divisions, à savoir:

- Division de la gestion des terres publiques et dévolues
- Division du cadastre
- Division des levés et de la cartographie
- Division de l'évaluation foncière

Chaque division a des responsabilités distinctes et étaient auparavant des entités indépendantes, fusionnées dans la Commission des terres par la loi 767.

L'Office of the Administrator of Stool Lands (OASL) : Mandaté par l'article 267(2) de la

Constitution de 1992, l'OASL collabore avec les commissions foncières régionales et les autorités traditionnelles pour formuler des politiques efficaces d'administration et de gestion des terres. En outre, il supervise la collecte et le décaissement des recettes provenant des terres domaniales, conformément à l'article 26 (6) de la Constitution.

Les Defis du Systeme Foncier Coutumier

Le Ghana est confronté à des problèmes liés à son système foncier coutumier, persistant depuis l'ère coloniale, qui tournent autour de la dynamique du pouvoir entre l'État moderne et les autorités traditionnelles (Kugbega, 2020). Dans le contexte actuel, bien que le Ghana se soit tenu à l'écart des stratégies coloniales de nationalisation des terres, il a introduit une législation visant à renforcer la formalisation des droits fonciers. Le système foncier adopte une forme hybride dans laquelle les régimes fonciers coutumiers et légaux fonctionnent en parallèle. La tenure coutumière reconnaît les droits collectifs d'une communauté sur la terre et les ressources (Schlager & Ostrom, 1992 ; Platteau, 1996), tandis que la tenure statutaire implique la tenue de registres détaillés, des services professionnels et l'enregistrement des titres fonciers (Kugbega, 2020).

Preoccupations et Developpements Contemporains

Le paradigme évolutif du "nouveau régime foncier coutumier africain" (Chimhowu, 2019) est

très visible au Ghana, introduisant des marchés fonciers vernaculaires et des professionnels dans l'administration du régime foncier coutumier. Cependant, le système présente souvent divers défis, en particulier lorsque de nouveaux chefs assument leur rôle. Goldstein et Udry (2008) soulignent que l'insécurité foncière est un facteur qui dissuade les investissements agricoles importants au Ghana. La Vision 2020 pour le Ghana précise que si les régimes fonciers traditionnels peuvent favoriser l'équité, ils peuvent aussi entraver la modernisation de l'agriculture en empêchant les agriculteurs d'utiliser la terre comme garantie, ce qui freine les investissements à long terme du secteur privé. Les efforts visant à s'appuyer sur les processus légaux d'enregistrement des terres pour attirer les investissements du secteur privé sont souvent entravés par les autorités traditionnelles (Kugbega, 2020).

Dimensions Sexospécifiques de la Sécurité Foncière

Le domaine de la sécurité foncière révèle également une dimension sexospécifique, accentuant principalement l'accès et la sécurité foncière pour les femmes. La discrimination à l'égard des femmes en matière de droits fonciers a été documentée, et la législation telle que le projet de loi foncière de 2016 et la politique foncière nationale du Ghana de 1999 ne contient pas de clauses explicites sauvegardant les droits fonciers coutumiers et conjugaux des femmes.

Des Défis à Multiples Facettes

Avec des conflits fonciers fréquents, un système judiciaire surchargé et une perception de la centralisation et de la corruption de l'autorité, le cadre de gouvernance et de gestion des terres, qui est souvent pluraliste, conduit à des revendications qui se chevauchent et à des investissements périlleux (Aryeetey & Udry, 2010). La Commission foncière est confrontée à des problèmes internes tels que le manque de coordination entre les divisions, qui se livrent souvent à des chevauchements fonctionnels et

à des doubles emplois, ce qui complique encore les choses (Duncan et al., 2013).

En conclusion, bien que le Ghana ait mis en place des mécanismes et des cadres complexes pour la gouvernance foncière au niveau national, un ensemble de problèmes, notamment ceux liés au système foncier coutumier, aux préjugés sexistes et à l'inefficacité organisationnelle au sein des organes de gouvernance, continue de poser de formidables défis. Une approche équilibrée qui harmonise les pratiques traditionnelles avec la formalisation statutaire, tout en abordant les aspects liés au genre et à l'organisation, pourrait ouvrir la voie à une gouvernance foncière équitable et efficace au Ghana.

L'impact des cadres de gouvernance actuels sur les utilisateurs des terres

Les problèmes liés à la gouvernance et à l'acquisition des terres au Ghana englobent une variété de défis, notamment les transactions frauduleuses, les processus d'acquisition prolongés, la documentation peu fiable et les nombreuses charges non officielles, qui se traduisent collectivement par des litiges et même des décès (Kasanga, 2007 ; Maha-Atma, 2014 ; Quaye, 2014 ; Mireku et al., 2016 ; Gyamera et al., 2018). En outre, l'impact ultérieur sur des aspects sociaux tels que la sécurité alimentaire, l'approvisionnement en eau et la santé publique, dû à la conversion de terres agricoles et de bassins versants à des fins résidentielles, exacerbe la situation (Nsiah-Gyaabah, 2010).

