

Urbanisation et gestion des espaces agricoles périurbains d'Abidjan: Cas de Songon (Abidjan Ouest)

[Urbanization and management of arable land in the peripherals areas of Abidjan: The case of the Songon (West of Abidjan)]

YEO Nalourou Philippe René¹ and N'ZUE Kevin Fabrice²

¹Département de Sociologie, Université Péléforo Gbon Coulibaly de Korhogo, Côte d'Ivoire

²Département de Bioanthropologie, Institut des Sciences Anthropologiques de Développement, Université Félix Houphouët-Boigny, Côte d'Ivoire

Copyright © 2026 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the *Creative Commons Attribution License*, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: Urbanization is the process through which a society or territory transitions from a predominantly rural lifestyle to a mainly urban one. Although commonly associated with economic and social development, it causes significant spatial transformations, particularly increasing pressure on rural and peri-urban land. In Côte d'Ivoire, this issue remains insufficiently integrated into public planning policies, despite being a pressing reality. Local populations often do not fully perceive the challenges related to the sustainable management of agricultural spaces, which are vital for food security and the local economy. It is therefore essential to implement appropriate mechanisms to conserve these lands, especially in urban peripheries. Understanding land management practices provides a relevant starting point to analyze the tensions between urban expansion and agricultural preservation. This study, conducted in Songon, examines the management of agricultural spaces amid urbanization, identifying policies and local practices. The methodology combines documentary research, direct observation, semi-structured interviews, and a questionnaire survey. Twenty key actors, including customary and village authorities and relevant ministry officials, were interviewed using purposive sampling, while a simple random sample covered 204 landowners. The results highlight policies favoring urbanization over integrated agricultural management, leading to a significant reduction of agricultural land. Sustainable management of this limited resource requires collective awareness and coordinated action by institutional and local actors.

KEYWORDS: Songon, urbanization, management, agricultural spaces, peri-urban areas.

RESUME: L'urbanisation désigne le processus par lequel une société ou un territoire passe d'un mode de vie essentiellement rural à un mode de vie urbain. Bien qu'associée au développement économique et social, elle entraîne des transformations spatiales importantes, notamment une pression accrue sur le foncier rural et périurbain. En Côte d'Ivoire, cette question reste peu intégrée aux politiques publiques, alors qu'elle constitue une réalité préoccupante. Les populations locales ne perçoivent pas toujours les enjeux liés à la gestion durable des espaces agricoles, pourtant essentiels à la sécurité alimentaire et à l'économie locale. Il est donc nécessaire de mettre en place des mécanismes adaptés pour préserver ces terres, surtout en périphérie urbaine. La compréhension des modes de gestion foncière constitue un point de départ pertinent pour analyser les tensions entre urbanisation et préservation agricole. Cette étude, conduite à Songon, analyse le processus de gestion des espaces agricoles face à l'urbanisation, en identifiant les politiques et pratiques locales. La méthodologie repose sur une approche mixte combinant recherche documentaire, observation directe, entretiens semi-directifs et enquête par questionnaire. Vingt acteurs clés, dont les autorités coutumières et villageoises et des agents des ministères concernés, ont été interrogés selon un échantillonnage raisonné, tandis qu'un échantillonnage aléatoire simple a porté sur 204 propriétaires terriens. Les résultats révèlent une politique favorisant l'urbanisation au détriment d'une gestion intégrée des espaces agricoles, entraînant un recul significatif du foncier. La gestion durable de cette ressource limitée nécessite une mobilisation collective et coordonnée des acteurs institutionnels et locaux.

MOTS-CLEFS: Songon, urbanisation, gestion, espaces agricoles, périurbain.

1 INTRODUCTION

L'urbanisation consiste à étendre les zones urbaines à travers la construction d'infrastructures routières, scolaires, industrielles et sanitaires, ainsi que par la modernisation des habitats. Elle est principalement alimentée par la croissance démographique et l'augmentation des besoins en espace. L'histoire de l'évolution démographique mondiale illustre l'ampleur de ce phénomène: la population mondiale n'atteint qu'un milliard d'habitants en 1830, deux milliards en 1930, quatre milliards en 1975, six milliards en 1999 et huit milliards en 2021. Selon les projections des Nations Unies (2007), la population mondiale pourrait atteindre 9,7 milliards en 2050 et 10,9 milliards en 2100, dont une part importante sera urbaine, estimée à 6,4 milliards en 2050. En Afrique subsaharienne, la population urbaine connaît une croissance annuelle d'environ 3,7 %, bien supérieure à celle des autres continents, accentuant la pression sur les espaces urbains et périurbains (ONU-Habitat, 2008).

