

## **Dynamique Urbaine et Risque de Litiges Fonciers dans la Ville de Toumodi (Centre-Sud de la Cote d'Ivoire)**

*Yedoungbo Brou Emmanuel, Doctorant en Géographie*

*Assue Yao Jean-Aimé, Maitre de Conférences*

*Koffi Brou Emile, Professeur Titulaire*

Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

[Doi: 10.19044/esipreprint.6.2023.p191](https://doi.org/10.19044/esipreprint.6.2023.p191)

Approved: 06 June 2023

Posted: 09 June 2023

Copyright 2023 Author(s)

Under Creative Commons BY-NC-ND

4.0 OPEN ACCESS

*Cite As:*

Yedoungbo B.E., Assue Y.J. & Koffi B.E. (2023). *Dynamique Urbaine et Risque de Litiges Fonciers dans la Ville de Toumodi (Centre-Sud de la Cote d'Ivoire)*. ESI Preprints.

<https://doi.org/10.19044/esipreprint.6.2023.p191>

### **Resume**

La ville de Toumodi, dans le centre ivoirien, connaît ces dernières années une croissance spatiale rapide due à l'accélération de l'urbanisation traduisant une dynamique urbaine. Celle-ci s'appréhende à travers la croissance spatiale, la dynamique démographique et ses effets sociaux. La présente recherche a pour objectif d'analyser les effets de la dynamique urbaine sur foncier dans la ville de Toumodi. La méthodologie a consisté en une observation de terrain, des entretiens auprès des autorités administratives et des autorités coutumières et un questionnaire qui ont permis de caractériser la dynamique urbaine de la ville de Toumodi et analyser les effets de celle-ci sur le développement des litiges fonciers. L'enquête par questionnaire adressée à un échantillon de 278 personnes réparties dans les 15 quartiers de la ville de Toumodi. Par ailleurs les résultats de la recherche révèlent que la dynamique spatiale rapide et une démographie accélérée engendrent des litiges fonciers dans la ville. Ainsi parce qu'ils fragilisent la cohésion sociale de la population de plus en plus croissante, il est important de trouver des solutions à cette situation.

**Mots-clés :** Toumodi - Dynamique urbaine – litige - foncier

## Urban Dynamic and Land Dispute in Toumodi's City (South-Central Côte d'Ivoire)

*Yedoungbo Brou Emmanuel, Doctorant en Géographie*

*Assue Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences*

*Koffi Brou Emile, Professeur Titulaire*

Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

---

### Abstract

This present research has as aim to analyze the effects of urban dynamic on the land in Toumodi's city. The methodology consisted in a field's observation, interviews from administrative authorities and accustomed authorities and a questionnaire that permit to characterize the urban dynamic in Toumodi's city and analyse their effects on the development of land dispute. This investigation by questionnaire addressed to a specimen of 278 persons distributed into the 15 quarters of Toumodi's city. Otherwise, the results of this research reveals that the rapid space dynamic and an accelerated demography generate land dispute in the city. Thereby, because they are destroying the social cohesion of the population more and more rising, it's important to find solutions to this situation.

---

**Keywords :** Toumodi-Urban dynamic-Dispute-Land

### Intorduction

La Côte d'Ivoire connaît une urbanisation extrêmement rapide. Pays le moins urbanisé de l'Afrique de l'Ouest en 1960, la Côte d'Ivoire se présente aujourd'hui dans le peloton de tête des pays les plus urbanisés de la sous-région (Institut National de la Statistique, 2014). De 12% en 1960, le taux d'urbanisation est passé successivement à 32% en 1975, 39% en 1988 et 43% en 1998. C'est dire qu'en moins de 40 ans le taux d'urbanisation a triplé et que 2 habitants sur 5 résidents en ville. Les statistiques prévoient un taux de 50% après 2010. Ainsi, de pays fortement rural en 1960, la Côte d'Ivoire est devenue en moins d'un demi-siècle un pays presque majoritairement urbanisé selon l'Institut National de la Statistique (INS, 2014). Conséquence, le nombre de villes que compte le pays a connu après l'indépendance (en 1960), un accroissement rapide. Ainsi, en un demi-siècle, le nombre de villes a-t-il été multiplié par 50 (de 10 en 1955 à 512 en 2018) et la population urbaine multipliée par 34 (de 331 000 en 1954 à 11 408 413 en 2014) selon le (MEMPD, 2006, p.73 ; l'INS, 2014). Depuis 2014, 50,3% de la population ivoirienne est urbanisé (INS, 2014). Tout cela contribue à la dynamique

urbaine. Cette dynamique urbaine qui caractérise les villes ivoiriennes est perceptible par l'étalement spatial et la phagocytose des périphériques.

Toumodi notre zone d'étude n'est pas en marge de ces changements et évolution territoriale. Les données issues des Recensements Generals de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1998 et 2014 révèlent que la circonscription administrative communale comptait 38677 habitants selon INS 1998. En 2014, la ville de Toumodi regorgeait en milieu urbain une population estimée à 43189 d'habitants. Pendant que la superficie bâtie, de 1989 à 2020, soit 31 ans après, a augmenté de 965,67 hectares et de 15 quartiers déclarés par la Direction Régionale de la Construction de Toumodi en 2017, on est passé à 25 quartiers (INS (2014)). Dans ce contexte d'accroissement démographique et spatial de la ville de Toumodi, la gestion du foncier urbain est devenue un problème pour les populations, les autorités administratives et coutumières. Alors, comment la dynamique urbaine engendre-t-elle des risques de litiges fonciers dans la ville de Toumodi ? Cet article analyse les effets de la dynamique urbaine sur le foncier urbain dans la ville de Toumodi. De façon spécifique, cette étude caractérise la dynamique urbaine de la ville de Toumodi et analyse les effets de celle-ci sur le foncier urbain dans la ville de Toumodi pour en proposer des solutions.

