N° 3
juin
2025

GÉOPORO

ISSN : 3005-2165

Revue de Géographie du PORO

Département de Géographie
Université Péléforo Gon Coulibaly

www.geoporo.net

Revue de Géographie du Poro
Université Peleforo Gon Coulibaly
Korhogo – Côte d'Ivoire

Indexations

https://sjifactor.com/passport.php?id=23980

https://reseau-mirabel.info/revue/21571/Geoporo

https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/947477

https://portal.issn.org/resource/ISSN/3005-2165

Éditorial

L'histoire de la production du savoir géographique, a été conçue et l'est toujours à partir de la dynamique d'une pensée et d'un discours scientifique**.**

Cette production du savoir géographique touche aux méthodes, aux concepts, aux théories, aux emprunts de la discipline et à sa place dans la sphère des sciences. Elle concerne l'objet de la géographie comme un corps de savoir spécifique dans le corpus scientifique. D'une pensée de la géographie qui privilégie la description des faits pour atteindre l'explication par une démarche inductive, vision utilisée par les principaux fondateurs de la géographie, elle parvient à l'explication des phénomènes étudiés.

Trouver des réponses aux questions d'aujourd'hui, c'est dépasser l'étude des apparences visibles pour se pencher aussi sur les rôles invisibles de l'espace dans la vie de chacun et dans le fonctionnement de la société. La géographie cherche dans ce contexte à devenir une science nomothétique avec des chercheurs qui suivent simultanément deux voies. La première qui est une quête de similarité présente dans la diversité des espaces et, à partir d'elle des règles (voir des lois) qui caractérisent l'organisation de l'espace par l'homme. Et la deuxième, celle d'un recours à la démarche déductive comme méthode scientifique.

Quant au discours scientifique, il privilégie d'une part l'analyse spatiale, la recherche de règles, voire de lois dans la répartition des objets dans l'espace. A ce titre, il s'efforce d'analyser les formes spatiales en mettant en évidence les processus à l'œuvre. Et d'autre part, il recherche le sens de ces formes spatiales, sens qu'elles ont pour les divers groupes utilisateurs de l'espace à titre permanent ou temporaire. Tout en ne perdant pas de vue que la pensée et le discours doivent nourrir la science géographique, le rôle du géographe n'est-il pas alors de produire des connaissances utiles pour expliquer les comportements humains dans l'espace et d'en analyser les conséquences ? Pour ce faire, la Géographie s'est appropriée des outils et des techniques tels que le Système d'Information Géographique qui ont fait d'elle une des sciences avec lesquelles il faut compter face aux nombreux enjeux d'un monde dynamique.

En clair, la Géographie se positionne comme la science de prise de décision, voire la science de l'avenir. **GEOPORO** se présente alors comme la plateforme de publication et de publicisation des recherches des géographes d'ici et d'ailleurs soucieux par la qualité de leur contribution à participer aux prises de décisions dans leur environnement socio politique, économique et culturel. Cette revue est dotée d'un conseil scientifique et de lecture international.

Par **KONAN Kouamé Hyacinthe**

« GEOPORO » LA REVUE DU DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE DE L'UNIVERSITE PELEFORO GON COULIBALY

COMITÉ ÉDITORIAL

Directeur de Publication
KOFFI Brou Emile, Professeur titulaire, Université Alassane Ouattara

Rédacteur en Chef
TAPE Sophie Pulchérie, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY

Membres du Secrétariat
- Dr KONAN Hyacinthe, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr DIOBO KPAKA Sabine, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr SIYALI Wanlo Innocents, Maître-assistant, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr COULIBALY Moussa, Maître-assistant, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr DOSSO Ismaïla, Assistant, Université Peleforo GON COULIBALY

COMITE SCIENTIFIQUE INTERNATIONAL

1. KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
2. YAPI-DIAHOU Alphonse, Professeur Titulaire de Géographie, Université Paris 8 (France)
3. ALOKO-N'GUESSAN Jérôme, Directeur de Recherches en Géographie, Université Felix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
4. VISSIN Expédit Wilfrid, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
5. ANOH Kouassi Paul, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
6. EDINAM Kola, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Lomé (Togo)
7. BIKPO-KOFFIE Céline Yolande, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
8. GIBIGAYE Moussa, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
9. VIGNINOU Toussaint, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
10. ASSI-KAUDJHIS Joseph, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
11. SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Lomé (Togo)
12. MENGHO Maurice Boniface, Professeur Titulaire, Université de Brazzaville (République du Congo)
13. NASSA Dadié Désiré Axel, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
14. KISSIRA Aboubakar, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Parakou (Benin)

15. KABLAN Hassy N'guessan Joseph, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
16. VISSOH Sylvain, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
17. DIBI-ANOH Pauline, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët-Boigny, (Côte d'Ivoire)
18. LOBA Akou Franck Valérie, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
19. MOUNDZA Patrice, Professeur Titulaire de Géographie, Université Marien N'Gouabi (Congo)
20. Jürgen RUNGE, Professeur titulaire de Géographie physique et Géoecologie, Goethe-University Frankfurt Am Main (Allemagne)
21. YANOGO Pawendkisgou Isidore, Professeur Titulaire de Géographie, Université Norbert ZONGO (Burkina Faso)

<u>COMITE DE LECTURE INTERNATIONAL</u>

1. KOFFI Simplice Yao, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
2. KOFFI Yeboué Stephane Koissy, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
3. KOUADIO Nanan Kouamé Félix, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire),
4. KRA Kouadio Joseph, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire),
5. TAPE Sophie Pulchérie, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
6. ZOUHOULA Bi Marie Richard Nicetas, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
7. ALLA kouadio Augustin, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
8. DINDJI Médé Roger, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
9. DIOBO Kpaka Sabine Epse Doudou, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
10. KOFFI Lath Franck Eric, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
11. KONAN Hyacinthe, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
12. KOUDOU Dogbo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
13. SILUE Pebanangnanan David, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
14. FOFANA Lancina, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
15. GOGOUA Gbamain Franck, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)

