

# Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



# RIGES

**ISSN: 2521-2125**

**Numéro 4**

**Juin 2018**



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

## ADMINISTRATION DE LA REVUE

### *Direction*

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

### *Secrétariat de rédaction*

- Joseph P. ASSI-KAUDJHIS, Professeur Titulaire à l'UAO
- Konan KOUASSI, Maître-Assistant à l'UAO
- Dhédé Paul Eric KOUAME, Maître-Assistant à l'UAO
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître-Assistant à l'UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître-Assistant à l'UAO
- Kouakou Hermann Michel KANGA, Assistant à l'UAO

### *Comité scientifique*

- HAUHOUOT Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- ALOKO N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- AKIBODÉ Koffi Ayéchoro, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- BOKO Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- ANOH Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- MOTCHO Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- DIOP Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- SOW Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- DIOP Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- WAKPONOU Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- KOBY Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Kudzo, Maître de Conférences, UL (Togo)



## EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les questions foncières en milieu urbain, le problème d'habitat et de logement, l'implication des acteurs locaux dans le développement local, la dégradation de l'environnement urbain, l'immigration agricole, la conservation des produits agricoles, l'approvisionnement des marchés urbains en produits vivriers, les risques sanitaires liés à l'accès à l'eau potable, les enjeux socio-spatiaux de la propagation de l'épidémie de la méningite, le développement touristique et culturel, ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

Secrétariat de rédaction

KOUASSI Konan

## COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)

Sommaire

Follygan HETCHELI, Iléri DANDONOUGBO, Goumpouguini DJERGOU La rente foncière et ses implications socioéconomiques à Agoènyivé, périphérie nord de Lomé (Togo)	6
KONAN Kouassi Toussaint, DJAH Armand Josué, KOFFI Brou Emile Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire)	24
N'GUESSAN Kouablan, DOHO Bi Tchan André, KOUASSI N'GUESSAN Gilbert, ATTA KOFFI Lazare Les cités immobilières des entreprises dans trois communes périphériques de la ville d'Abidjan (Yopougon, Cocody et Abobo)	37
EVIAR Ohomon Bernard, KOUASSI Patrick Juvet, GOZE Thomas, GOGBE Téré Sociétés immobilières et aménagement d'un espace urbain : cas de la SICOGI à PK 18	51
Dègnon Jonas KOTYN, Dèdègbè Louis AHOMADIKPOHOU, Euloge OGOUWALE, Marcel Romuald Benjamin HOUINATO Contraintes et efficacité des systèmes paysans de stockage des produits agricoles en pays Agonlin (Bénin, Afrique de l'ouest)	63
Dr Moussa dit Martin TESSOUGUE, Djénébou TRAORE, Mahamadou Oumar CAMARA Approvisionnement du marché urbain de Bamako au Mali en tubercules d'igname par les commerçants grossistes	83
Frédéric Armel MEMEL, Sophie Pulchérie TAPE Acteurs territoriaux et développement local : cas de la municipalité de Jacquville en Côte d'Ivoire	104
N'GORAN Kouamé Fulgence, APHING-KOUASSI Germain, ASSI KAUDHJIS Joseph-P. Les perspectives de développement du tourisme dans le département de Korhogo	117
SORO Ferelaha Fatoumata, DIABAGATE Abou, COULIBALY Amadou, GOGBE Téré L'impact spatial des activités à la ferraille d'Abobo (Abidjan, Côte d'Ivoire)	138

<p>Suspense Averti IFO, Félix KOUBOUANA, Chris Poppel LOUYINDOULA BANGANA YIYA, Dangui Ghislain Wilfrid LOUTETE, Ges KIBOZI, Marielle YENGHO, Hollande Guenael L. NZIENDOLO, Urielle Marini Malonga, Stoffenne BINSANGOU</p> <p>Evaluation du niveau de compréhension du concept changements climatiques actuels et stratégie de sensibilisation en milieu étudiantin, république du Congo</p>	152
<p>KOUASSI Konan, SREU Eric, KANGA Kouakou Hermann Michel, BRISSY Olga Adeline, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>La méningite dans le quart nord-est ivoirien : une épidémie révélatrice d'inégalité et d'isolement socio-spatial</p>	165
<p>SIDI ISSAH Aboudala, DJANGBEDJA Minkilabe, KPEDENOU Djagnikpo Koffi, TCHAMIE Tanzidani Komlan Thiou</p> <p>Dynamique spatio-temporelle de l'occupation du sol dans les sites d'exploitation de calcaires au sud-est du Togo</p>	181
<p>N'GUESSAN Francis N'Guessan, KOFFI Guy Roger Yoboué, KOUASSI Konan, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>De l'accès a l'eau potable aux risques sanitaires dans la sous-préfecture de Bonon (centre-ouest, cote d'ivoire)</p>	201
<p>BROU Huia Sidonie, KASSI Kadjo Jean Claude, FOFANA Lacina</p> <p>Les impacts environnementaux lies à la gestion des déchets solides ménagers à San-Pedro</p>	215
<p>DIARRASSOUBA Bazoumana, VEI Kpan Noel, KOUAKOU Kouamé Serge-Eric</p> <p>Assainissement liquide et pluvial en milieu urbain : état des lieux et perspectives à M'bahiakro (Côte d'Ivoire)</p>	229
<p>GOGBE Téré, WADJA Jean-Bérenger, KOUASSI N'guessan Gilbert, KARAMOKO Djenan Marie Angèle</p> <p>Les acteurs de développement local et le développement du département de Kounahiri (centre-ouest de la côte d'ivoire)</p>	246
<p>TUO Abou, SOUMAHORO Manlé, DJAKO Arsène</p> <p>Immigrations agricoles et développement du département de Dianra dans la région du Béré (côte d'ivoire)</p>	265
<p>MAKOU Laurentine Luce, Eleno Manka'a FUBE, NJOUONANG DJOMO Harold Gaël</p> <p>Les musées à l'épreuve de la promotion du tourisme au Cameroun : l'exemple des musées de Yaoundé</p>	278