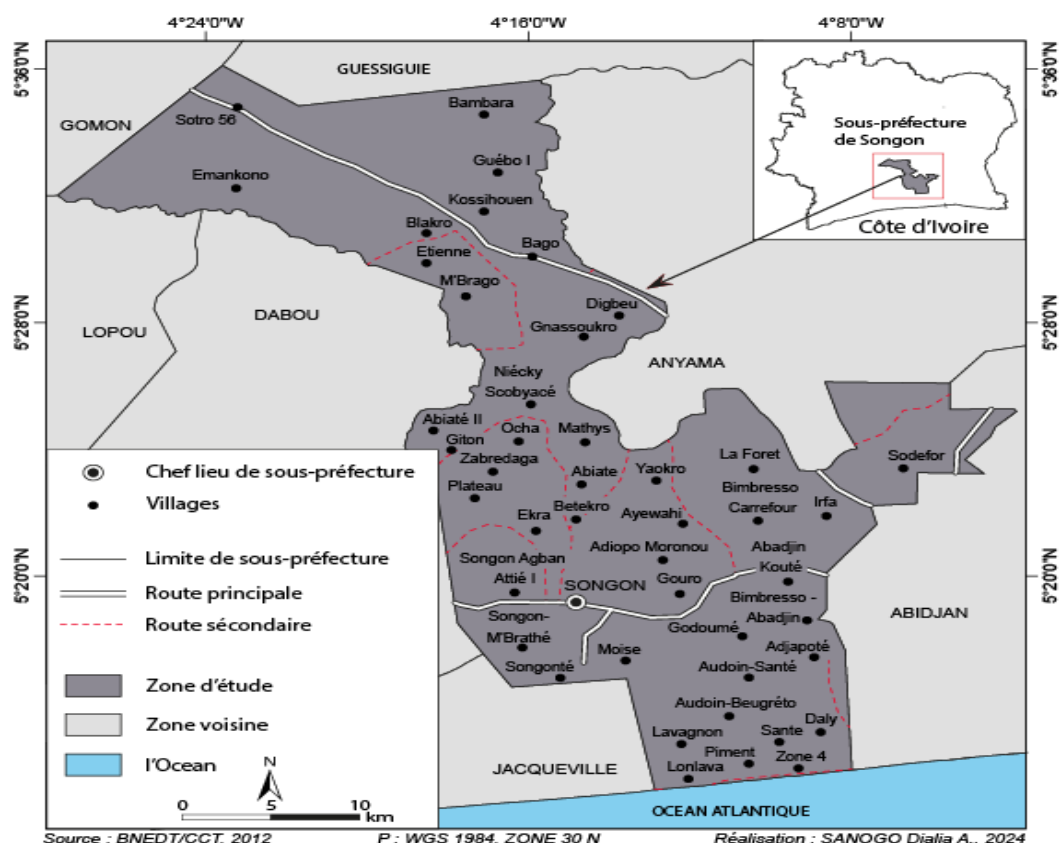
En Côte d'Ivoire, l'urbanisation rapide des villes, notamment d'Abidjan, traduit cette dynamique. Le 5e Recensement Général des Populations et de l'Habitat (2021) estime la population nationale à 29,4 millions d'habitants, dont 52,5 % en zone urbaine. Abidjan concentre 5,6 millions d'habitants, répartis principalement dans les communes de Yopougon, Abobo et Cocody. L'accroissement démographique entraîne une forte demande en logements et en infrastructures, exerçant une pression considérable sur le foncier. Cette situation met en lumière le rôle central du foncier dans le développement économique et social, car il constitue à la fois un lien social, une ressource stratégique et un enjeu économique majeur (Nouhou, 2009; Alain et Etienne, 2010). L'expansion urbaine entraîne la transformation des espaces ruraux et périurbains. Selon Tricaud (1996), l'espace périurbain devient le lieu privilégié des changements, avec un gradient spatial et temporel dans la transformation des terres. Autour d'Abidjan, cette évolution se traduit par la diminution significative des terres agricoles, affectant particulièrement les activités agricoles, vitales pour la sécurité alimentaire et l'économie locale (Yao Kouakou et al., 2010; Konan, 2017; Oura, 2012).

Cette situation est aggravée par l'absence d'un cadre juridique et réglementaire solide pour l'agriculture périurbaine, malgré l'existence de documents d'urbanisme tels que le Schéma Directeur d'Urbanisme et le Plan Directeur d'Urbanisme. Ces documents privilégient le développement industriel et résidentiel au détriment des activités agricoles, entraînant des conflits entre acteurs, une forte commercialisation du foncier et un recul des terres cultivables (Matthys et al., 2006; Réseau des territoires agri-urbains, 2013). Dans la commune de Songon, située en périphérie d'Abidjan, l'urbanisation croissante exerce une pression notable sur les terres agricoles. À Allokoi, par exemple, la montée des prix fonciers et la conversion des villageois en vendeurs de terrain témoignent de la complexité de la gestion de l'espace agricole face à l'expansion urbaine (N'zue, 2018). Les conflits d'usage et la multiplicité des acteurs rendent la gestion foncière difficile, compromettant la pérennité de l'agriculture périurbaine et, par conséquent, la sécurité alimentaire. La pression urbaine croissante sur les terres agricoles périurbaines d'Abidjan, et particulièrement à Songon, menace la pérennité de l'agriculture locale et fragilise la sécurité alimentaire des populations. L'urbanisation se déploie sans intégration adéquate des activités agricoles dans la planification urbaine, générant conflits fonciers, accaparement des terres et diminution de la surface cultivable. La question de recherche posée est la suivante: comment la gestion des terres agricoles à Songon s'adapte-t-elle à la pression de l'urbanisation et quelles politiques ou pratiques pourraient concilier expansion urbaine et préservation des espaces agricoles ?

Cette étude vise à analyser les pratiques de gestion foncière ainsi que des résultats observés. L'objectif est de mieux comprendre la dynamique de transformation des espaces agricoles périurbains et de proposer des pistes pour une gestion durable de ces ressources limitées.

2 MATERIELS ET METHODES

La présente recherche a été conduite dans la commune de Songon, située dans le District Autonome d'Abidjan, au sud de la Côte d'Ivoire (voir la carte ci-dessous). Songon se caractérise par une dynamique foncière marquée, liée à une forte pression démographique, à l'extension urbaine et à la coexistence de systèmes fonciers coutumiers et étatiques. Ces spécificités en font un terrain pertinent pour l'analyse des modes de gestion foncière et des interactions entre acteurs institutionnels et autorités traditionnelles.