16. KAMBIRE Sambi, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
17. ASSUE Yao Jean Aimé, Maitre de Conférences en Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
18. GNELE José Edgard, Maitre de conférences en Géographie, université de Parakou (Benin)
19. KOFFI Yao Jean Julius, Maitre de Conférences, Université Alassane Ouattara, (Côte d'Ivoire)
20. MAFOU Kouassi Combo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
21. SODORE Abdoul Azise, Maître de Conférences en Géographie, Université Joseph KI-ZERBO (Burkina Faso)
22. ADJAKPA Tchékpo Théodore, Maître de Conférences en Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
23. BOKO Nouvewa Patrice Maximilien, Maitre de Conférences en Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
24. YAO Kouassi Ernest, Maitre de Conférences en Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)

1. Note aux contributeurs

«GEOPORO», la revue du département de géographie de l'université Peleforo Gon Coulibaly fondé *en 2023* est un espace de diffusion de travaux originaux des Sciences géographiques. Elle publie des articles originaux, rédigés en français, non publiés auparavant et non soumis pour publication dans une autre revue. Les normes qui suivent sont conformes à celles adoptées par le Comité Technique Spécialisé (CTS) de Lettres et Sciences Humaines/CAMES. Les contributeurs doivent s'y conformer.

1.1. Les manuscrits

Un projet de texte soumis à évaluation, doit comporter un titre en français et en anglais (Book Antiqua, taille 12, Lettres capitales, Gras), la signature (Prénom(s) et NOM (s) de l'auteur ou des auteurs, l'institution d'attache), l'adresse électronique de (des) auteur(s), le résumé en français (250 mots), les mots-clés (cinq), le résumé en anglais (du même volume), les keywords (même nombre que les mots-clés). Le résumé doit synthétiser le contexte d'étude, l'objectif général, la méthodologie et les principaux résultats. Le manuscrit doit respecter la structuration habituelle du texte scientifique : Introduction (Problématique ; Hypothèse et Intérêt de l'étude compris) ; Outils et Méthode ; Résultats ; Discussion ; Conclusion ; Références bibliographiques. Les notes infrapaginales sont à proscrire. Ecrire les noms scientifiques et les mots empruntés à d'autres langues que celle de l'article en italique. Le nombre de pages du projet d'article (texte à rédiger dans le logiciel word, Book antiqua, taille 12, interligne 1.5) ne doit pas excéder 15. Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante : 1. Premier niveau, premier titre (Book antiqua 12 gras), 1.1. Deuxième niveau (Book antiqua 12 gras italique), 1.2.1. Troisième niveau (Book antiqua 12 italique).

1.2. Les illustrations

Les tableaux, les figures (carte et graphique), les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis (centré), placé en-dessous de l'élément d'illustration (Taille 11). La source (centrée) est indiquée en-dessous du titre de l'élément d'illustration (Taille 10). Ces éléments d'illustration doivent être : i. Annoncés, ii. Insérés, iii. Commentés dans le corps du texte.

La présentation des illustrations (figures, tableau, photos et schéma) doit respecter le miroir de la revue. Ces documents doivent porter la mention de la source, de l'année et de l'échelle (pour les cartes).

2. Notes et références

2.1. La citation des passages

Les passages cités sont présentés entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépasse trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en retrait, en diminuant la taille de police d'un point.

2.2. Les références de citation

Elles sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit : - Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées (B. A. SY. 2008, p. 18) ; - Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées). Exemples: - En effet, le but poursuivi par M. Ascher (1998, p. 223), est «d'élargir l'histoire des mathématiques de telle sorte qu'elle acquière une perspective multiculturelle et globale (…)» - Pour dire plus amplement ce qu'est cette capacité de la société civile, qui dans son déploiement effectif, atteste qu'elle peut porter le développement et l'histoire, S. B. Diagne (1991, p. 2) écrit : Qu'on ne s'y trompe pas : de toute manière, les populations ont toujours su opposer à la philosophie de l'encadrement et à son volontarisme leurs propres stratégies de contournements. Celles-là, par exemple, sont lisibles dans le dynamisme, ou à tout le moins, dans la créativité dont sait preuve ce que l'on désigne sous le nom de secteur informel et à qui il faudra donner l'appellation positive d'économie populaire. - Le philosophe ivoirien a raison, dans une certaine mesure, de lire, dans ce choc déstabilisateur, le processus du sous-développement. Ainsi qu'il le dit : Le processus du sous-développement résultant de ce choc est vécu concrètement par les populations concernées comme une crise globale : crise socio-économique (exploitation brutale, chômage permanent, exode accéléré et douloureux), mais aussi crise socioculturelle et de civilisation traduisant une impréparation socio-historique et une inadaptation des cultures et des comportements humains aux formes de vie imposées par les technologies étrangères. (S. Diakité, 1985, p. 105).

2.3. Les divers éléments d'une référence bibliographique

Ils sont présentés comme suit : Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Titre, Lieu de publication, Editeur, pages (p.) pour les articles et les chapitres d'ouvrage. Le titre d'un article est présenté entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2nde éd.).

2.4. Les références bibliographiques

Elles sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur. Par exemple :

AMIN Samir, 1996, Les défis de la mondialisation, Paris, L'Harmattan.
AUDARD Cathérine, 2009, Qu'est-ce que le libéralisme ? Ethique, politique, société, Paris, Gallimard.
BERGER Gaston, 1967, L'homme moderne et son éducation, Paris, PUF. DIAGNE TAPE Sophie Pulchérie, 2019, « *Festivals culturels et développement du tourisme à Adiaké en Côte d'Ivoire* », Revue de Géographie BenGéO, Bénin, 26, pp.165-196.

Pour les travaux en ligne ajouter l'adresse électronique (URL), la date et l'heure de consultation.

3. Nota bene

3.1. Le non-respect des normes éditoriales entraîne le rejet d'un projet d'article.

3.2. Tous les prénoms des auteurs doivent être entièrement écrits dans la bibliographie.

3.3. Pagination des articles et chapitres d'ouvrage, écrire p. 2-45 par exemple et non pp. 2-45.

3.4. En cas de co-publication, citer tous les co-auteurs.

3.5. Eviter de faire des retraits au moment de débuter les paragraphes.

3.6. Plan : Introduction, Outils et méthode, Résultats, Discussion, Conclusion, Références Bibliographiques.

3.7. L'année et le numéro de page doivent accompagner un auteur cité dans le texte (Introduction – Méthodologie – Résultats – Discussion). Exemple : KOFFI S. Y. *et al.* (2023, p35) ou (ZOUHOULA B. M. R. N., 2021, p7).

