

## **Facteurs et incidences des tensions foncières dans la problématique de l'urbanisation rapide à adzope (sud de la Côte d'Ivoire)**

### **[ Factors and impacts of land tensions in the problem of rapid urbanization in adzope (south of Ivory Coast) ]**

*Koulotioma Issa Soro<sup>1</sup>, Konan Norbert Koffi<sup>2</sup>, Akissi Lurette Edith Yao<sup>3</sup>, and Narcisse Bonaventure Assi-Kaudjhis<sup>4</sup>*

<sup>1</sup>Assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

<sup>2</sup>Maitre-Assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

<sup>3</sup>Doctorante, Université Alassane Ouattara, ouaké, Côte d'Ivoire

<sup>4</sup>Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

---

Copyright © 2025 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:** The manifestations of land tensions in Ivorian cities in general and especially in Adzopé in the face of rapid urbanization are observed in different forms and generate many problems. This study aims to show the link between urban sprawl and land tensions in the city of Adzopé. In the data collection two (2) methods were used to gather all the information necessary for this study. These include secondary sources and primary sources. Secondary sources have provided access to general and specific documents dealing with land tensions in general. All this data was then obtained by using the techniques of collecting primary sources consisting of participant observation and field survey. The study shows that 78.3% of the population surveyed were faced with a land dispute, compared to 21.7% who were not victims of land conflicts in Adzopé. At the level of land policy, ignorance of the land code is the main factor with 53.3% of households surveyed. In addition, the factor of anarchic housing developments within the city of Adzopé is very important with 37.9%. Also, at the level of economic factors, it appears that in Adzopé the cost of land is high and varies between 1,500,000 to 2,000,000 FCFA is estimated at 33.3%.

**KEYWORDS:** City of Adzopé, urban sprawl, land management, explanatory factors, land impacts.

**RESUME:** Les manifestations des tensions foncières dans les villes ivoiriennes en général et en particulier à Adzopé face à l'urbanisation rapide s'observent sur différentes formes et engendrent de nombreux problèmes. Cette étude vise à montrer le lien entre l'étalement urbain et les tensions foncières dans la ville d'Adzopé. Au niveau de la collecte des données deux (2) méthodes ont été utilisées pour réunir toutes les informations nécessaires à la réalisation de cette présente étude. Ce sont entre autres les sources secondaires et les sources primaires. Les sources secondaires ont permis d'avoir accès aux documents généraux et spécifiques qui traitent des tensions foncières en général. Ensuite, toutes ces données ont été obtenues grâce aux techniques de collecte des sources primaires constituées d'observation participante et d'enquête de terrains. Il ressort de l'étude que 78,3 % de la population enquêtée ont été confrontées à un litige foncier contre 21,7% non victimes de conflits fonciers à Adzopé. Au niveau de la politique foncière, la méconnaissance du code foncier est le principal facteur avec 53,3% des ménages enquêtées. En plus, le facteur de lotissements anarchiques au sein de la ville d'Adzopé compte beaucoup avec 37,9%. Aussi, au niveau des facteurs économiques, il ressort qu'à Adzopé le coût des terrains est élevé et varie entre 1.500.000 à 2.000.000 FCFA est estimé à 33,3%.