### **Donnees et methodes**

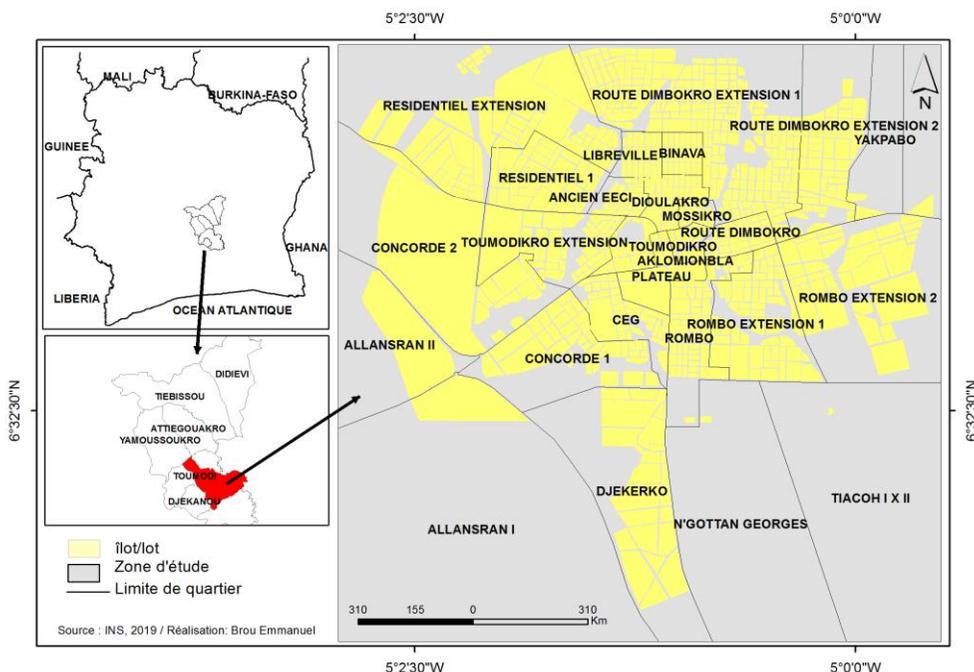
Deux techniques de collecte des informations ont permis la réalisation de cette étude. Il s'agit de la recherche documentaire et l'enquête de terrain. Elle prend en compte les données relatives à la dynamique urbaine de la ville de Toumodi, au développement des litiges fonciers dû à cette dynamique urbaine et aux propositions de Solutions à apporter à cette situation.

Concernant la recherche documentaire, nous avons parcouru les ouvrages qui traitent de l'urbanisation en général, les ouvrages et étude se rapportant à la dynamique urbaine, les documents administratifs et communaux. Ces ouvrages nous ont permis d'avoir un aperçu général sur la situation de la dynamique urbaine, des problèmes fonciers, les typologies des litiges fonciers. La recherche documentaire a également permis la collecte de données démographiques issues des différents recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH 1975, 1988, 1998, 2014) de l'Institut National de la Statistique (INS) de Côte d'Ivoire.

Pour l'enquête de terrain, on a procédé à une observation directe sur le terrain, des entretiens et l'enquête par questionnaire auprès des chefs de ménage. L'observation a consisté essentiellement à parcourir la ville pour faire des visites de terrain dans l'optique de vérifier les informations extraites de documents. Elle a permis d'observer et de faire des constats et recueillir des informations sur les litiges fonciers ayant cours ou ayant été constatés

dans la ville de Toumodi. Les entretiens ont consisté à recueillir auprès des autorités les informations relatives aux effets de la dynamique urbaine sur le foncier et les litiges enregistrés. Ce sont le directeur régional de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme du Bélier et les différents chefs de service, les chefs coutumiers, les autorités administratives et politiques, le commissaire de police de Toumodi, le chef de brigade de gendarmerie et le procureur de la république près de la section de Tribunal de Toumodi et l'INS. La grille d'observation a été utilisée pour caractériser la dynamique urbaine et recenser les types de litiges fonciers engendrés par cette dynamique urbaine. Pour l'enquête auprès de la population, elle s'est faite à partir d'un questionnaire adressé aux acquéreurs de terrain dont une liste nous a été remis par la direction régionale de la construction, du logement de l'assainissement et du logement. C'est donc un échantillon de 148 607 acquéreurs sur une population totale 148 acquéreurs qui représente 1% de ce nombre total. Le choix raisonné a été utilisé pour définir l'échantillon des personnes à interroger. Les données recueillies ont été traités avec les logiciels SPSS for Windows 17, Excel pour les illustrations graphiques et tableaux. Les logiciels Arcview pour l'élaboration des cartes. Cette approche a été utile pour mesurer l'impact de la dynamique urbaine sur le foncier dans la ville de Toumodi. Les travaux de terrain se sont déroulés dans les différents quartiers de la ville de Toumodi. La carte qui suit présente la ville d Toumodi, l'espace d'étude.