Résumé : dans le résumé, l'auteur fera apparaître le contexte, l'objectif, faire une esquisse de la méthode et des résultats obtenus. Traduire le résumé en Anglais (y compris le titre de l'article).

Introduction : elle doit comporter un bon croquis de localisation du secteur de l'étude.

Outils et méthode : l'auteur expose uniquement ce qui est des outils utilisés lors des enquêtes entre autres et l'approche méthodologique.

Résultats : l'auteur expose ses résultats qui sont issus de la méthodologie annoncée dans Outils et méthode (pas les résultats d'autres chercheurs). Il doit également faire l'analyse des résultats en traduisant l'explication de la relation entre les différentes variables, objet de l'article.

Discussion : la discussion est placée avant la conclusion ; Dans cette discussion, confronter les résultats de votre étude avec ceux des travaux antérieurs pour dégager les différences et similitudes, dans le sens d'une validation scientifique de vos résultats. La discussion est le lieu où le contributeur dit ce qu'il pense des résultats obtenus, il discute les résultats ; c'est une partie importante qui peut occuper jusqu'à plus de deux pages.

Conclusion : elle devra être concise et précise.

Enfin, les auteurs sont entièrement responsables du contenu de leurs contributions. La Revue ***GEOPORO*** reçoit en continu les contributions et paraît deux fois dans l'année : juin et décembre. Le nombre d'instructions pour accepter une contribution est de 1 (une) au moins. Un article accepté pour publication dans ***GEOPORO*** exige de ses auteurs une contribution financière de 50 000 FCFA, représentant les frais d'instruction et de publication.

DEFIS ET GESTION FONCIERE DANS LES ESPACES PERIURBAINS D'ABIDJAN (CÖTE D'IVOIRE)

CHALLENGES AND LAND MANAGEMENT IN THE PERIURBAN SPACES OF ABIDJAN (IVORY COAST)

Diane Marina DALLY, *Assistante, Enseignant-Chercheur, Université Félix Houphouët Boigny de Cocody (Côte d'Ivoire), email : dallydianemarina@gmail.com, téléphone : (225)0707299394*

Kouassi Éric KOUAKOU, *Assistant, Enseignant-Chercheur, Université Félix Houphouët Boigny de Cocody (Côte d'Ivoire), email : kouassierick@gmail.com*

Résumé

L'évolution rapide des espaces périurbains d'Abidjan dans un contexte de décentralisation pose des problèmes significatifs en matière de gestion foncière. Cette gestion foncière tous azimuts met en évidence les enjeux liés à la distribution des terres et à la coordination entre les différentes collectivités locales. Livrées à elles-mêmes, les collectivités locales se chevauchent dans l'exercice de leurs compétences en matière de gestion foncière entravant ainsi le bon fonctionnement de ce domaine. Cette étude vise à montrer l'implication du processus de décentralisation dans les défis de la gestion foncière des espaces périurbains d'Abidjan. La méthodologie de collecte de données, par la recherche documentaire, les enquêtes de terrain à partir des questionnaires et des entretiens semi directifs, révèle que le processus de désengagement de l'État au profit des collectivités locales fragilise la gestion foncière dans les espaces périurbains d'Abidjan. On observe le rôle accru des autorités coutumières dans la prise de décisions concernant l'utilisation des terres dans leurs juridictions. L'absence de collaboration franche entre les collectivités locales conduit à l'adaptation pour protéger les droits fonciers.

Mots clés : Collectivités locales, Compétences, Gestion foncière, Autorités coutumières,

Abstract

The rapid evolution of Abidjan's peri-urban areas in the context of decentralization poses significant problems in terms of land management. This all-encompassing land management highlights the issues related to land distribution and coordination between the various local authorities. Left to their own devices, local authorities overlap in the exercise of their powers in the field of land management, thus hindering the proper functioning of this area. This study aims to show the implication of the decentralization process in the challenges of land management in Abidjan's peri-urban areas. The methodology of data collection, through documentary research, field surveys based on questionnaires and semi-structured interviews,

reveals that the process of disengagement of the State in favour of local authorities weakens management of Abidjan's peri-urban areas. The methodology of data collection, through documentary research, field surveys based on questionnaires and semi-structured interviews, reveals that the process of disengagement of the State in favour of local authorities weakens land management in the peri-urban areas of Abidjan. There is an increased role for customary authorities in decision-making about land use in their jurisdictions. The lack of frank collaboration between local communities leads to adaptation to protect land rights.

Keywords: Local authorities, Skills, Land management, Customary authorities,

Introduction

La croissance démographique accélérée et l'urbanisation non maîtrisée posent des défis de taille aux métropoles africaines, notamment à Abidjan, capitale économique de la Côte d'Ivoire. Avec plus de 5 616 633 d'habitants (RGPH, 2021, p.1) et un taux d'urbanisation atteignant 52,5 % (INS, 2021, p.6), la ville subit une pression croissante sur ses ressources et infrastructures. Cette expansion vers les zones rurales environnantes intensifie la demande de logements et accentue la pression sur les espaces périurbains. Comme le souligne A. YAPI-DIAHOU (2010, p. 45), cette dynamique « conduit à une extension urbaine incontrôlée », multipliant les besoins en infrastructures et en services publics dans ces périphéries.

