

Ownership and Tenancy of Land Among Cocoa Smallholder Farmers in the Project Area of PROPLANTEURS, Côte d'Ivoire¹

1) Summary

An in-depth analysis of data collected from 62 cocoa smallholder farmers (Typology Study data set) of the PROPLANTEURS project area in the South-East of Côte d'Ivoire (Abengourou, Agboville, Aboisso) was undertaken with respect to the importance of ownership and tenancy of land. While nearly every fifth farmer (19%) rents in land (cultivates land that belongs to another household), the amount or area of this land is generally small, so that only 4% of the total agriculturally utilized land is rented-in land. Telling the story the other way around: 96% of agriculturally utilized land by the interviewed households is owned by them. So, the grand majority of famers are owner-farmers rather than tenant farmers. This appears to look at bit different for the category of renting out land (giving land for agricultural use to other households by interviewed households). Here we get to a bit above 10% of land rented out. On the other hand, this may be due to the small sample size and two cases where larger tracts of land are rented out.

There are three main categories of tenancy: letting for cash rent (specific amount of money per rent period), sharecropping ("metayage") and planting and division ("planter-partager"). The main category of tenancy making up about half of all tenancy cases is made up of the category planting and division. This category consists of a contract between a landowner and a tenant, whereby the tenant plants cocoa trees on a piece of land of the landowner and is allowed to grow other crops with the young cocoa trees until cocoa trees bear fruits after 5-6 years. Then the land is divided with a

Propriété et location de terres chez les petits exploitants de cacao dans la zone du projet PROPLANTEURS, Côte d'Ivoire.

1) Résumé

Une analyse approfondie des données recueillies auprès de 62 petits exploitants de cacao (ensemble de données de l'étude typologique) de la zone du projet PROPLANTEURS dans le sud-est de la Côte d'Ivoire (Abengourou, Agboville, Aboisso) a été entreprise en ce qui concerne l'importance de la propriété et de la location des terres. Alors que près d'un agriculteur sur cinq (19%) loue des terres (cultive des terres qui appartiennent à un autre ménage), la quantité ou la superficie de ces terres est généralement faible, de sorte que seulement 4% du total des terres utilisées à des fins agricoles sont des terres louées. Dans l'autre sens, 96% des terres agricoles utilisées par les ménages interrogés leur appartiennent. Ainsi, la grande majorité des agriculteurs sont des propriétaires-exploitants plutôt que des locataires-exploitants. La situation semble un peu différente pour la catégorie de donner de terres en location (don de terres à usage agricole à d'autres ménages par les ménages interrogés). Ici, nous arrivons à un peu plus de 10% des terres louées. D'un autre côté, cela peut être dû à la petite taille de l'échantillon et à deux cas où de plus grandes étendues de terre sont louées.

Il existe trois grandes catégories de location : la location au comptant (montant monétaire spécifique par période de location), le métayage et le système "planter-partager". La principale catégorie de location, qui représente environ la moitié de tous les cas de location, est constituée par la catégorie de système planter-partager. Cette catégorie consiste en un contrat entre un propriétaire foncier et un locataire, par lequel le locataire plante des cacaoyers sur une parcelle de terre du propriétaire foncier et est autorisé à cultiver d'autres cultures avec les jeunes cacaoyers jusqu'à ce que

¹ By Dr. Eberhard Krain, consultant, PROPLANTEURS, June 2022

share (usually one third) of the land going to the tenant who now becomes the owner of this share of land, while the original owner remains with his or her share (of usually two thirds of the original piece of land) but the benefit of having now an established cocoa plantation. The advantage for the former tenant is to acquire land and perennial crops, the advantage for the original owner to get an established plantation through the work of the tenant.

Overall, renting in and renting out play a role, however, not a big one. It is the farmer as an owner of his or her farmland that is the important and dominant feature of agricultural utilization of land of cocoa farmers in the PROPLANTEURS project area.

One may conclude that land in tenancy arrangements does not play a big role in the overall management of cocoa plantations, but in its tenancy form of planting and division it plays a considerable role as far as the acquisition of cocoa land is concerned.

