

*Servir le bien commun  
Serving the common good*

**ALERTE  
Foncier**



**LAJFO**  
LABORATOIRE JURIDIQUE  
DU FONCIER  
LAND LEGAL LABORATORY

**ASSISES NATIONALES SUR LE FONCIER RURAL EN COTE D'IVOIRE**  
**Thème :**  
**URBANISATION GALOPANTE ET LE DOMAINE FONCIER RURAL**



**RAPPORT SYNTHÈSE**

Présenté par le Comité scientifique des Assises nationales sur le foncier rural

Abidjan, du 18 au 19 décembre 2023

## I- CONTEXTE

Du 18 au 19 décembre 2023 à l'Espace Latrille Events situé à Abidjan-Cocody II Plateaux, s'est déroulée l'édition 2023 des Assises Nationales sur le Foncier rural en Côte d'Ivoire. Cette 4<sup>e</sup> édition du genre est l'initiative de la plateforme ALERTE-Foncier, la plateforme de la société civile dédiée au foncier Côte d'Ivoire. Elle est organisée conjointement par Inades-Formation qui assure la présidence de la plateforme, et le Laboratoire Juridique du foncier de l'Université Alassane Ouattara (LAJFO-UAO). Elle a porté sur le thème de : « **L'urbanisation galopante et le domaine foncier rural** ».

## II- LES PARTICIPANTS

Divers acteurs (institutionnels et non institutionnels) venus de différents horizons ont participé à ces assises. Il s'agit notamment, des représentants :

- De la primature, le conseiller sur les questions foncières rurales;
- du Ministère d'Etat, Ministère de l'Agriculture, et de la production vivrière ;
- Du ministère de la Construction et de l'Urbanisme ;
- Du représentant du Ministre de l'Intérieur et de la sécurité (DGAT)
- Du représentant du Ministère de la justice de Droits de l'Homme ;
- Du représentant du Ministère du budget et du portefeuille de l'Etat (Conservation foncière) ;
- De l'AFOR, chargée des opérations d'immatriculation ;
- De Madame N'Zi Odette, représentante de la Maire de la Commune de Cocody ;
- Du Secrétaire général d'Inades-Formation ;
- De Monsieur Théodore DAGROU, Magistrat hors hiérarchie, expert foncier rural ;
- De la Directrice du Laboratoire Juridique du foncier à l'Université Alassane Ouattara de Bouaké (LAJFO-UAO) ;
- Des universitaires ;
- Des chercheurs ;
- Des chefs de communautés ;
- Des représentants des organisations professionnelles agricoles ;
- Des représentants de la société civile.

### III- DEROULEMENT DES ACTIVITES

La première journée a démarré par une série d’allocutions, avant de donner lieu successivement à une présentation inaugurale, une série de témoignage des représentants de village impactés par l’urbanisation galopante et deux panels (dont un dans la matinée et le second dans l’après-midi).

#### A- Les allocutions.

Madame N’Zi, représentante du maire de la Commune de Cocody, a adressé ses mots de bienvenue à tous

les participants et les mots de salutations du Maire qui a été empêché.

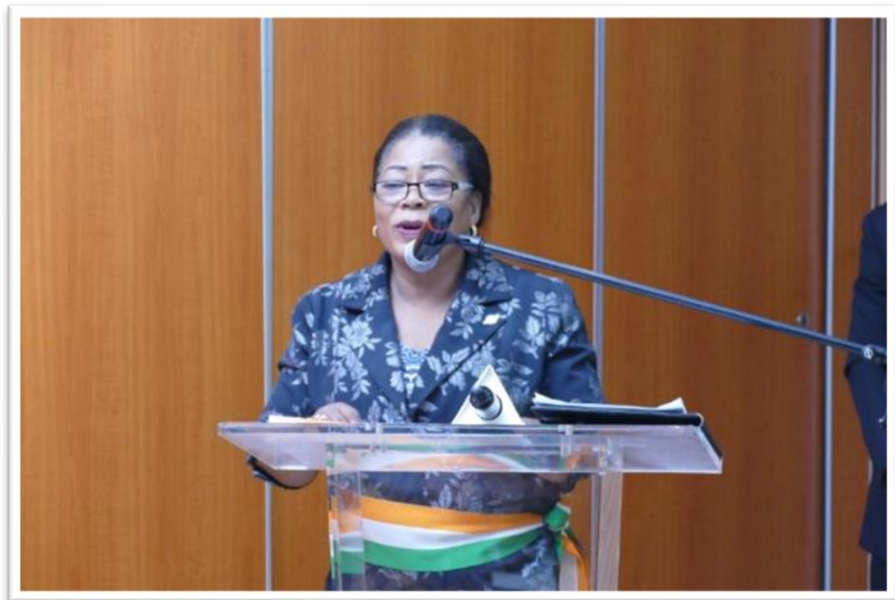
En substance, elle a estimé que l’urbanisation est un sujet important qui invite à la réflexion.

Elle a tenu à remercier ALERTE-Foncier à travers Inades-Formation

qui a favorisé ce cadre

de réflexion. Elle s’est dit convaincue que des réponses concrètes sortiront de ces assises.

La commune porte une attention particulière à ces journées.



*Mme N’Zi Odette, représentante du maire de Cocody*



*M. Sena ADESSOU, Secrétaire Général Inades-Formation- Président d'ALERTE-Foncier*

A la suite de la représentante du maire, le Secrétaire général d'Inades Formation, par ailleurs Président du Groupe de Coordination Stratégique d'ALERTE-Foncier, Monsieur Sena Kwaku ADESSOU a tenu une allocution de circonstance en souhaitant la cordiale bienvenue à tous les participants. Il a exprimé ses remerciements à la professeure

LAMARCHE Aline AKA, directrice du Laboratoire Juridique du foncier à l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké (LAJFO-UAO) qui a bien voulu accompagner Inades-Formation autour de ce thème majeur, plein d'enjeux. Il a exprimé également sa gratitude à tous les membres de la plateforme ALERTE-Foncier et son équipe. Pour lui, le foncier est un enjeu crucial de développement de nos pays. La croissance urbaine s'accélère à un rythme effréné. Les statistiques annoncent que d'ici 2030, la zone urbaine abritera 60 % de la population. Ce sont des données qui interpellent et nous amène à réfléchir. En Côte d'Ivoire, les politiques nationales ont fait de l'urbanisation un axe majeur de développement. Cependant, le choix n'est pas neutre, la naissance de ville révèle d'importants défis. Il y a un antagonisme entre l'urbain et le rural dans la tenure foncière rurale. Il est important de trouver une solution à ses enjeux majeurs. Elle requiert de la part des autorités des mesures vigoureuses. Le ministre de la Construction et de l'urbanisme, a mentionné qu'une urbanisation maîtrisée pourrait être gage de développement. A la 74<sup>ème</sup> journée de l'urbanisme, le ministre a martelé que l'urbanisation pose des défis majeurs à relever par les pouvoirs publics. Cette journée était l'occasion de s'interroger sur l'avenir de nos cités. En 1998, il y a l'adoption de la loi sur le foncier rural qui permet de sécuriser les droits dans le domaine foncier rural. En 2020, il y a eu l'adoption du Code de l'urbanisme et ses décrets d'application. Face à une urbanisation galopante, quelles perspectives, pour une meilleure gestion. Les villes génèrent plus de 80% du PIB mondial, la maîtrise de l'urbanisation pourrait être gage de développement durable. Il a invité tous les participants à suivre avec une attention particulière afin de proposer des solutions et des recommandations.



