RECOMPOSITIONS FONCIÈRES ET DIVERSITÉ DES RÉGIMES D'ACCES A LA TERRE DANS LA ZONE URBAINE DE TIORO : ENJEUX TERRITORIAUX D'UNE COEXISTENCE ENTRE GOUVERNANCE FONCIÈRE FORMELLE ET INFORMELLE

ADOMON Abodou Athanase, Enseignant-chercheur
Université Peleforo GON COULIBALY (Korhogo, Côte d'Ivoire)
athanaseadomon@gmail.com

KONE Amadou, Etudiant en master
Université Peleforo GON COULIBALY (Korhogo, Côte d'Ivoire)
amadouk284@gmail.com

Résumé
La gestion du foncier urbain fait face à des enjeux complexes engendrés par une urbanisation accélérée et fréquemment non planifiée. À Tioro, une commune localisée dans le nord de la Côte d'Ivoire, cette problématique se traduit par des mécanismes d'accaparement non maîtrisés des terres ainsi que par une spéculation immobilière accrue. Comment la coexistence des modes d'appropriation foncière formelle et informelle influence-t-elle l'action des autorités municipales dans la gestion du foncier urbain à Tioro ? L'objectif est d'identifier les difficultés que rencontrent les acteurs de la gestion du foncier urbain. La démarche méthodologique repose sur une approche hypothético-déductive intégrant à la fois des méthodes quantitatives et qualitatives, mobilisant l'observation, la recherche documentaire, des entretiens semi-directifs, ainsi que l'administration d'un questionnaire auprès de 369 chefs de ménage répartis dans les zones urbaines Tioro. Les résultats révèlent que la recomposition foncière à Tioro est alimentée par une forte demande en terrains constructibles, stimulant l'émergence de marchés fonciers hybrides où les transactions informelles prédominent, malgré l'existence d'un cadre légal formel. Ils indiquent que divers acteurs participent à la gestion foncière urbaine et que les modalités d'acquisition des terrains sont hétérogènes, avec une prédominance des achats illégaux de parcelles, lesquels constituent 54 % des cas étudiés. L'étude met en évidence des conflits d'usage et de droits que la négociation locale tente d'administrer

Mots-clés : Tioro, urbanisation, Recompositions foncières, modes d'accès à la terre, Informalité urbaine

LAND REDISTRIBUTION AND DIVERSITY OF LAND ACCESS REGIMES IN THE TIORO URBAN AREA: TERRITORIAL ISSUES ARISING FROM THE COEXISTENCE OF FORMAL AND INFORMAL LAND GOVERNANCE

Abstract
Urban land management faces complex challenges stemming from rapid and often unplanned urbanization. In Tioro, a municipality located in northern Côte d'Ivoire, this issue manifests itself in uncontrolled land grabs and increased real estate speculation. How does the coexistence of formal and informal land tenure systems influence municipal authorities' actions in urban land management in Tioro? The objective is to identify the challenges faced by stakeholders in urban land management.
The methodological framework is based on a hypothetical-deductive approach that integrates both quantitative and qualitative methods, drawing on observation, literature review, semi-structured interviews, and a questionnaire administered to 369 heads of households across Tioro's urban areas.
The results reveal that land restructuring in Tioro is driven by strong demand for buildable land, stimulating the emergence of hybrid land markets where informal transactions predominate, despite the existence of a formal legal framework. They indicate that various actors are involved in urban land management and that the methods of land acquisition are diverse, with illegal purchases of plots predominating, accounting for 54% of the cases studied. The study highlights conflicts over land use and rights that local negotiation attempts to manage

Keywords: Tioro, urbanization, land redistribution, modes of land access, urban informality

INTRODUCTION

La gestion du foncier urbain est un défi majeur, caractérisé par une complexité due à l'urbanisation rapide et souvent non planifiée des villes en Afrique subsaharienne (J. P. M. NDZOMO, (2026, p.4). Cette dynamique spatiale exerce une pression considérable sur les ressources foncières engendrant des processus d'accaparement des terres et une spéculation immobilière croissante qui exacerbent les inégalités d'accès au sol (M. REQUIER-DESJARDINS et G. VIANEY, 2017, p.1). En effet, en Afrique, les systèmes fonciers sont fréquemment marqués par un pluralisme juridique, où coexistent des régimes fonciers coutumiers, souvent informels, et des cadres législatifs modernes, étatiques, dont l'articulation est source de tensions et de conflits (E. Le ROY, 2013, p.81-95). La Côte d'Ivoire, n'échappe pas à cette réalité, notamment les villes du Nord qui connaissent une croissance démographique soutenue depuis 2012. Par exemple la population du département de Korhogo est passée de 536 851 en 2014 à 748 393 en 2021 selon RGHP-21. La commune de Tioro, située à proximité de Korhogo s'inscrit pleinement dans ce processus des transactions foncières informelles, d'occupation anarchique des sols et prolifération des litiges fonciers urbains. Or depuis la mise en œuvre de la décentralisation en 1980, la gouvernance foncière implique une multiplicité d'acteurs aux intérêts divergents : autorités traditionnelles détentrices de la légitimité coutumière, administrations publiques locales et nationales garantes du droit moderne, opérateurs immobiliers privés et populations locales. Cette multiplicité d'acteurs devrait laisser entrevoir un environnement propice à une gestion foncière saine. Malheureusement, c'est le contraire avec des scènes s de désolation. Le problème ici réside dans le mécanisme de conciliation des différents modes d'accès à la terre, profondément enracinés dans les pratiques locales, avec la légalité des titres fonciers modernes promus par l'État. Comment la coexistence des modes d'appropriation foncière formelle et informelle influence-t-elle l'action des autorités municipales dans la gestion du foncier urbain à Tioro ? L'objectif est d'identifier les difficultés que rencontrent les acteurs de la gestion du foncier urbain. L'on part du fait que les difficultés rencontrées par les acteurs dans la régulation des pratiques foncières formelles et informelles influencent la structuration de l'espace urbain, entraînant la dégradation du cadre de vie dans la commune de Tioro.