**Carte 1.** Localisation de la ville de Toumodi



## Resultats

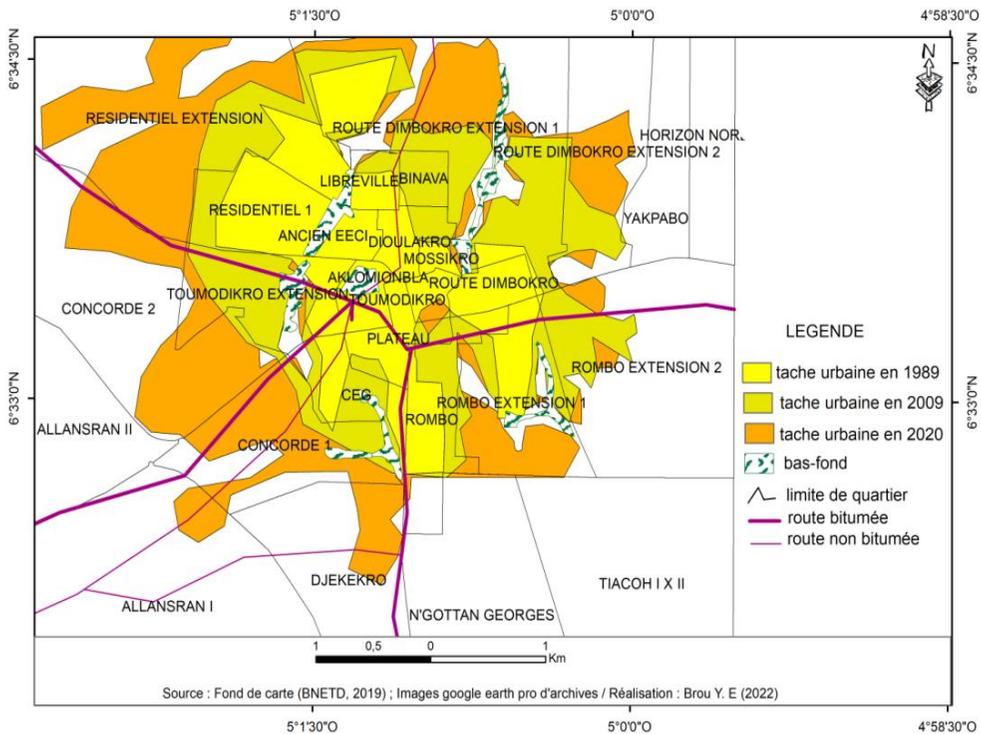
### 1. Les caractéristiques de la dynamique urbaine de la ville de Toumodi

#### 1.1. Une extension spatiale rapide de la ville

Toumodi est une bourgade au centre de la Côte d'Ivoire, où l'urbanisation a commencé à prendre effet au milieu du 19e siècle. Elle était un carrefour de pistes, conduisant l'une vers Tiassalé et les ports de traites de la côte, l'autre vers Bouaké et les empires du nord, la troisième vers les filons aurifères de Kokumbo, à une trentaine de kilomètres vers l'ouest (BETTIGNIES J., 1968, p 212).

La dégradation avancée de la forêt primaire au profit de l'habitat et des vergers a contribué à la réduction de sa superficie non bâtie. A contrario l'espace habitable s'est accrue s'accompagnant d'une forte densité humaine. Tous les villages ont connu une dynamique spatiale beaucoup plus rapide avant le prolongement de l'autoroute du nord à cause l'économie de plantation. Ainsi l'économie de plantation et la dynamique des activités économiques qui en résultent sont la cause des migrations humaines et concourues à la dynamique spatiale dans le département de Toumodi. La ville de Toumodi, chef-lieu du département a connu une évolution progressive de sa tâche urbaine. La carte qui suit présente cette évolution spatiale de la ville de Toumodi.

**Carte 2.** Tâche urbaine de Toumodi (Chef-lieu de sous-préfecture) de 1989 à 2020



Il ressort de cette carte révèle qu'en 1989 la superficie de la tâche urbaine était de 372 hectares. En 2009, cette superficie a augmenté. Elle est passée à 802 hectares soit une hausse de 430 hectares. En 2020, la superficie de la tâche urbaine devient importante. Elle est quantifiée à 1337,67 hectares c'est-à-dire une augmentation de 535,67 hectares. Ainsi de 1989 à 2020, soit 31 ans après, le volume de la tâche urbaine a augmenté de 965,67 hectares et de 15 quartiers déclarés par la Direction Régionale de la Construction de Toumodi en 2017, on est passé à 25 quartiers (INS (2014)). Les différentes crises politico-militaires qu'a connues le pays ont eu pour conséquence une migration massive de populations vers le département de Toumodi. Ensuite le poids du secteur agricole et informel dans l'activité économique a favorisé un développement local, lequel développement amplifié par le passage de l'autoroute du Nord et des nationales A3 et A4 ont fait progresser l'urbanisation en cette année. La structure spatiale du paysage a été très affectée. L'augmentation du nombre de taches s'est accompagnée en effet d'une augmentation de leur aire totale. Ceci semble suggérer que l'évolution spatiale a été caractérisée par la diffusion comme mode de croissance à l'échelle globale de la ville. De plus, le nombre important de projets de lotissement approuvé et exécuté et la vente des lots qui en résulte explique cette évolution de la tâche urbaine. Selon la Direction de la Construction du logement et l'assainissement et de l'urbanisme, ce sont les lotissements viabilisés pour les site d' agbahansou, CEG, Commerce, Concorde I, Concorde II , Dioulakro, Résidentiel extension, Toumodi Résidentiel, Résidentiel extension route Yamoussoukro, Rombo extension, Rombo extension II, Rambo, Route dimbokro extension I, Route dimbokro extension II , Toumodikro, Toumodikro extension, Zahakro et Comekro et les lotissements partiellement viabilisés et les lotissements non viabilisés au nombre de 45. Ce dernier prend en compte Yakpabo résidentiel, Quartier Akpo, Allasran, Rombo extension III. Ce sont au total 63 lotissements approuvés et la vente des lots et ilots et du boom immobilier qui s'en ont suivi qui ont contribué à la dynamique spatiale de la ville de Toumodi.