*M. Nanakan OUATTARA, Directeur DFR, représentant du MEMINADER-PV*

Le représentant du **Ministre d'Etat, de l'agriculture, et la production vivrière, Monsieur Nanankan OUATTARA**, a souhaité la bienvenue à tous les participants. Pour lui, les assises fondent une dynamique d'échanges mettant en relation tous les acteurs du foncier rural en Côte

d'Ivoire pour trouver des solutions aux problématiques actuelles. Il a rendu un vibrant hommage au Président de la République, son excellence Alassane OUATTARA qui a fait adopter une Déclaration de Politique Foncière Rurale pour une meilleure gouvernance foncière. Il a enfin rassuré que les autorités ne ménagent aucun effort pour trouver des solutions aux différents problèmes soulevés par la tenure foncière en Côte d'Ivoire. Il clôt ses propos en déclarant ouverte cette quatrième des assises sur le foncier rural organisé par ALERTE-Foncier.

## B- Introduction inaugurale

ALERTE Foncier

Inades  
Institut National de la Formation des Cadastres

LAJFO  
Laboratoire Ivoirien de Jurisprudence Foncière, Sociale et Immobilière

Assises Nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire  
4<sup>ème</sup> Édition

Présentation inaugurale

**L'URBANISATION GALOPANTE ET LE DOMAINE FONCIER RURAL**

QR code

TERRE SOLIDAIRE

Comité de dialogue Foncier Développement

AFD  
Agence Française de Développement



*M. DAGROU Théodore, Président de Chambre à la Cour de cassation de Côte d'Ivoire*

Monsieur DAGROU Théodore, Magistrat hors hiérarchie, expert foncier rural, Président de Chambre à la Cour de Cassation de Côte d'Ivoire a présenté les approches définitionnelles, les enjeux et défis pour le développement durable de nos pays/Côte d'Ivoire.

La présentation inaugurale a exposé le contexte général du thème choisi pour ces assises.

Selon lui urbaniser, c'est transformer en ville à

travers les documents d'urbanisme. L'urbanisation est très rapide, trop vite et même galopante. Le qualificatif galopant constitue une onomatopée qui traduit la vitesse à laquelle la ville avance. L'urbanisation empiète sur les terres voisines. De tous les domaines, seules les terres rurales ne sont pas protégées, car appartenant au domaine résiduel. L'urbanisation se fait au détriment des terres rurales, donc des droits coutumiers. Elle désorganise l'activité foncière. Elle pose le problème de la sécurité alimentaire. Elle pose la question de sa compatibilité avec les droits des individus. Ce qui soulève plusieurs problématiques :

- Comment conduire l'urbanisation sans heurter les droits des tiers ?
- Comment réaliser les lotissements pour ne pas porter atteinte à l'environnement et sans compromettre la paix sociale ?
- Comment s'y prendre pour inscrire l'action d'urbanisme dans une perspective développement durable et respecter l'impératif d'un cadre de vie viable ?
- Comment conduire l'urbanisation sans mettre à mal le développement agricole, la sécurité alimentaire et foncière ?

Poursuivant, il a décliné sa communication en deux parties, des questionnements suivis de propositions de solutions.

Au titre des questionnements, quatorze en ont été soulevées dont les plus pertinentes sont les suivantes :

- le problème de la régularité des lotissements et de la régularité des droits fonciers qui en sont issus ;
- la précarité des droits fonciers acquis par les populations à l'occasion des opérations de lotissement ;
- l'atteinte aux droits fonciers individuels et collectifs détenus en vertu d'un titre foncier, d'un certificat, de la coutume ou de tout autre document conférant des droits fonciers ;
- L'indemnisation des victimes de cette opération, qui n'est pas toujours effective, adéquate et préalable ...

**Des solutions bien définies ont été proposées par le communicant dont :**

1. Nécessité d'une maîtrise de l'urbanisation ;
2. Nécessité du respect des normes de construction et des espaces verts ;
3. Nécessité d'une urbanisation réalisée sur la base d'un plan directeur d'urbanisme ou d'un schéma d'urbanisme directeur ;
4. La nécessité d'indemniser adéquatement et préalablement des victimes par le respect scrupuleux des procédures d'urbanisation :
  - Procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour les terrains objet d'un titre foncier ;
  - Purge des droits couturiers.
  - Procédure d'indemnisation en raison des cultures et installations détruites.

5. Nécessité de préserver l'environnement et le cadre de vie ;
6. Nécessité de faire suivre les infrastructures en tout genre pour tenir compte de l'agrandissement de la ville et de l'accroissement de la population :
  - Hôpitaux ;
  - Ecoles ;
  - Routes ;
7. Nécessité de viabiliser les zones loties, notamment en prévoyant les canalisations pour les eaux usées ;
8. Nécessité de prendre toutes les dispositions pour éviter la pollution : de l'air ; de la mer et de la lagune, qui a une incidence sur la santé, la faune marine et aquatique ;
9. Nécessité de veiller à la préservation des espaces pour les cultures péri-urbaines afin de garantir la sécurité alimentaire et les emplois des personnes qui s'y adonnent...

A la fin de la leçon inaugurale, le communicant a proposé des solutions et a apporté réponses aux préoccupations soulevées par le public

Aux questions de qui doit conduire l'urbanisme ? les conflits sur la propriété des terrains, et le cadre juridique de l'urbanisme, le Président DAGROU a estimé que des textes existent, mais le problème est causé par les attestations villageoises et les guides villageois. Avec les dernières réformes, des solutions ont été envisagées pour mettre de l'ordre. Les services compétents doivent tout mettre en œuvre. Il ne faut pas construire avant d'avoir les papiers. Il faut s'assurer d'avoir les autorisations et les documents nécessaires avant de commencer à construire.

Madame la Maire a apporté une contribution aux interrogations posées. La mairie de Cocody travaille à de meilleurs plans en tenant compte des réserves qui servent à la construction des écoles, des dispensaires, dans toute urbanisation. La représentante du Mairie espère que des solutions aux différents conflits occasionnés par l'urbanisation sortiront de ces assises.

### **C- Témoignage de villages impactés**

Les témoignages sont venus confirmer certaines affirmations et apporter des éléments nouveaux à la présentation inaugurale. Réunissant trois personnes des chefferies villageoises, ce partage d'expérience a été modéré par le maître de cérémonie des assises.





*Les intervenants pour le témoignage*

Le premier, intervenant, monsieur Bakayoko MAMADOU de la région du BAFING a exposé les difficultés vécues par certains villages de sa région face à la montée en puissance de l'urbanisation qui pose des problèmes existentiels comme la perte des espaces cultivables, le

changement de mode de vie apporté par l'urbain, notamment son lot de banditisme, de drogues et de prostitution etc. Il sollicite donc auprès des autorités la mise en place des mesures pour faire face à ces problèmes.

Selon le second intervenant, monsieur ZAMBLE Mohamed de la région de la MARAHOUE, Président des unions des producteurs de riz du pôle du Bélier et de la MARAHOUE, les basfonds aménagés sur l'autoroute de Yamoussoukro, à l'entrée de Bouaflé sur l'axe Daloa, sont en train d'être lotis et vendus. Les terres agricoles sont en train d'être arrachées pour les mettre à la disposition des personnes qui vont y construire des maisons. Le développement impacte l'agriculture. Ils ont interpellé les autorités. Le Préfet de région de Daloa les a écouté et a mis fin aux opérations de lotissement de ces basfonds. Ils interpellent les autorités nationales afin de mettre fin à ces opérations de lotissement qui empiètent sur les zones à fort potentiel agricole, au risque de ne pas être autosuffisants en riz et accélérer la famine.

Enfin, Monsieur SEKA SEKA Georges de la région de La Mé, estime que la ville d'Abidjan a déjà absorbé toute la zone de Azaguié, Yakassé, des villes à la périphérie d'Abidjan. Toute la région de la Mé est en train d'être absorbée par le lotissement. Les enclaves forestières dont a bénéficié la région depuis 1933 sont en train d'être loties. Il invite les autorités à s'y intéresser et à trouver des solutions. Les chefs de villages doivent être interpellés pour leurs rôles dans le bradage des terres agricoles à des fins de lotissements. Les lotissements doivent tenir compte des réserves pour l'agriculture. Les comités villageois de gestion foncière rurale (CVGFR) doivent être formés sur les

questions de lotissement surtout les enjeux liés aux espaces agricoles. Les lotissements doivent également respecter les droits fonciers des femmes.