2) Introduction

Purpose

During the session of the Working Group PROPLANTEURS on 24th May, 2022², the importance of the cocoa land tenancy system “planter-partager” for cocoa was brought up in discussions. However, at that point in time it could not be answered how important this or other tenancy systems are. Since data had been collected during the Typology Study in 2021 including on tenancy, it was decided to have a closer look at the land ownership and tenancy data after the working group meeting and to provide a more thorough analysis.

les cacaoyers portent des fruits après 5-6 ans. Ensuite, la terre est divisée, une part (généralement un tiers) allant au locataire qui devient propriétaire de cette part de terre, tandis que le propriétaire initial reste avec une autre part (généralement deux tiers de la terre initiale) mais avec l'avantage d'avoir maintenant une plantation de cacao établie. L'avantage pour l'ancien locataire est d'acquérir une parcelle de cultures pérennes, l'avantage pour le propriétaire initial est d'obtenir une plantation établie grâce au travail du locataire. Dans l'ensemble, la location joue un rôle, mais pas un grand rôle. C'est l'agriculteur en tant que propriétaire de ses terres agricoles qui est la caractéristique importante et dominante de l'utilisation agricole des terres de paysans de cacao dans la zone du projet PROPLANTEURS.

On peut conclure que la terre en régime de location ne joue pas un grand rôle dans la gestion globale des plantations de cacao, mais sous sa forme de planter-partager, elle joue un rôle considérable en ce qui concerne l'acquisition de la terre cacaoyère.

2) Introduction

Objet

Au cours de la session du Groupe de Travail PROPLANTEURS du 24 mai 2022, l'importance du système de location des terres cacaoyères "planter-partager" pour le cacao a été évoquée dans les discussions. Cependant, à ce moment-là, il n'a pas été possible de répondre à la question de l'importance de ce système ou d'autres systèmes de location. Étant donné que des données ont été collectées au cours de l'étude typologique en 2021, y compris sur la location, il a été décidé d'examiner de plus près les données sur la propriété foncière et la location après la réunion du groupe de travail et de fournir une analyse plus approfondie.

² Working group of the German Initiative on Sustainable Cocoa GISCO

Methodology

Statisticians of SInDev who have been in-charge of data processing and statistics during the typology study were contacted and provided advice as well as the data source (file: **ProPlanteur_TPLG**). Apart from looking at the TPLG study itself, the data were re-analysed for verification and deeper insights. The data processing was done with the help of the statistical programme "R" and Excel. The data processing has been documented in chapter 22.6 of the file **Protocol R PROPLANTEURS** and the results in the file **rslt_TPLG_landproprietorship**. Additionally, a short literature research was undertaken in the internet as well as in material already available with the PROPLANTEURS team. In this respect the 2018 KIT-study shall be highlighted which provides excellent explanations on ownership and tenancy systems of cocoa farmers in Ghana and Côte d'Ivoire³.

Terms: Ownership and Tenancy, Tenancy Types

Ownership in land usually means that the farmer of the land apart from utilizing it for crop production or livestock keeping is free to sell it or to bequeath it to his or her heirs. While this sounds straightforward, often this is not so the case. For instance, in some African ethnicities the land can only be sold to somebody of the same ethnic group, or that the land allocation is managed by a traditional authority. Nevertheless, in most cases and more so since the introduction of European law to quite some extent, ownership or quasi-ownership entails the right to sell, bequeath and use the land. As we shall see further below, this is the dominant form of land holding among cocoa smallholder farmers in the region where the Typology Study was undertaken.

Under tenancy we understand a land type that includes the right of

Méthodologie

Les statisticiens de SInDev qui ont été en charge du traitement des données et des statistiques lors de l'étude typologique ont été contactés et ont fourni des conseils ainsi que la source des données (fichier : ProPlanteur_TPLG). Outre l'examen de l'étude TPLG elle-même, les données ont été ré-analysées pour vérification et approfondissement. Le traitement des données a été effectué à l'aide du programme statistique "R" et d'Excel. Le traitement des données a été documenté dans le chapitre 22.6 du fichier Protocol R PROPLANTEURS et les résultats dans le fichier rslt_TPLG_landproprietorship. En outre, une courte recherche documentaire a été entreprise sur Internet ainsi que dans le matériel déjà disponible auprès de l'équipe de PROPLANTEURS. À cet égard, il convient de mettre en évidence l'étude KIT de 2018, qui fournit d'excellentes explications sur les systèmes de propriété et de location des producteurs de cacao au Ghana et en Côte d'Ivoire.