**MOTS-CLEFS:** Ville d'Adzopé, étalement urbain, gestion foncière, facteurs explicatifs, incidences foncières.

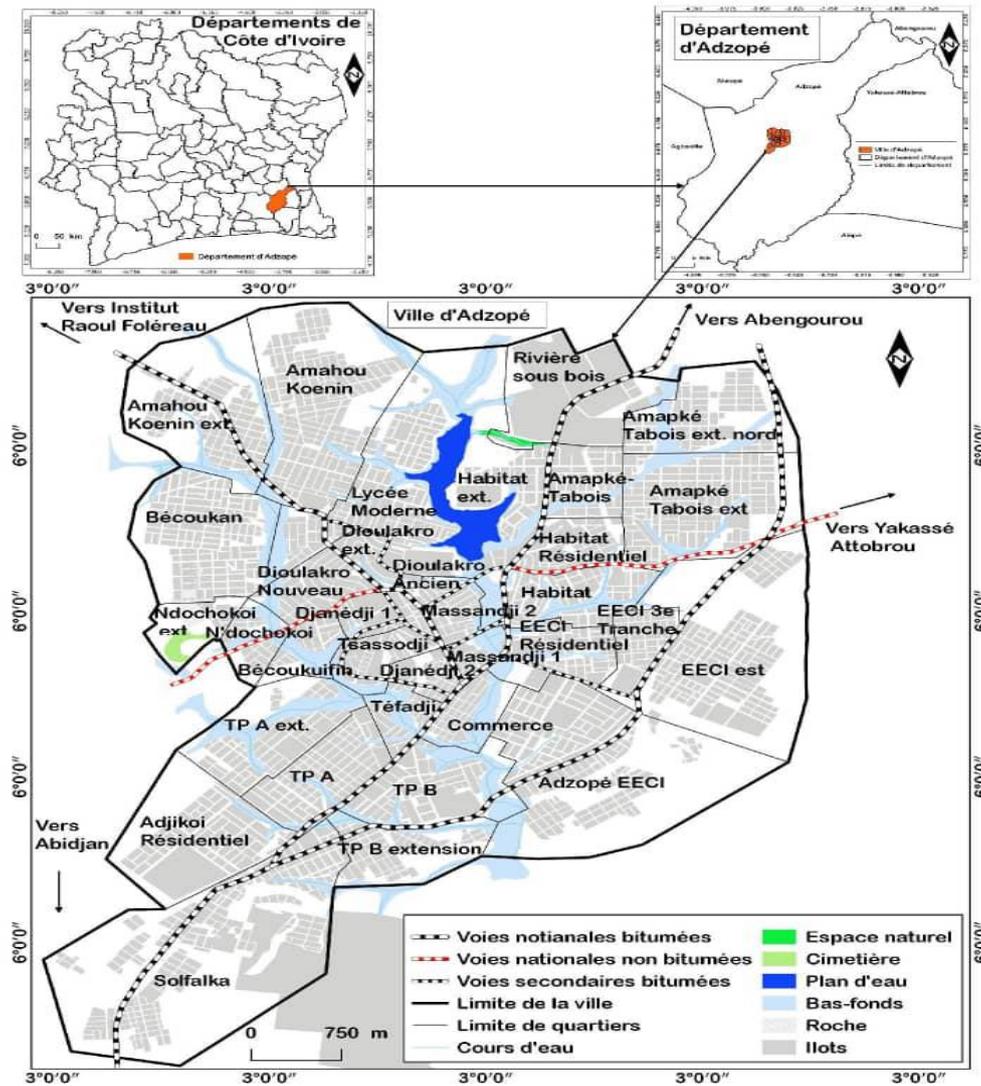
## **1 INTRODUCTION**

La Côte d'Ivoire, à l'instar de la majorité des pays du Tiers-Monde, subit le phénomène d'urbanisation galopante, depuis son accession à la souveraineté nationale. En effet, les villes ivoiriennes connaissent une rapide croissance urbaine. Dans ce pays, le croît urbain est passé de 17,7% en 1960 à 51,6% en 2018, puis à 52,5% en 2021 (INS, 2021). La population urbaine est passée successivement de 3.005.000 habitants en 1950 à 3.865.000 habitants en 1960; puis de 15.366.672 habitants en 1985, celle-ci est passée à 19.800.000 habitants en 2007 (INS, 1998; Ministère du plan, 2007). La population urbaine de la Côte d'Ivoire qui était estimée à 22.671.331 habitants en 2014 a atteint aujourd'hui 29.389.150 habitants en 2021 (INS, 2021). Ainsi, cette forte croissance démographique urbaine s'accompagne d'une dynamique spatiale soutenue amplifiée par la position géographique de la ville. En effet, Adzopé occupe une position géographique centrale dans son département, ce qui donne un accès facile à la ville. Cette dynamique spatiale est matérialisée par la multiplication des lotissements qui modifient la configuration urbaine. En 1986, seulement 650 hectares de l'espace étaient urbanisés. En 2005, l'emprise des taches urbaines est passée à 1.338,07 hectares (G. A. YASSI, 2006, p. 45 [1]), puis à 2.043 hectares, pour atteindre 5.400 hectares en 2021 (INS, 2021). Cet étalement urbain se fait par la densification des territoires situés, de plus en plus loin du centre-ville et de la réduction de l'espace périurbain. Cette dynamique spatio-démographique et l'extension des équipements urbains, de même que les infrastructures économiques et sociales ont exercé une pression sur les espaces périphériques. Par conséquent, cette rapide urbanisation s'illustre par divers corollaires, parmi lesquels s'observent la délinquance juvénile, les déficits d'assainissement et de mobilité urbains et surtout le manque criant de logement. Le logement est devenu le souci majeur des populations ce qui va entraîner la création des quartiers individuels spontanés, des quartiers précaires à la périphérie des villes (H. P. A. C. DOH, 2014, p.16 [2]). Ce qui est à l'origine de la multiplication des litiges fonciers au sein des villes. En d'autres termes, la recherche de terre ou de parcelles par la population urbaine, afin de se construire un toit décent d'une part et d'autre part pratiquer l'agriculture urbaine favorisera des problèmes fonciers entre les acteurs de la gestion foncière.

Dès lors, comment l'étalement urbain engendre-t-il la multiplicité des tensions foncières à Adzopé ? En d'autres termes, quelles sont les caractéristiques de la dynamique spatiale de la ville d'Adzopé ? Comment se manifestent les problèmes fonciers qui découlent de la croissance urbaine à Adzopé ? Et quelles sont les stratégies de résilience des acteurs locaux, face à la récurrence des problèmes fonciers ? La présente étude vise à montrer le lien entre l'étalement urbain et les tensions foncières dans la ville d'Adzopé. A cet effet, elle identifie d'abord facteurs explicatifs des tensions foncières. Ensuite, celle-ci analyse les impacts de ces problèmes fonciers. Enfin, elle examine les stratégies de résilience des acteurs locaux, face à la récurrence problèmes fonciers... L'hypothèse de l'étude stipule que la croissance urbaine à Adzopé engendre une multiplicité des tensions foncières favorisant l'inefficacité de la gestion foncière.

## **2 MATÉRIEL ET MÉTHODES**

La collecte des données dans la réalisation de cette étude a suscité le recours à deux (2) méthodes, afin de disposer d'informations nécessaires. Ce sont entre autres les sources secondaires et les sources primaires. Les sources secondaires ont permis d'avoir accès à plusieurs types de documents. Il est important de citer les documents généraux et documents spécifiques qui traitent de l'urbanisation en général. Aussi, des travaux de recherche se rapportant à la dynamique spatiale et démographique ont-ils été effectués. Les documents techniques et spécialisés dont les magazines, documents d'orientation, les textes de lois et décrets d'application, revues, des articles de journaux ont donné des informations sur des tensions foncières et les typologies des litiges fonciers. Aussi, la recherche s'est-elle faite grâce aux documents de la Mairie d'Adzopé, l'Institut National de la Statistiques (INS), le BNETD, le Ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme (MUCL). Elles ont permis d'avoir des informations sur la gestion foncière au sien de la ville d'Adzopé. Ces données portent sur l'étalement spatial, la démographie, les mutations de l'espace, les tensions foncières, les différents recensements et les cartes de lotissements de la ville. Ensuite, des données ont été obtenues grâce aux sources primaires constituées d'observation participante et d'enquête de terrains. En plus, les entretiens se sont déroulés avec les différents chefs de quartiers, les chefs coutumiers, aussi auprès des services administratifs, techniques de la mairie d'Adzopé, du Ministère de la construction et de l'urbanisme et quelques responsables de services publics et le procureur de la république près de la section de Tribunal d'Adzopé. Avec cette technique, un récapitulatif des tensions foncières causées par l'étalement urbain a été élaboré. Le questionnaire a eu pour cible les chefs de ménages de la ville d'Adzopé. Il vise à analyser la dynamique spatiale, démographique et les différents litiges fonciers observés dans la ville d'Adzopé. C'est donc un échantillon représentatif du nombre de ménages à enquêter équivalent à 418 soit un minimum de 5 ménages par quartier. Le choix raisonné a été utilisé, afin de définir l'échantillon des personnes à enquêter. Une visite de terrain a permis d'observer le cadre de vie de la population. La carte 1 ci-dessous en est l'illustration.



Carte 1: La localisation de la ville d'Adzopé

Source: CADASTRE d'Adzopé, 2024 Réalisation: K. I. SORO, 2024

Cette étude a été effectuée dans la ville d'Adzopé. En effet, la ville d'Adzopé est située au Sud de la Côte d'Ivoire, dans la région de la Mé, à environ 96 kilomètres d'Abidjan, la capitale économique. Elle est limitée au Nord par la ville d'Akoupé et d'Abengourou, au Sud par la ville d'Alépé, à l'Est par la ville de Yakassé-Attobrou et à l'Ouest par la ville d'Agboville. Elle occupe une superficie d'environ 5.190 km<sup>2</sup> (INS, 2014). De plus, cette étude a porté sur la modalité d'accès au lot, les étapes d'acquisition d'un lot dans le cas de l'achat, les caractéristiques des lots, le coût des terrains. Elle a permis d'analyser les facteurs, les conséquences et les stratégies adoptées par les acteurs locaux afin de résoudre les tensions foncières. Les outils utilisés pour collecter les données sont le GPS, nécessaire à la localisation de la ville d'Adzopé et des forêts classées, l'appareil de photos numériques a été utile dans les prises de vues. En outre, l'internet a été exploité pour la webographie, l'imagerie satellitaire Landsat et les logiciels Word, Excel, Sphinx et ArcGIS 10.8 ont favorisé le dépouillement, la réalisation des graphiques et des cartes.

### 3 RÉSULTATS

Les résultats de cette étude sont structurés en trois parties. La première identifie les facteurs explicatifs des litiges fonciers au sein de la ville d'Adzopé, la deuxième analyse la manifestation des litiges fonciers à Adzopé et quant à la troisième partie, elle examine les stratégies de résilience, face à la récurrence des tensions foncières à Adzopé.

### 3.1 UNE DIVERSITE DE FACTEURS EXPLICATIFS DES LITIGES FONCIERS DANS LA VILLE D'ADZOPE

Plusieurs facteurs sont à l'origine des litiges fonciers au sein de la ville d'Adzopé. Ainsi, la méconnaissance de la politique foncière par les populations, le non-respect des circuits d'implantation des lotissements et les coûts élevés des terrains sont les principaux facteurs déclencheurs de ces litiges.

#### 3.1.1 LES FACTEURS LIES À LA POLITIQUE FONCIERE AU SEIN DE LA VILLE D'ADZOPE

Les facteurs liés à la politique foncière sont principalement axés sur la méconnaissance du code foncier. Celle-ci est attestée par la figure 1.