## D- Déroulement des panels

### PREMIÈRE JOURNÉE :

Deux panels suivis de débats ont eu lieu la première journée.

#### **PANEL 1 : RÉPONSES DES POLITIQUES PUBLIQUES FACE À L'URBANISATION GALOPANTE ET SES IMPACTS SUR LE DOMAINE FONCIER RURAL**

**Assises Nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire**

**Panel 1**

**REPONSES DES POLITIQUES PUBLIQUES FACE A L'URBANISATION GALOPANTE ET SES IMPACTS SUR LE DOMAINE FONCIER RURAL**

ALERTE Foncier

Inades Formation  
Servir le bien commun

LAJFO  
LABORATOIRE JURIDIQUE DU FONCIER  
LAND LEGAL LABORATORY

ccrb TERRE SOLIDAIRE

Comité technique  
Foncier&développement

AFD  
AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

Ce premier panel modéré par Monsieur ADESSOU Sena, a réuni les représentants des ministères et des structures techniques notamment le ministère de la construction et de l'urbanisme (MCLU); le représentant de l'Agence Foncière Rurale (AFOR), Le représentant du ministère du budget et portefeuille de l'Etat qui gère la conservation foncière. Ce panel a traité des réponses des politiques publiques face a l'urbanisation galopante et ses impacts sur le domaine foncier rural.

La communication du représentant du ministre de la Construction, Monsieur KRA Kouman, Architecte et urbaniste, Directeur général de l'urbanisme et foncier, ministère de la construction et de l'urbanisme (MCLU) a porté sur les actions de son ministère dans la conduite et la régulation de l'urbanisme en Côte d'Ivoire.

En plantant le contexte de sa communication, il a estimé que la croissance urbaine à



*Monsieur KRA Kouman, Directeur général de l'urbanisme et du foncier  
Ministère de la construction et de l'urbanisme*

travers le monde s'accélère à un rythme effréné. Les statistiques annoncent que les villes abriteront d'ici 2030, 60% de la population mondiale soit 5 milliards de citadins. Aussi bien que l'Afrique soit encore le continent le moins urbanisé, les projections démographiques des Nations unies montraient qu'en 2020, 44% de la population totale de

l'Afrique vivaient dans des

zones définies comme urbaines, contre seulement 19% en 1960. Enfin, en Côte d'Ivoire, le dernier recensement général de la population et de l'habitat (RGHP 2021) révèle que plus de la moitié de la population vit en ville. Et, plus d'une dizaine de villes ont atteint les 100 000 habitants.

Et cette urbanisation n'est pas sans conséquence. Ainsi, il s'en suit :

- ✓ Une occupation anarchique des espaces y compris les réserves foncières destinées aux équipements structurants, aux activités industrielles, artisanales et touristiques et les emprises des voies projetées ;
- ✓ Un étalement urbain au-delà des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) des villes ;
- ✓ une insuffisance des infrastructures de base pour satisfaire aux besoins d'une grande partie des populations urbaines;
- ✓ une inadéquation des systèmes de transport et un mauvais réseau ferroviaire, occasionnant d'énormes problèmes de mobilité urbaine;
- ✓ une insuffisance de zones aménagées et équipées pour les logements entraînant une prolifération de quartiers sous-intégrés voire, précaires ;
- ✓ une rareté de terrains industriels pour accueillir de nouvelles entreprises...
- ✓ Recul des limites du domaine foncier rural.

Au regard des difficultés évoquées, l'Etat n'a donc pas ménagé ses efforts pour apporter des solutions dont :

- Une planification urbaine à travers l'élaboration des outils de planification (SD et PUD pour les chefs-lieux de Districts et de Régions, PUD pour les chefs-lieux de Départements ;

- Reformes pour mieux encadrer les lotissements et la délivrance des ACD) ;
- L'adoption des textes législatifs et règlementaires dont le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain et des textes subséquents ;

Malgré, les efforts de l'Etat pour la maîtrise de l'urbanisation, le constat est que le taux d'urbanisation continue d'accroître avec un étalement démesuré des villes principales du pays. Ceci est dû à :

- A la non-maîtrise du foncier urbain par l'Etat. Des acteurs non étatiques continuent d'influencer le développement urbain ;
- A la faiblesse des moyens devant permettre de faire respecter les textes ;
- L'incivisme des populations dans la conduite des lotissements.

En plus des efforts en cours pour une maîtrise de développement urbain, le Directeur de l'urbanisme et foncier recommande de :

- ✓ Affecter des moyens conséquents pour la purge des droits coutumiers sur les terres du domaine urbain ;
- ✓ Réduire la production des terrains urbains uniquement à but spéculatif et mercantile,
- ✓ Accroître le contrôle des lotissements illégaux.

La deuxième communicante, **madame ABOUA Marceline, responsable de l'immatriculation à l'AFOR**, a estimé que la vente des terres coutumières se fait par les membres de la famille en introduisant les étrangers au même titre que les membres originels. L'AFOR fournit des efforts en amont des lotissements pour sécuriser les droits fonciers ruraux des populations. Ce qui permet de garantir leurs droits lors des lotissements et des purges de droits coutumiers. Elle a tout simplement admis que l'AFOR ne participe pas à la procédure lotissement.



*Mme ABOUA Marceline, responsable de l'immatriculation à l'AFOR*

Le troisième et dernier panéliste, le représentant du ministère des Finances et du Budget :



*M. KONGONSIBO Oussou, représentant du ministère des Finances et du Budget (Conservation foncière)*

**KONGONSIBO**

**OUSSOU** décrit la procédure de réception et de traitement des dossiers au niveau de la conservation foncière. Cette conservation traite des dossiers urbains comme ruraux. Il a enfin annoncé des réformes en cours qui porte sur la mise à jour du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française en tenant compte des réalités actuelles

permettant de trouver des meilleures solutions aux problématiques soulevées par le ministère de la construction et de l'urbanisme.

Après les exposés des communicants, des échanges ont eu lieu avec les participants. Il en ressort les points suivants :

- Les terres rurales ne sont pas protégées alors qu'un des slogans de l'Etat de Côte est que le « succès de ce pays repose sur l'agriculture ».
- L'inadéquation entre les procédures de sécurisation foncières et le lotissement. Le pillage des réserves foncières au niveau régional notamment celui de Bouaké. C'est pourquoi l'Etat procède à des gels des espaces pour empêcher l'anarchisme urbain, pour mieux planifier.
- Le manque de collaboration entre les différents acteurs du processus de l'urbanisation,
- Les basfonds ne devraient pas être vendus car ils appartiennent au domaine public, surtout s'il retient une étendue d'eau,
- La ville d'Abidjan peut évoluer sans menacer les zones d'agriculture.
- Les réserves foncières du CNRA sont menacées par les lotisseurs, l'exemple de Port-Bouët est édifiant
- La brigade d'urbanisation n'est pas opérationnelle faute de moyen,

## PANEL 2 : L'URBANISATION GALOPANTE ET LE SÉCURISATION FONCIÈRE EN MILIEU RURAL



Modéré par la Professeure Aline LAMARCHE AKA, ce panel s'est penché sur les grandes problématiques suivantes :

- L'urbanisation galopante, un facteur de mutation irrésistible du domaine foncier rural ;
- Foncier rural et foncier urbain : Alerte sur les processus de sécurisation foncière.
- Formes de mobilisation et d'action collective : comment identifier les innovations, les cartographier et mettre les initiatives en lumière.