Termes : Propriété et Location, Types de Location

La propriété d'une terre signifie généralement que l'agriculteur qui l'exploite, en plus de l'utiliser pour la culture ou l'élevage, est libre de la vendre ou de la léguer à ses héritiers. Si cela semble simple, ce n'est souvent pas le cas. Par exemple, dans certaines ethnies africaines, la terre ne peut être vendue qu'à une personne du même groupe ethnique, ou bien l'allocation des terres est gérée par une autorité traditionnelle. Néanmoins, dans la plupart des cas, et plus encore depuis l'introduction du droit européen dans une certaine mesure, la propriété ou la quasi-propriété implique le droit de vendre, de léguer et d'utiliser la terre. Comme nous le verrons plus loin, c'est la forme dominante de possession de terres parmi les petits exploitants de cacao dans la région où l'étude de typologique a été entreprise.

Par location, nous entendons un type de terre qui comprend le droit

³ See Bymolt et al.: Demystifying the Cocoa Sector in Ghana and Côte d'Ivoire, Royal Tropical Institute (KIT), Bymolt, R., Laven, A. and M. Tysler, 2018, p.105 on the Abunu and Abusu tenancy system

utilization, the right to grow crops and keep livestock, but not the right to sell the land. However, also here, we have some transitional forms. Within the Typology Study three types of tenancy were differentiated: to let for cash rent ("location"), to let for sharecropping ("metayage") and to let for planting and division with some change of ownership ("planter-partager").

In the system of letting for cash rent ("location") the owner of the land gives the right to the tenant to utilise the land for a certain time against a certain fixed cash payment. The advantage of this system is that the owner knows right from the beginning of making the contract (orally or in writing) how much he or she gets. This may be to the disadvantage of the tenant because agriculture is prone to weather, disease and other calamities and the full risk of production rests with the tenant, meaning the tenant has to pay even if the harvest is low or none.

The sharecropping system ("metayage" in Côte d'Ivoire and "Abusa" in Ghana) is quite common in many African countries. In this system the owner extends the right of utilising the land to a tenant but receives a share typically of a third or a half of the harvest instead of a fixed amount of a rent payment. So the rent is given in kind and depends on the volume of harvest. Therefore, in this case the risk of production is shared between the owner and the tenant.

The system of planting and division ("planter-partager" in Côte d'Ivoire and "Abunu" in Ghana) appears to be confined to West African countries and is especially in use among cocoa smallholder farmers. In this system a landowner gives the right of planting ("planter") a perennial crop like cocoa trees and to utilize the land for other crops to be planted between young cocoa trees (e.g., plantain, cassava, yams, vegetables) to a tenant until after about 5-6 years the perennial crop is fully established and bears fruits. At this point in time the land with the newly established cocoa trees is divided ("partager") into a part for the original owner and into another part to the

d'utilisation, le droit de cultiver et d'élever du bétail, mais pas le droit de vendre la terre. Cependant, ici aussi, nous avons des formes transitoires. Dans le cadre de l'étude typologique, trois types de location ont été distingués : la location à loyer en espèces ("location"), la location à métayage et la location planter-partager qui aussi résulte dans un certain changement de propriété foncière.

Dans le système de location au comptant ("location"), le propriétaire du terrain donne le droit au locataire d'utiliser le terrain pendant un certain temps contre un paiement fixe en espèces. L'avantage de ce système est que le propriétaire sait dès le début de la conclusion du contrat (oralement ou par écrit) combien il obtient. Cela peut être au détriment du locataire, car l'agriculture est sujette aux intempéries, aux maladies et à d'autres calamités et le risque de production repose entièrement sur le locataire, ce qui signifie que ce dernier doit payer même si la récolte est faible ou nulle.