Principaux Défis en Matière D'acquisition de Terres

La recherche de Gyamera et al. (2018) a mis en évidence les principaux défis qui ponctuent le secteur de l'acquisition et de la gestion des terres au Ghana, notamment :

- Une indiscipline généralisée sur le marché foncier, mise en évidence par des empiètements sur les terres, des ventes multiples de parcelles résidentielles et des

initiatives de développement non approuvées

- Les limites incertaines des terres de l'école, attribuées à l'absence de cartes fiables et à l'engagement de géomètres non qualifiés, sont souvent à l'origine de conflits et de litiges ;
- Une sécurité foncière précaire, résultant de conflits internes et externes entre les groupes de propriétaires fonciers et l'État, couplée à une administration foncière sous-optimale ;
- L'absence de consultation globale des propriétaires fonciers et des chefs au cours des processus décisionnels liés à l'attribution et à l'acquisition des terres ;
- Des procédures judiciaires prolongées sur les questions foncières, avec environ 57% du total des affaires judiciaires liées à la terre ;
- D'autres problèmes sont liés aux intermédiaires, à l'identification des propriétaires fonciers, à la validation des géomètres, à l'obtention de documents d'enregistrement exacts et aux retards dans le traitement des documents fonciers.

Ces défis ont notamment donné lieu à plusieurs litiges et contentieux fonciers, entraînant parfois des décès et des dilemmes socio-environnementaux.

Implications au Niveau du Terrain et Origines des Conflits

Les études de terrain et les discussions de groupe ont mis en évidence les difficultés liées au fait que les chefs de famille s'engagent unilatéralement dans des ventes de terres sans en informer les autres membres de la famille qui dépendent de ces terres pour leur subsistance. Cela ne fait pas qu'attiser les conflits familiaux internes, mais remet également en question la simplicité et la stabilité du processus d'acquisition des terres en raison des conflits potentiels avec les membres de la famille qui ne sont pas consentants (Anafo, 2014 ; Firmin-Sellers, 2007). En outre, des impacts perceptibles sur l'environnement, la qualité des terres et l'accès des femmes à la terre ont été identifiés, ce qui sera approfondi dans les sections suivantes.

Conclusion

En résumé, l'intersection des défis juridiques, sociaux et administratifs a créé un terrain fertile pour les litiges, les inefficacités et les inégalités dans les cadres de gouvernance foncière du Ghana. Les problèmes mis en évidence servent d'impulsion pour réévaluer et reformuler les structures de gouvernance foncière statutaires et coutumières afin d'améliorer la transparence, l'inclusivité et l'efficacité de l'administration foncière, atténuant ainsi les défis omniprésents et garantissant une utilisation et une gestion équitables et durables des terres.





Chapitre Trois : Conversions de Terres et Acquisitions de Terres à Grande Échelle

Introduction

Ce chapitre explore le contexte, l'état et l'impact de la conversion des terres et des acquisitions foncières à grande échelle au Ghana, en se concentrant sur leurs effets sur les parties prenantes et l'environnement. Nous présentons des perspectives à la fois théoriques et empiriques, en intégrant les points de vue des membres de la communauté et des principales parties prenantes afin d'encadrer les discussions à venir sur l'atténuation des défis posés par ces pratiques, en particulier pour les petits exploitants, les femmes et les jeunes dans les zones périurbaines et les petites villes.

Acquisitions de terres à grande échelle au Ghana

Vue D'ensemble et Impact

Si la fluidité de l'accès à la terre est essentielle pour en optimiser l'utilisation et tirer parti des synergies de développement grâce à la gestion, les politiques d'acquisition de terres à grande échelle doivent mettre l'accent sur les moyens de subsistance des communautés. Sans cette attention, des externalités négatives, telles que l'accaparement des terres, apparaissent. Comme le définissent Borras et Franco (2013, p. 1725), l'accaparement des terres consiste à s'emparer de vastes étendues de terres par le biais de mécanismes impliquant des capitaux à grande échelle, ce qui modifie souvent l'orientation de l'utilisation des ressources en faveur de l'extraction à des fins internationales et nationales.

Entre 2004 et 2010, le gouvernement ghanéen, les chefs et les chefs de famille ont alloué entre

89 000 et 1 075 000 hectares de terres à des investissements étrangers dans l'agriculture à grande échelle, l'exploitation minière et la production de biocarburants (Cotula et al., 2014 ; Friends of the Earth Europe, 2010 ; Schonevald, German, & Nutakor, 2010). En particulier, ces terres, principalement des terres agricoles dans les zones rurales du nord du Ghana, ont été principalement utilisées par de petits exploitants agricoles confrontés à une insécurité alimentaire et à une pauvreté importantes. Cette tendance à l'acquisition a donné naissance à des expressions telles que l'accaparement des terres "de la nourriture à la non-alimentation" (Hall, 2011, p.20), où les terres agricoles sont converties, souvent en espaces résidentiels, ce qui implique généralement que les grands enchérisseurs exercent une pression sur les propriétaires fonciers pour vendre les terres agricoles rurales et périurbaines, sans tenir compte du bien-être des habitants agricoles d'origine (Yankson et al., 2009).