Le premier panéliste, **YATIE DIOMANDE**, **Géomètre expert agréé, ancien directeur du Centre d'Information Géographique et du Numérique -Bureau National d'Études Techniques et de Développement (CIGN BNETD)** a alerté tant sur les risques sur des procédures d'immatriculation en milieu rural que sur les procédures d'urbanisation. Au niveau rural, malgré l'adoption la déclaration de la politique foncière rurale en Côte d'Ivoire en 2017, la loi 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural est malheureusement confrontée, dans son application, à de nombreuses contraintes, dont les crises sociopolitiques à répétition, le manque de moyens humains, matériels et financiers, **la complexité des procédures** et **le coût élevé des opérations de sécurisation**, qui entravent sa mise en œuvre. Les amendements successifs et les autres dispositions prises n'ont pas permis de surmonter ces difficultés. La loi reste encore largement méconnue. Il s'est appuyé sur les bilans des opérations de l'AFOR qui lui ont permis de soulever certaines difficultés notamment :

- La non-actualisation de la liste officielle de village : *Plus de 3000 sites habités ont plus de 500 habitants,*

- Les campements qui deviennent villages : *Ces villages sont très souvent considérés comme des villages « vassaux ».*
- La disparition des anciens : *les sachants ayant disparus, les nouvelles générations ont du mal à relater fidèlement les faits qui leur ont été contés*
- Les villages déplacés à la suite de grands projets d'aménagement : *Le cas des villages installés par l'administration à la suite de déguerpissement. Ces cas se sont produits à la construction du barrage hydro électrique de Kossou. Les villages déguerpis ont été installés sur des territoires sans que l'administration ait pris la peine de leur définir un territoire.*
- Le mauvais fonctionnement des CVGFR : *Plusieurs CVGFR n'existent que de nom et participent peu aux activités de terrain. Les membres des équipes d'enquête exigent d'être rémunérés pour les journées passées à travailler avec les Opérateurs Fonciers*

A la suite de ces problèmes, il a fait les recommandations suivantes :

- Il faut appréhender la délivrance des certificats fonciers et la contractualisation avec le filtre des réalités locales,
- Il faut courageusement faire face à cette dictature de certains bailleurs de fonds tendant à dire que la sécurisation foncière rurale en Côte d'Ivoire coûte chère. Les exemples qui nous sont brandis du Rwanda, de Madagascar, du Soudan, etc. sont des réalités qui sont très loin de celles de la Côte d'Ivoire,
- Restaurer la confiance entre exploitants allogènes et allochtones
- Il faut adopter une approche sociologique adaptée,
- Revoir les coûts de procédures.

Pour ce qui est du foncier urbain. Il a évoqué les trois types de lotissements en faisant une estimation du coût des opérations techniques pour 5 ha. Pour lui, il est indispensable d'améliorer l'accès aux infrastructures clés, telles que l'électricité, les transports, les télécommunications, l'eau et l'assainissement pour l'ensemble de la population.

Enfin, il faut un engagement fort de l'Etat pour garantir la prospérité pour tous avec un accès équitable aux infrastructures de base.

**Le deuxième panéliste**, Dr. KAMBIRE Emmanuel, Administrateur des services financiers, Chef du service de la conservation foncière de Guiglo, sur le thème de « l'urbanisation galopante, un facteur de mutation irréversible du domaine foncier rural », a attiré l'attention sur les changements irréversibles induits par l'urbanisme. La terre constitue un facteur important dans la vie de l'homme. L'urbanisation galopante impacte absolument le domaine foncier rural tant sur le plan bénéfique que négatif. Il s'est alors interrogé sur les avantages et les inconvénients de l'urbanisation galopante sur le domaine foncier rural.

Concernant, les avantages de l'urbanisation galopante sur la vie des usagers du domaine foncier rural, L'urbanisation galopante est un processus qui affecte impérativement le domaine rural. Ce phénomène transforme la ruralité en urbanité c'est -à-dire que le paysage rural ou villageois se mue en paysage urbain.

Relativement, aux inconvénients de l'urbanisation galopante sur le domaine foncier rural, le panéliste relève une menace de la disparition du potentiel et une dégradation climatique et environnementale.

Le dernier panéliste, **Victor NANKLAN TOURE**, **Expert foncier à l'OI-REN, Coordonnateur général du RAPDA-CI, Président de l'Observatoire du Code de Bonne Conduite des Partis Politiques, coordonnateur général de la COSOPCI**, a traité des « Formes de mobilisations et d'actions collectives : comment identifier les innovations, les cartographier et mettre les initiatives en lumière. »

En tant que membre de la société civile, il s'est interrogé sur la question principale suivante : Quelles sont ou quelles peuvent être les formes de mobilisation collective de la société civile pour mieux protéger et défendre les droits fonciers des communautés face aux conséquences de l'urbanisation galopante sur le domaine foncier rural ?

Cette interrogation a débouché sur une approche définitionnelle des termes essentiels à sa communication dont : les formes de mobilisation et les actions collectives. Il estime que les formes de mobilisation peuvent être identiques, les actions collectives diffèrent selon les zones.

Il préconise une cartographie et la mise en lumière des initiatives. Si les problèmes fonciers sont quasi-identiques, les formes d'actions collectives peuvent toutefois être différentes d'une zone à une autre, selon le contexte, les acteurs en présence, l'ampleur du problème ou encore les défis, les cibles. Les acteurs de la mobilisation collective doivent tenir compte de ces éléments afin d'adopter la meilleure forme. Pour se faire, il est important de mener des études approfondies pour mieux apprécier l'impact de l'urbanisation galopante sur le foncier en milieu rural dans toutes les régions ciblées. Les résultats permettront d'avoir une meilleure appréciation géographique des problèmes. A partir de ces données, l'on pourrait faire un maillage ou encore effectuer une bonne cartographie des différentes formes de mobilisation.

En ce qui concerne la mise en lumière, il faut une bonne organisation des OSC, la mise en place d'un réseau de communication avec l'ensemble des acteurs engagés dans la gouvernance foncière y compris les communautés des zones rurales. Pour de telles actions, les réseaux sociaux sont d'une efficacité indéniable.



## DEUXIÈME JOURNÉE :

Le premier panel du jour a débuté après la lecture de la synthèse des activités de la première journée faite par le comité scientifique des assises.

### PANEL 3 : L'URBANISATION : MECANISME, ACTEURS ET DYNAMIQUES SOCIO SPATIALE ET CROISSANCE ECONOMIQUE

ALERTE Foncier

Inades Formation  
Servir le bien commun

LAJFO  
LABORATOIRE JURIDIQUE  
DU FONCIER  
LAND LEGAL LABORATORY

Assises Nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire

**Panel 3**

**L'URBANISATION : MECANISME, ACTEURS ET DYNAMIQUES SOCIO SPATIALE**

CCDF TERRE SOLIDAIRE

Comité technique  
Foncier & Développement

AFD  
AGENCE FRANÇAISE  
DE DÉVELOPPEMENT



Les panelistes du panel 3

Ce panel a été modéré par madame la professeure **Koffi DIDIA Adjoba Marthe**, **membre du comité scientifique d'ALERTE-Foncier**. Il a traité des questions suivantes :

- La planification et les mécanismes de glissement domanial ou de l'urbanisation en Côte d'Ivoire ;
- Le foncier rural à l'épreuve de la dynamique de la ville de Bouaké ;
- Les enjeux du clientélisme marchand dans la rurbanisation autour des villes en Côte d'Ivoire : disjonction des droits du commun et conflits exacerbant ;
- Les enjeux économiques, politiques sociaux et environnementaux de l'urbanisation galopante en Côte-d'Ivoire ;
- Comment repenser l'urbanisation pour la maîtriser ?

**Le premier panéliste**, DR Martinien Aristide CAUMOUTH, Expert en foncier, Droit de l'urbanisme, Droit de la construction, Droit de l'environnement au **Bureau National d'Études Techniques et de Développement (BNETD)** s'est appesanti sur « **La planification et les mécanismes de glissement domanial ou de l'urbanisation** » autour de deux axes.

La première partie de sa communication a porté sur la capacité de planification et l'étalement urbain. Concrètement, il évoque le dysfonctionnement de la planification comme source d'extension désordonnée des villes vers les périphéries. Il a estimé que cela est dû à l'absence de planification ou l'occupation de l'espace non soutenue par des plans et l'obsolescence des plans d'urbanisme. Les options de planifications retenues sont limitées et favorisent l'étalement urbain, dû au choix de l'extension à l'infini des villes et l'inertie des textes en matière d'urbanisme.