## **1.2. Une démographie accélérée de la ville**

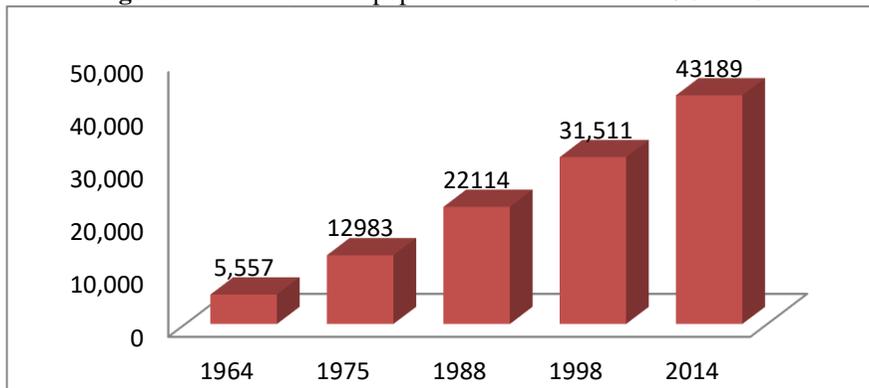
La circonscription administrative communale comptait 38677 habitants selon INS 1998. Cet espace urbain est subdivisé en treize (13) localités. Dans l'espace urbain en 1998, deux (02) localités avaient une population importante notamment Toumodi (31511 habitants) et Kahankro (1842 habitants) grâce à leur proximité de l'autoroute.

En 2014, la ville de Toumodi regorgeait en milieu urbain une population estimée à 43189 d'habitants. Kahankro comptait 2424 habitants. Bendressou, la population était de 1097 habitants et celle de Ouaouakro est de 1078 habitants. La population de Toto-Kouassikro est estimée à 1048

habitants. Toutes ces localités d'importantes marrées humaines seraient situées au bord des voies bitumées, de l'autoroute ou ce sont des zones propices à la culture de l'économie de plantation.

Les données des différents recensements de la population montrent que la ville de Toumodi connaît une croissance rapide de sa population de 1964 à 2014 lors du dernier recensement. La figure 3 montre l'évolution de cette population.

**Figure 1.** Evolution de la population de Toumodi de 1964 à 2014



Source : INS-RGPH, 1964-1975-1988-1998-2014 et BETTIGNIES 1964

La figure 3 montre l'évolution de la population de la ville de Toumodi entre 1964 et 2014. De celui-ci, il ressort que l'analyse des différents dénombrements faits par l'INS de 1964 à 2014, montre que la croissance de la population est accélérée à Toumodi. En effet, la population de la ville estimée à 5.557 habitants entre 1964 et 1975, Elle est passée à 12.983 habitants entre 1975 et 1988. En 11 ans, c'est-à-dire de 1964 à 1975, cette population a doublé. Ainsi, d'une population de 12.983 habitants en 1975, elle est passée à 22.114 habitants en 1988 puis à 31.551 habitants en 1998 avec un fort taux d'accroissement moyen annuel de 4.2% pour atteindre 43.189 habitants en 2014. Les causes de cette poussée démographique sont d'ordre économique et social. En effet la ville de Toumodi de sa position géographique, une ville carrefour, c'est-à-dire à la croisée des nationales A3 et A4 et de l'autoroute du Nord offre une accessibilité avec la réduction de la distance et le cout du transport relativement faible entre Toumodi et les grandes villes du pays. De plus l'émergence de certaines nouvelles activités économiques tel l'orpaillage clandestin, l'ascension des activités d'élevage avec l'arrivée des populations étrangères pour la gestion des parcs et la surveillance des bêtes qui favorisent la migration des ressortissants des pays voisins et du taux de natalité. Enfin, c'est un espace de liaison entre les zones forestières du sud et savaniques du nord du pays a fait de lui une zone de fort peuplement. Certaines migrations des personnes des pays voisins et des

migrations internes en partance pour le sud du pays se sont échues dans cette partie du pays.