Face à ce phénomène, de nombreux chercheurs se sont intéressés aux défis qui posent une gestion foncière adaptée dans les grandes villes africaines. Selon D. KOUASSI et A. KOFFI (2018, p. 76) « les territoires périurbains sont de plus en plus sollicités pour répondre aux défis de logement et de saturation de l'espace intra-urbain », augmentant ainsi la complexité de la gestion foncière. En l'absence d'une régulation solide, A. KOUAME et M. BAMBA (2019, p. 88) relèvent que « l'expansion périurbaine d'Abidjan » illustre les « défis de régulation foncière dans un contexte de croissance rapide », rendant la disponibilité des terres essentielles pour un développement urbain durable. Toutefois à la fragmentation des compétences entre les autorités locales s'ajoute la complexité qu'observe A. KONE (2017, p.54) : « les politiques de décentralisation restent incomplètes et créent une fragmentation des compétences », ce qui rend la régulation des zones périurbaines plus difficile. Bien que les périphéries soient souvent envisagées comme une solution à la crise du logement, elles sont rarement intégrées

dans une stratégie globale de développement urbain (J-B. BLE et K. N'GUESSAN, 2020, p. 102).

Ce qui amène à poser la question suivante : *Comment la croissance urbaine rapide d'Abidjan influence-t-elle la gestion foncière des espaces périurbains, et comment les autorités locales et coutumières peuvent-elles assurer une régulation durable de ces territoires face au désengagement de l'État ?*

L'étude se fixe pour objectif d'analyser l'impact de l'urbanisation rapide d'Abidjan sur la gestion foncière des espaces périurbains. Elle examine les interactions entre les acteurs locaux, les autorités coutumières et l'État pour identifier des pistes de régulation durable, permettant un développement urbain harmonieux.

1. Outils et Méthodes

1.1. Présentation de la zone d'étude

Dans le cadre de notre recherche, nous avons réalisées une étude qualitative et quantitative dans les périurbains des communes de Yopougon (Adiopodoumé) et Port Bouët (Gonzague-Anani) (Voir figure I). Ses communes occupent respectivement la première et cinquième place en dénombrement de population. Situés respectivement à l'ouest Adiopodoumé, à environ 15 km du centre d'Abidjan est un village rural. Gonzague-Anani, notre deuxième espace d'étude situé au nord-est du centre-ville, quant à lui est un espace résidentielle soutenue habité par des populations en quête de logement en raison de la saturation des quartiers centraux. Ces périurbains absorbent une partie de la population en quête de logements abordables en raison de la saturation des quartiers centraux. Ils incarnent ainsi les transformations majeures sous la pression croissante sur le foncier.

En effet, cette forte demande foncière exerce une pression sur les ressources locales et représente un défi pour les autorités coutumières et locales, qui doivent encadrer les nouvelles constructions et répondre aux attentes en infrastructures de base.

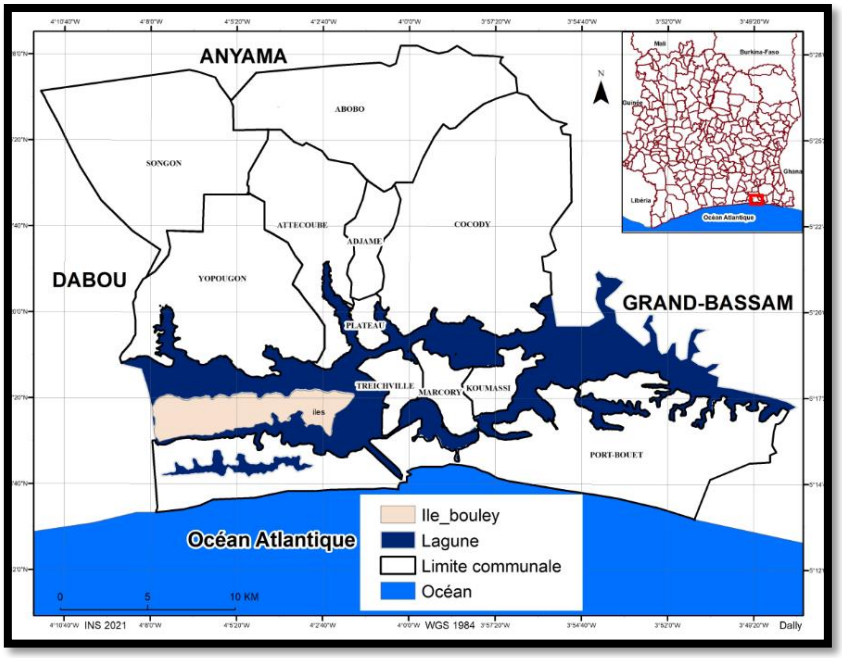


Figure I : Présentation de la ville d'Abidjan

1.2. Collecte de données

Cette étude a combiné une phase exploratoire et une phase de collecte de données. La phase exploration a permis d'identifier les pôles de localisation des nouveaux arrivants vers ces espaces, auprès desquels des collectes de données ont été effectuées. Ainsi, 100 ménages sur la base de choix aléatoire ont constitué notre échantillon, avec 50 ménages pour Adiopodoumé et 50 pour Gonzague-Anani. Ces ménages ont été sélectionnée par choix raisonné (chef de ménage âgé, jeune ; la périodicité sur le site d'accueil).

Des entretiens individuels semi-directifs ont été réalisés avec l'ensemble des acteurs du foncier à partir des guides d'entretien adaptés à chaque groupe d'acteurs. A savoir les autorités coutumières et municipales et les chefs de ménages. Cette opération de collecte des données a été réalisée selon le découpage en sous quartiers des espaces étudiés. Aussi, les observations directes ont été réalisées en complément à ces entretiens. Les données recueillies ont été transcrites et dépouillées selon world, SPPS. Elle a permis de comprendre le processus d'acquisition des parcelles sur cet espace, ainsi que la logique foncière des espaces périurbains. Les difficultés rencontrées lors des entretiens étaient essentiellement axées sur l'intériorisation de la logique foncière. L'appropriation de l'espace par la population qui s'en fait légataire du foncier en le

louant ou le vendant amène les autorités administratives être spectateurs avec des équipements pour la majorité réalisée par les populations elles-mêmes.

2. Résultats et Analyse

Les résultats sont structurés en trois parties : il s'agit premièrement de la fragilisation de la gestion foncière dans les espaces périurbains d'Abidjan liée au désengagement de l'État, la seconde partie est relative à la manifestation de la gestion foncière des espaces périurbains d'Abidjan et enfin la troisième partie consacrée au rôle des autorités coutumières dans la gestion foncière.