LES ENJEUX DE LA PRODUCTION DU FONCIER URBAIN PAR LES DETENEURS  
DE DROITS COUTUMIERS DANS LES COMMUNES DE COCODY ET D'ABOBO  
(DISTRICT D'ABIDJAN, COTE D'IVOIRE).

KONAN Kouassi Toussaint,  
Doctorant  
Université Alassane Ouattara (UAO)  
Email : konantoussaint@gmail.com

DJAH Armand Josué  
Assistant de Géographie  
Université Alassane Ouattara (UAO)  
Email : aj\_djah@outlook.fr

KOFFI Brou Emile  
Professeur titulaire de Géographie  
Université Alassane Ouattara (UAO)  
Email : koffi\_brou@yahoo.fr

RESUME

Après quelques années de souveraineté, la Côte d'Ivoire a mis en place des moyens pour la gestion et la production des terrains en vue de maîtriser l'étalement des villes modernes ivoiriennes calquées sur le modèle européen. La mise en exécution de ce programme de production de terrains urbains s'est faite par la création de plusieurs structures telles que la Société d'Équipement des Terrains Urbains (SETU) et le Compte de Terrain Urbain (CTU). Cependant, suite aux effets néfastes de la crise économique mondiale, ces structures n'ont pas été à mesure d'atteindre les objectifs qui leur étaient assignés. Ce qui a permis aux détenteurs de droits coutumiers d'outrepasser leurs compétences pour s'ériger en des producteurs incontournables de terrains urbains.

Ce présent article se propose d'étudier les enjeux de l'intervention des détenteurs de droits coutumiers dans la production du foncier urbain dans la métropole abidjanaise. Les enquêtes auprès des structures étatiques et des détenteurs de droits coutumiers ont permis de montrer les stratégies mises en place par les villageois pour l'animation du foncier urbain et la production de l'habitat à Cocody et Abobo. De plus, elles ont permis d'analyser les effets de l'animation du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers sur les populations et sur lesdites espaces communaux.

Mots clés : Côte d'Ivoire, Abidjan, enjeux, production foncière, foncier urbain, droits coutumiers

ABSTRACT

After a few years of sovereignty, Ivory Coast has set up means for the management and production of land to control the spread of modern Ivorian cities modeled on the European model. The implementation of this program of urban land production was made by the creation of several structures such as the SETU and the CTU. However, as a result of the adverse effects of the global economic crisis, these structures have not been able to achieve

the objectives assigned to them. This has allowed customary rights holders to override their competence to become established producers of urban land.

This article proposes to study the stakes of the intervention of customary rights holders in the production of urban land in the Abidjan metropolis. Surveys of state structures and customary rights holders have shown the strategies put in place by the villagers for the animation of urban land and the production of housing in Cocody and Abobo. In addition, they made it possible to analyze the effects of the animation of the urban land by the holders of customary rights on the populations and on said communal spaces.

Key words: Ivory Coast, Abidjan, issue, land production, urban land, customary rights.

## INTRODUCTION

Depuis son accession à l'indépendance, la Côte d'Ivoire a entrepris de vastes projets d'aménagement de son espace urbain. C'est dans ce sens d'une politique dirigiste de la planification urbaine a été mise sur pied. Ainsi, depuis les années 1970, l'Etat a régulièrement doté sa politique urbaine de différentes structures techniques opérationnelles dans le but de maîtriser entre autres le foncier qui en conditionne la réussite. A la Société d'Équipement des Terrains Urbains (SETU) créée en 1972, ont succédé la Direction des Ventes Immobilières (DVI) et le Service des Ventes Immobilières (SVI) (Yapi-Diahou et al, 2014 p. 387). En 1987, elle met encore en place un outil de financement de la production terrains urbains, Compte de Terrain Urbain (CTU) avec l'appui des bailleurs de fonds. En 1999, elle crée un dernier outil de gestion du foncier à savoir l'Agence de Gestion Foncière (ONU-HABITAT, 2012 p.17). Cependant, depuis la crise économique des années 1980 jusqu'à aujourd'hui, ces outils de gestion et de production du foncier connaissent des difficultés de fonctionnement normal. Ce qui a favorisé l'intensification des détenteurs de droits coutumiers dans la production et l'animation du foncier urbains dans les communes du district autonome d'Abidjan en général mais en particulier les communes de Cocody et d'Abobo. Ainsi, comment se manifeste l'animation et la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans des communes de Cocody et d'Abobo ? Quelles sont les stratégies que les détenteurs de droits coutumiers ont mises sur pied pour la production et l'animation du foncier urbain à Cocody et à Abobo ? Quelles sont les effets de la production et de l'animation du foncier par les détenteurs de droits coutumiers sur les populations et sur les communes ? L'objectif principal de cette étude est d'analyser les stratégies de production et d'animation du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers et leurs conséquences sur les populations à Cocody et à Abobo suite aux différentes difficultés rencontrées par les outils de gestion foncière étatique. Pour atteindre cet objectif, il faut présenter les différentes stratégies mises en place par les détenteurs de droits coutumiers pour « contrôler » le foncier à Cocody et à Abobo et analyser les effets de l'animation du foncier urbain par ceux-ci sur les populations et sur les communes.