Ces acquisitions sont souvent suivies de déplacements, d'impacts négatifs sur les droits de l'homme, de changements climatiques et de menaces pour la sécurité alimentaire et l'écologie nationales. Cotula (2013) a indiqué qu'après l'acquisition, les populations locales devenues sans terre ou dont les paysages ont été transformés se retrouvent souvent dans des conditions économiques plus pauvres qu'avant l'investissement. Nyantakyi-Frimpong et Kerr (2017) ont fait état d'un effet d'entraînement de l'accaparement des terres dans le nord du Ghana, ayant un impact sur les propriétés foncières au niveau macro et villageois et se répercutant sur les ménages.

Impact sur le Genre et les Ménages

Une analyse détaillée des ménages a permis de constater que si les hommes parvenaient à consolider leur contrôle sur les terres fragmentées restantes, les droits d'accès et d'occupation des femmes étaient de plus en plus menacés (Nyantakyi-Frimpong & Kerr, 2017). Culturellement,

les femmes n'étaient pas considérées comme des propriétaires légitimes et étaient donc exclues des consultations et des compensations lors des accaparements de terres. Au-delà de l'impact sexospécifique, ces transactions foncières à grande échelle ont créé des inégalités internes criantes et ont favorisé l'émergence d'une arène nationale pour les revendications et les litiges liés à la terre.

Politique et Droits Coutumiers

Les acquisitions de terres à grande échelle précipitent souvent la perte des droits coutumiers sur de vastes étendues de terres (German et al., 2013). Dans le contexte ghanéen, où les droits coutumiers sont essentiels, les entités touchées englobent les deux sexes, les femmes souffrant souvent davantage (Nyantakyi-Frimpong & Kerr, 2017). En outre, Elhadary et Obeng-Odoom (2012) ont mis en évidence la prévalence de l'accaparement de terres dans la région occidentale par des entreprises, en particulier dans le secteur minier, et Schonevald et al. (2010) ont noté comment dix-sept entreprises, principalement étrangères, ont acquis 1 075 000 hectares de terres pour la culture du jatropha.

Justifications et Effets Locaux

Ces acquisitions sont souvent justifiées par des initiatives de développement et d'investissement, mais elles entraînent généralement le déplacement des agriculteurs locaux et des habitants des zones rurales sans compensation ni restitution (Elhadary & Obeng-Odoom, 2012). Pour ceux qui conservent des terres fragmentées, leurs pratiques agricoles dégradent souvent la qualité du sol en raison de l'incapacité à utiliser le système de jachère, ce qui a un impact sur la qualité du sol, le rendement et la qualité des aliments. Nsiah-Gyaabah (2003) a également mentionné les conséquences négatives sur la sécurité alimentaire, l'approvisionnement en eau et la santé dues à la conversion des terres agricoles et des bassins versants à des fins résidentielles.

Expériences de la Communauté Locale

La discussion qui s'ensuit porte sur des informations recueillies auprès de membres de la communauté et d'un représentant d'une OSC à Nkukrom et Pokrom, par le biais de discussions de groupe et d'engagements de l'OSC. Les problèmes mis en évidence comprennent la conversion de l'utilisation des terres à des fins d'agriculture à grande échelle et de développement immobilier par les citoyens d'Accra et de Kumasi, ce qui fait que les habitants louent principalement des terres et pratiquent le métayage. L'accès des agriculteurs locaux aux usines, aux marchés et aux avantages économiques a diminué en raison de la prédominance des rendements des exploitations commerciales.

En outre, les habitants ont été privés de terres, de bénéfices économiques et de moyens de

subsistance, ce qui a entraîné divers problèmes socio-économiques tels que la pratique du commerce illégal de l'"Okada", l'augmentation de l'incidence des "relations sexuelles en échange de faveurs", les grossesses chez les adolescentes et l'abandon scolaire. La sécurité alimentaire a également été affectée, les fermes locales ayant été transformées en exploitations commerciales pour la production de cultures de rente ou vendues à des fins de construction, ce qui a entraîné des pénuries alimentaires dans la région. En outre, les agriculteurs locaux qui ont réussi à acquérir de rares parcelles de terre après une acquisition à grande échelle ont eu recours à une utilisation accrue de produits chimiques conventionnels pour augmenter les rendements, ce qui a affecté la durée de vie et la qualité de la terre et des produits, et provoqué involontairement la pollution, les inondations et l'érosion en raison de l'utilisation excessive de la terre.