2.1. La fragilisation de la gestion foncière dans les espaces périurbains d'Abidjan liée au désengagement de l'État

2.1.1. Le processus de délégation de pouvoir dans la gestion des ressources foncières

La gestion des ressources foncières en Côte d'Ivoire s'est progressivement inscrite dans une dynamique de transfert de compétences de l'État central vers les collectivités locales. L'adoption de la loi n°98-750 de 1998 a marqué une étape déterminante, définissant un cadre juridique et institutionnel qui a élargi le champ d'intervention des collectivités en matière de gestion foncière, d'aménagement urbain et de délivrance d'autorisations d'occupation du sol. Ce texte, en clarifiant les rôles et attributions des acteurs locaux, a introduit des mécanismes de coordination entre l'État et les collectivités pour favoriser une gestion plus concertée et participative du territoire, notamment par l'intégration de la consultation citoyenne dans les processus décisionnels.

La décentralisation s'est poursuivie avec la loi de 2002 et l'adoption du Code des collectivités locales en 2012, qui ont renforcé l'autonomie institutionnelle et les responsabilités locales, y compris en matière foncière. Ces réformes, bien qu'ambitieuses, se sont heurtées à des limites structurelles, en particulier la faible capacité des administrations locales et la persistance de résistances institutionnelles.

Dans ce contexte, la création de l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT) en 2013 s'est inscrite comme un levier de coordination interinstitutionnelle et d'appui technique. L'ANAT a joué un rôle de catalyseur dans l'harmonisation des politiques foncières, en soutenant l'élaboration de stratégies territoriales adaptées et

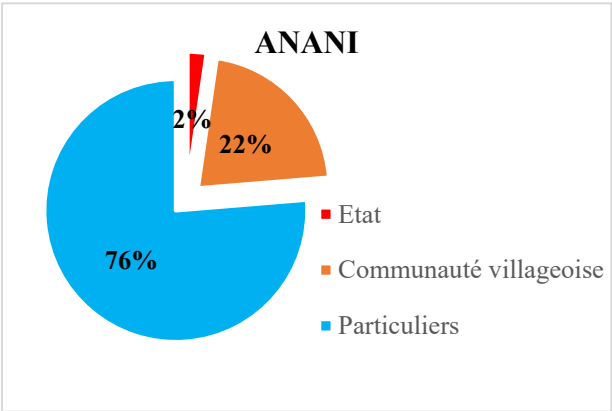
en accompagnant les collectivités dans la mise en œuvre de dispositifs innovants, notamment par l'introduction d'outils modernes de cartographie et de suivi.

L'initiation du Programme national de cadastre rural à partir de 2015 a, pour sa part, permis d'engager un processus de sécurisation des droits fonciers, à travers la constitution de registres fiables et la mobilisation des collectivités dans la gestion de l'information foncière. Ce programme a encouragé la participation locale et renforcé la transparence dans les procédures, tout en impliquant les communautés dans la planification et la gouvernance du foncier.

Toutefois, la montée en puissance des acteurs locaux dans la gestion foncière des périphéries abidjanaises a été accompagnée d'un retrait progressif de l'État central, ce qui, dans un contexte de forte pression urbaine, a accentué la complexité et la fragmentation des mécanismes de gouvernance foncière.

2.1.2. La délégation de pouvoir comme facteur de fragilisation de la gestion foncière dans les espaces périurbains d'Abidjan

Le retrait de l'État du foncier périurbain à Abidjan a affaibli la régulation, laissant place à une gestion dominée par les acteurs coutumiers et la chefferie. Ce « laisser-faire » favorise la multiplication de transactions informelles, comme l'illustrent les cas d'Adiopodoumé et de Gonzague-Anani, révélant ainsi la fragilité d'un système fondé sur des logiques locales et privées (Figure II).



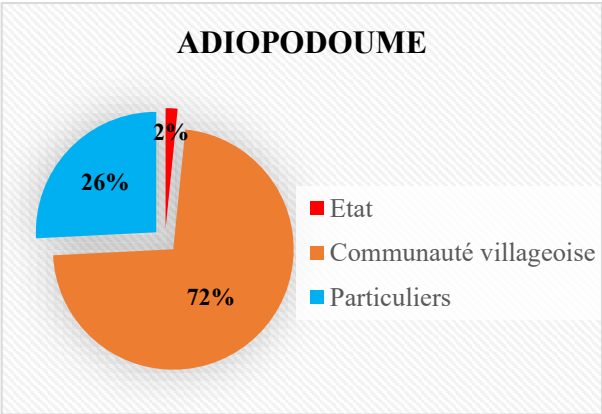


Figure II : Proportion des transactions foncières à Adiopodoumé et à Gonzague-Anani selon le type d'acteur

Source : *Enquêtes DALLY D. KOUAKOU E., Juin 2022*

Ces graphiques issus des enquêtes à Gonzague-Anani et Adiopodoumé révèlent une domination quasi exclusive des propriétaires terriens et des chefferies villageoises dans les transactions foncières. Ces acteurs, qu'ils soient individuels ou communautaires, façonnent la gestion du foncier à travers des accords informels, souvent en marge des procédures officielles. Cette appropriation segmentée du territoire, fondée sur des droits coutumiers ou historiques, fragilise l'intervention des autorités municipales, qui peinent à exercer leur contrôle sur le domaine urbain.

Les témoignages recueillis sur le terrain illustrent la prégnance de ces pratiques. À Gonzague-Anani, la cession des parcelles s'effectue au gré des décisions des premiers occupants, parfois en échange de paiements directs, comme le relate une responsable locale : la transaction dépend du « consentement » de ceux qui contrôlent historiquement la terre, rendant toute sécurisation foncière incertaine et exposant les habitants à des risques récurrents d'éviction.

Cette gestion privative et fragmentée du foncier, entretenue par l'absence de régulation municipale effective, débouche sur une multiplication de découpages illicites, y compris sur des espaces relevant normalement du domaine public. Comme l'exprime un agent municipal de Port Bouët, la méfiance des autorités face à des antécédents fonciers opaques freine toute intervention structurante, accentuant la précarisation urbaine.