La seconde partie a décrit les mécanismes de glissement vers le foncier rural qui sont dus à la non-maîtrise du secteur par les pouvoirs publics. En effet, l'extension vers le foncier rural est caractérisée par des occupations irrégulières de l'espace. Ce qui favorise le non-respect des règles d'urbanisme imposant des réserves foncières au pourtour des agglomérations et le non-respect des prescriptions préalables à l'occupation de l'espace. On note l'absence d'une véritable volonté politique pour pérenniser l'agriculture périurbaine.

Il a noté que pour une urbanisation opérationnelle, il faut les éléments suivants :

- Le Schéma Directeur d'urbanisme
- Le Plan d'urbanisme directeur
- Le Schéma de structure
- Le Plan d'Urbanisme de détail

Il faut retenir que le schéma directeur d'urbanisme trace les perspectives de développement et les grandes orientations d'aménagement de l'espace, d'une agglomération urbaine ou d'un ensemble d'agglomérations urbaines contigües. Il comprend deux éléments essentiels :

- un rapport : Il s'agit du programme justificatif des options d'aménagement opérées,
- un règlement général d'urbanisme : qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol applicables à l'intérieur de chaque zone. Il constitue l'un des éléments essentiels des documents d'urbanisme dits « réglementaires » en ce sens qu'il est le principal document opposable lors de la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

Le schéma directeur d'urbanisme est opposable à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux personnes morales de droit public qui sont tenus de faire appliquer strictement ses prescriptions. Il est également opposable aux particuliers ou personnes physiques ou morales de droit privé.

Au final, on retiendra que le droit de l'urbanisme, à travers la planification concerne principalement la capacité des personnes publiques à maîtriser les espaces en autorisant ou en interdisant telle ou telle activité en un lieu donné et à déterminer les utilisations des sols en affectant les parcelles à un usage précis. Il apparaît comme un moyen efficace de lutte contre l'étalement urbain.

Sa communication a débouché sur les recommandations suivantes :

- Prendre des dispositions pour juguler le coût élevé du foncier, notamment au cœur des villes
- Préconiser la construction de la ville sur la ville ou la construction verticale
- Imposer le respect de l'environnement dans l'extension des villes en créant des « ceintures vertes » aux pourtours des villes et mettre fin à « la fatalité à urbaniser »
- Fiscaliser plus fortement les terrains bâtis au pourtour des villes, et diminuer la fiscalité des terrains agricoles : La fiscalité encourage donc les propriétaires à ne pas demander le classement de leurs biens (espace à fort potentiels agricole) en zone urbaine. Cas du DANEMARK
- Exiger une volonté politique pour soutenir l'exigence d'un développement équilibré en mettant fin à l'extension progressive et désordonnée des villes au détriment de l'espace rural
- Insérer dans les planifications, pour contrôler la croissance des villes, la nécessaire "ceinture verte" qui consiste à entourer une agglomération d'une zone non-bâtie, où l'urbanisation sera limitée, afin de maintenir un espace où l'agriculture, les forêts et les loisirs de plein air pourront se développer. Le but principal de la politique des ceintures vertes est d'empêcher l'étalement urbain.

La deuxième communication, celle du **Professeur MLAN Sévérin** socio-anthropologue, Enseignant Chercheur Université LOROUGNON GUEDE de Daloa, a porté sur « Les enjeux du clientélisme marchand dans la « *rurbanisation* » autour des villes en Côte d'Ivoire : disjonction des droits du commun et conflits exacerbant à Yamoussoukro et Daloa. »

Pour le panelliste, Il y a de multiples conflits fonciers, dû au non-respect de la loi par les acteurs. Sa communication s'est articulée autour de 5 points. Il s'est attardé sur une méthodologie, quelques clarifications conceptuelles, vente de terrains urbains, un clientélisme marchand, la disjonction des droits, avant d'envisager des perspectives.

Concrètement, il estime que la vente de terrains urbains entre dans la catégorie de clientélisme marchand. En fait, le lotissement des terres "**rurbanisées**" est un marché foncier en vogue et la vente de terrain urbains est perçue comme la meilleure affaire actuellement en Côte d'Ivoire.

Ensuite, la disjonction des droits des ayants droit est gagnée par la ville. Il y a une absence d'observation de règles de « **patrimonialisation** ». Les processus de patrimonialisation émanant des volontés locales endogènes, et répondent avant tout à des logiques de reproduction sociale, de maintien de la tradition, de contrôle et de valorisation des ressources ». La « **dépatrimonialisation** » foncière renvoie à la volonté d'une famille, un individu de soustraire du contrôle de ces dites entités, la gestion d'une terre afin de l'allouer à ceux qui n'avaient pas préalablement droit ou pour s'en séparer pour toujours. L'individualisation de la tenure de la terre et de son exploitation privative renvoie à une forme de « **dépatrimonialisation** ».

De ce fait, le foncier urbain est trop fratricide et confligène. Ces litiges créent un blocage fondamental : l'impossibilité de la mise en valeur des lots acquis ou des terrains lotis.

Enfin, il propose des perspectives face à ces blocages.

❖ **A l'endroit des propriétaires coutumiers :**

- ✓ Prendre en compte tous les ayants droit des parcelles objet de lotissement ;
- ✓ Procéder à un partage équitable des lots ;
- ✓ Ne pas vendre le lot d'un autre ayant droit, etc.,

❖ **S'agissant des opérateurs économiques :**

- ✓ S'entourer du conseil technique d'un sociologue ou anthropologue dans toute opération de lotissement afin de pouvoir contrôler le « clientélisme marchand corruptible » des propriétaires coutumiers indéliçats, etc.

❖ **Concernant les chefferies de villages, il faut :**

- ✓ Respecter les us et coutumes ;
- ✓ Eviter le zèle et les gains faciles ;
- ✓ S'écarter du clientélisme de corruption ;
- ✓ S'engager dans la droiture ;
- ✓ Concilier les différents acteurs,
- ✓ Créer un comité de gestion (présidé par le Chef du village) pour chaque opération de lotissement, etc.

❖ **A l'endroit du ministère de la Construction**

- ✓ Proposer un arrêté réaménageant l'activité des opérateurs techniques en matière de lotissement ;

- ✓ Proposer des sanctions sévères contre des membres de cabinets d'opérateurs techniques qui s'adonnent à la corruption dans les opérations de lotissement et de vente de lots, etc.

Il recommande enfin que dans le processus d'urbanisation :

- Il faut associer les sociologues et anthropologues afin de déceler les « pièges » de disjonction des droits.
- Il faut sensibiliser les chefs de village sur les lotissements inadaptés ou inopportuns.

Le troisième panéliste, **Dr Louis KOUADIO**, Enseignant-Chercheur à l'Université Alassane Ouattara de Bouaké, a évoqué la question des « **enjeux économiques économique, politiques sociaux et environnementaux de l'urbanisation galopante en Côte d'Ivoire** ». il a affirmé d'abord l'importance de la planification en prenant l'exemple de la forêt du Banco. Il s'interroge sur l'existence réelle de la planification en Côte d'Ivoire. L'urbanisation est un processus inévitable et, est en Afrique noire, le fruit de la colonisation.

Dans la première partie concernant les enjeux économiques et politiques de l'urbanisation galopante en Côte-d'Ivoire, il a évoqué les enjeux économiques de l'urbanisation avant de voir, les enjeux politiques de l'urbanisation galopante en Côte-d'Ivoire dont quelques-uns sont les suivants :

- L'insuffisance d'infrastructures de transport,
- Une pénurie aigüe de logements,
- Menace des terres agricoles, pastorales et forestières
- La spéculation dans la vente des terrains,
- Le Déficit croissant entre la demande et l'offre alimentaire,
- L'activité informelle se développe dans l'anarchie,
- Réduction significative des espaces naturels au profit de l'immobilier,
- La dégradation du patrimoine naturel,
- Mécanisme de contrôle approprié de la conformité des activités et des opérations d'urbanisation avec les lois et les règlements en vigueur.