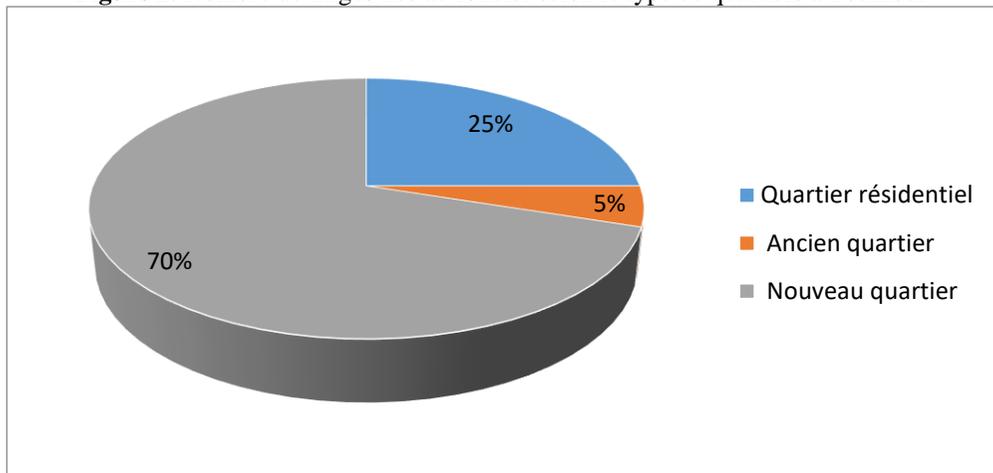
Face à l'évolution démographique de la ville de Toumodi, une pression foncière est perceptible à travers la spéculation du foncier car le besoin de se loger devint de plus en plus important. Ainsi, nous assistons à la manifestation des litiges la circonscription de Toumodi.

## 2. Le développement des litiges fonciers urbains à Toumodi

### 2.1. Le volume de litiges liés foncier urbain à Toumodi

Les litiges fonciers qui étaient rares avant 2002, connaissent un développement dans la ville de Toumodi, suite à l'anarchie observée dans la gestion foncière. L'insécurité foncière s'est installée au regard des données statistiques fournies par notre enquête de terrain dans les quartiers de Toumodi en 2022. La figure qui suit donne le nombre de litiges fonciers dans la ville de Toumodi en 2022.

**Figure 2.** Nombre de litiges liés au foncier selon le type de quartiers à Toumodi



Source : Nos enquêtes, 2022

Cette figure 1 montre les différents litiges fonciers existants dans chaque type de quartier à Toumodi. Dans les nouveaux quartiers, les litiges fonciers ont une proportion considérable, soit 70%. Les nouveaux quartiers sont les nouveaux lotissements au périphérique de la ville. La demande de lots est forte due à l'évolution croissante de la population. Ainsi les propriétaires terriens profitent cette forte demande à vendre des lots à plusieurs personnes. Dans le quartier résidentiel naît aussi des litiges fonciers autour des lots acquis. Le taux des litiges fonciers est de 25%. Ces litiges fonciers proviennent des limites de terrains, souvent de la vente de lots et l'attribution du lot à plusieurs acquéreurs. Le taux des litiges fonciers dans l'ancien quartier est de 5%. Ces litiges sont pour la plupart des retraits

de terrains aux acquéreurs qui ont mis assez d'années pour mettre en valeur le lot. Le terrain acheté se trouvant en pleine ville les autorités administratives (Le Maire ou le Préfet) procède au retrait dudit lot.

## 2.2. Les plaintes liées au foncier à dans la ville de Toumodi

Toumodi, chef-lieu de la sous-préfecture de par sa position connaît une urbanisation considérable. Les lotissements effectués par les propriétaires terriens et quelques entreprises deviennent importants. Ainsi les usagers courent pour en acquérir afin de posséder un toit pour la famille. L'étalement de ville entraîne un problème de foncier vu la mauvaise foi de certains propriétaires terriens, démarcheurs et géomètres qui vendent le lot à deux ou plusieurs personnes. Suite à l'anarchie observée dans la gestion foncière s'ensuit une insécurité foncière au regard des données statistiques fournies par les archives du tribunal de Toumodi en 2022 contenues dans le tableau qui suit.

**Tableau 1.** Nombre de plaintes liées au foncier de 2018 à 2020 dans la ville de Toumodi

Années	Effectif total de plaintes enregistrées	Effectif total de plaintes liées au foncier	Pourcentages %
2018	112	37	33,03
2019	130	55	42,30
2020	250	157	48,80
<b>Total</b>	492	249	50,60

Source : Statistique judiciaire de première instance du tribunal de Toumodi, août 2022

Le tableau révèle que durant la période de 2018 à 2020, sur 492 plaintes enregistrées, 249 sont liées au foncier soit 50,60 %. En plus, ces litiges fonciers connaissent une évolution temporelle car ils ont triplé en 36 mois. En effet, en 2018 sur un total de 112 plaintes recensées, seulement 37 sont liées à la question foncière soit 33,03%. Ensuite, en 2019, ce sont 130 plaintes relatives au foncier qui ont été enregistrées sur un total de 492 plaintes ; soit 42,30%. Enfin, en 2020, ce sont 250 plaintes enregistrées dans le domaine du foncier sur 492 ; soit 48,80%. Au regard de ces proportions, nous retenons dans le département de Toumodi les litiges existent.

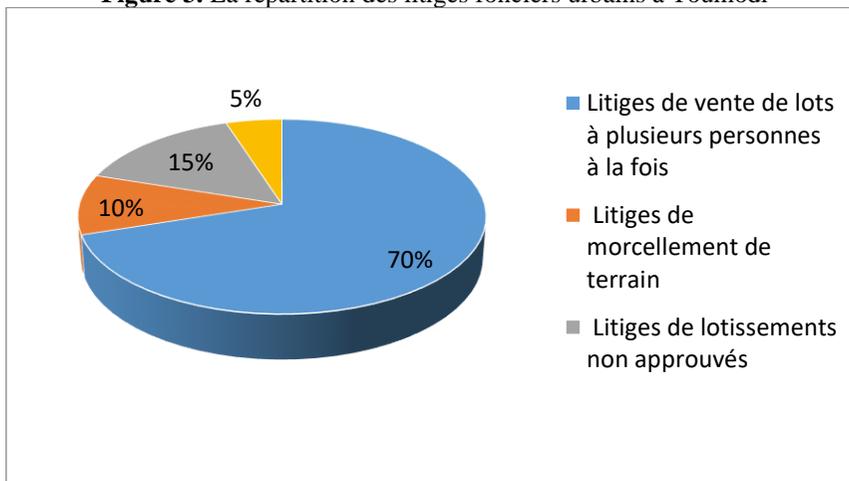
## 2.3. Les causes de ces conflits fonciers dans la ville d Toumodi