Dans ce contexte, la politique de « laisser-faire » adoptée face à la pression démographique et à la faiblesse de l'offre de logement institutionnel a consolidé la prééminence des acteurs coutumiers. Selon ONU-Habitat (2012), cette dynamique explique la prolifération des quartiers précaires, qui couvrent près des deux tiers de la superficie de Port Bouët. Le retrait des pouvoirs publics face à la gestion foncière périurbaine favorise ainsi la dérive spatiale et la persistance d'une urbanisation non maîtrisée.

2.2. Des incohérences dans les politiques d'aménagement et de développement urbain

L'organisation spatiale des périphéries abidjanaises résulte d'enjeux multiples et souvent contradictoires, générant des incohérences dans les politiques d'aménagement. Cette situation favorise l'implantation anarchique des populations et

des investissements, traduisant l'absence de vision coordonnée et la faiblesse des régulations urbaines.

2.2.1. L'organisation spatiale en déphasage avec les normes d'urbanisme

L'organisation des espaces périurbains d'Abidjan s'écarte largement des principes de l'urbanisme formel, marquée par la privatisation et la fragmentation de l'espace. En réponse à la pénurie de terrains aménagés au centre, les implantations se développent au gré d'initiatives privées, notamment à Adiopodoumé, où les propriétaires coutumiers dictent l'occupation foncière. À Gonzague-Anani, ce sont certains groupes qui s'approprient et redistribuent l'espace. Cette dynamique, favorisant une forte densification, engendre un tissu urbain hybride où zones d'habitat et activités informelles s'entremêlent, traduisant une urbanisation largement en dehors des cadres réglementaires (Voir figure ci-dessous).

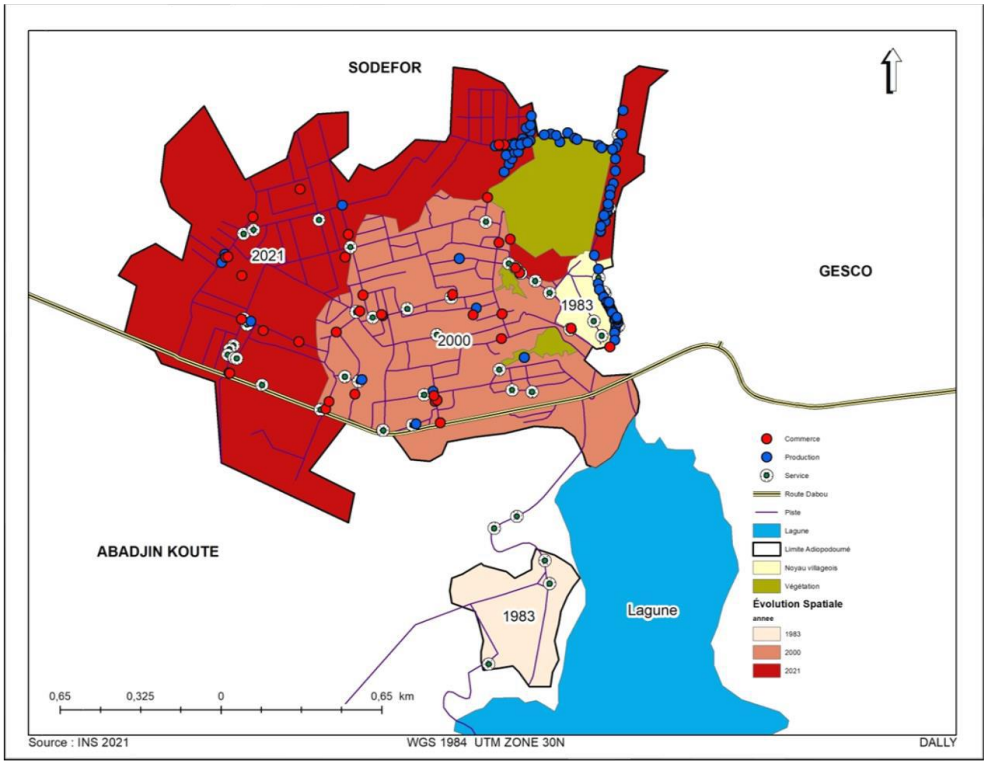


Figure III : Répartition des activités à Adiopodoumé (Yopougon)

Cela laisse place à une installation anarchique et inorganisée de certains équipements dans l'espace. Un enchevêtrement des activités et des habitations qui vont parfois à une installation les unes sur les autres. Tout cet ensemble produit un désordre du paysage urbain. L'espace étant soumis au jeu des acteurs privés, l'organisation est donc régie par ces derniers. Ce qui est recherché par ces acteurs, c'est le gain qu'ils

peuvent en tirer, le coté harmonieux ne fait pas partie des attributions dans la cession de l'espace ou encore des normes d'urbanismes.

Cette manière de gérer l'espace qui conduit à la recomposition, laisse peu de marge aux activités qui sont empilées manquant d'être visibles (Photo I).

Photo I : Empilement des activités dans l'espace de Gonzague-Anani

(Cliché, Dally, 2020)

Cette organisation spatiale, en rupture avec les normes, engendre une urbanisation instable et difficilement maîtrisable, exposant les habitants à de multiples risques. Selon l'ordonnance n°2013-431 du 2 juillet 2013, la propriété foncière n'est reconnue qu'après approbation officielle du lotissement et immatriculation préalable du périmètre. Or, dans les espaces périurbains tels qu'Anani et Adiopodoumé, la plupart des lotissements échappent à ces exigences : ils ne sont ni viabilisés ni encadrés, en raison du coût élevé des aménagements, désormais estimé entre 25 et 35 millions de francs CFA à l'hectare.

Pour contourner ces contraintes, des pratiques informelles et inciviques se multiplient, favorisant l'émergence de quartiers à l'armature urbaine lacunaire et sans cohérence d'ensemble. Ces secteurs, accessibles à faible coût entre 100 000 et 150 000 FCFA la parcelle à Anani dans les années 1990, échappent au contrôle public, donnant lieu à une spéculation foncière anarchique et à une occupation désordonnée de l'espace.