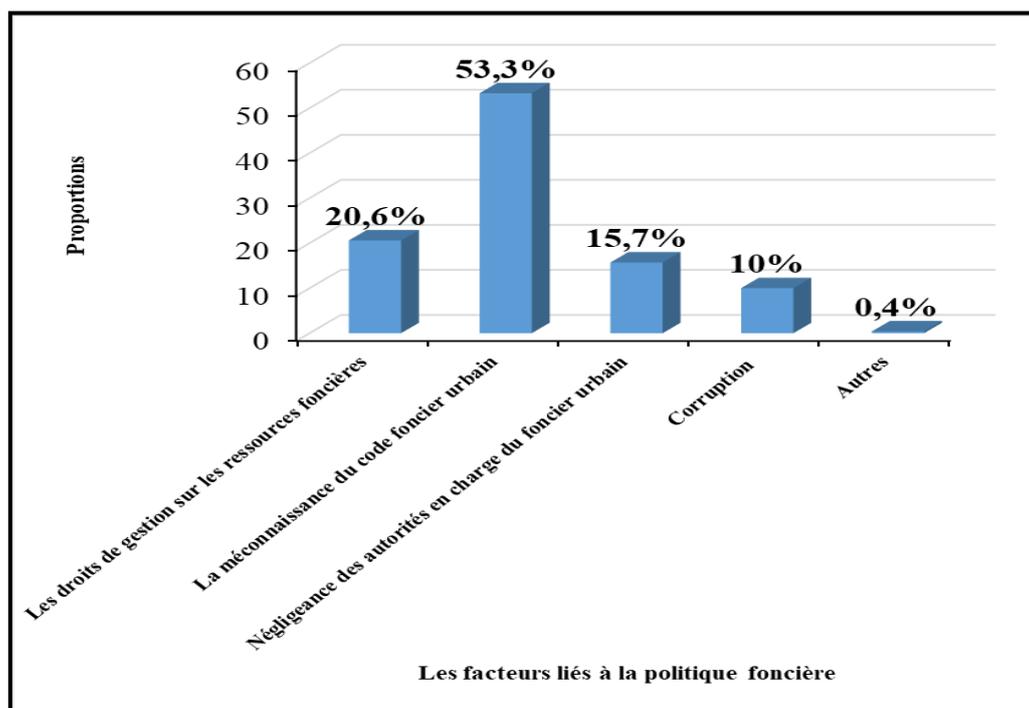


Fig. 1. La répartition des différents facteurs liés à la politique foncière à Adzopé

Source: Enquêtes personnelles, 2024

Il ressort de la figure 1 que la plupart des litiges fonciers qui se sont déroulés au sein de la ville d'Adzopé, ont été causés par la méconnaissance du code foncier avec 53,3%. Ensuite, 20,6% des cas de litiges fonciers ont été causés par l'ignorance des droits de gestion des ressources foncières. Par la suite, 15,7% des cas de litiges fonciers ont eu lieu à cause de la négligence des autorités en charge du foncier urbain. Enfin, la corruption (10%) est considérée comme la dernière cause des différents cas de litiges fonciers. Ces raisons se justifient par le fait de l'analphabétisme des populations (15,70%), le non-respect de la réglementation foncière coloniale dans laquelle le colon était le seul propriétaire de la terre et la négligence de la constitution des documents administratifs qui sont liés au nouveau terrain car ne percevant pas l'importance de l'établissement de l'ACD pour des terrains nus ou déjà construits et habités.

#### 3.1.2 LE NON-RESPECT DU CIRCUIT D'IMPLANTATION DES LOTISSEMENTS, SOURCE DE LITIGES FONCIERS À ADZOPE

Au sein de la ville d'Adzopé, la production des lots est du ressort des acteurs du foncier tels que les propriétaires terriens et les aménageurs fonciers. En fonction des demandes, sollicitations, intérêts ou besoins familiaux, ces différents acteurs fonciers initient des opérations de lotissement. Cependant, le lotissement suit un circuit bien déterminé. C'est ce qui s'observe à travers la figure 2.



Fig. 2. Circuit d'implantation d'un lotissement à Adzopé

Source: MCUL d'Adzopé, 2024

Cette figure révèle que le circuit d'implantation d'un lotissement à Adzopé comprend différentes étapes. Ce sont le besoin d'espace de la population, la demande de lotissement de la collectivité, l'étude par un bureau d'étude, l'Appropriation (MCUH), le bornage (Géomètre) et l'attribution à la population. Ainsi, il est important de souligner que la plupart des propriétaires terriens ou aménageurs fonciers réalisent des lotissements sans respecter ces différentes étapes. A cet effet, le lotissement qui ne suit pas la procédure administrative légale vise uniquement à enrichir le propriétaire terrien, après la vente des lots. Cependant, cette situation amène propriétaires terriens ou aménageurs fonciers à lotir et vendre leurs différents lots sans titres fonciers.

### 3.1.3 LE COUT ÉLEVE DES TERRAINS, UN FACTEUR DECLENCHEUR DE LITIGES FONCIERS À ADZOPE

Le coût du terrain est un élément déclencheur des litiges fonciers. Depuis les indépendances jusqu'à nos jours, le coût du terrain n'a cessé d'augmenter. C'est ce qui rend l'accès à la terre par achat difficile pour les populations qui vivent avec un revenu moyen. Comme en témoigne la figure 3.

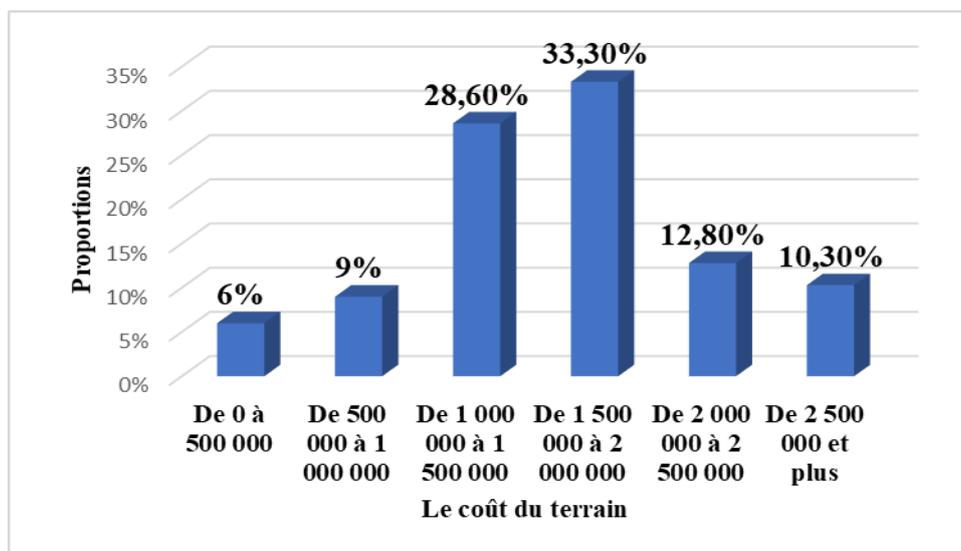


Fig. 3. La répartition du coût du terrain à Adzopé

Source: Enquêtes personnelles, 2024

La figure 3 illustre qu'à Adzopé, le coût des terrains varie entre 1.500.000 FCFA et 2.000.000 FCFA est de 33,3%, suivi de 1.000.000 à 1.500.000 estimé à 28,6%. Les terrains qui coûtent entre 2.000.000 à 2.500.000 FCFA représentent 12,8%. En outre, le prix des terrains de 2.500.000 et plus ont un pourcentage de 10,3%. Aussi, le prix des terrains variant entre 500.000 et 1.000.000 Francs CFA ont un pourcentage de 9%. Enfin, ceux qui ont un prix qui varie de 0 à 500 000 ont un pourcentage de 6%. Le prix des terrains varie selon les quartiers. En d'autres termes, le prix d'un terrain augmente d'un quartier évolutif à un quartier résidentiel. En effet, les terrains qui ont des coûts élevés sont situés au sein des quartiers bien viabilisés et lotis. Par contre, les terrains à faible coût c'est-à-dire compris entre 0 à 500 000 Francs CFA sont situés au sein des quartiers non viabilisés et la population a un revenu moyen ou faible. Cette tranche de la population pauvre ne peut pas s'offrir des terrains à des coûts excessifs (Carte n°2).