1. METHODOLOGIE

1.1. Cadre théorique d'analyse de la gouvernance foncière urbaine

Comprendre la gouvernance foncière urbaine requiert la mobilisation de plusieurs cadres théoriques complémentaires. La grille d'analyse retenue dans cette étude s'appuie sur l'approche institutionnelle de D. C. NORTH (1990, p.3), la théorie des régimes urbains de C. STONE (1989, p.183-200) ainsi que sur le concept de gouvernance multi niveau (multi-level gouvernance) développé par T. A. KRAWCHENKO et TOMANEY (2023, p.1-3). Pour D. C. NORTH (1990, p.3), les institutions constituent les « règles du jeu » qui structurent les interactions entre les acteurs, réduisent l'incertitude et orientent les comportements économiques et sociaux. Cette perspective permet d'appréhender la coexistence des dispositifs formels et informels de gestion foncière non comme un dysfonctionnement, mais comme l'expression d'un cadre institutionnel qui organise, légitime ou tolère différents modes d'accès à la terre. De son côté, C. STONE (1989, p.183-200) soutient que le pouvoir urbain repose largement sur des arrangements informels entre acteurs publics et privés, donnant naissance à des coalitions de gouvernance capables d'agir malgré la fragmentation de l'autorité publique. Dans le domaine foncier, cette approche met en lumière les alliances, les compromis et les ressources mobilisées par les différents acteurs pour orienter les décisions

relatives à l'occupation et à l'utilisation de l'espace urbain. Enfin, T. A. KRAWCHENKO et J. TOMANEY (2023,p.1-3) proposent une lecture de la gouvernance multi niveau centrée sur les interactions entre les différentes échelles de décision et sur la coordination des politiques publiques. Cette approche est particulièrement pertinente pour analyser les relations, les tensions ou les complémentarités entre les normes nationales, les pratiques municipales et les arrangements locaux qui structurent la gouvernance foncière dans l'espace urbain de Tioroniaradougou. L'articulation de ces trois approches offre ainsi un cadre analytique intégré permettant d'appréhender simultanément les dimensions institutionnelles, relationnelles et territoriales de la gouvernance foncière urbaine. Dans cette perspective, l'approche de la gouvernance multi niveau apparaît particulièrement adaptée à la réalité du terrain étudié, dans la mesure où elle met l'accent sur l'interdépendance des acteurs et des échelles d'intervention dans la gestion foncière locale.

1.2. Localisation géographique et présentation de la commune de Tioroniaradougou

La commune de Tioroniaradougou est située dans le département de Korhogo (Figure 1), au sein de la région du Poro, dans le nord de la Côte d'Ivoire. Communément appelée Tioro, elle est à la fois une sous-préfecture et une commune, ce qui lui confère un statut administratif prééminent dans l'organisation territoriale locale. Située à 14 km de Korhogo, Tioroniaradougou est directement influencée par l'effervescence de cette ville du nord de la Côte d'Ivoire. La région est située entre les latitudes 9°12' et 9°26' au nord et les longitudes 5°35' et 5°44' à l'ouest, dans la zone nord soudanaise du pays. L'aménagement du territoire favorise une présence humaine dispersée, établissant des liens étroits entre les zones résidentielles, les terres agricoles et les réserves foncières. Tioroniaradougou s'articule autour d'un cœur dynamique, entouré de villages et de hameaux intégrés à la commune. La commune compte trente-deux villages à l'intérieur de son périmètre. Cette organisation spatiale indique qu'il s'agit principalement d'une commune rurale, mais en pleine mutation sous l'influence de l'urbanisation de Korhogo et des dynamiques de mobilité résidentielle. Sa proximité avec Korhogo, son statut administratif, ses fonctions économiques locales et les évolutions foncières en cours font de la localité un lieu clé d'une urbanisation diffuse où la rivalité entre droits coutumiers et droits administratifs, ainsi que la redéfinition des usages de l'espace, entraînent des transformations progressives, marquées par une diversification des activités et une pression croissante sur les terres disponibles. La gestion des ressources et la planification urbaine deviennent alors des enjeux pour assurer un développement durable et harmonieux de la commune.