2.2.2. La restructuration de l'espace

L'organisation spatiale des espaces périurbains d'Abidjan révèle des logiques distinctes entre Adiopodoumé et Gonzague-Anani. À Adiopodoumé, l'extension urbaine se déploie à partir du village noyau, structurant l'espace en forme de « V » et

favorisant un contrôle communautaire de l'évolution spatiale. La chefferie y a institué un comité foncier, chargé de réguler la distribution des parcelles, de vérifier les lotissements et de prévenir les conflits, produisant ainsi des trames urbaines cohérentes mais souvent en marge des normes officielles. Ce contrôle s'étend également à la gestion des réserves foncières, où des terrains sont temporairement alloués à des activités agricoles ou d'élevage, assurant la réversibilité au profit de la communauté.

En revanche, Gonzague-Anani se caractérise par une urbanisation non structurée, sans noyau villageois organisateur. La progression spontanée de l'habitat, portée par des occupations illégales, entraîne une instabilité chronique marquée par des opérations fréquentes de déguerpissement. Ce phénomène provoque des recompositions spatiales rapides, accentuées par l'installation de constructions précaires, illustrant la vulnérabilité des populations face aux grands projets urbains et à l'absence de régulation foncière effective (Photo II et III).

Photo II : L'entrée d'une cour d'habitation à Anani-Amamou

Photo III : Vue d'ensemble de l'espace organisée à Anani-Amamou

(Cliché : DALLY D. et KOUAKOU E., Octobre 2022)

L'analyse spatiale révèle une structuration précaire et spontanée, façonnée par l'anticipation d'expropriations ou la pression de grands projets, comme l'autoroute de contournement Y4 à Anani. Les stratégies communautaires visent parfois à sécuriser les abords résidentiels en laissant des terrains vacants, mais ce mode d'occupation échappe largement aux normes d'urbanisme. Il en résulte une urbanisation hétérogène, marquée par l'irrégularité de la trame bâtie, des carences en voirie et en

réseaux, ainsi que la persistance de poches d'abandon ou de fortes densités, illustrant la complexité de la recomposition foncière dans les marges d'Abidjan.

2.3. Conflit de compétence entre les autorités locales et les autorités coutumières

2.3.1. Le rôle accru des autorités coutumières dans la prise de décisions concernant l'utilisation des terres dans leurs juridictions

En Côte d'Ivoire, la gestion du foncier périurbain repose sur une dualité entre autorités coutumières et institutions publiques. Les chefs traditionnels, légitimés par la loi n°2014 du 14 juillet, jouent un rôle central dans l'attribution et la reconnaissance des droits d'usage sur la terre. Cette légitimité coutumière s'exprime par la délivrance d'attestations villageoises, document clé dans les transactions foncières, et par la négociation des lots à bâtir, surtout en périphérie d'Abidjan. La décentralisation a renforcé ce pouvoir, tout en introduisant de nouvelles ambiguïtés : si la signature du chef est souvent requise, elle n'a pas toujours force de loi face aux exigences d'Arrêté de Concession Définitive (ACD), seul titre foncier reconnu par l'État (ordonnance n°2013-481).

Dans la pratique, ces zones sont souvent le théâtre de conflits de compétence, comme l'illustrent les situations de blocage lors d'opérations de lotissement ou d'enquête de commodo incommodo. La superposition des normes coutumières et étatiques génère des incertitudes et favorise la multiplication des contentieux. La persistance de ces tensions est exacerbée par l'évolution des modes de gouvernance villageoise, marquée par l'émergence de dualités à la tête de la chefferie et par des stratégies communautaires visant à préserver le patrimoine foncier collectif.

Historiquement, la politique foncière coloniale, puis postcoloniale, a contribué à affaiblir le pouvoir coutumier au profit de la valorisation individuelle de la terre. Les législations successives, en encourageant la mise en valeur foncière individuelle et transmissible, ont accentué la compétition entre acteurs locaux, collectivités et État. Aujourd'hui, la décentralisation accroît la complexité institutionnelle : les collectivités, bien que théoriquement compétentes, restent dépendantes des autorités coutumières et peinent à imposer une gouvernance foncière efficace.

Ce flou juridique et institutionnel se traduit, sur le terrain, par des pratiques de négociation permanente, où l'acquisition d'un terrain dépend autant de l'accord de la chefferie que de l'aval administratif. Cette situation fragilise la planification urbaine et nourrit des tensions récurrentes entre usagers, collectivités et pouvoirs coutumiers, entravant ainsi la mise en œuvre d'une gestion foncière durable dans les espaces périurbains abidjanais.

3. Discussion

L'objectif de cette recherche était de comprendre comment le désengagement de l'État ivoirien impacte la gestion foncière dans les espaces périurbains d'Abidjan, avec un focus sur les villages d'Adiopodoumé et d'Anani. Les résultats montrent que ce désengagement a fragilisé la gestion foncière, favorisant des pratiques informelles qui confirme les hypothèses de l'étude.

La délégation progressive des responsabilités foncières aux collectivités locales, amorcée par la Loi n°98-750 sur la décentralisation et renforcée par le Code des collectivités locales en 2012, a permis aux autorités locales d'acquérir de nouvelles responsabilités. Cependant, ce transfert s'est révélé complexe. L'apparition de pratiques non encadrées, comme les transactions foncières informelles, valide les analyses de YAPI-DIAHOU A. (1983, p. 23) et de LEBRIS E. *al*. (1991, p. 45) sur l'influence des acteurs coutumiers dans la gestion foncière des terres périurbaines. Les enquêtes menées à Adiopodoumé et Anani révèlent que les propriétaires terriens et les chefferies locales dominent ces transactions, limitant l'application des réglementations municipales.

Les résultats soulignent également que la privatisation des terres, encouragée par une politique de "laisser-faire" étatique, a instauré un environnement où la gestion foncière est assurée par des intérêts privés. Comme le souligne GAPYISI E. (1989, p. 67), une telle politique traduite ainsi, l'incapacité des pouvoirs publics à contrôler l'expansion urbaine. Le manque de contrôle centralisé a favorisé une occupation anarchique des terres, confirmant les risques identifiés dans des études antérieures. Par ailleurs, l'urbanisation non coordonnée dans ces zones génère des installations précaires et des quartiers non viables, ce qui complique la tâche des collectivités locales pour répondre aux exigences d'un développement urbain structuré.