La gestion du foncier, dans la commune de Toumodi, est soumise à un double régime, le droit coutumier et le droit moderne. En effet, le droit coutumier est géré par les propriétaires terriens Baoulé. Tous les domaines villageois relèvent de la gestion coutumière des chefferies. Mais, lorsque l'Etat s'acquitte de la purge des droits coutumiers sur une portion de terre bien délimitée et procède à un lotissement, alors celle-ci relève du droit moderne et relève de la compétence du Ministère chargé de la Construction,

de l'Urbanisme et de l'Habitat ou des autorités municipales. Cette forme de gestion doublée de la mauvaise foi des propriétaire terriens est source de conflits ouverts entre les propriétaires terriens Baoulé qui revendiquent des droits sur des terres relativement éloignées de leurs villages respectifs, les acquéreurs privés et l'Administration.

Dans cette circonscription, nous signalons des litiges fonciers en milieu urbain. Ainsi, la typologie des litiges fonciers urbains fait apparaître quatre (04) types de litiges. Il s'agit des litiges de vente de lots à plusieurs personnes à la fois, des litiges de morcellement de terrain, des litiges de lotissements non approuvés et des litiges entre propriétaire terriens et lotisseurs. La figure qui suit présente la répartition des litiges fonciers dans la ville de Toumodi.

**Figure 3.** La répartition des litiges fonciers urbains à Toumodi



Source : Nos enquêtes, 2022

L'analyse de cette figure montre que les litiges fonciers urbains existent à Toumodi. Les litiges de vente de lots à plusieurs personnes sont prépondérants avec une proportion de 70%. Ce sont pour la plupart, des lots appartenant à des membres d'une même famille dont ceux-ci vendent les mêmes lots à différents acquéreurs. A la vérité, ces membres de famille se réclamant propriétaires des mêmes lots les vendent à tout demandeur. Ce problème est surtout régulier chez les organisateurs des lotissements villageois. En effet, les propriétaires terriens, après le lotissement de leurs terres, vendent les lots en délivrant des lettres d'attribution provisoires et des attestations de vente qui permettront aux acheteurs de faire la demande de la lettre d'attribution définitive et les autres documents administratifs. Certains des organisateurs de lotissement villageois et propriétaires terriens, de mauvaise foi, vendent le même lot à plusieurs acquéreurs tout en leur

délivrant à chacun une lettre d'attribution provisoire et une attestation de vente.

Aussi, les litiges de lotissements non approuvés représentent 15% des litiges fonciers urbains.

L'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose en son article 02 que « toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le Ministère chargé de la Construction et l'Urbanisme ». Cette même Ordonnance dispose en son article 5 que « aucun terrain ne peut faire l'objet d'un Arrêté de Concession Définitive, s'il n'est issu d'un lotissement approuvé par le Ministère chargé de la Construction et l'Urbanisme et dont le périmètre a été préalablement immatriculé ». Il ressort clairement de cette Ordonnance que tout lotissement doit être approuvé avant la mise en valeur des lots. A Toumodi, certains lotissements n'ont pas été approuvés avant que des lettres d'attribution soient délivrées aux acquéreurs de lots urbains. C'est pourquoi sur le même espace se superposent ou s'entremêlent parfois deux ou trois lotissements. Sur les lots contenus dans les lotissements ont été délivrées des lettres d'attribution toutes authentiques. Dans ces conditions, les litiges sont inévitables. Les litiges naissent d'abord entre les prétendus détenteurs de droits fonciers coutumiers qui ont mis ces parcelles à la disposition des opérateurs pour les lotissements. Ensuite, les conflits existent également entre les opérateurs qui ont utilisé leurs moyens financiers et matériels pour lotir les espaces. Enfin, les acquéreurs des terrains et détenteurs des lettres d'attribution qui sont en litiges.

Les litiges de morcellement ont un taux de 10%. Ces litiges se présentent sous la forme suivante. Il s'agit du non-respect des conventions, du double morcellement et du chevauchement. Ces litiges entre le propriétaire terrien et le lotisseur sont perceptibles avec une proportion de faible de 5%. D'abord, les litiges naissent des irrégularités qui constituent des freins à l'approbation du lotissement du site par le Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme. Les populations ne peuvent pas avoir accès aux infrastructures sociales de base (l'eau potables, l'électricité, les infrastructures scolaires et sanitaires). Ensuite, les propriétaires de ces parcelles de terrain sous-dimensionnées ne peuvent pas avoir accès aux documents administratifs. Ils ne peuvent donc pas consolider leurs droits sur ces parcelles et avoir accès au marché hypothécaire. Enfin, l'absence de documents fonciers administratifs sur la parcelle favorise la remise en cause de vente ou des doubles ventes.

### **3. Proposition pour une gestion efficace du foncier à Toumodi.**

#### **3.1. Les propositions pour les terrains villageois**

Le demandeur du lot doit se rendre à la chefferie dans le but de faire consulter par un huissier, les guides du village et du MCLAU afin d'authentifier la propriété du vendeur.