## 1. MATERIELS ET METHODE

Les données mobilisées pour conduire cette recherche proviennent principalement de l'exploitation bibliographique et d'une enquête de terrain.

### 1-1- La recherche documentaire

Elle a consisté essentiellement à la lecture de divers ouvrages, de rapports et des articles qui portent sur l'Afrique, l'Europe et l'Asie. Les documents parcourus traitent d'une part des stratégies de contrôle du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers et d'autre part les conséquences de cette pratique sur les populations et les villes.

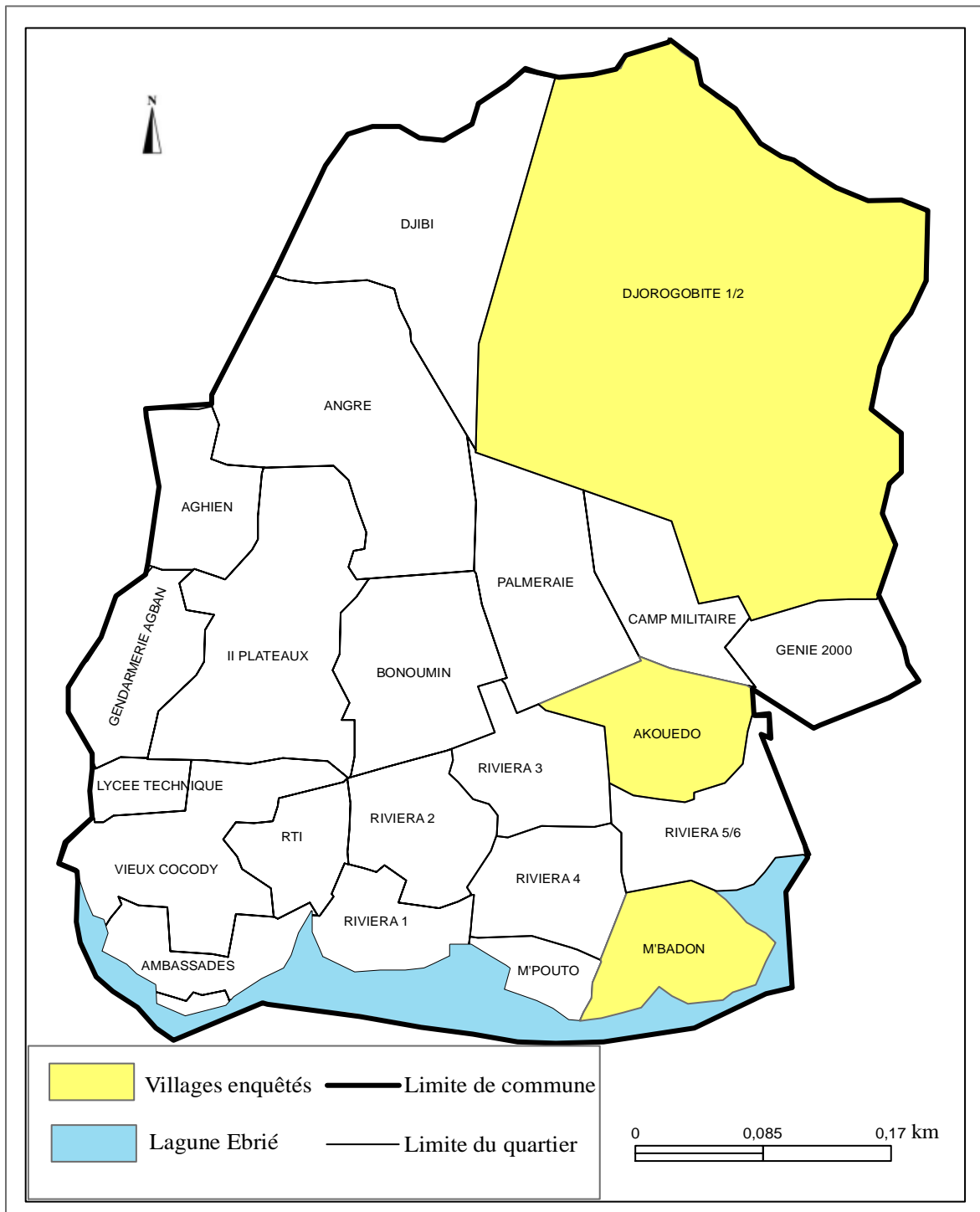
### 1-2- L'enquête de terrain

Elle s'est déroulée en trois (3) phases:

D'abord l'observation directe, qui a consisté à apprécier l'espace d'étude avec des prises de vue. Ensuite, dans l'optique de faire des analyses et des inventaires reflétant la réalité du terrain, des entretiens avec les responsables de service au sein du Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme ont été faits. Durant cette étape, un stage de un mois a été effectué au Ministère de la Construction, de Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU) en particulier au département de la planification urbaine. Cette technique a permis de faire l'inventaire de tous les types de lotissement et les lotissements réalisés depuis les années 1980 jusqu'en 2013. Elle a également permis de comprendre tout le processus de lotissement. Par ailleurs, une enquête a été menée auprès de la chefferie des villages de M'badon, d'Akouédo, de Djorogobité ½ dans la commune Cocody (Carte n°1).