Les coûts des différents terrains à Adzopé sont à la base de plusieurs litiges fonciers puisque cette situation amène les propriétaires terriens à revendre les terrains non mis en valeur après deux ou trois ans. Il ressort de l'enquête que 63% d'acquéreurs de terrains ont rencontré des difficultés financières pour construire sur ces terrains, du fait du coût élevé de ceux-ci. Ainsi, le nombre de litiges liés à cette situation n'a cessé de s'augmenter. Le tableau 1 présente le nombre de plaintes des populations enregistrées à la justice entre 2019 et 2023 selon l'enquête.

**Tableau 1. L'évolution du pourcentage de plaintes liées aux litiges fonciers de 2019 à 2023**

Années	Plaintes liées aux litiges fonciers	Pourcentages
2019	27	14
2020	52	26,94
2021	49	25,39
2022	28	14,50
2023	37	19,17
Total	193	100

Source: Nos enquêtes, La cour de justice d'Adzopé, 2023

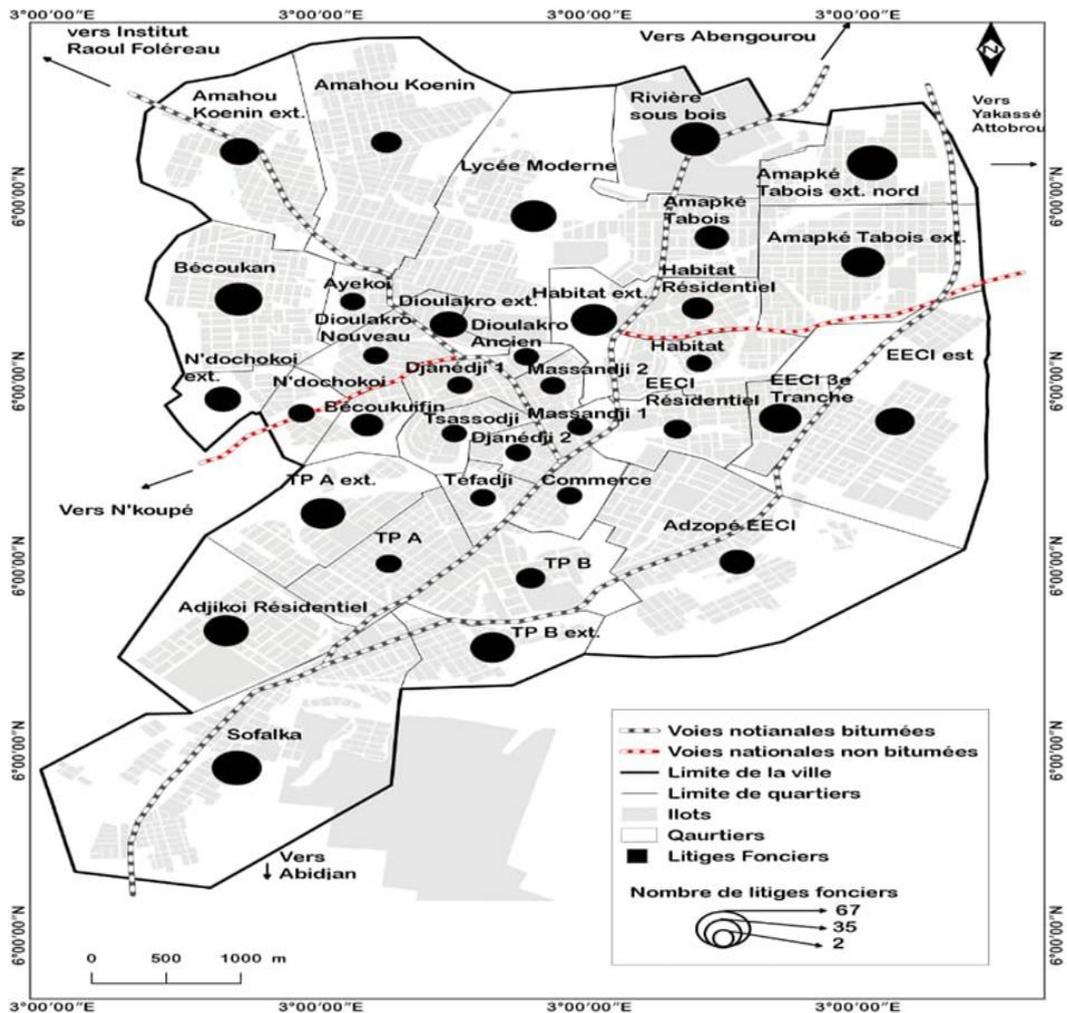
Selon les informations recueillies à la cour de justice d'Adzopé, le nombre de plaintes et leurs pourcentages sont importants. Ainsi, si celles-ci sont passées de 27 à 52, le nombre a commencé à diminuer jusqu'en 2023 (37 plaintes). La chute de ces plaintes à partir de 2021 est liée à la politique de sensibilisation des populations par l'Etat quant à l'importance de l'acquisition de l'ACD. Sur cette période (2019-2023), l'on a enregistré au total 193 plaintes liées aux coûts élevés des terrains. Cependant, l'enquête a montré que plus de 65% de ménages cherchent à résoudre leurs litiges fonciers au niveau de leur famille.

### **3.2 LES INCIDENCES ÉCONOMIQUES, FINANCIÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DES LITIGES FONCIERS À ADZOPE**

Vu le nombre croissant des litiges fonciers dans la ville d'Adzopé, ceux-ci ont un réel impact sur l'espace habité par les populations.

#### **3.2.1 UNE CROISSANCE AVERÉE DE LITIGES FONCIERS AU SEIN DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DE LA VILLE D'ADZOPE**

Il existe la plupart du temps un ou plusieurs cas de litiges fonciers dans les quartiers de la ville d'Adzopé. La carte 2 montre les volumes et le nombre de litiges fonciers de la ville d'Adzopé.



Carte 2: La répartition des cas de litiges fonciers de la ville d'Adzopé

Source: CADASTRE d'Adzopé, 2024 Réalisation: K. N. KOFFI, 2024

À partir de l'observation de la carte 2, il existe des zones où les litiges fonciers ont une fréquence moyenne. Ce sont les quartiers tels que le Lycée Moderne, Amahou Koenin, Dioulakro Nouveau et autres. Ces différents cas de litiges fonciers sont compris entre 15 et 30 par quartier. Les zones où se déroulent plus de litiges fonciers sont les nouveaux quartiers qui se situent à la périphérie tels que Sofalka, TPA Extension, EECI Est, N'Dochokoi Extension, Amakpé Tabois Extension Nord, Bekoukan et autres. Il ressort de l'enquête que c'est au quartier Amakpé Tabois Extension Nord qu'il y a plus de cas de litiges fonciers par rapport aux autres quartiers. En outre, c'est au sein du quartier Commerce et Ayekoi que l'on rencontre moins de cas de litiges fonciers. Les raisons liées à l'ampleur des litiges à Amakpé Tabois Extension Nord sont entre autres la méconnaissance du code foncier avec 53,3%, l'ignorance des droits de gestions sur les ressources foncières (20,6%), la négligence des autorités en charge du foncier urbain (15,7%) et la corruption (10%).