L'acquéreur doit connaître l'histoire relative à l'acquisition du terrain par ce vendeur avant tout déboursement d'argent. Il faut faire la demande de l'attestation de cession villageoise auprès de la chefferie. Le demandeur devrait faire constater la mise à jour du guide foncier du village et faire mettre à jour celui du MCLAU par un huissier. Il ne pas se contenter des documents fonciers villageois (attestation de cession villageoise, attestation d'achat, attestation villageoise). Il faut poursuivre les démarches légales jusqu'à l'obtention de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) en déposant son dossier au Service du Guichet Unique du Foncier et de L'habitat (SGUFH).

La promotion de la démocratie locale et la bonne gouvernance exige que la gestion du foncier soit proche des premiers concernés que sont les exploitants. La commission domaniale villageoise dirigée par le chef de village et dont le secrétariat est assuré par un conseiller résident s'il existe, aura un contrôle sur tout le terroir villageois. Un cadastre rural pourra ainsi être mis sur pied en coordonnant toutes les commissions villageoises qui seront étroitement liées avec la commission communautaire. Ainsi Par décret n° 2016-590 du 03 août 2016 portant sa création, ses attributions, son organisation et son fonctionnement, une structure dédiée dénommée Agence Foncière Rurale (AFOR) a été mise en place pour piloter la réalisation du processus de sécurisation du foncier rural et la délimitation des territoires des villages (DTV) sur le terrain. La réalisation de cette mission se fait en collaboration avec les Préfets, Sous-Préfets et les opérateurs techniques 4, en concertation avec la population représentée par le Comité Villageois de Gestion du Foncier Rural (CVGFR). Cet organe, le CVGFR, a vu son rôle défini par le Décret n° 2019-264 du 27 mars 2019 portant organisation et attributions des Comités sous-préfectoraux de Gestion foncière rurale et des Comités villageois de Gestion foncière rurale.

#### **3.2. Propositions pour les terrains urbains dans la ville de Toumodi**

Le vendeur et l'acquéreur doivent faire les transactions foncières (Don, achat, vente ...) en présence d'un notaire. Le notaire conseillera les parties prenantes des transactions jusqu'à la régularisation de leurs situations foncières. Il faudra poursuivre les démarches jusqu'à l'obtention de l'ACD au Service du Guichet Unique du Foncier de l'Habitat (SGUFH).

## Discussion

### 1. Les caractéristiques de la dynamique urbaine

La dynamique urbaine dans la ville de Toumodi est caractérisée par une croissance spatiale rapide et une démographie accélérée.

Déjà en 1965, Dabou, chef-lieu de région tout comme Toumodi, avait une population qui se chiffrait à 9 683 habitants. Dix ans plus tard, c'est-à-dire en 1975, elle avoisinait les 23 870 habitants, soit un accroissement de 9,44% selon l'Institut National de la Statistique (INS, 2014). En 1988, la ville abritait une population de 39 494 habitants, soit un ajout de 15 584 citadins de 1975 à 1988. Le taux de croissance est de 3,95% entre 1975 et 1988. Au Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1998, la ville enregistre 53 633 habitants, soit un taux de croissance de 3,1% entre 1988 et 1998. Avec un taux d'accroissement moyen de 2,6% entre 1998 et 2014, la population urbaine passe successivement à 66 653 habitants en 2005, puis à 76 754 habitants en 2010 pour atteindre 85 288 habitants en 2014 selon l'Institut National de la Statistique (INS) de Côte d'Ivoire.

Par ailleurs le rapport de World Urbanization Prospects (2015) nous fournit une idée très précise sur la croissance démographique mondiale. Dans ce rapport, de nos jours, la population mondiale s'accroît de l'ordre de 1,18% par an, croissance qui va continuer dans les décennies à venir. La terre abrite 7,3 milliards d'individus, avec une concentration de 60% de cette population en Asie, 16% en Afrique, 10% en Europe, 9% en Amérique Latine et aux Caraïbes, avec en dernière place l'Amérique du Nord, qui recense seulement 5% de la population mondiale. Et, les spécialistes prévoient une population de 8,5 milliards en 2030 et 9,7 milliards en 2050. La concentration de la population mondiale se fera ainsi principalement dans 9 pays : l'Inde, le Nigéria, le Pakistan, la République Démocratique du Congo, l'Éthiopie, la République Unie de Tanzanie, les États-Unis d'Amérique, l'Indonésie et l'Ouganda. Le continent africain, qui connaît une croissance grandissante depuis maintenant quelques années, contribuera dans la plus grande proportion à la croissance mondiale future. Les prévisions estiment que certains pays, au sein de ce continent, vont voir leur population doubler entre 2015 et 2050. Parmi les pays africains, 27 d'entre eux sont considérés officiellement comme étant les pays les moins développés, ce qui signifie que cette croissance de la population ne s'accompagnera pas forcément par une baisse de la pauvreté.