Carte n°1 : les villages enquêtés à Cocody

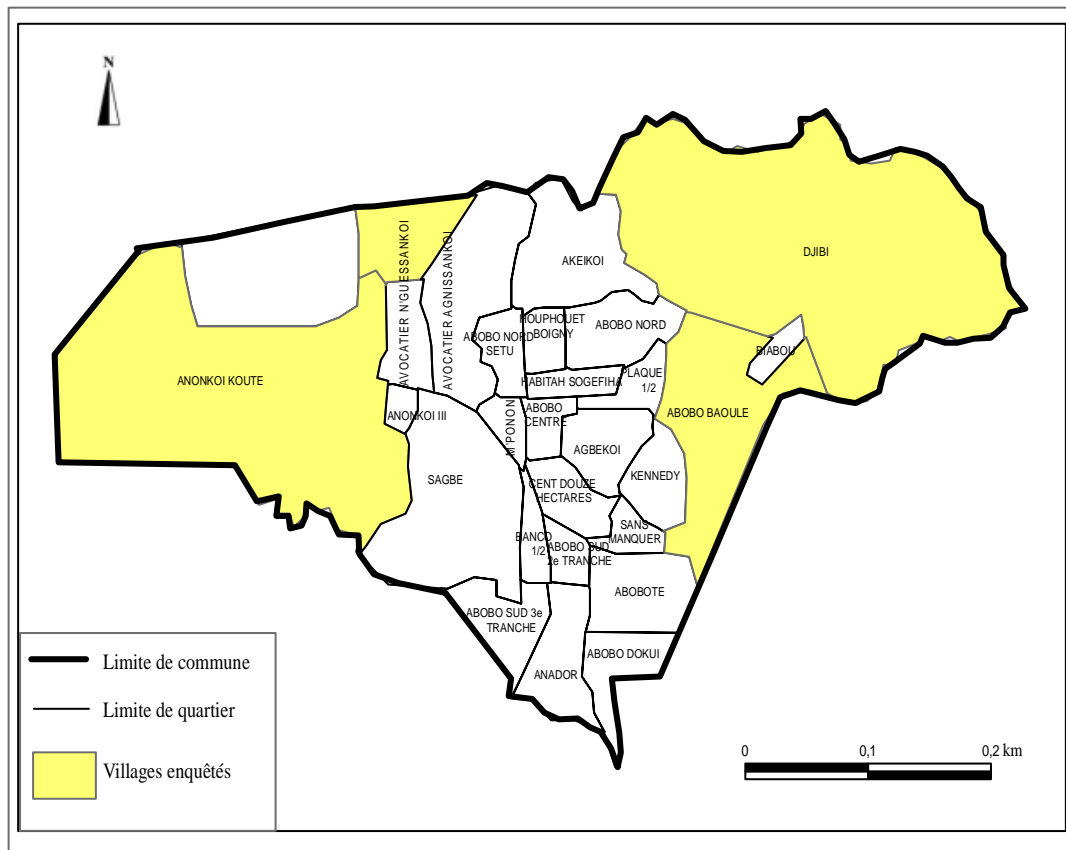


Source: LATIG, 2009

Conception et réalisation: Josué A. DJAH, 2015

Au niveau de la commune d'Abobo, une enquête a également été menée auprès de la chefferie des villages d'Abobo-baoulé, de Djibi-village et d'Anonkoua-kouté dans la commune d'Abobo comme indiqués sur la carte n°2.