Dans la deuxième partie, il a évoqué les enjeux sociaux et environnementaux de l'urbanisation galopante en Côte-d'Ivoire. On pourrait relever quelques-uns :

- Les problèmes de logement.
- Les problèmes en matière de santé
- Les problèmes en matière d'éducation
- Les problèmes de sécurité alimentaire,
- La mauvaise gestion des déchets municipaux et médicaux ;
- Disparition de certaines espèces (flore et faune)

- L'occupation anarchique des voies publiques ; exploitation abusive et illicite des ouvrages d'assainissement ;
- La pollution de l'air, de l'eau et des sols,
- Les nuisances sonores,
- Les risques hydrauliques,
- L'inexistence de Plan d'Occupation des Sols (POS) en Côte d'Ivoire

En conclusion, il a estimé qu'une urbanisation bien gérée peut accélérer l'ascension de la Côte d'Ivoire vers le statut de pays à revenu intermédiaire. L'urbanisation ne concerne pas seulement le développement d'une seule ville au sein d'un pays. En fait, les villes d'un pays peuvent être traitées comme un portefeuille d'actifs, chacun différencié par des caractéristiques telles que la taille, l'emplacement et la densité de peuplement. Conscient que la ville devient une concentration, « subie et incontrôlée », d'hommes et de moyens de production de biens et de service, il faut endiguer les effets pervers de la rapide urbanisation. Il faut aussi une volonté politique au sommet de l'Etat afin de concevoir, de planifier et de rendre opérationnel le phénomène d'urbanisation dans nos Etats.

#### PANEL 4: L'URBANISATION GALOPANTE ET LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET DE SECURITE ALIMENTAIRE EN COTE D'IVOIRE

**ALERTE Foncier**

**Inades**  
Formation  
Servir le bien commun

**LAJFO**  
LABORATOIRE JURIDIQUE  
DU FONCIER  
LAND LEGAL LABORATORY

**Assises Nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire**

**Panel 4**

**L'URBANISATION GALOPANTE ET LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET DE SECURITE ALIMENTAIRE EN COTE D'IVOIRE**

**AFD**  
AGENCE FRANÇAISE  
DE DEVELOPPEMENT

**TERRE SOLIDAIRE**

**Foncier développement**

**Comité technique**

Modéré par Monsieur Pascal BARIDOMO, chargé de Plaidoyer au Secrétariat général d'Inades-Formation, ce panel a porté sur les problématiques suivantes :

- Etalement urbain, environnement naturel et sécurité alimentaire en Côte d'Ivoire,
- Impacts de l'urbanisation sur le développement agricole,

- Liens entre urbanisation galopante et sécurisation des terres agricoles,
- Urbanisation croissante et menace de l'économie rurale dans le périurbain.

Le premier panéliste, **Pr Oura Kouadio Raphael, Géographe, Enseignant-Chercheur à l'UAO**, a exposé sur le thème de l'« *Étalement urbain, environnement naturel et sécurité alimentaire dans les villes en Côte d'Ivoire* ». Dans son approche introductive, il a évoqué un difficile contrôle de l'espace urbain en définissant les termes clés du sujet. L'urbanisation est un phénomène récent. La sécurité alimentaire est l'un des grands défis dans l'espace péri-urbain. Il a au cours de son intervention fait le lien entre l'étalement urbain et la grande menace de l'insécurité alimentaire dans nos villes. Les villes ivoiriennes présentent une urbanisation rapide et un étalement urbain.

En conséquence, cette urbanisation présente des effets multiples. Les conséquences sont d'abord environnementales ; elle présente des effets significatifs sur les ressources naturelles et peu de place laissée aux ressources naturelles dans les promotions immobilières. Ensuite, une disparition de l'agriculture urbaine qui est due à :

- L'étalement urbain, une source de la perte de ressources naturelles (espaces verts et forêts protégées) et foncières,
- La réduction des terres et l'accentuation de l'injustice faite aux jeunes et aux femmes autour du foncier, les conflits deviennent récurrents et la cohésion sociale s'en trouve détériorée.
- Des cas de divorces observés dans les villages périurbains de Daloa,
- Un autre défi majeur : l'atteinte à l'agriculture urbaine et la sécurité alimentaire qui n'est plus assurée tant sur le plan de la quantité que la qualité des produits maraîchers.

En plus, la perte des terres et l'usage abusif des pesticides chimiques de synthèse et autres intrants phyto chimiques conduit au mésusage des produits agricoles.

Selon lui des perspectives existent. Il faut à cet effet :

- La maximisation de l'espace agricole,
- L'innovation par l'agriculture verticale : une innovation agricole et une agriculture qui colonise les murs ou espace étroits.
- Une politique publique qui mette la question de l'étalement au cœur de la gouvernance urbaine : prôner la verticalité et contrôler la vente des lots ;
- Un regard donc de l'Etat sur le processus de lotissement, aujourd'hui entre les mains des populations rurales et des topographes, peu soucieux des préoccupations foncières ;
- Lutter contre les spéculations foncières ;
- Songer au développement de l'agriculture hors sol et verticale.

La seconde panéliste est Professeure KOFFI-DIDIA Adjoba Marthe Géographe,



Vue des panelistes

Enseignant-Chercheur, Université Félix Houphouët Boigny de Cocody. Sa communication a porté sur l'« impact de l'urbanisation de l'agglomération abidjanaise sur les espaces agricoles. » Quatre grands axes ont structuré cette communication. Selon, elle la terre premier facteur de production est au

centre des principales préoccupations du secteur agricole face aux dynamiques actuelles d'étalement de l'espace urbain abidjanais. Elle s'est alors interrogée sur l'impact de cette expansion urbaine sur les espaces agricoles. Son analyse a permis de faire la **synthèse évolutive de l'étalement spatiale de l'agglomération abidjanaise les impacts arrimés à la perte des espaces agricoles.**

La communication s'est terminée par des perspectives et recommandations :

- Repenser la place de l'agriculture et sa spécificité dans le processus d'urbanisation pour être en phase avec la problématique émergente de ces dernières années, notamment l'agriculture urbaine qui prône le maintien d'une vie agricole en milieu urbain,
- La reconnaissance officielle et l'intégration de l'agriculture dans la politique de planification urbaine en créant un cadre réglementaire approprié afin de garantir la durabilité des pratiques agricoles,
- L'adoption des systèmes de production agricole modernes et écologiques (par exemple l'agriculture biologique),
- Sécurisation foncière des agriculteurs avec des titres et /ou contrats d'occupation du sol et une professionnalisation de ce secteur d'activité,
- Envisager une véritable politique d'aménagement urbain volontaire et audacieuse, conduisant à un vrai territoire de vie incluant la sédentarisation des agriculteurs avec ses biens et services à l'exemple de la zone des Niayes dans la région de Dakar au Sénégal qui assurent l'approvisionnement de l'agglomération dakaroise en produits maraîchers frais,



- Promouvoir l'agriculture hors sol (culture sous serre ou avec des matériaux de récupération en plein air).
- Nécessité d'intégrer l'agriculture dans la planification de la grande agglomération abidjanaise car, elle représente un élément innovant et de durabilité de ce vaste territoire urbain en cours de construction,
- Il est grand temps de prendre des décisions courageuses aujourd'hui dans ce sens pour éviter les risques d'insécurité alimentaire demain.

Le troisième panéliste, **monsieur Ouattara NANAKAN, Directeur Foncier rural, MEMINADER-PV** a communiqué sur le thème : « **liens entre urbanisation galopante et sécurisation foncière rurale en Côte d'Ivoire.** »

Au-delà de la définition de l'urbanisation galopante et le domaine foncier rural. Il s'est immédiatement attaqué aux causes et effets de l'urbanisation galopante en Côte d'Ivoire.