Chapitre Quatre : Organismes Internationaux et Gouvernance Foncière au Ghana

Introduction

Ce chapitre délimite les discussions sur la gouvernance foncière, en les inscrivant dans le contexte des directives continentales et mondiales et des préférences en matière d'utilisation des terres, tout en garantissant la sauvegarde des droits de l'homme fondamentaux inscrits dans les constitutions et les statuts nationaux. L'enracinement de notre approche dans une analyse exhaustive des diverses contraintes et barrières aux droits fonciers dans le contexte ghanéen fournit un cadre pertinent pour comprendre ses manifestations et ramifications multifformes.

Les organismes internationaux : un aperçu de la gouvernance foncière

La gestion et l'administration des terres sont étroitement liées à plusieurs objectifs de développement durable (ODD), y compris, mais sans s'y limiter, l'élimination de la pauvreté (ODD 1), la faim zéro (ODD 2), la consommation et la production responsables (ODD 12), la vie sur terre (ODD 15), et la paix et la justice (ODD 16). Smith (2018) et Mbow (2020) vont dans le même sens et approfondissent la question en identifiant les liens complexes entre les terres et l'amélioration de la gestion dans le cadre de divers ODD et en mettant en contexte les implications du changement climatique sur les différentes facettes de l'utilisation des terres. Mbow (2020) souligne en outre la pertinence des terres dans tous les secteurs du développement, suggérant l'inraisemblance d'atteindre les ODD sans traiter méticuleusement l'impact du changement climatique sur diverses formes d'utilisation des terres, y compris les effets sur les petits

exploitants agricoles et les divers écosystèmes.

Dans le cas du Ghana, l'impact pernicieux de l'accaparement des terres sur des objectifs cruciaux tels que les OMD 1, 2, 12, 15 et 16 a été déterminant. Les corrélations entre la conversion des terres, l'accaparement des terres et ces ODD sont particulièrement évidentes dans les droits d'accès à la terre restrictifs pour les agriculteurs et les habitants des zones rurales, qui découlent principalement des entreprises des grands financiers qui négligent souvent la durabilité et les moyens de subsistance des agriculteurs et des ménages locaux. En outre, ces activités peuvent fragmenter et surexploiter les ressources foncières, ce qui réduit encore les moyens de subsistance des familles dépendantes, en particulier des femmes, en raison des disparités préexistantes en matière de droits fonciers et d'accès à la terre.

Obstacles aux droits fonciers

Dans les pays en développement, les droits fonciers apparaissent comme des piliers fondamentaux de la survie (de Soto, 2000 ; Auzins, 2004). Définis comme des revendications légales, socialement reconnues et exécutoires par une autorité externe légitimée (Agarwal, 2002), ces droits peuvent être subdivisés en droits primaires et secondaires. Les droits primaires, qui se rapprochent de la propriété absolue, sont hérités, sûrs et relativement permanents (FAO, 2003 ; Anafo, 2014), tandis que les droits fonciers secondaires impliquent des transferts non définitifs de droits d'utilisation en dehors des groupes familiaux (UN-Habitat et Global Land Tools Network, 2008).

Au Ghana, la propriété foncière revêt diverses formes, telles que les terres publiques et dévolues, les terres des tabous et les terres familiales ou privées (Miller, 2018). Il est essentiel d'obtenir l'approbation de la chefferie et des entités communautaires pour garantir la sécurité de l'utilisation des terres (Kugbega, 2020). Cependant, la sécurité n'est pas uniquement liée aux processus d'enregistrement légal (Kugbega, 2020), car le processus d'acquisition des terres implique de nombreuses étapes, des négociations

et, généralement, un investissement financier considérable (Nolte et Vath, 2015).

L'intégration des résultats des discussions de groupe révèle les processus de négociation nuancés et parfois litigieux impliquant diverses parties prenantes, telles que les chefs de famille et les chefs de communauté, pour la propriété et l'utilisation des terres. Ces processus, qui impliquent également des promoteurs et des hommes d'affaires, peuvent parfois contourner une consultation familiale ou communautaire plus large, imposant des décisions et ayant un impact sur ceux qui dépendent de la terre pour leur subsistance.

La dimension de genre dans les droits fonciers

Il est impératif de reconnaître les nuances sexospécifiques dans la dynamique du pouvoir et l'accès aux droits fonciers. Alors que les sources de pouvoir et d'accès à la terre pour les femmes découlent souvent des droits liés au mariage (Nyantakyi-Frimpong et Kerr, 2017), les hommes tirent principalement leur pouvoir des droits masculins hérités (Tsikata et Golah, 2010). Notamment, ces droits, en particulier pour les femmes, font souvent l'objet d'interprétations discrétionnaires, ce qui place fréquemment les femmes dans une position désavantageuse (Jackson, 2003).