Carte n°2 : les villages enquêtés à Abobo

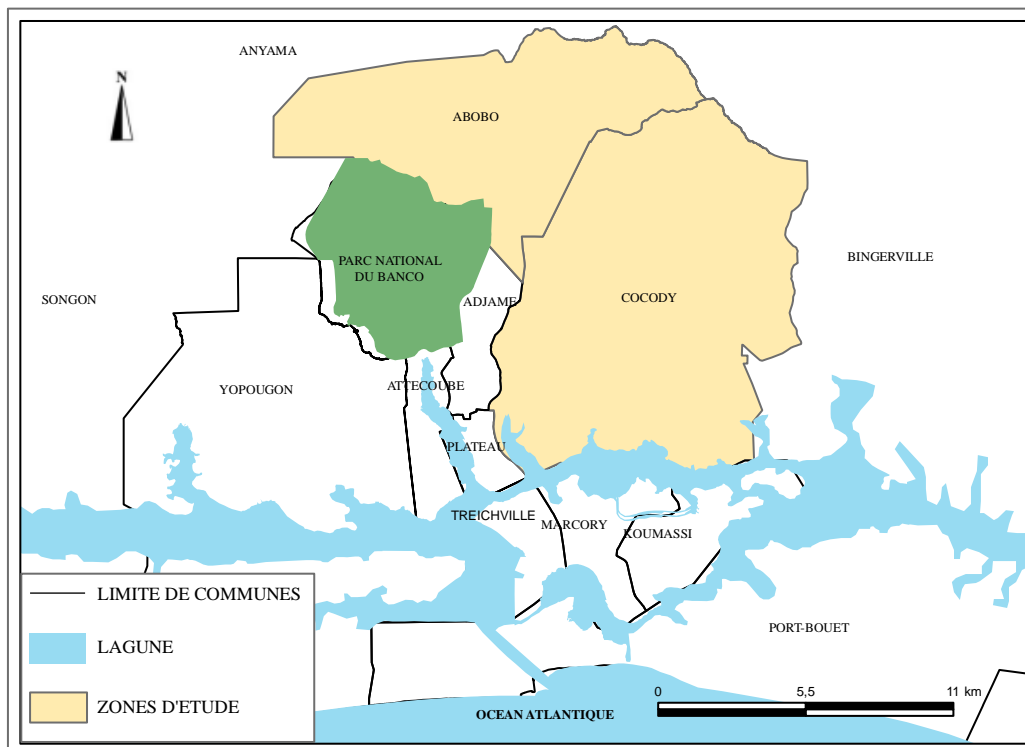


Source: LATIG, 2009

Conception et réalisation: Toussaint K. KONAN, 2015

Dans ces villages, les entretiens se sont particulièrement déroulés avec les membres de la commission de gestion foncière et financière de chaque village. Ces entretiens ont porté sur la gestion du foncier dans ces villages, dans le but de compléter les informations recueillies dans la littérature. Cette étape s'est achevée par la localisation des espaces étudiés (carte n°3) au niveau de la ville d'Abidjan.

Carte n° 3: les communes d'étude



Source: BNETD/CCT, 2008

Conception et réalisation: Toussaint K. KONAN, 2015

## 2- RESULTATS

2-1- Les différentes stratégies mises en place par les détenteurs de droits coutumiers pour « contrôler » le foncier urbain à Cocody et à Abobo

Il ressort de cette étude que les détenteurs de droits coutumiers ont développé deux principales stratégies pour le contrôle du foncier dans ces deux communes. Il s'agit du lotissement et de la vente en état brut de parcelles de terre.

2-1-1- Le lotissement villageois : principale stratégie de contrôle du foncier par les détenteurs de droits coutumiers

Il existe trois (3) types de lotissements en Côte d'Ivoire à savoir :

D'abord, le lotissement administratif qui est réalisé par les structures administratives. Il a connu son essor dès les années 1980. Ensuite, le lotissement privé qui est un lotissement initié par une ou plusieurs personnes détentrices d'un titre de propriété sur une parcelle de terre. De 1980 à 2013, il a été enregistré 5 et 23 lotissements privés approuvés (MCLAU, 2015) respectivement dans les communes d'Abobo et de Cocody. Soit des taux respectifs de 6,75% et 31,08% de lotissements privés dans les deux communes. Enfin, le lotissement villageois qui est initié par les détenteurs de droits coutumiers. C'est ce type de lotissement qui fait l'objet de cette étude. Il a connu un développement important auprès des détenteurs de droits coutumiers après les années 1980. Le tableau n°1 ci-dessous nous renseigne sur la liste des lotissements villageois réalisés par les détenteurs de droits coutumiers et approuvés par le MCLAU dans les communes de Cocody et d'Abobo pour la période de 1980 à 2013.

Tableau n°1 : Lotissements villageois approuvés à Abobo et à Cocody de 1980-2013

Localités	Années	Nombre de lotissements	Nombre de lots
Abobo	1980-2007	26	18 710
Cocody	1980-2013	47	44 556
Total	1980-2013	73	63 266

Source : MCLAU, 2015

L'analyse de ce tableau indique que, de 1980 à 2013, les détenteurs de droits coutumiers des communes d'Abobo et de Cocody ont produit au total 63 266 lots issus de 73 lotissements villageois approuvés par le MCLAU. Cependant, la commune de Cocody enregistre le plus grand nombre de lotissements villageois approuvés ainsi que de lots produits. Ces chiffres sont significatifs du point de vue de la participation active des détenteurs des droits coutumiers à la production des terrains urbains. Nos enquêtes ont permis également de savoir que ces lotissements ne sont que des morcellements de parcelle. Ils ne sont pas viabilisés.

#### 2-1-2- La « vente » à l'état brut de terre par les détenteurs de droits coutumiers

La « vente » à l'état brut de parcelle de terre constitue la seconde stratégie utilisée par les détenteurs de droits coutumiers pour le contrôle du foncier. Elle est moins développée par rapport aux lotissements villageois. Selon les dispositions légales du ministère de la construction ces autorités villageoises jouissent simplement des droits de propriété sur ces parcelles. Toute transaction doit se faire en accord avec ce ministère mais malheureusement ce n'est pas le cas. On enregistre une véritable transgression des règles en vigueur dans ce domaine. Cette pratique a pris de l'ampleur grâce au développement des activités des sociétés de promotion immobilière ce qui entraîne au fil des années la raréfaction des parcelles de terre. Les promoteurs immobiliers surtout achètent ces parcelles auprès des détenteurs de droits coutumiers et se font établir un titre de propriété après quelques années. Ces stratégies développées par les détenteurs de droits coutumiers pour la production et l'animation du foncier urbain favorisent plusieurs effets sur les populations et sur les communes.

#### 2-2- Les effets de la production et de l'animation du foncier urbains par les détenteurs de droits coutumiers sur les populations et sur les communes

Les conséquences directes de lotissements incontrôlés de parcelles de terre sur la population par les détenteurs de droits coutumiers sont diverses. Ce sont entre autres le manque des infrastructures de base lié à l'étalement rapide de ces communes, les parcelles prévues pour les équipements sont souvent utilisées à d'autres fins sans une autorisation préalable du ministère de la construction, la présence de dépôt sauvage d'ordures ménagères à défaut de mise en valeur de certaines parcelles etc.