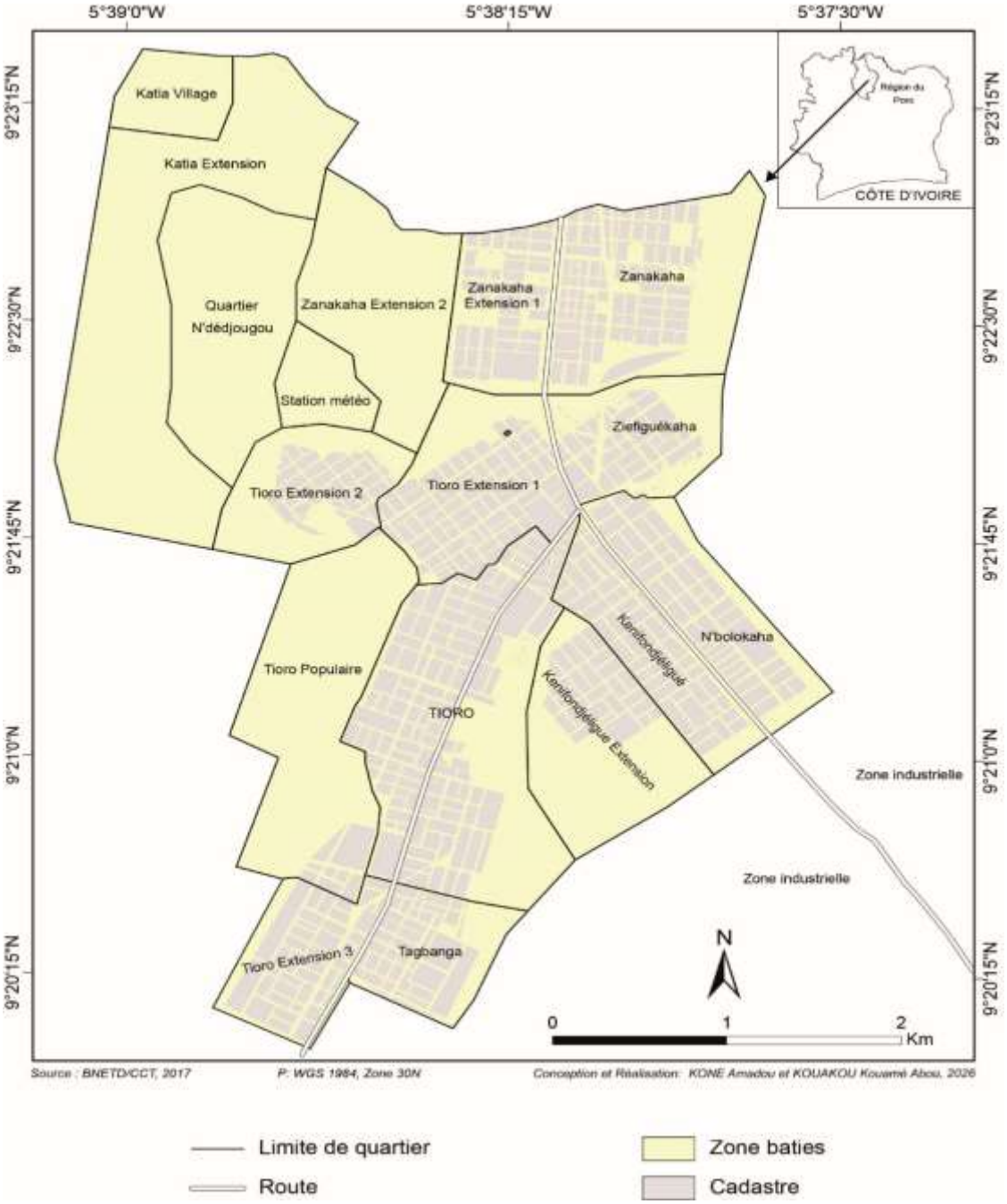


Figure 1 : Localisation géographique de la commune de Tioroniaradougou (Tioro)

1.3. Méthodes de collecte des données

La recherche adopte une méthodologie mixte alliant approches qualitatives et quantitatives pour explorer les enjeux complexes de la gouvernance foncière. Quatre techniques de collecte de données sont employées : D'abord l'analyse documentaire, impliquant l'examen de textes législatifs, de documents de planification, de rapports administratifs et d'articles de presse, afin de contextualiser les données collectées et de confirmer leur validité via une triangulation des sources. Ensuite l'observation participante pour saisir les pratiques quotidiennes et les interactions informelles, mettant en lumière les modes de négociation et les stratégies d'appropriation de l'espace urbain. Puis viennent, les entretiens semi-directifs, réalisés auprès des autorités administratives et locales, des chefs coutumiers, des responsables fonciers et des

acteurs impliqués dans la gestion des terres afin d'obtenir des informations sur l'accès à la terre et les pratiques de planification urbaine. Et enfin, l'Enquête par questionnaire réalisée auprès de chefs de ménage pour recueillir des données socio-économiques et des perceptions des processus de gouvernance foncière.

1.4. Détermination de la taille de l'échantillon des chefs de ménage

L'échantillon de l'enquête quantitative a été constitué selon la méthode de l'échantillonnage aléatoire simple sans remise. Cette technique garantit à chaque ménage de la population mère (954 des trois zones urbaines) une probabilité égale d'être sélectionné tout en évitant qu'une même unité statistique soit enquêtée plusieurs fois. La taille minimale de l'échantillon a été déterminée à partir de la formule de Schwartz (1995) :

$$n = \frac{t^2 \times p(1-p)}{e^2}$$

- n est la taille minimale de l'échantillon ;
- t est la valeur de l'indice de confiance corres : 95 % ($t = 1,96$) ;
- p est la proportion estimée de la population possédant la caractéristique étudiée. Conformément aux hypothèses retenues dans cette étude, $p = 0,40$;
- e est la marge d'erreur admise, fixée à 5 % ($e = 0,05$).

En appliquant la formule :

$$n = \frac{1,96^2 \times 0,40(1-0,40)}{0,05^2}$$

$$n = \frac{3,8416 \times 0,24}{0,0025}$$

$$n = \frac{0,921984}{0,0025}$$

$$n = 368,79$$

La taille minimale obtenue est de 368,79 ménages, soit 369 ménages après arrondissement. Afin de garantir une représentativité des différents quartiers de la zone d'étude, cette taille d'échantillon a été répartie proportionnellement au nombre de ménages recensés dans chaque quartier selon la formule suivante :

$$n_i = \frac{N_i \times n}{N}$$

- n_i représente le nombre de ménages à enquêter dans le quartier i ;
- N_i désigne le nombre total de ménages du quartier i ;
- n est la taille totale de l'échantillon (369 ménages) ;
- N représente l'effectif total des ménages recensés dans la zone d'étude (954 ménages).

À titre d'exemple, pour le quartier de Tioro 1 comptant 293 ménages :

$$n_i = \frac{293 \times 369}{954}$$

$$n_i = 113,33$$

Après arrondissement, 113 ménages ont été retenus pour l'enquête dans ce quartier.

Le tableau 1 présente la répartition détaillée des ménages enquêtés dans les différents quartiers retenus pour l'étude.

Quartiers	Nombre de Ménages par quartier	Nombre de Ménages à enquêtés
Tioro 1	293	113
Tioro 2	359	139
Tioro Extension	302	117
Total	954	369

Source : RGPH-21.

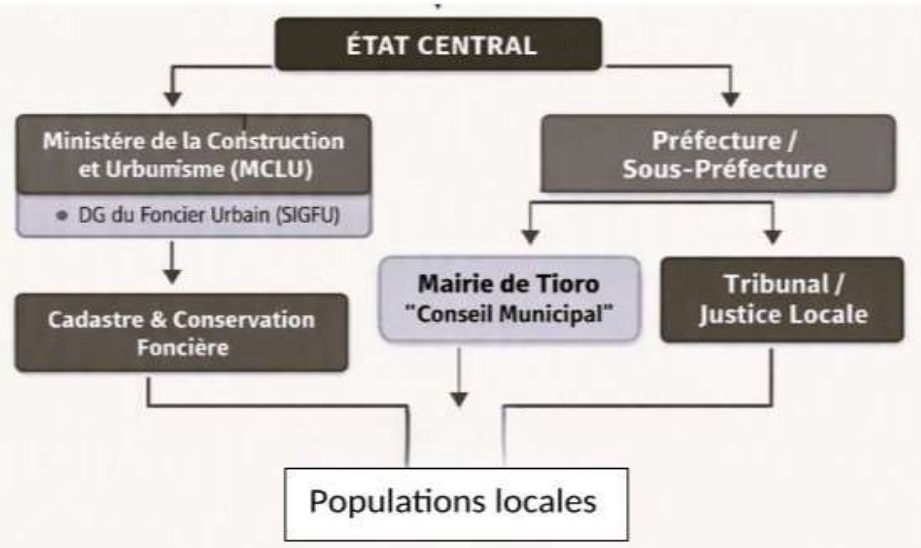
Tableau 1 : Répartition du nombre de ménage à enquêté par quartiers

2. RESULTATS

2.1. Dynamiques foncières et pluralité des modes d'accès à la terre à Tioro : Une articulation entre systèmes formels et informels.