Le système de métayage ("metayage" en Côte d'Ivoire et "Abusa" au Ghana) est assez courant dans de nombreux pays africains. Dans ce système, le propriétaire accorde le droit d'utiliser la terre à un locataire mais reçoit une part, généralement un tiers ou la moitié de la récolte, au lieu d'un montant fixe de loyer. Le loyer est donc donné en nature et dépend du volume de la récolte. Par conséquent, dans ce cas, le risque de production est partagé entre le propriétaire et le locataire.

Le système planter-partager en Côte d'Ivoire ("Abunu" au Ghana) semble être confiné aux pays d'Afrique de l'Ouest et est particulièrement utilisé par les petits exploitants de cacao. Dans ce système, un propriétaire foncier donne le droit de planter ("planteur") une culture pérenne comme les cacaoyers et d'utiliser la terre pour d'autres cultures à planter entre les jeunes cacaoyers (par exemple, plantain, manioc, ignames, légumes) à un locataire jusqu'à ce qu'après environ 5-6 ans, la culture pérenne soit complètement établie et porte des fruits. A ce moment-là, la terre avec les cacaoyers nouvellement établis est divisée ("partagée") en une partie pour le

former tenant who now becomes owner of this part of land. Usually, one third of the new land are allocated to the former tenant while two thirds remain with the original owner of the land. The advantage of this type of arrangement is that a financially resource poor tenant can acquire land over time. A large landowner on the other side may not have the financial or labour capacity to establish a new cocoa plantation. Thus, this system is a win-win solution.

propriétaire initial et une autre partie pour l'ancien locataire qui devient maintenant propriétaire de cette partie de terre. Habituellement, un tiers de la nouvelle terre est attribué à l'ancien locataire tandis que deux tiers sont conservés par le propriétaire initial de la terre. L'avantage de ce type d'arrangement est qu'un locataire pauvre en ressources financières peut acquérir des terres au fil du temps. De l'autre côté, un grand propriétaire terrien peut ne pas avoir la capacité financière ou de main d'œuvre pour établir une nouvelle plantation de cacao. Ce système est donc une solution gagnant-gagnant.

3. The Importance of Land in Ownership and Tenancy

3. L'importance de la terre en matière de propriété et de location

Table 1: Area of Land According to Ownership and Tenancy Systems (in **Mean Hectare** and Percentage) by Total and Groups

	Row/ Column		All owned	Cocoa	Rented-in	Rented-out	Utilized	
		Unit	Land	Land	Land	Land	land	N
		No	A	B	C	D	E	
Total sample	1	Ha	12,1	6,3	0,4	1,3	11,2	62
Total sample	2	%	107,5	56,5	4,0	11,5	100,0	
Type 1	3	Ha	8,6	3,6	0,7	0,0	9,3	14
Type 2	4	Ha	8,1	4,2	0,2	0,1	8,2	15
Type 3	5	Ha	23,0	11,7	0,7	4,1	19,6	18
Type 4	6	Ha	6,2	4,6	0,1	0,4	6,0	15
Women headed households	7	Ha	6,2	4,6	0,1	0,4	6,0	15
Men headed households	8	Ha	13,9	6,9	0,5	1,6	12,9	47

Source: own calculations, Typology Study data

Remark: Utilised land has been calculated as the aggregation of the areas in columns A + C - (minus) D

Table 1 provides an overview of ownership and tenancy system categories found among 62 interviewed households in the sample of the Typology Study. "Rented in", column C, means all land that an interviewed household cultivates but which belongs to another household than the interviewed one. So, for the category "rented in" the interviewed household is a "tenant". "Rented out" means all land that an interviewed household gives out to another household and allows that household to utilise the land. The total