Cette étude a donc permis de savoir que l'objectif principal du lotissement villageois n'est pas respecté. L'absence de rigueur dans le suivi des lotissements villageois va sans doute favoriser le phénomène de « vente » de parcelle de terre. Nos enquêtes dans le cadre de cette

étude ont permis d'enregistrer plusieurs conflits durant la période de 1992 à 2013 qui sont liés à cette « vente » de terre par les détenteurs de droits coutumiers. Par ailleurs, bien que l'Etat soit propriétaire légal de toutes les terres en Côte d'Ivoire, il éprouve des difficultés à constituer des réserves foncières pour ses travaux d'utilité publique. Ces conflits opposent soit deux villages soit deux sociétés de construction immobilière soit un village et une société de construction immobilière soit une structure de gestion foncière étatique et une société de construction immobilière. Les détenteurs de droits coutumiers sont au cœur de ces conflits entre différents acquéreurs. Le tableau n°2 ainsi que la photo ci-après font mention de ces différents partis en conflit foncier dans les communes de Cocody et d'Abobo.

Tableau n°2: Les partis en conflits fonciers à Cocody et à Abobo de 1992 à 2013

Communes	Partis en conflit	Années	Superficies
ABOBO	Abobo-Baoulé et Djorogobité	2010	25 ha
	Anonkoua-Kouté et Sotrapim	2014	64 ha
COCODY	M'Badon et SCI Jardin d'Eden	1992	20 ha
	Akouédo et Abatta	1997	47 ha
	Anonkoua-Kouté et Sicogi	2011	56 ha
	SCI les Verdoyants et SCI Vision	2012	19 ha 37a 98 ca
	SCI les Occitanes et l'AGEF	2013	79,41 ha

Source : enquêtes personnelles, 2015

L'analyse de ce tableau montre que les conflits liés à la « vente » de parcelle de terre dans la commune d'Abobo sont en nombre réduit par rapport à ceux de la commune de Cocody. En plus, ils sont plus récents. Ce qui témoigne de l'intensification récente de l'urbanisation de la commune d'Abobo par rapport à celle de Cocody. Depuis quelques années, la commune d'Abobo devient l'un des nouveaux fronts d'urbanisation du district d'Abidjan. De plus en plus les promoteurs immobiliers et les particuliers s'intéressent aux parcelles de terre constructibles dans cette commune.



**Photo 1:** Démolition de logements par la société SOTRAPIM à Anonkoua Kouté à Abobo. Selon cette société, elle a acquis ce terrain 64 ha auprès des autorités villageoises



Source : TANOI, octobre 2012

Enfin, les enquêtes réalisées dans le cadre de cette étude ont permis de savoir que les lotissements initiés par les détenteurs de droits coutumiers ne tiennent pas forcément compte des outils de planification en vigueur. C'est donc cette situation qui a amené l'Etat à reprendre la production de terrains urbains et mettant fin aux activités des détenteurs de droits coutumiers depuis 2012.

### 3- DISCUSION

Le lotissement est selon le (MCLAU, 2015) définit comme étant une opération d'urbanisme qui consiste au découpage parcellaire c'est-à-dire par la division en ilots et en lots à bâtir d'une zone préalablement délimitée. Il existe trois types de lotissements en Côte d'Ivoire : le lotissement administratif, le lotissement villageois et le lotissement privé. Cependant, celui qui a plus fait l'objet de notre analyse dans cette étude est le lotissement villageois. Le lotissement villageois est de ce fait un lotissement initié par les villageois. C'est un lotissement sans titre de propriété. Ce type de lotissement vise exclusivement à étendre un village. Il a été instauré par le décret n° 77-906 du 06 novembre 1977 relatif aux lotissements villageois. Toutefois, il convient de noter que ce type de lotissement a atteint son paroxysme à partir des années 1980 et 1990 où la SETU et les autres organismes d'aménagement du foncier (la DCGTx, le CTU et l'AGEF) enregistrent des difficultés économiques dues surtout aux effets collatéraux de la crise économique mondiale. Par ailleurs, d'après (Yapi-Diahou, 1991) cité par (Koffi, 2010 p. 61) « les propriétaires coutumiers, artisans et auteurs des lotissements n'ont pu s'engager dans ces opérations de morcellements et de vente de parcelles devant l'existence et la pression de la demande de terrains à bâtir ».

Désormais, l'objectif des détenteurs de droits coutumiers est donc de profiter de la « vente » de lots qui devient de plus en plus un moyen lucratif pour les villages afin de subvenir à leur

besoin surtout dans un contexte de demande croissante de terrains urbains. Dans toutes les communes de la ville d'Abidjan par exemple, plus de la moitié de la population a accédé au sol en recourant au marché foncier coutumier. « Il n'y a pas que le petit peuple a s'y adressé. On y rencontre aussi ceux que le langage populaire situe dans les « en-haut d'en-haut » : hauts fonctionnaires, dignitaires du régime, députés, ministres, présidents...qui, pour être instigateurs de la réforme foncière condamnant les droits coutumiers, n'en continuent pas moins à s'approvisionner sur le marché foncier coutumier. » (Kobo, 1985 p. 29). Cette pratique remet donc en cause l'objectif assigné au lotissement dit villageois.