Cette étude met également en évidence des incohérences dans les politiques d'aménagement urbain. Les espaces d'Adiopodoumé et d'Anani révèlent une organisation spatiale en décalage avec les normes d'urbanisme officielles. L'absence de lotissements viables entraîne un cadre de vie précaire, dominé par des installations spontanées et un aménagement non structuré. Ce constat valide les observations de l'ONU Habitat (2012, p. 112), qui soulignent que l'absence de planification cohérente entraîne une prolifération des quartiers précaires.

Enfin, les résultats révèlent des tensions entre les collectivités locales, exacerbées par un flou juridique sur les compétences de chacun en matière de gestion foncière. La reconnaissance officielle du rôle des chefs traditionnels, bien qu'utile pour la gestion locale, introduit une concurrence avec les autorités locales. Cette rivalité complique la gouvernance foncière et génère des conflits d'autorité, entravant une gestion harmonieuse des terres. Ces conclusions rejoignent celles de LEBRIS E. (1991, p. 138), qui affirment que la multiplicité des autorités dans la gestion foncière entraîne des blocages dans le développement urbain.

Toutefois, cette étude présente certaines limites. Les données couvrent une période restreinte, ce qui pourrait limiter la compréhension des tendances à long terme dans ces espaces périurbains. De plus, en se concentrant sur deux villages, l'étude pourrait ne pas refléter la réalité de l'ensemble des périphéries d'Abidjan. Des observations plus étendues et à long terme seraient nécessaires pour généraliser les résultats et analyser l'évolution des pratiques foncières dans d'autres localités périurbaines.

Conclusion

La politique de décentralisation introduit de nouveaux défis dans la gestion foncière des espaces périurbains en Côte d'Ivoire. Ce transfert de compétences vers les collectivités locales modifie les dynamiques politiques et confère de nouvelles responsabilités aux autorités locales en matière de gestion des terres. Cependant, le rôle central du pouvoir coutumier dans la gestion foncière, ancré dans les traditions des deux espaces étudiés, complique l'application de cette politique. Ce système hybride, où se croisent pouvoirs coutumiers et autorités décentralisées, crée un enchevêtrement institutionnel source de nombreux conflits. Ces tensions entravent la mise en place d'une gouvernance foncière harmonieuse et représentent un obstacle

majeur au développement urbain. Pour assurer un développement durable des espaces périurbains, il est impératif de clarifier les compétences et d'établir des mécanismes de coordination plus structurés entre l'État, les collectivités locales et les autorités coutumières.

Bibliographie

AMALAMAN Djédou Martin, 2014 : « *Brève revue de littérature sur le foncier en Côte d'Ivoire* », *in Gouvernance en Afrique*, 21p, Université Pélèforo Gon Coulibaly (UPGC) de Korhogo-Côte d'Ivoire martialmalaman@yahoo.fr consulté le 20 janvier 2014

BANGUI Thierry, 2011, La ville un défi du XXI siècles : Essai sur les enjeux de développement urbain en Afrique, L'Harmattan, 253p.

BERTRAND Nathalie et MARCELPOIL Emmanuelle, 1998 : « *La périurbanisation ou l'émergence de nouveaux territoires* » ; article consulté le 3mars 2017.

BLE Jean-Baptiste et N'GUESSAN Kouassi, 2020 : « Les périphéries urbaines face à la crise du logement à Abidjan », Revue Africaine des Sciences Sociales, vol. 12, n° 2, p. 97-110

DIAHOU Martinien Venceslas, 2009 : « *Croissance urbaine, législation foncière et accès illégal au sol urbain à Abidjan* », Master recherche en études urbaines « image de la cité en Afrique noire »,184p.

GAPYISI Emmanuel, (Ed), 1989, Le défi urbain en Afrique, Collection : Villes et Entreprises. Dirigé par Dominique Des jeux. Édition l'Harmattan, 127p.

GOERG Odile, 2006, Pouvoirs locaux et gestion foncière dans les villes d'Afrique de l'Ouest, l'Harmattan, 208p.

KOBO Pierre-Claver, 1985 : « *L'urbanisation et les droits coutumiers* », Cités Africaines n°2 Janvier-Mars, pp.28-31, consulté le 03 Décembre 2017.

KONE Abou, 2017, Décentralisation et gestion urbaine en Côte d'Ivoire. Abidjan : Éditions CEDA, p. 54.

KOUAME Aka et BAMBA Mamadou, 2019 : « *L'expansion périurbaine d'Abidjan : enjeux et défis de la régulation foncière* », Revue Africaine d'Urbanisme, vol. 14, n°2, p. 75-95

KOUASSI Désiré et KOFFI Aristide, 2018 : « *Les enjeux de l'urbanisation rapide et la gestion foncière en Afrique de l'Ouest* » Revue d'Études Urbaines, 32, p. 76.

LEBRISB Émile, CHAUVEAU Jean-Pierre et LEONARD Étienne, 1991 : « *Les fonciers en Afrique : Enjeux fonciers en Afrique* » Karthala, pp. 45-138.

ONU Habitat, 2012, La prolifération des quartiers précaires dans les espaces périurbains d'Abidjan. Rapport sur l'urbanisation en Côte d'Ivoire, 112p.

ONU Habitat, 2012, Côte d'Ivoire : Profil urbain de Port Bouët, Programme des nations unis pour les établissements humains, 32p. www.unhabitat.org

OURA Raphael Kouadio, 2013 : « *Urbanisation de la métropole abidjanaise et la mise en minorité des autochtones Ebrié* », Cinq Continents3(8) :150-168 Consulté le 19 septembre 2017 Disponible sur http://www.cinqcontinents.uv.ro/3/3_8_Oura.pdf

YAPI-DIAHOU Alphonse, KOFFI- DIDIA Adjoba Marthe, KOFFI Brou Emile, YASSI Assi Gilbert et DIBY Kouakou Martin, 2011 : « *les périphéries abidjanaises : territoire de redistribution et*

de relégation », GRAFIGEO, n°34, 2011, Les métropoles des Suds vues de leurs périphérie, pp 107-122. Consulté le 19 septembre 2020.