Le tableau 1 donne un aperçu des catégories de systèmes de propriété et de location que l'on trouve parmi les 62 ménages interrogés de l'échantillon de l'étude typologique. "Rented in" (ou peut-être en français « terre prise en location »), colonne C, désigne toutes les terres qu'un ménage interrogé cultive mais qui appartiennent à un autre ménage que celui interrogé. Ainsi, pour la catégorie "rented in", le ménage interrogé est un "locataire". "Rented out" signifie toutes les terres qu'un ménage interrogé donne en location à un

land utilized for agriculture by interviewed households is 11,2 ha / 100% (rows 1 and 2, column E) on average. It is all owned land of the household plus the land rented in, but minus the land rented out. More land is rented out, i.e., 1,3 ha / 11,5% (rows 1 and 2, column D) than rented in, i.e., 0,4 ha / 4% (rows 1 and 2, column C). Especially the category of larger farmers, see Type 3, row 5, rent out some of their land (row 5, column D) while smaller farmers (Type 1) who are short of land tend to rent in land (row 3, column C). 96,4% of the farmland that is utilized by interviewed households is own property (11,2ha -0.4 ha)/11.2 ha * 100). The situation on land rented out is a bit distorted because there are two households renting out very large tracts of land (household number 1 with 20 ha and number 370 with 50 ha). Therefore, agriculture on own property land is the by far dominant type of land.

autre ménage et permet à ce dernier de les utiliser. Le total des terres utilisées pour l'agriculture par les ménages interrogés est de 11,2 ha / 100% (lignes 1 et 2, colonne E) en moyenne. Il s'agit de toutes les terres appartenant au ménage plus les terres louées, mais moins les terres données en location. Les terres données en location comparées avec les terres prises en location sont plus nombreuses, à savoir 1,3 ha / 11,5 % (lignes 1 et 2, colonne D) comparées avec 0,4 ha / 4 % (lignes 1 et 2, colonne C). C'est surtout la catégorie des grands exploitants, voir type 3, ligne 5, qui donnent une partie de leurs terres en location (ligne 5, colonne D), tandis que les petits exploitants (type 1) qui manquent de terres ont tendance à en louer (ligne 3, colonne C). 96,4% des terres agricoles utilisées par les ménages interrogés sont des biens propres (11,2 ha -0,4 ha) / 11,2 ha * 100). La situation des terres données en location est un peu faussée car deux ménages donnent de très grandes superficies de leur terre (le ménage numéro 1 avec 20 ha et le numéro 370 avec 50 ha). Par conséquent, l'agriculture sur des terres en propriété est de loin le type de terre dominant.

Table 2: Area of Land According to Ownership and Tenancy Systems (in **Median Hectare**) by Total and Groups

Row/Column		Unit	All owned	Cocoa	Rented-in	Rented-out	Utilized	N
			land	Land	Land	land	land	
			A	B	C	D	E	
Total sample	1	ha	8,3	4,0	0,0	0,0	8,9	62
Type 1	2	ha	7,0	3,5	0,0	0,0	9,8	14
Type 2	3	ha	6,5	3,0	0,0	0,0	6,5	15
Type 3	4	ha	13,8	9,0	0,0	0,0	14,8	18
Type 4	5	ha	4,0	2,5	0,0	0,0	4,0	15
Sex_HHH, f	6	ha	4,0	2,5	0,0	0,0	4,0	15
Sex_HHH, m	7	ha	9,0	5,0	0,0	0,0	10,0	47

Table 2 presents the data as median instead of as mean as was the case in table 1. Here we note that there is no land (0) as median rented in or rented out land. Again this puts these categories of land in perspective and underlines the importance of owned land in comparison to tenant land.

Le tableau 2 présente les données sous forme de médiane et non de moyenne comme c'était le cas dans le tableau 1. Ici, nous constatons qu'il n'y a pas de terres (0) comme médiane des terres prises ou données en location. Une fois encore, cela met en perspective ces catégories de terres et souligne l'importance des terres en propriété par rapport aux terres prises ou données en location.