Malgré la discrimination fondée sur le sexe inhérente à diverses régions, l'article 17 de la constitution ghanéenne de 1992 et les sections 19(7) et 47 proposent des mesures contre la discrimination à l'égard des femmes, des jeunes et des paysans en ce qui concerne les droits fonciers. Cependant, comme l'a fait remarquer un agent de la commission foncière, les pratiques coutumières créent parfois des obstacles illégaux, même si, légalement, aucune forme de discrimination ne devrait limiter l'accès à la terre des femmes ou d'autres groupes marginalisés. Ainsi, les limitations et les obstacles aux droits fonciers pour des cohortes démographiques spécifiques émanent principalement des aspects coutumiers du système de gestion foncière.



Chapitre Cinq : Naviguer sur la Voie de L'avenir

Introduction

Le dernier chapitre de ce rapport distille les idées clés des discussions précédentes, en établissant une feuille de route stratégique pour élever l'absence de terres et les droits fonciers limités au premier plan du discours national, en influençant les parties prenantes et les décideurs politiques.

Stratégie de réforme des droits fonciers Plaidoyer politique

Un modèle de plaidoyer "ascendant" pour la réforme des droits fonciers est proposé, commençant au niveau de la communauté et percolant à travers les échelons institutionnels pour finalement atteindre les décideurs politiques et le gouvernement central. Le responsable de la commission foncière définit les principales parties prenantes, les classant en partisans et en opposants aux réformes politiques.

En particulier, le premier effort de plaidoyer doit être dirigé vers les individus. Si les droits coutumiers des autorités traditionnelles sont respectés, les droits individuels ne sont souvent pas reconnus. Il est donc primordial de remédier aux défauts de représentation des agences lors des transactions foncières.

Les autorités traditionnelles apparaissent comme des acteurs essentiels, exerçant une influence significative sur les propriétaires terriens et les législateurs, notamment dans la formulation des lois sur les droits fonciers. Le plaidoyer devrait d'abord donner la priorité aux droits des groupes vulnérables tels que les paysans et les femmes, en intégrant une perspective de genre dans l'élaboration et l'exécution des politiques, les Reines-Mères jouant un rôle central dans la mise en œuvre de politiques de réforme agraire tenant compte des spécificités de chaque sexe au niveau local.

Recommandations pour éclairer les efforts de défense des droits fonciers au Ghana

Les discussions des groupes de réflexion ont permis de formuler plusieurs recommandations. Tout d'abord, il a été suggéré de créer des banques foncières gouvernementales, principalement pour les agriculteurs locaux, afin d'améliorer l'accès à la terre et de faciliter les activités agricoles. Une révision juridique a également été mise en avant, un membre d'une OSC soulignant l'impératif de réviser les lois foncières actuelles du Ghana, en mettant l'accent sur la nécessité d'une acquisition obligatoire des terres dans certaines régions.

Un membre de la communauté a proposé une agro-industrialisation pour tirer parti de la chaîne de valeur agricole et créer des opportunités d'emploi, en particulier pour les femmes. Abordant plus avant les questions relatives aux femmes, le responsable de la Commission des terres a fait référence à l'article 47 de la loi foncière 1036, préconisant des interventions en faveur de la propriété conjugale qui profiteraient aux femmes, et a souligné la nécessité de codifier les lois coutumières pour sauvegarder les droits des paysans, des femmes et des jeunes.

Besoins identifiés à partir de l'étude

Promouvoir les moyens de subsistance des communautés : Les initiatives de plaidoyer doivent promouvoir sans relâche le bien-être des communautés. Les lignes directrices relatives à l'acquisition de terres à grande échelle devraient donner la priorité à l'amélioration des moyens de subsistance des communautés plutôt qu'à la simplification de l'accès à la terre pour les investisseurs. L'intervention du gouvernement est également nécessaire pour réguler les prix des terres, afin de garantir que les avantages économiques de la terre soient accessibles aux individus.

Sensibilisation du public : Des campagnes de sensibilisation du public sur les protocoles d'acquisition de terres et les procédures légales

devraient être déployées, les médias et la Commission nationale pour l'éducation civique (NCCE) jouant un rôle essentiel dans l'éducation du public sur les processus d'enregistrement et d'achat de terres afin d'atténuer les problèmes liés aux intermédiaires et aux ventes de terres frauduleuses.

Réformes technologiques et institutionnelles : Une refonte de la gestion foncière institutionnelle est impérative, en adoptant potentiellement des systèmes numériques tels que l'architecture d'acquisition foncière basée sur la blockchain proposée par Ameyaw et de Vries en 2021. Cela nécessiterait une plateforme de données foncières unifiée et vérifiée, accessible par tous les organismes gouvernementaux concernés par la gestion foncière au Ghana.

Améliorer l'application de la loi et les systèmes judiciaires : Les services de police devraient contribuer à atténuer les conflits liés à la gestion des terres en réagissant rapidement et en recourant à une force raisonnable. En outre, la mise en place de tribunaux fonciers à procédure accélérée dans chaque capitale régionale faciliterait la résolution et le règlement efficaces des questions foncières. Il est également recommandé de mettre en place des programmes de renforcement des capacités des chefs en tant que médiateurs et parties prenantes dans la gestion des conflits fonciers, sous l'égide du pouvoir judiciaire.