### 3.2.2 LES IMPACTS ÉCONOMIQUES DES LITIGES FONCIERS DE LA VILLE D'ADZOPE

Les incidences des tensions foncières urbaines à Adzopé s'observent au niveau économique, à travers la transaction frauduleuse, la spéculation foncière et la destruction des vivres. La figure 4 constitue une illustration.

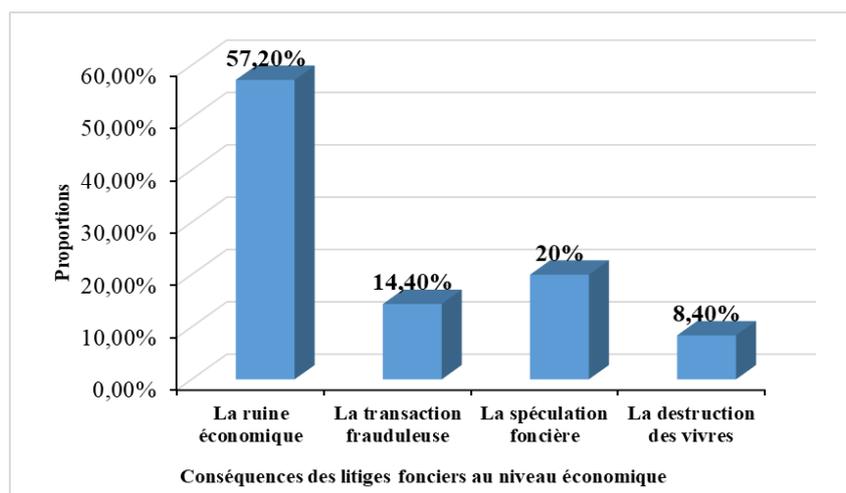


Fig. 4. La répartition des conséquences économiques des litiges fonciers à Adzopé

Source: Enquêtes personnelles, 2024

Selon la figure 4, la principale conséquence des litiges fonciers au plan économique est la ruine économique avec 57,2%. Cette situation entraîne l'appauvrissement des populations en général et met certains acquéreurs en particulier dans une situation financière difficile. Les conséquences des litiges fonciers au niveau économique ont entraîné beaucoup de désagréments financiers dans la vie de plusieurs personnes.

En plus, la transaction frauduleuse (14,40%) se justifie au niveau des arnaques dont les acquéreurs sont la plupart du temps victimes pendant l'achat de leur terrain. On peut citer comme conséquence, la perte de sa terre. Par contre, ce sont les propriétaires terriens et les intermédiaires ou les démarcheurs qui tirent un profit considérable au niveau financier de ces transactions foncières. Ils s'enrichissent de façon frauduleuse en utilisant la mauvaise foi et l'arnaque.

Enfin, il est important de rappeler que l'activité agricole urbaine (8,40%), essentiellement basée sur les cultures vivrières et maraîchères est désorganisée. Mais selon les différentes enquêtes effectuées, il ressort que ces cultures vivrières et maraîchères subissent une régression dans l'espace intra-urbain. Elles sont cultivées à la périphérie de la ville d'Adzopé ou dans des villages environnants. Comme l'atteste la photo 1.



Photo 1: la destruction d'un champ de manioc au profit du bâti au quartier Sofalca

Prise de vue: A. L. E. YAO, 2024

Cette photo montre la destruction d'un champ de manioc au profit de la construction de l'habitat. En effet, l'étalement urbaine a causé la réduction des terres agricoles au profit du bâti. Cette situation a engendré la régression de l'activité agricole au sein des quartiers centraux et péri-centraux. Actuellement, l'agrandissement de la ville amène les agriculteurs à pratiquer l'activité agricole aux alentours

de la ville d'Adzopé. La destruction des vivres au profit de la construction d'habitations a eu pour conséquence la réduction des terres agricoles, la perte des activités agricoles et la cherté de la vie.

### 3.2.3 LA CHERTE DES DENREES ALIMENTAIRES: UNE INCIDENCE SOCIALE MAJEURE DES LITIGES FONCIERS DE LA VILLE D'ADZOPE

Les conséquences foncières au niveau social à Adzopé s'observent au niveau du difficile accès des populations aux denrées alimentaires dont les prix ne cessent de flamber. C'est ce qu'atteste la figure 5.

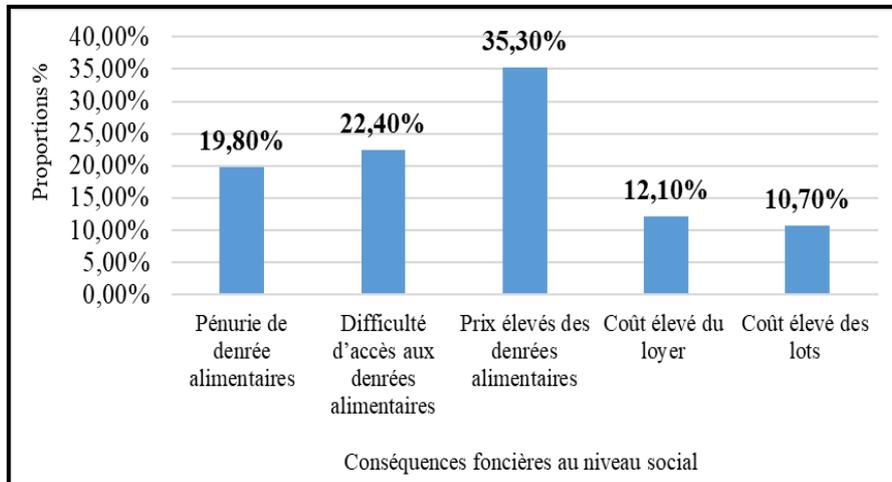


Fig. 5. Les différentes conséquences foncières au niveau social à Adzopé

Source: Enquêtes personnelles, 2024

À partir de l'observation de la figure 5, il ressort que les incidences foncières au niveau social au sein de la ville d'Adzopé ont engendré les prix élevés des denrées alimentaires (35,3 %). De plus, les populations ont des difficultés au niveau de l'accès aux denrées alimentaires (22,4%). Par la suite, une pénurie de denrée alimentaire soit (19,8%) est observée dans la ville d'Adzopé. En outre, les incidences foncières au niveau social ont entraîné le coût élevé du loyer (12,1%) et des lots (10,7%).

En effet, le manque de terre cultivable entraîne les prix élevés des denrées alimentaires et la pénurie des denrées alimentaires. En ce sens que, les quartiers qui sont totalement lotis n'ont plus de terres cultivables. Ces cultivateurs sont dans l'obligation de pratiquer les travaux champêtres à la périphérie ou au sein des villages voisins. Ces cultivateurs vont louer les terres aux autres planteurs situés dans les villages environnants, afin de pratiquer l'agriculture. Vu, tous ces dépenses concernant la location de la terre pour la culture des denrées alimentaires et le transport ou l'acheminement de ces denrées vers les différents marchés de la ville d'Adzopé, les coûts de ces denrées ont flambé, afin que les cultivateurs disposent des fonds qu'ils ont investi dans leurs champs.