4. Zooming into Tenancy Systems

4. Zoom sur les systèmes de location

Table 3: Incidences (in No.) and Area of Land (in ha) for Rented in Land by Total and Groups

	Incidences per Category					Area (in ha) per Category				
	Location	Metayage	Plant_part	Others	Total No	Location	Metayage	Plant_part	Others	Total Area_ha
Total	3	0	6	3	12	3,5	0	17	7	27,5
Type 1	0	0	2	1	3	0	0	4	6	10
Type 2	2	0	1	0	3	2	0	1	0	3
Type 3	0	0	3	1	4	0	0	12	0,5	12,5
Type 4	1	0	0	1	2	1,5	0	0	0,5	2
Women headed households	1	0	0	1	2	1,5	0	0	0,5	2
Men headed households	2	0	6	2	10	2	0	17	6,5	25,5

Source: own calculations, Typology Study data

Among the total sample of 62 interviewed households there are 12 cases or nearly a fifth (19.4%) of all households renting in land. This appears quite substantial. There is no case of simple sharecropping (metayage). The

Parmi l'échantillon total de 62 ménages interrogés, il y a 12 cas, soit près d'un cinquième (19,4%) de tous les ménages louant des terres. Cela semble assez important. Il n'y a aucun cas de simple métayage. Le système dominant

dominant system is the planting and division of land (“planter-partager”) which occurs 6 times of 12. So, in half of all rented in cases the system of “planter-partager” is followed. In terms of total area, 27,5 ha of land are rented in. This is 4.0 % of all land (695.7 ha) utilized by interviewed households. This somehow puts the percentage of incidences into perspective when looking on the hectareage and underlines that the by far dominant form of utilization of land is owned land.

est le système planter-partager qui se produit 6 fois sur 12. Ainsi, dans la moitié des cas de location, le système planter-partager est suivi. En termes de superficie totale, 27,5 ha de terres sont loués. Cela représente 4,0 % de toutes les terres (695,7 ha) utilisées par les ménages interrogés. Cela relativise en quelque sorte le pourcentage d'incidences par rapport à l'hectare et souligne que la forme d'utilisation de la terre de loin dominante est la propriété.

Table 4: Incidences (in No.) and Area of Land (in ha) for Rented out Land by Total and Groups

Rented out	Incidences per Category				Total	Area (in ha) per Category				Total
	Location	Metayage	Plant_part	Others		No	Location	Metayage	Plant_part	
Total	0	1	5	1	7	0	1,5	78	0,25	79,75
Type 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Type 2	0	0	1	0	1	0	0	1	0	1
Type 3	0	1	3	0	4	0	1,5	72	0	73,5
Type 4	0	0	1	1	2	0	0	5	0,25	5,25
Women headed households	0	0	1	1	2	0	0	5	0,25	5,25
Men headed households	0	1	4	0	5	0	1,5	73	0	74,5

Source: own calculations, Typology Study data

Among the total sample of 62 interviewed households there are 7 cases or 11,2% of interviewed households who give out some of their land to be utilized by others as land rented out. The tenancy type planting and division (“planter-partager”) is the most important tenancy type with 5 cases out of 7

Parmi l'échantillon total de 62 ménages interrogés, il y a 7 cas, soit 11,2% des ménages interrogés, qui cèdent une partie de leurs terres à d'autres comme terres données en location. Le type de planter-partager est le plus important avec 5 cas sur 7 et ce type se retrouve surtout dans la catégorie des

and this type occurs most prominently in the Type 3 category of farmers, the bigger ones who may lack necessary manpower or capital to put this land into cultivation. Although the area with 79,75 ha appears quite substantial, it should not be overlooked that this comes in the main from two cases with one case allocating 50 ha and the other 20 ha to be rented out. Overall, like renting in, renting out plays some role but not an overwhelming one.

Nonetheless, the system of planter-partager does play a considerable role in the acquisition of cocoa land.

agriculteurs de type 3, les exploitants plus grands qui peuvent manquer de main d'œuvre ou de capital pour mettre ces terres en culture. Bien que la majorité de superficie de 79,75 ha semble assez importante, il ne faut pas oublier qu'elle provient de deux cas, l'un avec 50 ha et l'autre avec 20 ha à la location. Globalement, comme la prise en location, le don en location joue un certain rôle, mais pas un rôle prépondérant.

Néanmoins, le système planter-partager joue un rôle considérable dans l'acquisition des terres cacaoyères.