Graphique 1. Localisation de la zone d'étude

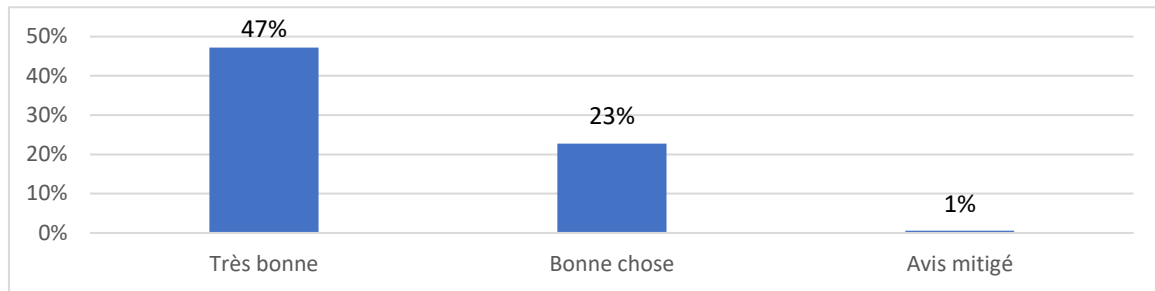
Sur le plan méthodologique, l'étude s'inscrit dans une approche mixte, combinant des méthodes qualitatives et quantitatives. La phase qualitative a mobilisé une recherche documentaire et des observations directes de terrain, visant à analyser les pratiques et mécanismes de gestion du foncier à Songon. Elle a été complétée par des entretiens semi-directifs réalisés auprès de vingt (20) acteurs clés, sélectionnés selon un échantillonnage typique à choix raisonné. Cet échantillon est composé de membres du conseil de terre, du chef de terre, des autorités villageoises (chef de village et notables), ainsi que d'agents des ministères en charge de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitat, du Plan et du Développement, et de l'Agriculture. Le choix de ces enquêtés se justifie par leur rôle institutionnel et coutumier dans la gouvernance foncière locale. La phase quantitative repose sur un échantillonnage aléatoire simple auprès de deux cent quatre (204) propriétaires terriens impliqués dans la gestion des terres de la commune. Un questionnaire structuré leur a été administré afin de recueillir leurs perceptions des enjeux fonciers et des politiques de gestion foncière en vigueur à Songon. Les données qualitatives ont été traitées manuellement selon la méthode de l'analyse de contenu, tandis que les données quantitatives ont fait l'objet d'un traitement statistique à l'aide des logiciels KoboToolbox et SPSS.

3 RESULTATS

3.1 URBANISATION ACCÉLÉRÉE ET RECOMPOSITION DU PAYSAGE FONCIER À SONGON

Nos enquêtes révèlent l'existence d'une politique de gestion foncière qui favorise la domination et l'extension de l'espace bâti, notamment à travers la multiplication des logements et des cités dites d'ortoirs. La croissance des espaces construits est particulièrement visible dans la zone d'enquête. À Songon, on observe en effet l'implantation de vastes ensembles résidentiels, qui s'inscrivent dans le cadre du programme national de logements sociaux initié par le gouvernement ivoirien en 2014. Ce programme visait à permettre à la classe moyenne d'accéder à des logements à coût abordable, ce qui explique la prolifération des cités dans la commune de Songon. Il en résulte un paysage largement dominé par le bâti, comme l'illustre le propos de ce riverain : « *Comme tu peux voir, les cités embellissent notre commune. Et c'est bien que ce soit grand comme ça.* » (D.B. Songon.2025). Cette expansion de l'espace construit était par ailleurs prévisible, dans la mesure où Songon a été intégré au projet d'élargissement de la métropole d'Abidjan. Elle se traduit par la présence accrue de quartiers résidentiels, de cités d'ortoirs et d'infrastructures diverses, caractéristiques d'une commune en pleine croissance urbaine. À titre illustratif, la cité *Grâce*, située à quelques encablures du village de Kassemblé, présente une forte concentration d'habitations modernes qui participent à la recomposition du paysage local. Cette dynamique d'urbanisation suscite une satisfaction notable au sein des populations riveraines. La transformation de Songon par l'urbanisation a constitué un axe central de nos investigations. Afin d'en rendre compte, l'analyse a d'abord porté sur la perception des populations locales à l'égard de ce processus. Les

résultats de l'enquête indiquent que l'urbanisation de Songon est majoritairement jugée « très bonne » par 47 % des enquêtés, tandis que 23 % la considèrent comme une « bonne chose », soit un total de 70 % d'appréciations favorables. Cette perception positive est généralement justifiée par le développement rapide et visible de la commune, notamment à travers l'amélioration des infrastructures routières, en particulier l'axe menant à Dabou (Voir graphique ci-dessous).



Graphique 2. Perception des populations du processus d'urbanisation de Songon

Source: Données d'enquêtes 2025

Pour une partie des enquêtés, l'appréciation du développement urbain demeure toutefois conditionnée à l'achèvement des travaux en cours. À ce propos, un interlocuteur souligne: « *Aujourd'hui, Songon est jolie et tout le monde vient habiter ici à cause de ça. En tout cas, on aime beaucoup. Mais ça sera encore plus joli quand tous les travaux seront terminés.* » (A.V. Songon. 2025)

Les avis qualifiés de mitigés reposent sur des arguments diversifiés, certains enquêtés préférant ne pas se prononcer explicitement, déclarant simplement: « *Je n'ai rien à dire.* » Néanmoins, l'analyse globale montre que la majorité des personnes interrogées perçoivent l'urbanisation de Songon comme un phénomène positif. Cette tendance se confirme aussi bien chez les propriétaires terriens que chez les enquêtés ne disposant pas de terres, comme l'indiquent les graphiques 1 et 18. Globalement, plus de neuf enquêtés sur dix expriment une satisfaction vis-à-vis de la transformation urbaine en cours. Parmi les propriétaires terriens, 62,1 % jugent l'urbanisation « très bonne », 32,8 % la considèrent comme « bonne » et 5,2 % expriment un avis mitigé. Du côté des enquêtés non propriétaires, 67,2 % estiment l'urbanisation « très bonne », 30,3 % la qualifient de « bonne » et 2,5 % affichent un avis mitigé. À Kassemblé, un propriétaire terrien déclarait à ce sujet: « *Le développement d'une communauté dépend de ceux qui sont propriétaires. Il faut faire des sacrifices; donner la terre permet la construction des infrastructures. Moi, je suis content de l'évolution de notre commune. Regarde cette route et ces bâtiments, comme cela rend jolis nos villages.* » (J.T.Songon. 2025)

Toutefois, malgré cette appréciation largement positive, certains effets induits de l'urbanisation méritent d'être soulignés et seront abordés dans la suite de l'analyse.