Améliorer le régime foncier coutumier : Les programmes de réforme ne devraient plus chercher à remplacer le système de tenure coutumière, mais plutôt à développer ses capacités à résoudre les problèmes d'abus et de sécurité de la tenure. L'introduction du professionnalisme et l'alignement des dispositions coutumières sur les dispositions légales amélioreront l'accès à la terre et la sécurité foncière après l'acquisition.

Conseils éthiques aux chefs : La chambre régionale des chefs devrait formuler des codes de conduite éthiques, en particulier en ce qui concerne les questions de gestion des terres. Des séances de sensibilisation, intégrées même dans le processus de couronnement, permettront aux chefs d'acquérir les connaissances nécessaires sur les lois et la gestion liées à la gestion des terres.

Conclusions

Les efforts de l'AFSA sur les questions foncières sont profondément ancrés dans les objectifs de transition de l'agroécologie, le fondement de la souveraineté alimentaire africaine, qui ne peut être atteinte sans un accès sécurisé à la terre et aux ressources naturelles. Le fléau contemporain des "accaparements de terres" a précipité les expulsions forcées et l'appauvrissement de milliers de communautés, le Ghana ne faisant pas exception à la règle. La myriade de violations des droits de l'homme et d'inégalités socio-économiques découlant de la mauvaise gouvernance foncière a un impact négatif sur les femmes en particulier, compte tenu de leur statut social souvent inférieur.

L'accélération de la mise en œuvre des politiques qui renforcent les droits fonciers communaux nécessite une pression politique amplifiée à tous les niveaux. Les droits des populations indigènes, des paysans, des éleveurs et des pêcheurs doivent être consacrés par la loi et garantis dans la pratique. Dans le même temps, les voix des femmes doivent être mises en avant dans les dialogues sur les droits fonciers, la gouvernance foncière et les acquisitions de terres à grande échelle, tant au sein de leurs communautés qu'à l'extérieur.



Références

- Agarwal, B. (2002). *Are We Not Peasants Too: Land Rights and Women's Claims in India?*
- Ameyaw, D. P. & de Vries, W. T. (2021). *Toward Smart Land Management: Land Acquisition and the Associated Challenges in Ghana. A Look into a Blockchain Digital Land Registry for Prospects. Land, vol.10.*
- Anafo, D. (2014). *Land Reforms and Land Rights Change: A Case Study of Land Stressed Groups in the Nkoranza South Municipality, Ghana.*
- Aryeetey, E. (2007). *The Politics of Land Tenure Reform in Ghana: From the Crown Lands Bills to the Land Administration Project. Institute of Statistical, Social & Economic Research, University of Ghana.*
- Aryeetey, E. & Udry, C. (2010). *Creating Property Rights: Land Banks in Ghana. The American Economic Review, vol.100(2), pp.130-134.*
- Asiama S. O (2002). *Comparative Study of Land Administration Systems. Case Study-Ghana. Report prepared for the World Bank (Land Institutions and Land Policy Consultations) for a World Bank Policy Research Report, 2002.*
- Asiama S.O. (2004), *Public and Private Sector Cooperation in Achieving Growth in the Land Sector in Ghana. The Ghanaian Surveyor (Journal of the Ghana Institution of Surveyors), 2004 Issue 1.*
- Auzins, A. (2004). *Institutional Arrangements: A gateway towards sustainable land use. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol.1, pp.57 - 71*
- Awuah, K. G. B., Hammond, F. N., Lamond, J. E. & Booth, C. (2014). *Benefits of Urban Land Use Planning in Ghana. Geoforum, vol.51, pp.37-46.*
- Blotcher, J. (2006). *Building on custom: land tenure policy and economic development in Ghana. Yale Human Rights Development and Law Journal, vol.9, pp.166-202.*
- Borras, S. M. & Franco, J. C. (2013). *Global Land Grabbing and Political Reactions 'From Below'. Third World Quarterly, vol.34(9), pp.1723-47.*
- Chimhowu, A. (2019). *The 'new' African Customary Land Tenure. Characteristics, features and policy implications of new Paradigm. Land Use Policy, vol.81, pp.897-903.*
- Cotula, L. (Ed.), (2007). *Changes in Customary Land Tenure Systems in Africa. IIED, London.*
- Cotula, L. (2013). *The Great African Land Grab? Agricultural Investments and the Global Food System (Zed Books, 2013).*
- de Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital. Basic Books, New York.*
- Elhardary, Y. & Obeng-Odoom, F. (2012). *Conventions, Changes and Contradictions in Land Governance in Africa: The Story of Land Grabbing in Sudan and Ghana. Africa Today, vol.59 (2), pp.59-78.*
- FAO, (2003). *Multilingual Thesaurus on Land Tenure: English Version. FAO, Rome.*
- Firmin-Sellers, K. (2007). *The Transformation of Property Rights in the Gold Coast: An Empirical Study Applying Rational Choice Theory. Cambridge University Press.*
- Fitzpatrick, D. (2005). *Best practice options for the legal recognition of customary tenure. Dev. Change, vol.36 (3), pp.449-475.*
- German, L. Schonevald, G. and Mwangi, E. (2013). *Contemporary Processes of Large-Scale Land*

Acquisition in Sub-Saharan Africa: Legal Deficiency or Elite Capture of the Rule of Law? World Development, vol.48, pp.1-18.