Le communicant décèle quelques principales causes de l'urbanisation galopante à savoir :

- La croissance rapide des populations urbaines ;
- Le développement rapide des infrastructures urbaines ;
- la non-maitrise de l'urbanisation.

Au niveau des effets, il relève que l'urbanisation galopante favorise :

- La perte des terres à très hautes valeurs agricoles ;
- La baisse des productions agricoles et de la productivité des terres ;
- La mévente des productions agricoles ;
- L'accroissement de l'insécurité (alimentaire, sanitaires et sociale) ;
- L'accroissement de la pauvreté dans les espaces urbanisés ;
- L'accroissement du nombre de lotissements ne remplissant pas les normes ;
- L'accroissement du taux de chômage dans le pays.

Face à ces effets, des défis restent à relever dont :

- L'aménagement des territoires des villages pour rendre l'agriculture attrayante ;
- L'intégration de l'agriculture urbaine et périurbaine dans tout projet d'urbanisation ;
- L'organisation d'une procédure de transformation des terres rurales agricoles en terres urbaines ;
- La facilitation de l'accès des agriculteurs aux crédits pour l'exploitation des terres disposant d'un acte régulier de sécurité foncière ;
- Le respect du cycle de l'eau pour garantir une qualité de l'eau adaptée aux usages actuels et futurs.

Pour ce faire il faut :

- Aménager et protéger les plans d'eau existants ;
- Recueillir, stocker et traitement les eaux de ruissèlement,
- Il faut combattre et prévenir les lotissements anarchiques.

Le dernier panéliste, **monsieur Placide ZOUNGRANA**, économiste ruraliste, Enseignant-Chercheur, CIRES, Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan a axé sa communication sur l'« **urbanisation croissante et menace de l'économie rurale dans le péri-urbain** ».

Il a évoqué les conséquences de l'urbanisation sur les terres rurales et le péri-urbain. En effet, selon lui, les terres rurales agricoles deviennent des terres péri-urbaines industrielles, les villages disparaissent pour laisser la place à du béton bruisant où sont agglutinées toutes les forces vives de la communauté, en quête d'une hypothétique survie. L'agriculture disparaît en même temps que les terres arables, les villages, dans le péri-urbain, deviennent des villages péri-urbains, grands demandeurs de produits alimentaires de base pour leur survie (céréales, tubercules, racines).

**Au total, la ville mange l'homme !!! Mais ce n'est plus l'homme culture !!! C'est l'homme nature, qui n'a plus de nature !!! C'est l'Homoeconomicus !!!**

Des recommandations ont été faites :

- *Faire des Etats Généraux pour sauver nos villages*, Des Etats Généraux pour sauver le péri-urbain, des Etats Généraux pour sauver le paysan, c'est-à-dire l'homme du pays,
- *Des Plans d'actions à concevoir par les spécialistes de la question* avant la décision des « politiciens » !!!

Les Economistes, les Socio-Anthropologues, les hommes de Droit, les Géographes, les Historiens, dans leurs diversités d'approches, sont invités à concevoir, ensemble, ces Plans d'Actions pour sauver nos villages de nos villes. Ces plans seront discutés par la suite avec les spécialistes du terroir physique : les agronomes (pour la production), les architectes (pour le bâti), les populations rurales (à travers leurs chefs de terres et de villages), principalement !!!

- **Peut-être qu'ALERTE FONCIER peut être le fer-de-lance de la nouvelle réflexion sur la conception de l'occupation spatiale urbaine, péri-urbaine et rurale de notre pays, en termes d'environnement, de productions agricoles durables et d'habitats !!!**

- Intégrer le ministère de l'agriculture dans les discussions de planification afin d'intégrer l'agriculture dans les plans de développement.



Les intervenants du panel 4

## PANEL 5 : L'URBANISATION GALOPANTE : ENCADREMENTS ET PISTES DE SOLUTIONS







**Assises Nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire**

**Panel 5**

**L'URBANISATION GALOPANTE :  
ENCADREMENTS ET PISTES DE SOLUTIONS**









Modéré par le Professeur Roland KOSSONOU, enseignant chercheur à l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké, le dernier panel a porté sur les problématiques suivantes :

- Les lois sur le foncier : solutions ou problème à l'urbanisation galopante ;
- L'immatriculation foncière, un moyen de lutte contre l'extension incontrôlée des villes de Côte d'Ivoire,
- La réforme des lotissements en Côte d'Ivoire : quels effets en milieu rural ?

Le premier panéliste, le **Dr Francis YEO** enseignant chercheur à l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké, a exposé sur « *les lois sur le foncier : solutions ou problèmes à la question de l'urbanisation galopante en Côte d'Ivoire.* ». Il a communiqué autour de la pression que l'on observe autour de cette ressource Terre. Pour apporter des solutions aux problèmes observés autour de cette terre, le législateur ivoirien semble avoir pris



Une vue des intervenants du panel 5

toute la mesure de l'importance de la question par la consécration expresse de la reconnaissance des coutumes dans la loi, à tout le moins à leur tolérance dans l'application de celle-ci.

Dans une première partie, il soutient que les lois foncières sont a priori facteurs des solutions aux questions foncières. Concrètement, les caractéristiques des lois en générale et des lois foncières en particulier, apparaissent comme des garanties contre l'urbanisation galopante.

Dans sa seconde partie, il évoque les lois foncières comme vecteurs d'urbanisation galopante. En clair, elles favorisent l'urbanisation galopante en raison notamment des insuffisances de la production normative, conséquence de la disharmonie entre les textes.

En somme, l'on peut retenir que les lois sur le foncier doivent et peuvent contribuer à freiner l'urbanisation galopante. Toutefois, leur efficacité reste en pratique limitée en raison de quelques insuffisances qui leur sont consubstantielles ou non.

Pour apporter des solutions, le panelliste a fait des recommandations :

- La vulgarisation des lois foncières par la sensibilisation et les campagnes d'information ;
- La formation des acteurs sur les lois foncières (administrations publiques, populations rurale et urbaine, entreprises, praticiens du droit, etc.) ;
- Le financement des opérations foncières (sécurisation foncière rurale ; délimitation de territoire de village ; aménagement urbain, etc.),
- La promotion du recours aux lois foncières et aux procédures qu'elles instituent,
- Le renforcement et la promotion de la gestion inclusive du foncier par la prise en compte des intérêts de toutes les parties (État, collectivités, communautés locales, femmes, jeunes, entreprises, etc.) pour toutes les questions liées au foncier,
- L'harmonisation des lois foncières et des procédures foncières (qui passent par une collaboration des administrations chargées et/ou impliquées par les réformes foncières).

Le deuxième panéliste, le **Professeur Sosthène BONI** Enseignant-chercheur, Université Alassane Ouattara de Bouaké, Directeur Adjoint du LAJFO, a exposé sur « l'immatriculation foncière, un moyen de lutte contre l'extension incontrôlée des villes de Côte d'Ivoire l'immatriculation foncière, un moyen de lutte contre l'extension incontrôlée des villes de Côte d'Ivoire. »

Après une approche définitionnelle, le panéliste affirme que **La propriété peut être un moyen de lutte contre l'étalement incontrôlée des villes, en démontrant que la propriété foncière peut permettre de stopper l'évolution incontrôlée des villes.**

Dans la première partie, on retient que l'immatriculation foncière est combattue par les idées reçues. Pour lui, la thèse selon laquelle « la terre appartient à l'État », est une affirmation qui n'est pas juridiquement fondée en ce qui concerne le domaine foncier rural. De même, l'idée selon laquelle la terre appartient à celui qui la met en valeur, n'est plus le seul critère pour accéder à la propriété foncière en milieu rural.