3.2 LE RECUL DE L'AGRICULTURE FACE À L'EXPANSION DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

La configuration des quartiers résidentiels implantés dans certains villages de la commune de Songon contribue également à la marginalisation progressive des activités agricoles. Cette dynamique conduit de nombreux riverains à renoncer à la pratique de l'agriculture. À ce propos, une enquêtée souligne: « *Avec les belles maisons qui sont là, qui va encore venir cultiver quoi que ce soit ? Peut-être dans les villages plus éloignés. Mais ici, en ville, on ne verra plus cela.* » (F. A. Songon 2025)

Ce témoignage met en évidence la manière dont la multiplication des grandes constructions maisons modernes, supermarchés, commerces et autres infrastructures a profondément modifié les représentations sociales des habitants. Selon les enquêtés, la pratique de l'agriculture dans un environnement marqué par une urbanisation avancée est perçue comme une activité dévalorisante, voire incompatible avec la nouvelle « façade » urbaine de la commune. Cette recomposition symbolique de l'espace s'accompagne d'une dynamique continue d'extension des cités résidentielles. Les travaux d'aménagement se poursuivent, traduisant un processus de grignotement progressif des espaces disponibles au sein de la commune, au détriment des terres à vocation agricole, comme l'illustrent les observations de terrain et les supports photographiques mobilisés.

Par ailleurs, l'extension urbaine apparaît appelée à se poursuivre, comme en témoignent les opérations de défrichement et de préparation de nouvelles parcelles destinées à des projets immobiliers, notamment sur l'axe menant à Songonté. À cet égard, un enquêté affirme: « *Je ne crois pas que ce soit fini. Tant que la population d'Abidjan continue de croître, les gens auront toujours besoin de logements et les cités continueront de sortir de terre. Et même si Songon devient saturée, d'autres villes connaîtront le même sort.* » (T. B. Songon 2025)

Ces propos traduisent une perception largement partagée quant à l'inéluctabilité de l'urbanisation et à ses effets sur les espaces agricoles périurbains. Ainsi, pour une part significative de la population locale, ces transformations constituent un argument déterminant en faveur de l'abandon des usages agricoles du foncier à Songon, au profit de fonctions résidentielles et commerciales.



Photo 1. Nouvelle cité en construction à Songonté

Source: Yeo et N'zue 2025

3.3 URBANISATION ET TENSIONS ENVIRONNEMENTALES DANS LA COMMUNE DE SONGON

Bien que l'urbanisation de Songon soit globalement bien accueillie par les populations locales, certains riverains expriment néanmoins des réserves, en mettant en évidence les revers de cette transformation de l'environnement. Ces derniers soulignent que l'urbanisation n'engendre pas uniquement des effets positifs, notamment en ce qui concerne la dégradation du paysage et les mutations observées dans certaines parties de la commune. Parmi les effets les plus marquants de l'urbanisation figure la consommation accrue des espaces. Selon les informations recueillies auprès des enquêtés, environ six cents (600) hectares de terres auraient été cédés pour la construction de cités dortoirs, touchant la quasi-totalité des villages situés le long de l'axe Abidjan–Dabou. À cette dynamique s'ajoute l'implantation progressive d'habitations individuelles, qui vient accentuer la pression sur le foncier disponible. Certains enquêtés évoquent par ailleurs la possibilité de nouvelles cessions foncières d'envergure destinées à des projets immobiliers. À ce sujet, une enquêtée affirme: « *Les constructions sont en train de prendre toute la place, comme vous pouvez le remarquer. La verdure recule, nous n'avons presque plus d'arbres, seulement des maisons et des herbes. Quand il fait soleil, la chaleur devient difficile à supporter, car il n'y a plus d'ombre naturelle.* » (D.B. Songon 2025)

Ce témoignage met en lumière plusieurs conséquences environnementales de l'urbanisation, notamment le recul de la végétation, l'augmentation des températures locales et, de manière implicite, la réduction des espaces agricoles.

Les avis relatifs aux effets de l'urbanisation de Songon apparaissent toutefois fortement partagés. L'écart entre les enquêtés qui estiment que l'urbanisation n'a que des effets positifs et ceux qui considèrent qu'elle engendre également des effets négatifs n'est que de 4 %. Cette faible différence révèle une double réalité. D'une part, une forme d'idéalisation de l'urbanisation par une frange de la population, qui tend à occulter les conséquences négatives de l'étalement urbain. D'autre part, un silence stratégique de certains acteurs locaux, conscients des effets néfastes mais réticents à les dénoncer en raison des bénéfices économiques qu'ils tirent de cette situation.

Les résultats présentés dans le graphique 37 confirment cette ambivalence: 52 % des répondants déclarent apprécier l'urbanisation en cours, contre 48 % qui la déprécient. Ces données indiquent que la transformation actuelle de Songon ne fait pas l'unanimité, malgré l'amélioration esthétique du paysage urbain liée à la construction de cités résidentielles modernes. Par ailleurs, l'analyse révèle une corrélation entre la perception générale de l'urbanisation et l'appréciation de l'état actuel de la ville. Parmi les enquêtés qui estiment que l'urbanisation a des effets négatifs, 17 % déclarent ne pas apprécier la transformation actuelle de Songon. En revanche, l'ensemble des personnes qui considèrent que l'urbanisation n'a que des effets positifs jugent favorablement la transformation de la commune.