Goldstein, M. & Udry, C. (2008). The Profits of Power: Land Rights and Agricultural Investment in Ghana. Journal of Political Economy, vol.116(6), pp.981-1022.

Government of Ghana. Draft Land Bill. National Land Policy; Government of Ghana: Accra, Ghana, 2016.

Government of Ghana. National Land Policy; Government of Ghana: Accra, Ghana, 1999.

Gyamera, E. A., Duncan, E. E. A., Kuma, J. S. Y. & Arko-Adjei, A. (2018). Land Acquisition in Ghana; Dealing with the Challenges and the Way Forward. Journal of Agricultural Economics, Extension and Rural Development, vol.6(1), pp.664-672.

Hall, R. (2011). Land Grabbing in Southern Africa: The Many Faces of the Investor Rush. Review of African Political Economy, vol.38(128), pp.193-214.

Hammond, F. (2008). Marginal Benefits of Land Policies in Ghana. Journal of Property Research, vol.25(4), pp.343-62.

Hammond, N. F. (2010). Marginal Benefits of Land Policies in Ghana. Journal of Property Research, vol.25(4), pp.343-362.

Jackson, C. (2003). Gender Analysis of Land: Beyond Land Rights for Women? Journal of Agrarian Change, vol.3(4), pp.453-80.

Karikari, I. (2006). Ghana's Land Administration Project (LAP) and the Land Information Systems (LIS) Implementation: The Issues.

Kasanga, K. & Kotey, N. A. (2001). Land Management in Ghana: Building on Tradition and Modernity. International Institute for Environment and Development, London.

Kasanga R.K. (2007). The Challenge of Sustainable Development in Peri-Urban Neighbourhoods in Ghana.

Kenney-Lazar, M. (2012). Plantation Rubber, Land Grabbing and Social-Property Transformation in Southern Laos. The Journal of Peasant Studies, vol.39(3-4).

Kugbega, S. K. (2020). State-Customary Interactions and Agrarian Change in Ghana. The Case of Nkoranza Traditional Area. Department of Human Geography, Lund University.

LAP (2003). Project Appraisal Document. Africa Regional Office Report.

LAP (2007). Land Administration Project Components. Ministry of Lands and Natural Resources. Accra, Ghana.

LAP (2008). Restructuring of the Ghana Land Administration Project. Project Paper No.455705.

LAP (2009). Progress Report from April 2009- October 2009. A ISM report, LAPU, Accra-Ghana.

Maha-Atma, S. P. (2014). Customary Land Tenure Practices and Land Markets in Ghana: A Case Study of Odupong Ofaakor. (Masters)/ Kwame Nkrumah University of Science and Technology.

Mbow, C. (2020). Use it Sustainably or Lose it! The Land Stakes in SDGs for Sub-Saharan Africa. Land, 9(3).

Mireku, K. O., Kuusaana, E. D. & Kidido, J. K. (2016). Legal Implications of Allocation Papers in Land Transactions in Ghana- A Case Study of the Kumasi Traditional Area. Land Use Policy, vol.50, pp.148-155.