2.1.1. Les acteurs de l'administration publique de la sécurisation foncière à Tioro

L'hétérogénéité des régimes d'accès à la terre se manifeste par la coexistence de pratiques foncières coutumières, basées souvent sur l'appartenance lignagère et la transmission orale d'une part, et d'autre part sur les régulations foncières modernes, issues du droit écrit et de l'administration étatique. Ces pratiques d'acquisition foncière font intervenir plusieurs acteurs qui travaillent ensemble pour garantir que chacun puisse posséder et utiliser la terre de façon légale et sécurisée (Figure 2).



Source : Nos enquêtes, 2025 ; loi n° 98-750 du 23/12/1998 du domaine foncier rural

Figure 2 : Schéma du mécanisme d'intervention des acteurs dans la sécurisation foncière à Tioro

La figure 2 montre l'organisation institutionnelle de la gouvernance foncière et administrative au niveau local et les liens qui existent entre les services de l'État et les collectivités territoriales. Au sommet, l'État central exerce son autorité par deux voies

principales : d'une part, par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU) qui supervise la gestion du foncier urbain par la Direction Générale du Foncier Urbain (DGFU/SIGFU) et les services du cadastre et de la conservation foncière ; d'autre part, par la préfecture ou la sous-préfecture qui représente l'État sur le terrain et assure le contrôle administratif local. La gestion locale est assurée par la Mairie de Tioro (Conseil municipal) au niveau communal, tandis que le tribunal ou la justice locale est compétent pour résoudre les litiges et appliquer le droit. Ces différentes institutions ont un lien direct ou indirect avec les populations locales qui sont les bénéficiaires finales des services administratifs, fonciers et judiciaires. Ce schéma représente donc un système de gouvernance où l'État central encadre la répartition des compétences foncières, administratives et judiciaires entre plusieurs acteurs institutionnels pour la gestion du territoire et des relations avec les citoyens.

- ✓ Ces acteurs sont entre autres : *Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU)*

L'État central à travers le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme définit les grandes règles et politiques sur la gestion des terres. Il veille à ce que les lois soient respectées partout dans le pays. Pour ce faire, il délivre les Arrêtés de Concession Définitive (ACD), qui sécurisent juridiquement la propriété**, s**upervise les lotissements et la planification urbaine**.** En d'autres termes, c'est l'Etat qui pilote la politique nationale du foncier urbain.

- ✓ *Direction Générale du Foncier Urbain (DGUFU)*

Le Directeur Général du Foncier Urbain (SIGFU) et les services techniques comme le Cadastre et la Conservation s'assurent que chaque parcelle de terre est bien enregistrée, avec des documents officiels. Ils tiennent à jour les plans et les registres fonciers. La Direction (DGUFU) met en œuvre le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) pour numériser et fiabiliser les procédures.

- ✓ *Préfecture et Sous-préfecture*

La préfecture et la sous-préfecture sont les représentants de l'État au niveau local (région-département-commune). Ils supervisent l'application des lois foncières et coordonnent les actions entre les différents services. Ils appuient la régulation des conflits fonciers et veillent au respect des procédures administratives.

- ✓ *Mairie et/ou Conseil municipal de Tioro*

La Mairie, en tant que collectivité locale agit sous tutelle de l'État**.** Elle reçoit les demandes des habitants pour l'attribution ou la régularisation des terres. La Mairie joue un rôle clé dans la délivrance des permis de construire et la gestion des lotissements. C'est l'interface entre les populations et les services techniques de l'État. Le Conseil Municipal discute et valide ces demandes, en tenant compte des besoins de la communauté.

- ✓ *Services du cadastre et de la conservation foncière*

Ils assurent l'enregistrement et la conservation des titres fonciers, garantissent la traçabilité et la sécurité juridique des transactions. A ce titre, comme un « Tribunal », il intervient en cas de litige ou de contestation sur la propriété d'une terre et tranche les différends selon la loi.

- ✓ *Autorités judiciaires*

Ce sont des « Tribunaux et cours » locales. Leur rôle est essentiel pour la sécurisation des droits et la résolution des conflits. La Justice Locale Foncière peut aussi aider à résoudre les

petits conflits, souvent par la médiation ou la conciliation. Mais peut aussi trancher les litiges fonciers.

Il faut retenir que l'architecture institutionnelle de la gouvernance foncière et administrative locale, met en évidence les mécanismes de coordination qui encadrent les relations entre les pouvoirs publics et les populations locales dans la gestion territoriale. Le schéma illustre un système de gouvernance multiniveaux où s'articulent fonctions administratives, foncières et judiciaires, dans une logique de régulation territoriale et de gestion des ressources foncières au niveau local. Or la demande est forte alors que la participation citoyenne demeure concrètement limitée ; ce qui amplifie le risque de conflits et de spéculation quand interviennent des intermédiaires.

2.1.2. Les acteurs privés de la sécurisation foncière à Tioro et leur rôle sur le terrain

2.1.2.1. Les acteurs privés légaux de la sécurisation foncière

Les acteurs privés légaux sont au nombre de quatre catégories comme identifiés dans le tableau 2

Acteurs	Rôles légaux / officiels	Observations
Promoteurs immobiliers	- Acquièrent des terrains pour lotissements ou projets urbains. - Respectent les procédures d'ACD et les plans d'urbanisme. - Contribuent à la modernisation du bâti urbain.	Leur action est encadrée par le MCLU et la mairie, mais souvent freinée par la lenteur administrative.
Cabinets topographiques et géomètres agréés	- Réalisent les bornages et plans de lotissement. - Garantissent la conformité technique des parcelles.	Acteurs clés de la sécurisation technique du foncier.
Banques et institutions financières	- Financement des projets immobiliers. - Hypothèque et garantie foncière.	Participent à la formalisation du marché foncier.
Notaires et avocats	- Authentifient les actes de vente et de propriété. - Conseillent sur la légalité des transactions.	Leur rôle est essentiel pour la sécurité juridique des transferts fonciers.