Il ressort ainsi que l'avènement de l'urbanisation a entraîné une reconfiguration profonde des usages fonciers, autrefois dominés par l'agriculture et désormais orientés vers des usages immobiliers. Cette mutation se traduit par une hausse des prix des terrains, une intensification des transactions foncières et une acquisition croissante des terres à des fins résidentielles. Ces transformations ont profondément modifié le paysage communal, désormais marqué par la présence continue de cités et de logements s'étendant sur de vastes superficies. Cet enchaînement de changements est à la fois apprécié et critiqué par les populations riveraines, comme le montrent les résultats de l'enquête.

3.4 LE PROJET « GRAND ABIDJAN » ET LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ FONCIER LOCAL DANS LA COMMUNE DE SONGON

La validation et la mise en œuvre du projet « Le Grand Abidjan » ont entraîné l'acquisition de vastes superficies foncières dans la commune de Songon, en vue de la construction de nombreuses cités d'habitat, parmi lesquelles figurent notamment les cités Ado et Grâce. Ces ensembles résidentiels, fortement consommateurs d'espace, connaissent une extension continue et concernent aujourd'hui la quasi-totalité des villages de la commune. Pour leur réalisation, l'État a mobilisé, dans un premier temps, environ quatre cents (400) hectares de terres, obtenus à la suite de négociations foncières impliquant notamment le village de Songon-Kassemlé. Un notable du village de Dagbé explique à ce sujet: « *La plupart des villages ne voulaient pas adhérer au projet, mais les gens de Kassemlé ont accepté. On était donc obligé de suivre la cadence pour ne pas rester en arrière.* » Ces opérations foncières ont ouvert la voie à l'aménagement de grands espaces et à la construction de logements sociaux, contribuant à faire de Songon une zone fortement urbanisée.

Cette urbanisation rapide a suscité un intérêt croissant pour l'installation résidentielle à Songon, en particulier de la part des populations abidjanaises. La proximité géographique avec la métropole d'Abidjan, conjuguée à la volonté de désengorger le centre urbain, a conduit de nombreux ménages à s'installer en périphérie afin de réduire les contraintes liées aux déplacements domicile-travail. Cette dynamique s'est traduite par une augmentation significative de la demande foncière dans la commune, renforcée par l'attrait exercé sur les investisseurs, notamment dans le secteur immobilier. Cette pression accrue sur le foncier a, par conséquent, entraîné une hausse notable des prix des terrains. Les données issues de l'enquête mettent en évidence l'ampleur de cette demande. Les informations recueillies sur le nombre approximatif de personnes sollicitant des terrains dans les villages de Songon montrent une fréquentation élevée et régulière des espaces fonciers disponibles. Ainsi, sur une base hebdomadaire, 190 demandeurs ont été recensés, répartis dans différentes fourchettes allant de 0 à 55 personnes selon les périodes observées (Tableau n°1 ci-dessous).

Tableau 1. Tableau des fourchettes de demandeurs de terrains

		Fourchettes des demandeurs					Total
		]0-5[	]5-10[	]10-15[	]15-20[	]20-55[	
Intervalle de temps	Par Semaine	40	26	22	18	7	190
	Par Mois	6	9	3	35	24	

Source: Donnée d'enquête 2025

À l'échelle mensuelle, la demande demeure également soutenue, confirmant l'attractivité croissante du foncier local. Cette situation est également illustrée par le témoignage d'un ancien de M'Brathé, qui compare la ville en expansion à une ressource convoitée: « *Toute ville en pleine croissance est comme une nourriture aimée par tout le monde, elle attire plus d'une personne. La demande ne cessera de s'accroître jusqu'à ce que la dernière parcelle ne soit vendue. Et quand les prix augmentent, cela pousse même les propriétaires à vouloir vendre davantage.* » (N.T. Songon 2025)

Cette analyse locale met en évidence les mécanismes d'auto-entretien de la demande foncière et de la spéculation. L'afflux de demandeurs constitue ainsi un facteur déterminant de l'intensification du commerce foncier dans les villages enquêtés. Dans l'ensemble, les enquêtés s'accordent sur le constat d'une intensification marquée de la demande et de la vente de terrains à Songon, phénomène étroitement lié à l'urbanisation accélérée et à l'intégration progressive de la commune dans l'espace métropolitain d'Abidjan.

3.5 MARCHANDISATION DU FONCIER ET PROFILS SOCIAUX DES VENDEURS

À la question relative à la vente des terrains par les personnes enquêtées disposant encore de terres, les réponses recueillies mettent en évidence plusieurs dynamiques sociales et familiales structurant la gestion du foncier dans la commune de Songon. Les entretiens révèlent que la cession des terres n'est pas une pratique uniforme, mais qu'elle s'inscrit dans des logiques différenciées selon les acteurs et leur position au sein des structures familiales. Les chefs de grandes familles et les chefs de familles rencontrés apparaissent comme des acteurs centraux dans les processus de gestion et de cession foncière. Traditionnellement, la responsabilité des terres familiales est confiée à des membres considérés comme moralement intègres et capables d'agir dans l'intérêt collectif. Toutefois, plusieurs enquêtés soulignent une fragilisation de ces mécanismes de régulation. Un ancien notable l'exprime en ces termes:

« *Les familles confient la gestion de leurs terres à des membres jugés bons de cœur et ayant un esprit d'équité. Mais on n'en trouve presque plus comme ça aujourd'hui. Beaucoup de familles se sont trompées en donnant cette responsabilité à des fils indignes et elles en payent le prix.* » (S.F. Songon 2025)

Selon cet enquêté, de nombreux litiges fonciers trouvent leur origine dans des ventes réalisées sans l'accord ou à l'insu du reste de la famille, ce qui remet en cause les principes de gestion collective du patrimoine foncier. L'analyse des discours met également en lumière des rapports différenciés à la terre selon l'origine sociale des enquêtés. Les populations autochtones sont fréquemment associées aux pratiques de vente, souvent perçues de manière autocritique. À ce propos, une enquêtée autochtone affirme: « *Si*

aujourd'hui toutes les terres de Songon sont parties, c'est parce que nous-mêmes, on les vend. Tous nos jeunes sont devenus vendeurs de terrains au lieu de chercher du travail. » (H.N. Songon 2025)

Ce discours traduit une prise de conscience locale selon laquelle la perte progressive du foncier serait en grande partie le résultat de choix internes à la communauté, avant toute responsabilité extérieure.