Aussi, la demande en logement augmente et cela fait que le coût des logements est élevé. Les propriétaires terriens ayant constaté qu'ils n'ont plus de terres cultivables au sein des quartiers centraux et péri-centraux, se sentent obligés d'augmenter le coût des maisons en location ou le coût du lot qu'ils ont en leur possession. Cela leur permet d'avoir un revenu moyen et de vivre décemment sans se soucier de la perte de leurs plantations qui ont été détruites et remplacés par des bâtis.

### 3.2.4 UN HABITAT INAPPROPRIÉ CAUSE PAR LA MULTIPLICATION DES LOTISSEMENTS

La population d'Adzopé croît rapidement. Il est important de rappeler qu'elle est estimée 80.091 habitants (INS, 2021). Ainsi, cette population exerce une pression sur l'espace et cause des problèmes de logement d'où la multiplication des lotissements. Par ailleurs, ces lotissements se sont aussi opérés sur l'espace situé en bordure de la rivière Massan comme l'illustre la photo 2.



**Photo 2: Des maisons construites à lisière de la rivière "Massan"**

Prise de vue: A. L. E. YAO, 2024

À partir de l'observation de la photo 2, il se dégage des maisons qui sont construites en bordure de la rivière Massan. L'ensemble des maisons construites de manière anarchique constitue un quartier aujourd'hui. Ce quartier est prisé pour être habité, du fait des coûts de loyers qui sont abordables ou accessibles malgré la hausse due à la forte demande. Après ces lotissements, des habitations ont été construites en violation des servitudes d'urbanisme. Les habitations devaient respecter une distance de 50 mètres entre la rivière "Massan" et les derniers lots l'attestent. Cette situation constitue un crucial problème environnemental.

Ainsi, au sein des cours communes ruissellent les eaux des puits perdus ou fosses septiques. Cette situation environnementale est désastreuse et entraîne la dégradation de l'environnement telles que la pollution de l'air du sol et de l'eau. A cela s'ajoute l'insalubrité des toilettes publiques et collectives et cela fait que les populations de ces quartiers vivent dans les mauvaises conditions d'hygiène. En effet, il existe une présence de mouches, de nids des moustiques, de bactéries, de rongeurs, d'insectes au sein des habitats et aux alentours. Quant aux odeurs perfides et nauséabondes, elles partagent la vie quotidiennement des populations. En saison pluvieuse, l'insalubrité est généralisée car on observe la décomposition des déchets solides et cela fait peser des graves menaces sur la qualité de la vie.

### **3.3 DIVERSES STRATEGIES DE RESILIENCE ADOPTÉES, FACE À LA RECURRENCE DES TENSIONS FONCIÈRES À ADZOPE.**

Dans le règlement de différents litiges fonciers, plusieurs stratégies sont appliquées. Ainsi, les autorités coutumières, la justice et l'Etat, à travers l'application du plan directeur d'urbanisme sont utiles.

#### **3.3.1 UNE PLURALITE DE REGLEMENTS DE LITIGES FONCIERS DES AUTORITES COUTUMIERES À ADZOPE**

Les chefs de familles utilisent le plus souvent les mécanismes de prévention et de résolution des conflits tels que la négociation, la médiation, les alliances, le règlement à l'amiable et l'arbitrage qui sont un ensemble de moyens, de voies ou des modes permettant d'éviter ou de résoudre les litiges fonciers. C'est lorsque le médiateur, le négociateur ou l'arbitre n'arrivent pas à trouver un terrain d'entente entre les deux belligérants que le litige est soumis à la chefferie. La figure 6 montre la proportion des personnes ayant réglé leurs différents litiges fonciers à la cour de conciliation.

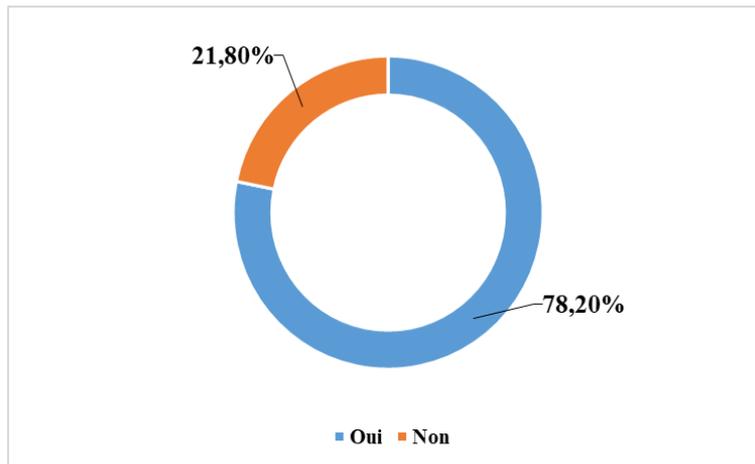


Fig. 6. La répartition des litiges fonciers urbains réglés à la cour de conciliation d'Adzopé

Source: Enquêtes personnelles, 2024

L'analyse de la figure 6 permet de constater que 78, 2% de personnes règlent leurs litiges fonciers à la cour de conciliation. Par contre, il existe 21,8% de personnes qui règlent leurs litiges fonciers soit à domicile, au ministère de la construction du logement et de l'urbanisme, à la Mairie, à la Préfecture de région, ou à la justice et autres. Cette situation s'explique par le fait que les accesseurs utilisent aussi le règlement informel qui facilite les négociations afin de régler les litiges fonciers urbains.

### 3.3.2 LA PLACE DE LA JUSTICE DANS LA GESTION DES TENSIONS FONCIERES À ADZOPE

Les personnes mécontentes du règlement des litiges par les autorités coutumières saisissent la justice, afin que justice soit faite. Au niveau de la justice, les litiges fonciers se résolvent par procédure judiciaire. La figure 7 montre les différentes étapes pour le règlement des litiges avant que le problème ne soit porté devant la justice.

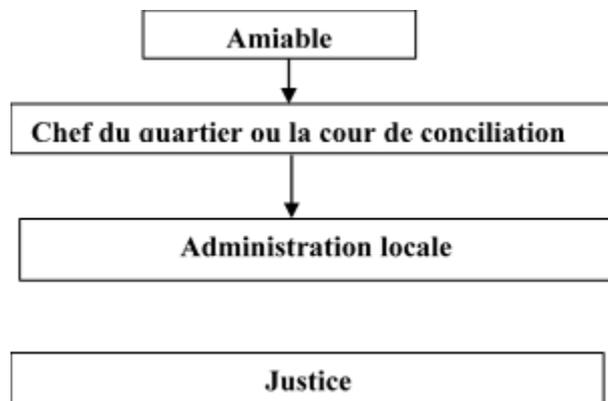


Fig. 7. L'organigramme des règlements de conflits

Source: Enquête personnelle, 2024.

Cette figure montre les lieux de règlements des litiges fonciers. Lorsque naît un litige foncier, le premier mode de règlement est à l'amiable chez le chef de quartier ou du village. Quand le problème n'est pas résolu; l'administration locale est saisie et enfin, la justice constitue la dernière étape ou le niveau supérieur pour le règlement des conflits.

### 3.3.3 LE RECOURS AU PLAN DIRECTEUR D'URBANISME, UNE STRATEGIE DE PLANIFICATION FONCIERE À ADZOPE

Le dernier plan directeur d'urbanisme de la ville d'Adzopé date de l'année 2016. Selon le Directeur régional de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, ce plan directeur d'urbanisme est en train d'être révisé, afin de prendre en compte les quartiers périphériques qui se trouvent dans les zones d'extensions, dans le but de mieux analyser les différents problèmes fonciers de la ville.