Source : Nos enquêtes, Koné A., 2025

Tableau 2 : : Acteurs institutionnels et professionnels impliqués dans la sécurisation foncière et l'aménagement urbain

Ce tableau met en lumière le rôle des acteurs privés et techniques dans le système foncier et l'expansion urbaine. Les promoteurs immobiliers jouent un rôle clé dans l'augmentation de la valeur des terrains. Leur succès dépend cependant des démarches administratives des autorités compétentes, notamment du ministère de la Construction. Les géomètres assermentés participent à la sécurisation du foncier en délimitant les parcelles et en prévenant les conflits. Les banques et les institutions financières jouent également un rôle en soutenant les opérations immobilières financièrement, ce qui facilite les transactions. Les notaires et les avocats assurent la sécurité juridique des opérations foncières et contribuent à une meilleure transparence. Ensemble, ces acteurs forment un système complémentaire indispensable à

l'aménagement urbain et à la sécurisation des droits fonciers. Malheureusement, 12 % des enquêtés seulement ont fait appel à des géomètres experts pour leurs acquisitions. À l'inverse, 11 % des enquêtés ont fait appel à des notaires dans leur démarche d'achat.

2..1.2.2. Les acteurs privés illégaux ou informels de la sécurisation foncière à Tioro

Les acteurs privés illégaux sont diversifiés et multiformes comme l'illustre le tableau 3

Acteurs	Rôles illégaux / informels	Conséquences sur le terrain
Intermédiaires fonciers ("démarcheurs", "courtiers")	- Vente de parcelles sans titre légal. - Multiplication des ventes frauduleuses. - Usurpation de terrains coutumiers.	Source majeure de conflits et de double attribution.
Chefs de terre ou lignages coutumiers non reconnus	- Cèdent des terres urbaines sans autorisation administrative. - Ignorent les plans d'urbanisme.	Contribuent à la fragmentation du foncier et à la perte de contrôle de la mairie.
Promoteurs informels	- Lotissements non homologués. - Absence de bornage officiel.	Génèrent des quartiers précaires et non raccordés aux services publics.
Agents publics corrompus (connivence privée)	- Détournement de procédures d'ACD. - Falsification de documents fonciers.	Érode la confiance dans les institutions et favorise la spéculation.

Source : Nos enquêtes, Koné A., 2025

Tableau 3 **:** Acteurs informels et pratiques foncières illégales dans la gouvernance foncière

Le tableau 3 souligne la diversité des acteurs informels dans les transactions foncières urbaines et les impacts de leurs pratiques sur la gouvernance foncière. Les intermédiaires fonciers, autorités coutumières non reconnues, et agents publics non réglementés accentuent les irrégularités, engendrant des conflits comme la double attribution de parcelles et des lotissements non homologués. Ces dynamiques contribuent à l'étalement de quartiers mal équipés, diminuent l'efficacité des pouvoirs publics et illustrent un défi majeur pour une gouvernance foncière durable et efficace. Environ 77 % des enquêtés ont acquis leurs terrains par ces intermédiaires, révélant leur rôle clé dans l'urbanisation incontrôlée.

2.1.3. Les autorités coutumières : une légitimité au service de la sécurisation foncière locale

Historiquement, les systèmes fonciers coutumiers, tels qu'observés à Tioro, ont été caractérisés par une gestion communautaire des terres, où l'accès et l'usage étaient régulés par des règles transmises oralement et incarnées par des autorités traditionnelles. Ces transactions, qu'il s'agisse de ventes directes entre particuliers ou de cessions de droits d'usage par les chefs coutumiers, sont rarement formalisées par des titres de propriété enregistrés. Parmi eux on distingue :

- ✓ *Chefs de terre (autorités lignagères)*

Ce sont les garants de la mémoire foncière et de la légitimité des droits d'usage. Ils attribuent des parcelles aux familles, arbitrent les conflits fonciers, veillent au respect des limites coutumières. Leur autorité est reconnue socialement, même si elle n'a pas toujours de valeur juridique dans le cadre étatique.

✓ *Conseils de lignage et/ ou de familles fondatrices*

Ils délibèrent sur les cessions de terres, valident les décisions des chefs de terre : assurent la gestion collective des terres héritées, la régulation des usages agricoles et urbains. Leur poids social renforce la légitimité des transactions coutumières.

✓ *Notables et sages du village*

Ils interviennent pour éviter l'escalade des litiges entre familles ou entre coutumiers et institutions étatiques. Ils ont un rôle de médiateurs dans les conflits fonciers. Leur parole est souvent respectée, ce qui permet de maintenir une cohésion sociale.

✓ *Autorités religieuses locales (imams, prêtres, responsables de cultes traditionnels)*

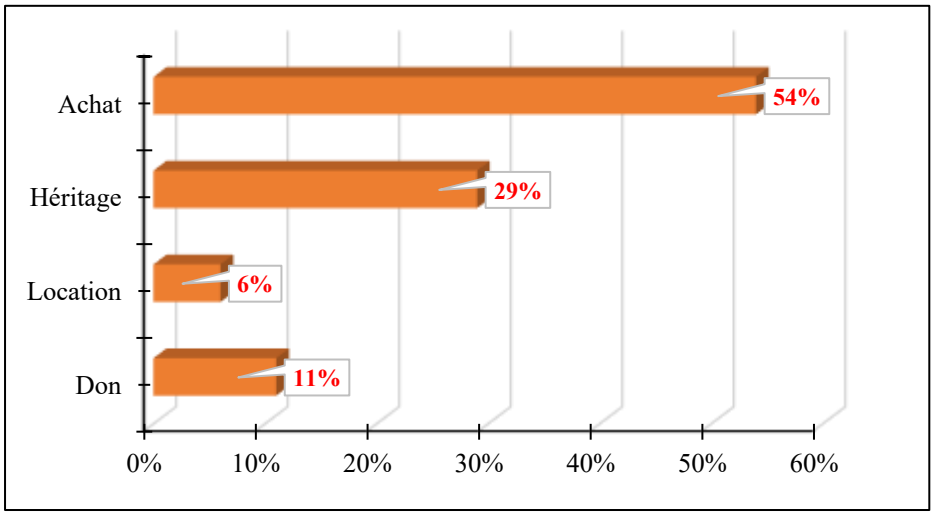
Ils sont sollicités pour bénédiction des transactions, médiation dans les conflits sensibles. Ils renforcent la dimension spirituelle et communautaire de la gestion foncière. En d'autres termes ils sont la caution morale et spirituelle des décisions foncières.