À l'inverse, les allogènes rencontrés expriment une posture de forte réticence à la vente des terres, qu'ils conçoivent avant tout comme un héritage familial et symbolique. L'un d'eux déclare: *« La terre, on ne vend pas. Même si j'ai un petit terrain ici, je ne vais pas vendre. Je préfère garder ça que vendre et venir chercher maison à louer après. La terre, c'est l'héritage que les parents nous laissent; si tu vends, tu vas regretter. »* (C.K. Songon 2025)

Ces propos mettent en évidence une conception patrimoniale de la terre, fondée sur la transmission intergénérationnelle et la sécurisation de l'avenir familial.

Par ailleurs, les entretiens révèlent que, dans un contexte de forte pression urbaine et immobilière, certains propriétaires se sont engagés dans des ventes répétées de terrains sur de courtes périodes. Cette dynamique est associée à l'arrivée de projets d'aménagement et à la demande croissante d'espaces constructibles. Un ancien notable explique à ce sujet:

« Le commerce du foncier était devenu une course ici. Avec la demande, on pouvait voir plusieurs terrains vendus d'un seul coup, surtout avec les cités que le gouvernement voulait construire. Mais aujourd'hui, ça a un peu baissé. » (T.K. Songon 2025)

Ce témoignage met en lumière la transformation progressive du foncier en ressource économique fortement convoitée, tout en signalant un ralentissement récent des transactions. Dans l'ensemble, les résultats révèlent une tension persistante entre, d'une part, les normes coutumières de gestion collective et de préservation du patrimoine foncier, et, d'autre part, les logiques marchandes induites par l'urbanisation et les opportunités économiques. Cette tension contribue à l'érosion progressive des réserves foncières locales et à la multiplication des conflits intrafamiliaux autour de la terre.

3.5.1 FACTEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES DE LA CESSIION DES TERRES DANS LA COMMUNE DE SONGON

Les investigations de terrain montrent que les prix des terrains constituent un facteur déterminant dans les dynamiques de vente foncière observées dans la commune de Songon. La diversité des niveaux de prix enregistrés contribue à inciter certaines populations à céder leurs parcelles, au point que la vente de terrains tend, dans certains cas, à s'ériger en activité régulière. Les résultats ont été analysés par village afin de rendre compte des réalités locales et des logiques territoriales différenciées.

Il ressort de l'enquête que seule une partie des personnes interrogées a déjà procédé à des ventes de terrains. La répartition des vendeurs selon leur origine met en évidence une implication limitée des allogènes et des autochtones non-résidents, tandis que les populations locales apparaissent comme les principaux acteurs des transactions foncières. Cette configuration souligne le rôle central des communautés locales dans les processus de recomposition foncière à l'œuvre.

Le village de Kassemblé se distingue comme l'espace où les ventes de terrains sont les plus marquées. Cette situation s'explique par son statut de centre urbain de la commune de Songon et par la présence des principales cités résidentielles. Selon les habitants, la demande foncière y est particulièrement forte. À ce propos, une agente de la mairie indique: *« Le développement de Songon a commencé ici, à Kassemblé. Aujourd'hui, tout le monde veut venir s'installer ici. La vente de terrain est devenue un business juteux. »*

Par ailleurs, l'analyse met en évidence que la majorité des terres cédées l'ont été par des membres des communautés autochtones, notamment les Ébriés. Un fait particulièrement marquant réside dans la concentration des ventes entre les mains d'un nombre restreint de propriétaires, traduisant une intensification des pratiques de cession foncière. Cette dynamique contribue à la réduction progressive des espaces agricoles et met en lumière la responsabilité significative des populations locales dans la transformation des usages du sol.

Les prix des terrains varient sensiblement en fonction du statut foncier des parcelles. Les terrains non approuvés sont généralement vendus à des montants compris entre trois millions (3 000 000) et cinq millions (5 000 000) de francs CFA, bien que quelques transactions dépassent ce seuil. Le prix moyen observé pour l'ensemble des terrains vendus s'établit autour de huit millions deux cent soixante mille (8 260 000) francs CFA.

Les terrains approuvés sont majoritairement cédés à des montants avoisinant dix millions (10 000 000) de francs CFA, avec de rares cas de vente à des prix nettement inférieurs, notamment autour de cinq cent mille (500 000) francs CFA. Le prix moyen des terrains approuvés est estimé à huit millions sept cent quinze mille (8 715 000) francs CFA.

Les terrains disposant d'un Arrêté de Concession Définitive (ACD) présentent les valeurs les plus élevées. Ils sont le plus souvent vendus autour de quinze millions (15 000 000) de francs CFA, bien que certaines transactions aient été conclues à des montants plus faibles, notamment un million (1 000 000) de francs CFA. En moyenne, les terrains avec ACD sont cédés à un prix d'environ treize millions quatre cent quatre-vingt-quinze mille quatre-vingt-dix-huit (13 495 098) francs CFA.

Les villages d'Adiapoto 1, d'Adiapoto 2 et de Kassemblé apparaissent comme les localités où les prix du foncier sont les plus élevés, tous statuts confondus. Cette hiérarchisation spatiale s'explique principalement par leur proximité avec les axes routiers majeurs et par la présence d'infrastructures administratives importantes, notamment la mairie et la sous-préfecture à Adiapoto, qui renforcent l'attractivité de ces espaces auprès des populations et des investisseurs.