L'élaboration et la mise en œuvre du plan directeur d'urbanisme d'Adzopé met du temps avant d'être confectionné, à cause du manque des moyens financiers et de la franche collaboration de certains acteurs du foncier urbain.

## **4 DISCUSSION**

### **4.1 LES FACTEURS EXPLICATIFS DES LITIGES FONCIERS À ADZOPE**

Plusieurs facteurs sont à l'origine des litiges fonciers constatés dans le domaine du foncier urbain d'Adzopé. Concernant cette étude, il ressort que les litiges fonciers sont liés à des facteurs en rapport avec la politique foncière, le non-respect du circuit d'implantation des lotissements et le coût élevé des terrains à Adzopé. En effet, les facteurs liés à la politique foncière sont principalement axés sur la méconnaissance du code foncier avec 53,3%.

Ensuite, il ressort aussi de cette étude que le lotissement anarchique est aussi un facteur primordial qui engendre plusieurs litiges fonciers au sein de la ville d'Adzopé. Selon les données de l'enquête, on constate que la double attribution est la principale cause des litiges fonciers avec 37,90%. Elle consiste à attribuer un lot ou à vendre un lot à plusieurs personnes (acquéreur). Afin de donner des orientations sur les causes des lotissements anarchiques, A. J-P. KOUTOUA (2019, p. 169) [3], confirme que la multiplication des lotissements effectués aux alentours d'Abidjan étant le facteur principal d'étalement urbain, le lotissement est à l'origine de la conurbation urbaine que connaissent plusieurs villes du Grand Abidjan. Selon l'auteur, les lotissements sont souvent réalisés sans VRD. Aussi, la multiplication des sociétés immobilières privées en est l'une des véritables causes. Le coût des études de viabilisation étant très élevé, ces sociétés contournent les règles.

La présente étude confirme également le résultat selon lequel le coût du terrain est un élément déclencheur des litiges fonciers. Depuis les indépendances jusqu'à nos jours, le coût du terrain n'a cessé d'augmenter. C'est ce qui rend l'accès à la terre par achat difficile pour les populations qui vivent avec un revenu moyen. Ces résultats sont conformes à ceux de l'étude menée par K. K. E. LAMAN (2019, p. 88) [4]. Selon cet auteur, le coût de ces lots se négocie entre 1 500 000 et 15 000 000 FCFA et est en fonction de la localisation du lot et de ses dimensions au sein de la commune de Songon.

### **4.2 LES IMPACTS ÉCONOMIQUES ET SOCIO-ENVIRONNEMENTALES DES LITIGES FONCIERS À ADZOPE**

Cette étude a révélé que ces différents facteurs ont causé des impacts sur la gestion foncière entraînant les litiges fonciers au sein de la ville d'Adzopé. En effet, les impacts des tensions foncières urbaines à Adzopé s'observent au niveau économique. Les populations sont parfois confrontées aux conséquences des litiges fonciers au plan économique. Il ressort que les principales conséquences des litiges fonciers au plan économique sont la ruine économique avec 57,2%, la spéculation foncière avec 20%, la transaction frauduleuse (14,4%) et 8,4% pour la destruction des vivres. Cette situation entraîne l'appauvrissement des populations en général et met certains acquéreurs en particulier dans une situation financière difficile. Les conséquences des litiges fonciers au niveau économique ont entraîné beaucoup de désagréments financiers dans la vie de plusieurs personnes. Ces résultats concordent avec ceux réalisés par A. J-C. OSSEPE (2018, p. 18) [5]. Selon cet auteur les litiges fonciers participent à l'appauvrissement des populations. En effet, il fait remarquer que des individus se font duper et perdent toute leur économie dans les transactions foncières au profit des propriétaires terriens qui s'enrichissent. Par contre, K. N. KOFFI (2020, p. 241) [6] dans son étude menée à Bouaké, a abordé le facteur économique autrement. Selon lui, la gouvernance foncière dans les villages communaux ne garantit pas la pérennité de l'activité économique. Elle favorise l'étalement urbain qui est à l'origine de la réduction drastique des surfaces cultivables dans ces zones et de la baisse du niveau de production agricole. De plus, celle-ci engendre la spéculation foncière qui intensifie le désintéressement à l'égard de l'emploi agricole jugé peu rentable. Ce rejet de l'activité agricole est causé par les lotissements d'exploitations agricoles en vue de tirer le maximum de profit de la valeur vénale de la terre.

### **4.3 LES STRATEGIES DE RESILIENCE DES ACTEURS LOCAUX, FACE À LA RECURRENCE DES TENSIONS FONCIERES À ADZOPE.**

Il ressort qu'au sein de la ville d'Adzopé, 78, 2% de personnes règlent leurs litiges fonciers à la cour de conciliation. Par contre, 21,8% de personnes trouvent solution à domicile, au ministère de la construction du logement et de l'urbanisme, à la Mairie, à la Préfecture de région ou à la justice et autres. Cette situation s'explique par le fait que les accesseurs utilisent aussi le règlement informel qui facilite les négociations afin de régler les litiges fonciers urbains.

Ces résultats sont semblables à ceux de la Fédération Internationale pour les Droits Humains (2004, p. 11) [7]. En effet, la Fédération Internationale pour les Droits Humains affirme que les autorités coutumières utilisent le plus souvent les mécanismes de prévention et de résolution des conflits tels que la négociation, la médiation et les palabres qui sont un ensemble de moyens, de voies ou des modes permettant d'éviter ou de résoudre les litiges fonciers. En effet, les alliances interculturelles et les parentés à plaisanterie étaient des pactes conclus entre les peuples, des groupes ethniques, des familles ou lignages, des clans ou tribus pour la tolérance quotidienne à travers des contes et proverbes. Cela a favorisé la garantie et la stabilité sociale de tous les membres.

Dans la même sens, F. R. OUATTARA (2019, p. 75) [8] explique qu'au sein de la ville de Korhogo, le règlement des conflits entre les autorités et les propriétaires terriens liés au retrait des lots non mis en valeur depuis plusieurs années et à le réattribuer sans indemniser l'ancien propriétaire sont gérés avec moins de rigueur. Car pour des raisons sociales, les autorités coutumières et administratives unissent leurs forces pour trouver des lots aux anciens propriétaires à la périphérie de la ville.

Quant au Ministère d'Etat, Ministère du Plan et du Développement (2015, p 42) [9], les rapports entre clans et groupes socioethniques dans le District sont codifiés principalement sur la base des alliances interethniques. En effet, dans un pays pluriethnique avec 60 ethnies, regroupées en 5 grandes aires culturelles (les Gur, les Akan, les Mandé du nord et du sud et les Krou), les ethnies sont soudées les unes aux autres par des liens de natures diverses. Ces liens ont permis aux peuples de cohabiter pacifiquement. Un pacte de non-agression et d'assistance mutuelle est ainsi signé entre certains peuples pour éviter les conflits.

Cependant, les résultats de Y. S. K. KOFFI (2005, p. 96) [10] vont au-delà de la simple perception du règlement des litiges fonciers à l'amiable ou en famille. Pour lui, ce mode de règlement est souvent utilisé par les populations, car celles-ci préfèrent éviter les autorités administratives à cause de la lenteur au niveau des différentes procédures de règlement des litiges. Ainsi, les autorités coutumières maîtrisent mieux l'histoire de la ville et de leurs terres. Le règlement à l'amiable est un règlement qui se fait sous l'autorité d'une personne morale, un chef religieux ou une intervention d'origine sociologique ou chef traditionnel.