En effet, l'observation du tableau n°1 ci-dessus, nous permet de dire que le nombre de lots produits à Cocody et à Abobo est environ 63 266 au cours de la période 1980 à 2013 soit sur une durée de 33 ans. « Alors qu'en 15 ans c'est-à-dire entre 1970 à 1985, les terrains aménagés par la SETU puis la DCGTx sont de 15 000 pour la promotion immobilière publique et individuelle » (Olavarrieta, 2008 p. 27). Il convient par ailleurs de souligner qu'au cours de cette même période les lotissements privés sont respectivement au nombre de 5 et 23 dans les communes d'Abobo et de Cocody. Soit des taux respectifs de 6,75% et 31,08% de lotissements privés dans les deux communes. Ces proportions permettent à cette occasion de montrer l'importance de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les deux communes. Face à cette pratique, (Dembélé, 1997 p.500) soutient qu'en Côte d'Ivoire c'est « la pratique étatique de la gestion foncière qui a favorisé sensiblement, à partir de 1980, le lotissement et la vente des terrains par les villageois, et atteste la légalité de cette production foncière. Ainsi, les sociétés immobilières privées tentent à abandonner les aménagements fonciers trop chers de l'Etat, pour négocier directement avec les communautés villageoises la vente des terres qu'elles estiment plus rentables aux fins de production d'habitats modernes. Selon l'auteur, de la société d'équipement des terrains urbains (SETU) à l'agence de gestion foncière (AGEF), les Ebrié par leur transaction foncières parallèles s'imposent, provoquent des fuites du système foncier, et contournent aisément les mécanismes officiels de gestion foncière, rendant ainsi la régulation difficile ». Il s'agit donc de la deuxième stratégie mise en place par les communautés villageoises pour le contrôle du foncier dans ces communes à savoir la « vente » en état brut de parcelles de terre. En effet, les lotissements privés sont souvent réalisés par les particuliers et les sociétés de construction immobilière qui détiennent un titre de propriété sur la parcelle. « Ceux-ci achètent des parcelles de terrains auprès des autorités villageoises et ensuite, ils établissent un titre de propriété » (Konan, 2010). Depuis les différentes crises qu'a connues le pays, les détenteurs de droits coutumiers sont donc devenus les grands pourvoyeurs du foncier aux particuliers et aux sociétés de construction immobilière. En Tunisie par contre, (Othman, 2009 p. 46) et (Boughedir et Gérard, 2012 p. 27) ont indiqué que « cette pratique a été remise en question depuis les années 1990 par la loi qui ne permet pas aux promoteurs d'acheter des terrains agricoles, et ainsi d'anticiper sur l'urbanisation de long terme et de constituer un stock. Ils poursuivent en précisant que, les promoteurs immobiliers connaissent des difficultés d'approvisionnement en foncier en restant dans le cadre réglementaire. La concurrence avec d'autres acteurs ayant des logiques spéculatives est une des raisons de ces difficultés ».

Ainsi, au niveau des deux communes, les villageois sont les principaux animateurs du foncier. Cette situation à engendrer plusieurs conséquences sur les populations notamment,

le manque des équipements de bases tels que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Or, selon (Olavarrieta, 2008 p. 25) « rien n'est socialement pire et plus coûteux à résorber que le désordre urbain ». A travers ces lotissements, les villageois ont profité pour être de véritables acteurs de production de terrains urbains. Plus de 50% des terrains urbains produits à Cocody et à Abobo durant la période de 1980 à 2013 est issu des lotissements villageois. Alors, face à l'absence de lotissements administratifs et le manque de contrôle rigoureux des lotissements villageois, on enregistre le plus souvent des soucis d'aménagement de l'espace urbain. Sur cette question, (Halleux, 2005 p.165) souligne ainsi qu'en « Belgique dans les nouveaux espaces résidentiels, la pratique des lotissements publics très peu courante engendre une consommation des ressources foncières souvent en contradiction avec les objectifs fondamentaux de l'aménagement ». De fait, on a des morcellements de parcelles plutôt que des lotissements ou du moins on peut parler de lotissements illégaux. Dans la plupart des cas, ces morcellements ne tiennent pas compte des politiques et des outils (schéma directeur, plan d'urbanisme de détail...) d'aménagement mis sur pied par l'Etat et les acteurs de la ville (géomètres agréés, urbanistes agréés, topographes, cartographes, notaires, architectes, géographes, socialistes...). Ce qui constitue une entrave à l'approbation de plusieurs projets de lotissements à Abidjan en général mais en particulier dans les communes de Cocody et d'Abobo. Au niveau par exemple de Djibi-village dans la commune d'Abobo, six lotissements villageois ont été initiés mais, un seul est approuvé à ce jour. Ces lotissements irréguliers qualifiés de « prévention » ou « d'intégration » offrent des parcelles non aménagées, non viabilisées ni équipées qui sont livrées aux acquéreurs. On assiste donc à des quartiers qui sont « pauvres » en infrastructures et équipements de bases surtout que selon le ministère de la construction, le coût d'une viabilisation à l'hectare n'est pas moins de 120 à 130 millions de FCFA. (Olavarrieta, 2008 p. 31) précise que « ces mêmes pratiques se rapprochent de celles de certaines capitales de l'Afrique de l'ouest et de l'Asie telles que Cotonou, Lomé, Ouagadougou, Dakar et Sanaa au Yémen où l'accès aux réseaux (électrique, assainissement, eau etc.) des acquéreurs déjà installés se fait de façon progressive ».