Au-delà des facteurs spatiaux et institutionnels, les ventes de terrains s'inscrivent également dans des logiques sociales et économiques. La précarité financière de nombreux riverains constitue un élément déterminant, les amenant à accepter des propositions financières jugées attractives, souvent au détriment de la conservation foncière à long terme. Il est clair que la vente foncière à Songon s'inscrit dans un processus complexe de recomposition territoriale, où s'entrecroisent pression urbaine, attractivité économique et transformations des normes sociales relatives à l'usage et à la transmission des terres. Ces résultats invitent à repenser les cadres d'analyse du foncier périurbain, en intégrant les logiques endogènes des acteurs locaux dans la compréhension des mutations foncières contemporaines.

3.5.2 UTILITÉ DES TERRAINS ACQUIS

L'analyse des usages des terrains acquis à Songon met en évidence une orientation largement dominée par l'investissement immobilier. Les échanges avec les populations riveraines révèlent que les terrains sont majoritairement acquis dans une perspective de construction, au détriment des usages agricoles. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte d'extension urbaine, en lien avec la politique étatique d'élargissement de l'aire métropolitaine d'Abidjan.

L'immobilier apparaît ainsi comme le secteur le plus attractif et le plus dynamique de la localité. Cette situation se traduit par une intensification des constructions résidentielles, contribuant à une transformation rapide des paysages ruraux et périurbains. Les logements édifiés prennent principalement la forme de villas, de bâtiments à étages de standing élevé et de logements sociaux. Les terrains acquis sont essentiellement destinés à la construction de villas, perçues comme une forme privilégiée d'investissement résidentiel. Les logements sociaux occupent également une place importante dans les usages fonciers observés. Ces constructions sont principalement portées par l'État, à travers la mise en place de cités dites « *dortoirs* », implantées dans la plupart des villages de Songon. Les habitants identifient clairement ces ensembles résidentiels, parmi lesquels figurent notamment les cités *Grâce et Ado*.

La connaissance des quartiers résidentiels est largement partagée au sein de la population locale, traduisant une forte visibilité sociale de ces espaces et une appropriation collective des projets immobiliers. Cette diffusion de l'information témoigne de l'ancrage progressif de l'urbanisation dans les représentations locales du développement. Dans l'ensemble, les résultats montrent que les terrains acquis à Songon sont presque exclusivement orientés vers des réalisations immobilières. Cette dynamique participe à une occupation extensive de l'espace par des constructions de divers types et contribue à la disparition progressive des terres à vocation agricole, révélant une recomposition profonde et durable des usages fonciers.

4 DISCUSSION

Les résultats de notre étude indiquent que la commercialisation des terrains dans la commune de Songon est principalement stimulée par une forte demande foncière. Cette situation est confirmée par Daouda et al. (2022), qui soulignent que Songon connaît une pression foncière importante en raison de la périurbanisation. Jusqu'à la fin des années 2000, la commune était majoritairement occupée par des plantations de cultures industrielles et vivrières. Cependant, avec l'expansion urbaine et la croissance d'Abidjan, les propriétaires fonciers coutumiers du village de Songon-Kassemblé ont cédé de vastes parcelles pour la construction de logements sociaux dans le cadre du Programme Présidentiel d'Urgence (PPU) en 2013.

Cette reconversion de l'usage du foncier, motivée par l'urbanisation, a entraîné une multiplication des acteurs impliqués dans la gestion et la commercialisation des terres. Sodore et al. (2020) soulignent que l'évolution du contexte socioéconomique et politique a modifié les rapports à la terre, faisant passer la gestion foncière d'un modèle collectif ou familial à un modèle individuel et marchand. Cette transformation trouve écho dans les travaux de Vidrovitch (1982), qui rappellent que traditionnellement, l'importance accordée à la terre relevait de son exploitation plutôt que de sa possession formelle, illustrée par l'expression « la terre appartient à celui qui la met en valeur ».

Dans le contexte baoulé, la gestion foncière coutumière dépendait de privilèges et de partages territoriaux entre communautés. Cette organisation limitait la perte des terres agricoles. Toutefois, la colonisation a introduit des politiques visant à substituer le droit coutumier par l'immatriculation foncière et la propriété privée, instaurant une centralisation administrative et des mécanismes tels que la purge des droits coutumiers lors de lotissements officiels. Les institutions internationales ont également encouragé une gestion décentralisée des ressources tout en maintenant un contrôle étatique sur l'affectation des terres, freinant ainsi la mise en œuvre effective de la décentralisation, comme l'a noté Chauveau (2002).

Ainsi, la situation foncière actuelle à Songon résulte d'un processus historique complexe. Les systèmes coutumiers, modulés par les rapports sociaux et la diversité des acteurs, coexistent avec un système juridique étatique héritier de la colonisation. Comme le précise Teyssier (2012), le droit de propriété ne peut être garanti qu'à travers un titre foncier inscrit dans un registre officiel. Cette hybridation

normative explique la coexistence de pratiques locales et de régulations étatiques, et justifie la nécessité de documents légaux pour sécuriser la propriété.

Nos résultats montrent également que la vente des terrains s'est intensifiée avec l'urbanisation. Les habitants se sont engagés dans la vente de terrains, parfois comme activité temporaire, parfois de manière plus durable, en réponse à la demande accrue et à la valorisation des parcelles. Les échanges avec des autorités coutumières et des chefs de familles confirment l'existence de ventes à grande échelle. La pauvreté apparaît comme le facteur principal incitant les populations à vendre leurs terres, en ligne avec les travaux de Kouadio et al. (2010), qui soulignent que l'amélioration des conditions de vie des ménages constitue un facteur déterminant de réduction de la pauvreté. À Songon, cette dynamique se manifeste par le besoin de financer la scolarisation, de répondre à des urgences sociales, ou par la recherche d'un complément de revenu à travers la vente de terrains.