Les comités de gestion foncière villageois, bien que reconnus localement, peinent à faire valoir leurs décisions face à l'autorité de l'administration municipale ou des services domaniaux, créant un vide juridique exploité par certains acteurs. La coexistence concurrentielle des régimes fonciers coutumiers et modernes engendre des chevauchements de compétences et de légitimité qui favorisent l'insécurité foncière et le développement de transactions informelles à Tioro.

2.2. Coexistence des régimes d'accès à la terre : une recomposition aux effets contradictoires de la gouvernance urbaine à Tioro

2.2.1. La prédominance des mécanismes marchands dans l'accès au foncier

Les données de terrain révèlent que l'acquisition foncière par achat constitue désormais le principal mode d'accès à la terre dans l'espace urbain de Tioroniaradougou. Comme l'illustre la figure 3 ; (54) % des enquêtés déclarent avoir obtenu leur parcelle par achat, contre 29 % par héritage, 11 % par don et seulement 6 % par location (Figure 3)



Source : Enquêtes de terrain, 2025

Figure 3 : Modes d'accès à la terre dans l'espace urbain de Tioroniaradougou

Cette distribution met en évidence une mutation des rapports fonciers locaux. Alors que le système coutumier reposait traditionnellement sur la transmission familiale des terres, les

transactions marchandes occupent désormais une place centrale dans les processus d'appropriation foncière. L'achat devient ainsi le principal vecteur d'accès à l'espace urbain, traduisant la montée d'un marché foncier local de plus en plus actif. Toutefois, la part cumulée de l'héritage et des dons (40 %) montre que les mécanismes coutumiers demeurent fortement enracinés dans les pratiques sociales et continuent d'assurer une fonction essentielle de redistribution du foncier. Cette situation illustre parfaitement la coexistence des régimes formels et informels.

2.2.2. La spéculation foncière, comme moyen d'enrichissement et d'intégration sociale

La progression des transactions foncières est étroitement liée aux fonctions économiques assumées par la terre au sein des ménages. Les résultats du tableau 5 montrent que la vente de terrains constitue pour de nombreuses familles une stratégie de mobilisation de ressources financières.

Tableau 5 : Motifs de vente des terrains dans la commune de Tioroniaradougou

Motif de vente de terrain	Effectif	Proportion
Dette	70	19%
Scolarité	24	7%
Cérémonie	218	59%
Santé	57	15%
Total	**369**	**100%**

Source : Enquêtes de terrain, 2025

L'analyse du tableau 5 révèle que près de six ventes sur dix (59 %) sont motivées par le financement des cérémonies sociales, notamment les funérailles et les mariages. Cette situation témoigne de l'importance des solidarités communautaires dans la société sénoufo, où ces événements constituent des moments majeurs de reconnaissance sociale. Les ventes destinées au remboursement des dettes (19 %), aux dépenses de santé (15 %) et aux frais de scolarité (7 %) illustrent également le rôle du foncier comme épargne de précaution. Ainsi, la terre n'est plus uniquement perçue comme un patrimoine familial ou un moyen de production ; elle devient également un actif économique mobilisable pour répondre aux besoins des ménages. Cette évolution contribue à renforcer la logique marchande et participe à la recomposition des rapports fonciers observés dans la commune.

2.2.3. La pluralité institutionnelle à l'origine d'une gouvernance foncière hybride non maitrisée

La coexistence des régimes coutumiers et administratifs est également perceptible à travers l'organisation institutionnelle de la gestion foncière locale comme l'a montré l'analyse de la figure 2 qui met en évidence un système d'acteurs à plusieurs niveaux. L'État central intervient à travers le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme et les services du cadastre qui assurent l'encadrement technique et juridique du foncier. À l'échelle locale, la Préfecture, la Sous-préfecture, la mairie et les juridictions participent à la régulation des questions foncières et au règlement des litiges. Cependant, dans la pratique, les populations continuent de recourir aux mécanismes coutumiers pour légitimer leurs droits fonciers. Cette superposition entre légalité administrative et légitimité coutumière produit une gouvernance foncière hybride où plusieurs autorités revendiquent un rôle dans la reconnaissance des droits sur la

terre. Les acteurs peuvent ainsi mobiliser alternativement ou simultanément les ressources offertes par chacun des systèmes afin de renforcer la sécurisation de leurs possessions foncières.

2.3. Les conséquences socio-spatiales d'une gouvernance foncière non maitrisée

2.3.1. L'occupation anarchique et illégale du domaine public par les activités émergentes

Les conflits fonciers et l'urbanisation non planifiée ont des impacts sur le développement socio-spatial de Tioro. Certains acteurs économiques ont tendance à installer et exposer leurs marchandises sur l'espace public, notamment en bordure des routes et des voiries, qu'ils considèrent à tort comme des espaces vacants et sans utilité fonctionnelle comme l'illustrent la planche 1.

Photo 1 photo 2



Prise de vue : KONE Amadou, 2026

Photo 1 : Une Prolifération des activités économiques informelles sur l'espace public du rond-point de Tioro

Photo 2 : Une exposition de garage de soudure sur l'espace public du rond-point de Tioro

2.2.2. Des cconflits de compétence entre structures de gestion du foncier urbain

Le conflit de compétence entre les différentes structures intervenant dans la gestion du foncier urbain à Tioroniaradougou (autorités coutumières, mairie, sous-préfecture) a engendré des difficultés énormes :

- Le fait que les populations ne sachant pas clairement à quelle autorité s'adresser pour sécuriser leurs transactions foncières favorise les interventions contradictoires des différents acteurs à travers la délivrance de documents non reconnus ou contestés ou encore à la double attribution d'une même parcelle.
- Le chevauchement des compétences encourage la spéculation foncière et les pratiques frauduleuses car des démarcheurs profitent du manque de coordination pour vendre des terrains sans autorisation régulière retardant ainsi les procédures de lotissement, de délivrance des actes administratifs voire la réalisation des projets d'aménagement.

2.2.2. Des cconflits de compétence entre structures de gestion du foncier urbain

Le conflit de compétence entre les différentes structures intervenant dans la gestion du foncier urbain à Tioroniaradougou (autorités coutumières, mairie, sous-préfecture) a engendré des difficultés énormes :

- Le fait que les populations ne sachant pas clairement à quelle autorité s'adresser pour sécuriser leurs transactions foncières favorise les interventions contradictoires des différents acteurs à travers la délivrance de documents non reconnus ou contestés ou encore à la double attribution d'une même parcelle.
- Le chevauchement des compétences encourage la spéculation foncière et les pratiques frauduleuses car des démarcheurs profitent du manque de coordination pour vendre des terrains sans autorisation régulière retardant ainsi les procédures de lotissement, de délivrance des actes administratifs voire la réalisation des projets d'aménagement.