Notre étude suggère également qu'au niveau de la justice, les litiges fonciers se résolvent par procédure judiciaire. En effet, lorsque nait un litige foncier, les personnes mécontentes déposent leurs plaintes à la justice afin de trouver solution. Ces résultats sont différents de ceux de B. T-A. DOHO et *al.*, (2020, p. 224) [11] à Divo. Selon ces auteurs, en cas d'échec de la conciliation avec les autorités traditionnelles et du règlement à l'amiable, ce sont les forces de l'ordre qui interviennent pour prévenir les conflits en faisant respecter l'ordre public dans le cas d'infractions pénales qui aboutissent à des coups et blessures. Ils sont des arbitres lors des conflits. Ils affirment que lorsqu'une plainte est enregistrée, la procédure exige qu'un constat soit effectué sur le terrain. C'est à l'issue de leur constat qu'un soit transmis est dressé au tribunal de Divo. Les parties en conflit se présentent au tribunal d'instance de leur ressort avec le procès-verbal de non-conciliation ou le soit transmis qu'établit les forces de l'ordre afin de poursuivre la procédure de résolution. L'affaire sera ensuite jugée par le tribunal d'instance. Si une partie se sent lésée par la décision de justice rendue, elle peut faire appel auprès du tribunal de grande instance. En outre, les études du MCLAU (2015, p. 48) [12] affirme que les actions menées par l'État à travers les autorités administratives et politiques face aux incidences foncières générées par l'étalement urbain permettront un développement harmonieux et équilibré de la ville d'Adzopé. Ainsi, des espaces sont réservés dans le plan d'urbanisme directeur pour accueillir de nouveaux équipements programmés.

Par contre, Les résultats de B. E. YEDOUNGBO et *al.*, (2023, p. 10) [13] combinent le droit coutumier et le droit moderne à Toumodi. Selon ces auteurs, la gestion du foncier dans la commune de Toumodi, est soumise à un double régime, le droit coutumier et le droit moderne. En effet, le droit coutumier est géré par les propriétaires terriens Baoulé. Mais, lorsque l'Etat s'acquitte de la purge des droits coutumiers sur une portion de terre bien délimitée alors celle-ci relève du droit moderne. Il en est de même pour A. R. GNANKOUEN (2022, p. 192) [14] pour qui la question du foncier dans l'espace urbain du Moronou repose sur deux (2) types de législations: les droits domaniaux d'État et les droits coutumiers. Les premiers se basent sur les legs de la gestion foncière de l'administration coloniale tandis que les seconds se fondent sur le principe de l'antériorité de l'occupation du territoire. Pour K. J. L. KOUAKOU (2024, p. 117) [15], il existe le droit coutumier, le guide de répartition des lots; les défauts d'arrêt d'approbation des plans de lotissements; la suspension de lotissement, le signataire des actes coutumiers ou administratif; la méconnaissance des règles d'acquisition de bien immobilier; la mauvaise foi des acteurs et autres.

## 5 CONCLUSION

En somme, trois facteurs sont à l'origine des tensions foncière à Adzopé. Ce sont entre autres les facteurs qui sont liés à la politique foncière, aux lotissements anarchiques et le facteur économique qui est à la base de la pauvreté des populations. Cette situation a engendré les différents types de litiges fonciers. La présence de ces litiges fonciers au sein de certains quartiers a engendré des incidences majeures dans la ville d'Adzopé. Ces incidences sont très souvent d'ordre économique. Pour résoudre ces tensions foncières au sein de la ville d'Adzopé, différentes stratégies ont été adoptés par des acteurs locaux. Ceux-ci se constituent du mode de règlement à l'amiable chez le chef de quartier ou du village, l'administration locale et la justice. Les populations ayant été victimes de litiges fonciers ont recours à la cour de conciliation de la ville d'Adzopé, au Ministère de la construction du logement et de l'urbanisme et à la Justice, pour obtenir réparation des préjudices subis.

## REFERENCES

- [1] YASSI Gilbert Assi, 2006, *Production et gestion des déchets ménagers dans l'espace urbain: le cas de la commune d'Adzopé*, thèse de Doctorat unique en Géographie, Université de Cocody, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Abidjan, 300 p.
- [2] DOH Hermann Pagell Ange Cedric, 2014, *Evolution spatiale d'un village rattrapé par la ville d'Abidjan: le cas d'Abatta*, Mémoire de Maîtrise, Université Félix Houphouët-Boigny de Cocody, IGT, Abidjan, 177 p.
- [3] KOUTOUA Amon Jean-Pierre, ALOKO N'Guessan Jérôme & LOBA Akou Don Franck Valéry, 2019, « La gestion du foncier au centre des conflits entre autochtones et migrants à Abouabou au sud-est de la Côte d'Ivoire », in *Journal Africain de Communication Scientifique et Technologique*, No 49, 6477-6488.
- [4] LAMAN Kouadio Kan Eric, 2019, *Privatisation de la production foncière: le cas de la commune de Songon*, Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan-Cocody, IGT, Mémoire de Master, 182 p.
- [5] OSSEPE AKossi Jean-Claude, 2018, *les conflits fonciers en milieu urbain en Côte d'Ivoire l'exemple de la ville d'Abidjan*, Thèse de doctorat unique de criminologie Sociologie Criminelle, Université Félix Houphouët-Boigny, UFR Criminologie, 370 p.
- [6] KOFFI Konan Norbert, 2020, *Gouvernance foncière dans les villages communaux de Bouaké*, Thèse unique de Doctorat en Géographie, université Alassane Ouattara, Bouaké, 416 p.
- [7] Fédération Internationale pour les Droits Humains (FIDH), 2004, *Les défenseurs des droits de l'homme en première ligne*, Rapport annuel, éditions de l'Aube, 384 p.
- [8] OUATTARA Founignué Robert, 2019, *Dynamique urbaine et conflits fonciers à Korhogo*, Mémoire de Master, Université Péléfro Gon Coulibaly, Korhogo, 99 p.
- [9] MINISTÈRE d'État, Ministère du Plan et du Développement, 2015, *Etudes monographiques et économiques des districts de Côte d'Ivoire district des lagunes*, Côte d'Ivoire, Abidjan, 306 p.
- [10] KOFFI Yeboue Stéphane Koissy, 2005, *Gestion du foncier urbain: Cas de Bingerville*, Mémoire de Maîtrise, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 114 p.
- [11] DOHO Bi Tchou André, COULIBALY Salifou, ACHY Chiadon Ange Nicole, KOFFI Brou Emile, 2020 « La gestion urbaine et les stratégies de résolution des problèmes fonciers à Divo » in *DaloGéo*, n° 3, pp. 218-236.
- [12] Ministère de la construction du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), 2015, *Plan d'urbanisme directeur d'Adzopé*, 106 p.
- [13] YEDOUNGBO Brou Emmanuel., ASSUE YAO Jean-Aimé et KOFFI Brou Emile, 2023, « Dynamique Urbaine et Risque de Litiges Fonciers dans la Ville de Toumodi (Centre-Sud de la Côte d'Ivoire) », in *ESI Preprints*, <https://doi.org/10.19044/esipreprint.6.2023.p.191>.
- [14] GNANKOUEN Anicet Renaud, 2022, « Dynamique urbaine, aménagement foncier et cadre de vie dans les villes de la région du Moronou (Est Côte d'Ivoire) », Thèse unique de Doctorat en Géographie, université Alassane Ouattara, Bouaké, 407p.
- [15] KOUAKOU Kouamé Jean Louis, 2024, *Dynamique urbaine et aménagement de la ville de Gagnoa (centre-ouest de la côte d'Ivoire)*, Thèse de Doctorat de géographie, UAO, Université Alassane Ouattara de Bouaké, 425 p.