Dans la seconde partie, il fait la promotion de l'immatriculation comme moyen de lutte contre l'extension incontrôlée des villes de Côte d'Ivoire. Pour justifier cette thèse, il retrace l'historique de l'immatriculation des terres du domaine foncier rural. Cette immatriculation s'avère rassurante, car le propriétaire d'une terre immatriculée ne craint plus d'être troublé, car sa propriété est sécurisée. Il n'est pas obligé d'engager des lotissements incontrôlés car craignant d'être spolié de son patrimoine. On ne peut lui arracher son patrimoine qui prend de la valeur avec l'immatriculation. Il peut discuter sereinement avec tout investisseur ou bien lui-même peut investir sur son patrimoine.

Il ne manquera au final de faire des recommandations. Il préconise de :

- Encourager l'immatriculation foncière qui peut constituer un frein à l'expansion incontrôlée des villes ;
- Permettre une immatriculation collective des terres familiales, car il ne faut pas oublier que les terres sont encore familiales.

Le dernier panéliste, **Dr Francis KOUAME Enseignant-chercheur, Université Alassane Ouattara de Bouaké** a exposé sur « **la réforme du cadre juridique des lotissements : quels effets en milieu rural ?** ».

Sa communication a mis en évidence deux sortes de réformes. La première est celle qui introduit des innovations favorables aux populations rurales (Les innovations techniques et socio-économiques se situent au niveau urbanistique d'une part ; et au niveau socio-économique d'autre part). La seconde, quant à elle, favorise la prolifération de situations préjudiciables aux populations rurales (Telle qu'élaborée, la réforme du cadre juridique du lotissement favorise la prolifération de diverses situations préjudiciables aux populations rurales. Outre le fait qu'elle contribue à l'accroissement de la vulnérabilité économique des populations rurales, elle fragilise le contexte social et foncier en milieu rural).

Dans la perspective d'une prise en compte et un meilleur traitement des différentes situations relevées tout au long de notre analyse, quelques recommandations ont été formulées à l'endroit des pouvoirs publics et des populations.

**A l'endroit des pouvoirs publics**, il s'agit de :

- Dégager des critères ou conditions précises et préalables au lotissement. Ces critères devront aller dans le sens de protéger les droits fonciers des populations rurales ;
- Envisager le financement public des projets de lotissement nécessités par la croissance ou l'évolution démographique ;
- Faire en sorte que la communauté qui envisage un projet de lotissement justifie ou démontre la nécessité du projet ;

- Interdire les lotissements non nécessaires dans le domaine agricole, en les conditionnant par une absence de réserve foncière dans les espaces affectés à l'habitat.
- Mettre en place des comités locaux chargés de l'urbanisation tant au niveau des villages qu'au niveau sous-préfectoral ;
- Inciter les populations à une utilisation rationnelle et durable du foncier, en mettant en places des mesures fiscales incitatives ;
- S'assurer de l'existence d'un document d'urbanisme avant tout projet de lotissement dans une zone rurale afin d'aboutir à une urbanisation contrôlée et planifiée ;
- Renforcer le cadre de concertation et de coordination des actions entre les différents ministères impliqués dans la gestion des différents domaines ;

**A l'endroit des populations rurales, leaders communautaires et sociétés civiles :**

- Multiplier les initiatives locales en matière de sensibilisation des populations sur les inconvénients des lotissements incontrôlés, par les cadres et leaders communautaires ;
- Recourir le cas échéant, aux opérateurs officiellement reconnus pour toutes les opérations de lotissement ;
- Développer des stratégies locales pour la rentabilité des parcelles sans compromettre les intérêts des générations futures.

## SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES RECOMMANDATIONS FORMULÉES À L'ISSUE DES DIFFÉRENTS PANELS

La 4<sup>e</sup> édition des assises nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire a enregistré multiples et diverses recommandations. Adressées aux différents acteurs de l'urbanisation et du foncier rural (propriétaires coutumiers, opérateurs économiques, chefferies de villages, ministère de la Construction, populations rurales, leaders communautaires et sociétés civiles), elles peuvent être regroupées ainsi qu'il suit :

### AU TITRE DES ACTIONS GENERALES

Organiser des Etats Généraux pour sauver le péri-urbain, sauver le paysan, c'est-à-dire l'homme du pays sur les conceptions nouvelles de l'occupation spatiale urbaine, péri-urbaine et rurale de notre pays, en termes d'environnement de productions agricoles durables et d'habitats.

### AU TITRE DE LA SECURISATION FONCIÈRE POUR PREVENIR L'URBANISATION GALOPANTE

- Adopter une réelle politique foncière rurale pour la Côte d'Ivoire pour la sécurité des droits fonciers en milieu rural comme en milieu urbain
  - Adopter un Code foncier rural,
  - Permettre l'immatriculation collective des terres rurales,
  - Harmoniser de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural avec tous les textes connexes qui s'appliquent sur le domaine foncier rural coutumier et d'autres domaines voisins notamment le code foncier urbain,
- Mettre en place un mécanisme juridique automatique de facilitation de glissement domaniale du domaine foncier rural vers le domaine foncier urbain. Il s'agit de mettre en place un mécanisme permettant de convertir aisément les titres de sécurisation dans le domaine foncier rural (certificat, titre foncier) en document de propriété dans le domaine foncier urbain (Attestation de concession définitive ACD),



- Veiller à une indemnisation adéquate et préalable des victimes, en respectant scrupuleusement les procédures prévues dans le cadre de la purge des droits coutumiers dans les Déclarations d'utilité publique et autres procédures de lotissement,

#### **AU TITRE DU DEVELOPPEMENT RURAL, AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET DE LA SECURITE ALIMENTAIRE EN COTE D'IVOIRE**

- Maitriser l'urbanisation en Côte d'Ivoire en exigeant la prise en compte des réserves agricoles. Interdire les lotissements des espaces à forts potentiels agricoles au niveau péri urbain et rural comme les bas-fonds etc. ;
- Maximiser les espaces agricoles par l'innovation par l'agriculture verticale,
- Repenser la place de l'agriculture et sa spécificité dans le processus d'urbanisation pour être en phase avec la problématique émergente de ces dernières années, notamment l'agriculture urbaine qui prône le maintien d'une vie agricole en milieu urbain,
- Repenser la place de l'agriculture et sa spécificité dans le processus d'urbanisation, c'est-à-dire la reconnaissance officielle et l'intégration de l'agriculture dans la politique de planification urbaine en créant un cadre réglementaire approprié afin de garantir la durabilité des pratiques agricoles en milieu urbain et périurbain,
- La facilitation de l'accès des agriculteurs aux crédits pour l'exploitation des terres disposant d'un acte régulier de sécurité foncière,
- Aménager et protéger les plans d'eau existants,

#### **AU TITRE DU LOTISSEMENT OPERATIONNELLE ET DURABLE EN COTE D'IVOIRE**

- Veiller à meilleure planification dans l'urbanisation des villes ivoiriennes à travers le respect et la mise en œuvre des différents outils de planification urbaine (Schéma Directeur d'urbanisme, Plan d'urbanisme directeur, Schéma de structure et Plan d'Urbanisme de détail),
- Préconiser la construction de la ville sur la ville ou la construction verticale ou en hauteur,
- Fiscaliser plus fortement les terrains bâtis au pourtour des villes, et diminuer la fiscalité des terrains agricoles de manière à décourager les propriétaires à ne pas demander le classement de leurs biens (espace à forts potentiels agricole) en zone urbaine. Cas du DANEMARK,

- Contrôler la croissance des villes en insérant la nécessaire "ceinture verte" qui consiste à entourer une agglomération d'une zone non-bâtie, où l'urbanisation sera limitée, afin de maintenir un espace où l'agriculture, les forêts et les loisirs de plein air pourront se développer. Cela permet de soutenir l'exigence d'un développement équilibré en mettant fin à l'extension progressive et désordonnée des villes au détriment de l'espace rural,

Mettre en place un mécanisme de régulation des lotissements initiés par les populations rurales en partenariat avec des topographes et des aménageurs afin d'une conformité aux processus légaux de lotissement pour un respect des droits en présence. Les projets de lotissement doivent justifier leur nécessité en tenant du plan directeur d'urbanisme.



*Une vue des participants au panel*