Nos investigations ont permis de constater que plusieurs personnes se présentent à la mairie pour contester la propriété de parcelles qu'elles affirment avoir achetées auprès d'un même vendeur. Cet état de fait traduit par des ventes frauduleuses et le manque de transparence dans les transactions foncières. Dans ces conditions, les acquéreurs ne disposent pas de garanties quant à la validité des documents obtenus. D'où les nombreux conflits constatés entre les différentes parties qui recourent devant les juridictions compétentes locales et les autorités municipales qui s'engagent dans des médiation complexes.

2.2.3. Des conflits fonciers récurrents, une réalité liée du dualisme pratiques formelles et informelles

Si cette pluralité des mécanismes d'accès offre davantage d'opportunités aux populations, elle génère également des situations de conflits. Les enquêtes réalisées montrent que 53,40 % des personnes interrogées reconnaissent l'existence de conflits fonciers dans la commune, contre 46,60 % qui déclarent ne pas avoir été confrontées à ce type de litige. Le tableau 6 nous donne un aperçu des types des formes de conflits.

Typologie des conflits fonciers	**Effectif**	**Proportion**
Conflits interfamiliaux	77	21%
Conflits entre acheteurs	273	74%
Conflits intercommunautaires	19	5%
Total	**369**	**100%**

Source : Nos enquêtes de terrain, 2025

Tableau 6 **:** Typologie des conflits fonciers à Tioroniaradougou

Les résultats du tableau 6 indiquent que plus d'un enquêté sur deux est concerné directement ou indirectement par les conflits fonciers. Cette proportion révèle l'importance des tensions qui accompagnent les transformations actuelles du système foncier local. Les conflits recensés concernent principalement : les conflits interfamiliaux liés aux successions ; les litiges entre acheteurs de parcelles ; les conflits intercommunautaires et les contestations des limites foncières. Ces différends sont souvent liés à la coexistence de plusieurs formes de légitimité foncière. Une même parcelle peut être reconnue selon les règles coutumières tout en faisant

l'objet d'une revendication fondée sur des documents administratifs ou des accords de vente. Cette superposition des droits favorise les ambiguïtés juridiques et renforce l'incertitude foncière. Les résultats obtenus montrent que le foncier urbain à Tioroniaradougou se situe à la croisée des logiques coutumières et des mécanismes modernes de marché. La domination de l'achat comme mode principal d'accès à la terre, conjuguée au maintien des héritages et des dons, révèle l'émergence d'un système foncier hybride. Cette hybridation produit des effets contrastés sur la sécurité foncière. D'une part, elle élargit les possibilités d'accès au foncier et favorise la circulation des terres. D'autre part, elle contribue à la multiplication des conflits et à l'accroissement des incertitudes juridiques. Dès lors, la sécurité foncière apparaît moins comme le résultat exclusif de la formalisation administrative que comme l'aboutissement d'un processus de reconnaissance à la fois coutumière, sociale et institutionnelle.

2.2.4. Une configuration du paysage urbain structuré par l'implantation des activités économiques et des services de base

Nos investigations ont révélé que les ménages disposant de ressources financières suffisantes parviennent plus facilement à accéder aux terrains urbanisables et à sécuriser leurs acquisitions, tandis que les populations les plus vulnérables demeurent exposées aux incertitudes foncières et aux risques d'exclusion territoriale. Ce qui donne lieu à une concentration des activités dans des espaces spécifiques, tout en laissant d'autres secteurs plus résidentiels ou périphériques relativement délaissés. Il en découle une organisation spatiale différenciée du tissu bâti explicative des dynamiques socio-économiques et fonctionnelles du paysage urbain du territoire communal. Les zones résidentielles se concentrent principalement dans les secteurs où la densité est plus forte, notamment à proximité des axes principaux de circulation, facilitant ainsi l'accès aux services de base. Cette organisation spatiale révèle une séparation entre zones plus traditionnelles (Tioro, Ziéfiguekaha, Keniffondjeligué …) souvent constituées de constructions en matériaux locaux, et des zones plus modernes ou réhabilitées, intégrant des matériaux contemporains et des aménagements modernes (Tioro extension1, Zanakaha extension 1, Tioro populaire...). Par ailleurs, on observe une polarisation économique, avec des zones spécifiques destinées aux activités commerciales ou artisanales situées à proximité des marchés ou des points de connexion routière. La répartition des infrastructures et équipements urbains dans le tissu urbain de Tioroniaradougou est caractérisé par une concentration de certains services dans ces zones spécifiques qui reflète une distribution inégale. Par ailleurs, les services de proximité, tels que les boutiques, marchés et autres commerces de détail, sont également répartis selon une logique de proximité accrue dans les quartiers centraux, mais leur offre dans les zones émergentes ou moins développées reste limitée.

3.DISCUSSION

La commune de Tioro connaît un processus multidimensionnel de recomposition foncière qui modifie profondément les modes d'accès, d'usage et de contrôle de la terre, comme une grande quantité de périphéries urbaines du Sénégal (E. PINARD, 2021, pp. 172-176). Cette dynamique conduit à une valorisation exponentielle du foncier, transformant la terre d'un bien de subsistance ou d'héritage en une marchandise spéculative. Ce qui ne se fait pas sans les tensions et les conflits entre les différents acteurs comme mentionnent (S. AYYAPPAN et