En parallèle, la hausse de la valeur vénale des terrains due à l'urbanisation constitue un facteur déterminant dans le changement d'usage des terres. Les propriétaires, conscients de l'attrait de leurs parcelles pour les promoteurs immobiliers, orientent l'usage des terrains vers des activités résidentielles et commerciales. Cette logique explique l'expansion des cités dorts et des projets immobiliers le long de l'axe Abidjan-Dabou, correspondant aux résultats observés dans notre étude et confirmant la tendance générale observée dans les zones périurbaines en transformation.

5 CONCLUSION

La présente étude s'inscrit dans la problématique de la conversion des espaces ouverts en espaces anthropisés, en particulier la perte des terres agricoles, forestières ou semi-naturelles au profit de l'urbanisation et d'autres formes d'occupation artificialisée, incluant le bâti, les infrastructures et les espaces végétalisés en milieu urbain (EEA, 2006). L'analyse montre que, quel que soit le projet urbain, les espaces agricoles périurbains sont fortement exposés à une consommation foncière accélérée, phénomène désigné par la Commission européenne sous le terme « land take » (Decoville et Schneider, 2015).

Les résultats de l'étude indiquent que les pratiques agricoles traditionnelles ont été progressivement reléguées au second plan par les populations locales. Les activités agricoles ont été remplacées par des usages fonciers à visée résidentielle ou commerciale, ce qui entraîne une perte significative de terres cultivables. L'objectif de cette étude était donc d'analyser le processus de gestion des espaces agricoles de la commune de Songon face à l'urbanisation croissante. L'hypothèse de travail postulait que la dynamisation du foncier par la construction de bâtiments résidentiels conduit à un abandon progressif de l'agriculture. L'approche méthodologique combinant données quantitatives et qualitatives a permis de montrer que la zone de Songon présente des conditions géophysiques favorables à l'agriculture, une vocation historique confirmée par l'installation des Ebriés et la pratique traditionnelle de la pêche et de l'agriculture, incluant la culture du palmier à huile, du cacao, de l'hévéa et du café. Cependant, l'urbanisation a transformé ces terres agricoles en espaces à usage résidentiel ou commercial, compromettant l'activité agricole traditionnelle.

L'étude souligne également l'absence de réserves foncières réellement dédiées à l'agriculture. Les espaces prétendument laissés pour la culture se révèlent en réalité peu exploitables, souvent inondés et non constructibles. Cette situation, couplée à l'augmentation démographique et à la demande foncière, augure d'une pression accrue sur les terres cultivables et une possible insuffisance en produits vivriers. Enfin, les résultats mettent en évidence la nécessité d'intégrer les espaces agricoles dans la planification urbaine et la politique de désengorgement des villes. Les perceptions et pratiques des populations locales vis-à-vis de la terre constituent des indicateurs clés pour comprendre la gestion des terres cultivables et orienter des stratégies de préservation.

En perspective, cette étude suggère d'explorer des mécanismes de prise en compte des espaces agricoles dans les aménagements territoriaux afin de concilier urbanisation et développement durable. Les recommandations présentées peuvent constituer une base pour la planification future, contribuant à une gestion équilibrée et durable du foncier périurbain.

REFERENCES

- [1] Institut National de la Statistique. (2022). Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) 2021: Résultats globaux et définitifs.
- [2] Sylla, D., Wadjams, H. A. R., Bamba, Y. & Adjoba, M. K.-D. (2022). Détection des changements d'occupation et d'utilisation du sol à Songon, un terroir du front d'urbanisation ouest d'Abidjan. *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, 13 (1).
- [3] Kouakou, Y. E., Brama, K., Bonfoh, B., Kientga Sonwougnandé, M., N'Go Yao, A., Savane, I. & Cissé, G. (2010). L'étalement urbain au péril des activités agro-pastorales à Abidjan. *VertigO – La revue électronique en sciences de l'environnement*, 10 (2).
- [4] Oura, K. R. (2019). L'agriculture urbaine face au défi de l'urbanisation de Bingerville (Sud-est d'Abidjan). *VertigO – La revue électronique en sciences de l'environnement*, 12 (2).
- [5] N'zue, F. K. (2018). *Urbanisation et gestion des terres cultivables: cas du village d'Allokoï*. Mémoire de Master 2, Université Félix Houphouët-Boigny.
- [6] Chauveau, J.-P. (2002). Une lecture sociologique de la loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier. Montpellier: IRD.

- [7] Coquery-Vidrovitch, C. (1982). Le régime foncier rural en Afrique noire. In: *Enjeux fonciers en Afrique noire*. Paris: ORSTOM; Karthala.
- [8] Decoville, A. & Schneider, M. (2015). Can the 2050 zero land take objective of the EU be reliably monitored? A comparative study. *Journal of Land Use Science*.
- [9] Barbara, M. et al. (2006). Agriculture urbaine et facteurs de risque pour le paludisme dans une ville de taille moyenne en Côte d'Ivoire. *The American Journal of Tropical Medicine and Hygiene*, 75.
- [10] Kouadio, A. S. & Yeo, N. E. (2010). Stratégie nationale de développement durable: Étude sur les modes de consommation et de production durables en Côte d'Ivoire.
- [11] Nations Unies. (2007). Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones.
- [12] ONU-Habitat. (2008). *Rapport annuel*. Nairobi.
- [13] Sodoré, A. A., Gansaonré, R. N., Ouédraogo, B. & Zoungrana, T. P. (2020). Les rapports au foncier des populations péri-urbaines de Ouagadougou au Burkina Faso. *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*.
- [14] Teyssier, A. & Selod, H. (2012). Communication présentée à la *Annual World Bank Conference on Land and Poverty*.
- [15] Tricaud, P.-M. (1996). Ville et nature dans les agglomérations d'Afrique et d'Asie. *Les Cahiers d'Outre-Mer*.