Après une observation du paysage urbain de ces deux communes, le constat est alarmant. Des quartiers mis en place connaissent une croissance spatiale tout en restant inachevés. Les Voiries et Réseaux Divers (VRD) primaires et secondaires sont partiellement réalisés ou ne sont pas encore réalisés.

En somme, la production et de l'animation du foncier par les détenteurs de droits coutumiers a favorisé au fil des années une spéculation foncière très développée et le désordre urbain au grand désarroi des populations. Il existe donc de nombreuses difficultés dans les lotissements initiés par les villageois. Il convient de souligner entre autres le non respect des plans d'urbanisme. Ce qui est à la base de nombreux quartiers qui souffrent du manque d'équipements de bases. Les servitudes d'urbanisme ne sont non plus respectées dans certains quartiers à savoir :

- le recul par rapport aux voies principales et secondaires ;
- les limites séparatives des constructions ;
- les hauteurs des bâtiments en fonction des plans d'urbanisme des communes ;
- les aires de jeux, les espaces verts sont pratiquement inexistant ;
- les reculs par rapport aux lignes de haute tension ne sont forcément observés ;

- la présence de plusieurs lots inexploités depuis plusieurs décennies;
- des zones loties et inaccessibles par les populations faute de VRD primaires et secondaires ;
- les parcelles prévues pour les équipements sont souvent utilisées à d'autres fins sans une autorisation préalable du ministère de la construction et de l'urbanisme ;
- la présence de dépôt sauvage d'ordures ménagères à défaut de mise en valeur de certaines parcelles etc.

Ainsi, malgré l'existence de nombreux outils de planification urbaine, la quasi-totalité des lotissements initiés par les villageois ne respectent pas les réglementations en vigueur. A ces premières conséquences liées aux lotissements illégaux, il convient de noter que depuis quelques années, l'on assiste un phénomène de spéculation sur les parcelles disponibles. Ce qui a engendré au fil des années des conflits entre les différents acquéreurs du foncier à Abobo et à Cocody.

Ces conflits fonciers opposent soit une communauté villageoise à un promoteur immobilier soit deux promoteurs immobiliers soit deux communautés villageoises soit l'AGEF à un promoteur immobilier.

## CONCLUSION

La maîtrise de la gestion du foncier a toujours été un élément primordial de la croissance spatiale des villes. En Côte d'Ivoire comme dans les autres pays du monde, la législation a mis en place plusieurs textes de loi pour sa gestion efficiente afin d'aboutir à une production rationnelle des villes. A Abidjan en général et en particulier dans les communes de Cocody et d'Abobo, les détenteurs de droits coutumiers vont au-delà de l'objectif assigné aux lotissements villageois. Ils sont donc devenus au fil des années les principaux acteurs de la production de la gestion du sol urbain. De ce fait, ils ont développé deux principales stratégies de terrains urbains. Ils procèdent d'une part à des lotissements villageois suivis de la vente de lots à des particuliers ou à des sociétés de construction immobilière. Ces lotissements sont en totalité sous-équipés. Les équipements de base tels les réseaux d'eaux, d'assainissement et d'électricité se mettent en place progressivement. D'autre part, ils procèdent à la « vente » en état brut de parcelle de terrains surtout à des sociétés de construction immobilière. Cette pratique est souvent source de plusieurs conflits entre les différents partis.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

BOUGHEDIR S et GERARD Y, (2012), *revue générale des politiques foncières urbaines en Tunisie : rapport final*, Paris, 64p.

DEMBELE O. (1997), « le modèle d'urbanisme ivoirien face à la crise économique » *in le modèle ivoirien en questions : crises, ajustements recomposition*, Karthala et Orstom, pp 483-513.

HALLEUX J-M. (2005), Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels, vol. 45 / 3-4 | 2005 | Postsuburbia en Europe et en Amérique, p. 161-173

KOBO P-C. (1985), l'urbanisation et les droits coutumiers, in *cités africaines*, O.R.S.T.O.M, pp 28-32

KOFFI B E., 2010, les lotissements irréguliers et la production de la ville : les quartiers Ayakro et Sabgé à Abidjan, in *les cahiers Afrique du CERASA n° 4*, Paris, pp 61-73.

KONAN K.T. (2010), *Urbanisation des terres périurbaines de la métropole abidjanaise : cas du village d'Abatta*, mémoire de maîtrise, Université de Bouaké, 120p.

OLAVARRIETA A., (2008), Assurer la « production foncière » à hauteur de la croissance urbaine, par tous les moyens légaux, in *le foncier en milieu urbain, association de professionnels-ville en développement, actes journée d'étude Adp du 5 octobre 2008*, Paris, 80 p.

ONU-HABITAT, (2012), Côte d'Ivoire : profil urbain d'Abidjan, Nairobi, 36 p.

OTHMAN B.H., (2009), « Pratiques et enjeux des acteurs d'une production foncière publique : Ennasr II (Tunis), un territoire négocié ? », in *Les Cahiers d'EMAM*, Tunis, vol 17, pp 33-54.

YAPI-DIAHOU A., (1991), les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'Etat dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan, in E. le Bris et al, *contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest*, ORSTOM, IFU, IRSSH, pp 11-84.

YAPI-DIAHOU A., KOFFI B. E et KOFFI-DIDIA A.M. (2014), « la production du sol à Abidjan : du monopole d'Etat au règne du privé » in *métropole aux Sud le défi des périphéries ?* Karthala, pp 385-396.