HANUMANTHARAYA, 2026, pp. 19-197) dans leurs travaux. Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux acteurs, que ce soit des investisseurs immobiliers, des populations migrantes ou l'État lui-même par ses projets d'aménagement, modifie l'équilibre des pouvoirs et des pratiques foncières traditionnelles. A ce propos, nos résultats sont confirmés à celui de par R. AMPADU (2013, p. 193) qui affirme que les populations autochtones, titulaires de droits coutumiers sur des terres agricoles ou non bâties, se voient souvent confrontées à des logiques de marché et à des régulations de l'État qui remettent en cause la légitimité de leurs titres.
Nos résultats ont montré que forme de pratique défavorise les plus démunis qui sont bien souvent obligés d'abandonner leurs terres à des prix dérisoires. C'est dans ce contexte que REYES-CARRANZA et *al*., (2026, pp. 1-3) estiment que les mécanismes informels, qui vont de la vente de parcelles par les chefs coutumiers à l'occupation illégale de terrains, sont une réponse pragmatique aux défaillances du système formel, notamment en matière d'accessibilité et de délais. Cette coexistence entre les deux régimes, formel et informel, n'est pas figée ; elle s'accompagne d'interactions incessantes, d'hybridations et de tentatives de régularisation qui rendent le paysage foncier encore plus complexe (M. REYES-CARRANZA et *al*., 2026, p. 15-17). Ainsi, les recompositions foncières ont des enjeux territoriaux multiples et profonds. Tantôt elles renforcent les inégalités d'accès au logement et aux services urbains, ce qui génère d'importantes disparités socio-spatiales entre les quartiers. Ce que confirme J. P. M. NDZOMO (2026, p.6) quand il affirme que « des transactions foncières échappe au contrôle de l'État crée un environnement propice à l'accaparement des terres et à la construction de quartiers informels ». Tantôt, ces recompositions favorisent une spéculation foncière qui entrave le développement de projets d'intérêt général et rend l'accès à la terre inabordable pour une grande partie de la population. Enfin, les recompositions liées à la propriété questionnent la capacité des autorités locales et surtout institutionnelles à réguler le marché foncier, à garantir la sécurité tenure et à concilier les intérêts divergents des différents acteurs.

Comme ces instances voient leur légitimité remise en question par l'enchevêtrement des normes et par le nombre des acteurs concernés. Le pire peut vite arriver. C'est pourquoi, nous partageons l'avis de M.A.K. N'TCHA et C. J. HADONOU, (2025, p. 1062) qui appellent les autorités locales, mairies, services déconcentrés de l'État, structures coutumières à gérer les conflits fonciers de plus en plus fréquents et complexes. Une question cependant demeure, Comment ces acteurs de la sécurisation foncière peuvent-ils réagir devant l'expansion urbaine rapide et incontrôlée qui rend ardue la mise en œuvre des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ?

CONCLUSION

Le cas de Tioro révèle l'urgence d'une réforme foncière qui intègre la pluralité des régimes, renforce les capacités des institutions locales et promeut une gouvernance participative. En mettant en lumière les rapports de force entre les acteurs municipaux, coutumiers, administratifs et les ménages, ainsi que les mécanismes de conflits fonciers et d'occupation non planifiée, cette étude révèle que l'hétérogénéité institutionnelle est une source constante de tensions, où coexistent difficilement les cadres juridiques formels de l'État et les logiques de marché. La faiblesse des capacités de planification urbaine et de régulation foncière de la municipalité laisse un vide que les acteurs coutumiers tentent de combler, parfois au

détriment de la sécurité juridique des transactions. C'est dans cette approche que la gouvernance multiniveau offre un cadre d'analyse capable d'expliquer les complémentarités, les chevauchements ou les conflits entre ces différents niveaux d'action.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. AMPADU Richard, 2013, *Finding the Middle Ground: Land Law Reform and Customary Claim Negotiability in Rural Ghana*, RePub, Erasmus University Rotterdam, http://hdl.handle.net/1765/40373.

2. AYYAPPAN S. et HANUMANTHARAYA, 2026, « The Financialization of Land Conflicts: Macroeconomic Vulnerabilities and Agrarian Structure Disciplining in Peripheral Economies », *Advances in Economics, Business and Management Research*, pp. 195-207, https://doi.org/10.2991/978-94-6239-772-9_16.

3. KOUAGOU N'TCHA Moussa A. et HADONOU C. J., 2025, « Stratégies de prévention des conflits fonciers aux frontières bénino-nigérianes : cas de Tchaourou au Bénin », *AKIRI (Revue des sciences humaines et sociales, lettres, langues et civilisations)*, vol. 3, n° 4, pp. 951-967.

4. KRAWCHENKO Tamara A. et TOMANEY John, 2023, *Local and Regional Development: Perspectives, Policies and Prospects*, Routledge.

5. LE ROY Étienne, 2013, « Pluralisme juridique et taxation foncière : réintroduire la confiance, chaînon manquant dans les processus de gestion urbaine en Afrique francophone de l'Ouest », *Techniques Financières et Développement*, n° 112, pp. 81-95, https://doi.org/10.3917/tfd.112.0081.

6. MESSINA NDZOMO Jean-Pierre, 2026, « Dynamiques, facteurs et enjeux de l'étalement urbain en Afrique subsaharienne : analyse comparée de Yaoundé, Kinshasa et Brazzaville », *Scientia: Technology, Science and Society*, vol. 3, n° 6, https://doi.org/10.59324/stss.2026.3(6).114, consulté le 08 novembre 2026.

7. NORTH Douglass C., 1990, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge, Cambridge University Press.

8. PINARD Étienne, 2021, « La consolidation des "villages traditionnels" en périphérie de Dakar (Sénégal) : négociation de la légitimité, du contrôle et de l'accès au terrain périurbain », *African Studies*, vol. 80, n° 2, pp. 172-189, https://doi.org/10.1080/00020184.2021.1906205.

9. REQUIER-DESJARDINS Mélanie et VIANEY Gisèle, 2017, « Productions d'inégalités d'accès à la ressource foncière et politiques de préservation du foncier : une approche comparative », *VertigO - La revue électronique en sciences de l'environnement*, vol. 17, n° 1, https://doi.org/10.4000/vertigo.18407, consulté le 08 novembre 2026.

10. REYES-CARRANZA M., HOEFSLOOT F. I., DATTA A. et JOYA R. A., 2026, « Urbanizing Commons Lands: Ambiguous Tenure Regimes and the Challenges of Land Regularization in Guadalajara Metropolitan Region, Mexico », *Land Use Policy*, vol. 168, article 108095, https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2026.108095.

11. SANTRA A., 2026, *Socio-Spatial Dynamics of Urban Residential Land Use in Agartala City, India: A GIS-Based Analysis of Housing Typology, Land Value Gradients, and Infrastructure Disparities*, prépublication, https://doi.org/10.21203/rs.3.rs-9713922/v1.

12. STONE Clarence N., 1989, *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*, Lawrence, University Press of Kansas.

13. TRIBILLON Jean-François, 2018, « Les régimes fonciers en Afrique subsaharienne », *L'Économie politique*, n° 78, vol. 2, pp. 30-39, https://doi.org/10.3917/leco.078.0030. Consulté le 08 novembre 2026