- Nolte, K. & Vath, S. J. (2015). *Interplay of Land Governance and Large-Scale Agricultural Investment: Evidence from Ghana and Kenya*. Cambridge University Press.
- Nsiah-Gyabaah, K. (2003). *Urbanization, environmental degradation and food security in Africa*. Presented at the global environmental change research community, Montreal, Canada.
- Nsiah-Gyabaah K. (2010). *Urbanization Processes–Environmental and Health Effects in Africa*. Panel Contribution to the PERN Cyberseminar on Urban Spatial Expansion. Principal, Sunyani Polytechnic, Ghana.
- Nyantakyi-Frimpong, H. & Kerr, R. B. (2017). *Land Grabbing, Social Differentiation, Intensified Migration and Food Security in Northern Ghana*. *The Journal of Peasant Studies*, vol.44(2), pp.421-444.
- Obeng-Odoom, F. (2012). *Natural Resource Abundance and Eminent Domain: A Case Study from Africa*. *Local Economy*, vol.27(4), pp.319-25.
- Obeng-Odoom, F. (2016). *Understanding Land Reform in Ghana: A Critical Postcolonial Institutional Approach*. *Review of Radical Political Economics*, vol.48(4), pp.661-680.
- Onoma, A. (2008). *The use of land to generate political support*. *Africa Development*, vol.33(3), pp.147-155.
- Platteau, J. P. (1996). *The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-Saharan Africa: A Critical Assessment*. *Development and Change*, vol.27(1), pp.28-86.
- Quaye, W., Fuseini, M., Boadu, P. & Asafu-Adjaye, N. Y. (2019). *Bridging the Gender Gap in Agricultural Development through Gender Responsive Extension and Rural Advisory Services Delivery in Ghana*. *Journal of Gender Studies*, vol.28(2), pp.185-203.
- Schlager, E. & Ostrom, E. (1992). *Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis*. *Land Economy*, vol.68.
- Schonevald, G. C. & German, L. (2013). *Translating Legal Rights into Tenure Security: Lessons from the New Commercial Pressures on Land in Ghana*. *Development Studies*, vol.50(2), pp.187-203.
- Schonevald, G., German, L. & Nutakor, E. (2010). *Paper Summary–Towards Sustainable Biofuel Development: Assessing the Local Impacts of Large-Scale Foreign Land Acquisitions in Ghana*.
- Sittie R. (2006). *Land Title Registration – The Ghanaian Experience*, Shaping the Change XXIII FIG Congress, Munich, Germany, October 8 – 13
- Smith, P. (2018). *Managing the global land resource*. *Proceedings of the Royal Society B*, vol.285.
- Trebilcock, M. J. (1984). *Communal Property Rights: The Papua New Guinean Experience*. *University of Toronto Law Journal*, vol.34(4), pp.377-420.
- Tsikata, D. & Golah, P. (eds) (2010). *Land Tenure, Gender and Globalization: Research and Analysis from Africa, Asia and Latin America*. New Delhi, Zubaan and Ottawa: International Development Research Centre.
- Ubink, J. M. & Amanor, K. (eds) (2008). *Contesting Land and Custom in Ghana: State, Chief and the Citizen*. Amsterdam University Press.
- Yankson P. W. K., Asiedu, A. B. & Yaro, J. (2009). *Land Rights and Vulnerabilities in the Kete Krachi Pilot Customary Land Secretariat Area*. Department of Geography and Resource Development, University of Ghana, Accra.
- Yaro, J. (2010). *Customary tenure systems under siege: Contemporary access to land in northern Ghana*. *GeoJournal*, vol.(75), pp.199-214.

À propos de l'AFSA

Créée en 2011, l'Alliance pour la souveraineté alimentaire en Afrique (AFSA) est une solide coalition d'organisations de la société civile qui se consacre à la promotion des causes de la souveraineté alimentaire et de l'agroécologie sur le continent africain. Notre alliance comprend des réseaux de producteurs alimentaires africains, des réseaux d'OSC africaines, des organisations de populations autochtones, des organisations confessionnelles, des groupes de femmes et de jeunes, des mouvements de consommateurs et des organisations internationales qui s'alignent sur la mission de l'AFSA. L'AFSA est un réseau de réseaux comptant 38 organisations membres activement engagées dans 50 pays africains et touchant environ 200 millions de personnes.

Notre Vision

Voir l'Afrique se développer en harmonie avec la nature, en exploitant ses connaissances et ses systèmes traditionnels, et ses habitants contrôler les ressources naturelles et autres, ainsi que les décisions qui s'y rapportent.

Nos Priorités

- **Le climat :** Nous promovons l'agroécologie pour l'adaptation au climat et l'atténuation de ses effets en Afrique, en plaidant pour une intégration des politiques fondée sur la recherche.
- **Les semences :** Nous visons à soutenir les systèmes de semences gérés par les agriculteurs et à influencer les politiques en matière de semences afin de garantir des semences locales fiables et abordables.
- **La terre :** Nous donnons aux réseaux membres, en particulier aux femmes, les moyens de défendre les droits fonciers et de contrer le contrôle des entreprises sur les terres et les ressources africaines.
- **Les citoyens :** Nous nous efforçons d'améliorer l'accès des citoyens aux aliments produits de manière agroécologique en Afrique, en mobilisant et en éduquant les citoyens pour qu'ils participent à divers systèmes alimentaires.

Nos Activités

Défense des intérêts politiques, renforcement des capacités, compilation de données probantes et sensibilisation du public.

SUIVEZ-NOUS :

www.afsafrica.org | Email: afsa@afsafrica.org | Facebook: [@afsafrica](https://www.facebook.com/afsafrica) | Twitter: [@Afsafrica](https://twitter.com/Afsafrica)
Instagram: [@afsafrica](https://www.instagram.com/afsafrica) | YouTube: [AFSAfrica](https://www.youtube.com/AfSAfrica)





www.afsafrica.org | Email: afsa@afsafrica.org | Facebook: [@afsafrica](https://www.facebook.com/afsafrica) | Twitter: [@Afsafrica](https://twitter.com/Afsafrica)
Instagram: [@afsafrica](https://www.instagram.com/afsafrica) | YouTube: [AFSAfrica](https://www.youtube.com/AFSAfrica)

misereor
ALLY FOR A JUST WORLD



11th Hour Project
The Schmidt Family Foundation