Les études de NASSORI D. (2017) et DUREAU F. (2004) confirment cette dynamique urbaine. Pour le premier, le Maroc a connu une forte croissance de sa population urbaine. Le taux d'urbanisation qui gravitait autour de 8% au début du 20ème, se situe actuellement autour de 60%. Cette urbanisation est nourrie principalement par l'exode rural. Selon le Centre d'Etude et de Recherches Démographiques (CERED, 2012),

l'apport démographique additionnel en termes de population urbaine est de 350 000 citoyens par an. La croissance urbaine est alimentée par plusieurs facteurs dont nous pouvons retenir, entre autres, l'attractivité économique, les avantages sociaux... mais également la simple augmentation de la population dans des agglomérations de type urbain, et l'apport d'une nouvelle population autrefois rurale. Le facteur naturel de la fertilité est considéré comme le principal facteur de la croissance démographique mondiale. Quant à DUREAU F. (2004), la généralisation du fait urbain, la diffusion à l'échelle planétaire de l'urbanisation –comprise au sens de concentration croissante de la population dans les villes-, constituent des caractéristiques marquantes de l'évolution contemporaine du peuplement de la planète : une redistribution majeure de la population s'est opérée au cours de la deuxième moitié du vingtième siècle.

## **2. Les effets de la dynamique urbaine**

Cette étude a relevé que la dynamique territoriale a des effets sur la gestion foncière entraînant les litiges fonciers dans la ville de Toumodi. Elles sont directement liées aux caractéristiques de la dynamique urbaine et aux litiges fonciers à Toumodi. En effet, les résultats liés aux caractéristiques de la dynamique urbaine corroborent donc celles identifiées par CHALEARD et MESCLIER (2010, p.588). Pour eux le territoire, dans ses composantes multiples, influe sur les recompositions foncières. La distribution de la population, les densités et leur évolution conditionnent en partie la pression foncière. Cependant les recompositions foncières contribuent à la production du territoire. Elles influent sur les rapports de production, sur les densités, sur l'utilisation du sol, sur les paysages et sur les liens avec l'extérieur. Les territoires locaux sont par ailleurs reliés à d'autres, plus ou moins lointains et inclus dans des territoires nationaux. Ainsi ce thème, œuvre de géographes, met l'accent sur les relations entre dynamiques territoriales et recompositions foncières, finalement peu abordées. En outre, INSEE (2016, p.8) affirme que la dynamique territoriale traduit l'extension des aires urbaines. Ainsi, les communes bordant les couronnes périurbaines sont de plus en plus nombreuses à gagner de la population. La croissance démographique n'est plus seulement le fait des grandes aires urbaines. Elle irrigue progressivement de nouveaux territoires.

Pour GILLIO (2017, p.155) la reconversion de friches industrielles et le maintien des activités productives constituent des situations, classiques et émergentes, celui de l'action foncière publique. Elles n'en forment pas moins des exemples de politiques foncières à partir du moment où les collectivités se dotent d'outils d'observation des marchés fonciers et immobiliers, de planification (PLU) et de maîtrise foncière et de constitution de réserves foncières. Elles sont aussi porteuses d'orientations stratégiques et

peuvent alimenter un processus d'émergence de ressource foncière territoriale. Les études de deux derniers auteurs précités révèlent que la croissance démographique et le développement économique ont des effets sur le territoire : l'artificialisation des sols, qui engendre la perte de terres agricoles, la rareté des terres et une pression foncière, se développe et se concentre dans les grandes aires urbaines. Tout cela entraîne les litiges fonciers urbains.

DOHO et al (2020) ont montré, dans leur article sur la gestion urbaine et stratégies de résolution des problèmes fonciers à Divo, que la croissance rapide de la population de Divo a favorisé l'extension de l'espace urbain. Pour eux se pose le problème de l'organisation de l'occupation harmonieuse du sol à cause de l'anarchie qui s'effectue dans les différents morcellements de terrain. Ainsi les lotissements interdits, dans les bas-fonds, les lotissements effectués dans le non-respect des principes de morcellements sont les causes des différents conflits dans la ville de Divo.

Cependant NASSORI D. (2017) évoque quant à lui d'autres effets de cette dynamique urbaine. Si plusieurs effets positifs sont recensés dans les grandes villes après cette croissance urbaine (meilleures infrastructures, accès à l'éducation et à la santé...), elle déclenche tout de même des dysfonctionnements conduisant à l'exclusion des régions éloignées du centre, à la multiplication des habitations insalubres dans les grandes villes... ce qui peut entraver le mode de gouvernance urbaine.

TUO P. (2006) trouve d'autres effets de la dynamique urbaine. La ville de Dabou connaît une dynamique urbaine du fait de sa position géographique à proximité d'Abidjan, son statut administratif et ses potentialités économiques. Cela a entraîné une croissance de la population et de l'espace bâti. Or dans le processus d'extension de la ville, la réalisation des ouvrages d'assainissement a été un oubli engendrant ainsi des problèmes d'environnement.

Il est clair que la dynamique spatiale et démographique engendre en plus des conséquences sur le foncier, d'autres effets notamment économiques, sociales et environnementales.

Il en est de même pour ALLIOUA M. (2021). Ainsi la dynamique urbaine aux abords de la ville de Constantine suscite des effets multiples non seulement sur son environnement et paysages mais aussi sur son économie qui est tributaire des entrées favorisant son désenclavement et facilitant l'accessibilité.

### **3. Le développement des litiges fonciers**

Notre étude montre que les litiges fonciers opposent pour la plupart les acquéreurs de lots aux propriétaires terrains, entre deux acquéreurs, entre deux propriétaires terriens dans la ville de Toumodi. Ces résultats sont

similaires à celui de KOFFIE-BIKPO & ADAYE (2015, p.19) qui soutiennent que les conflits fonciers opposent pour la plupart les migrants (allogènes, allochtones) aux autochtones, dans le Bas-Sassandra. Ils sont récurrents dans les zones à fortes concentrations de la population migrante telles que le département de San-Pedro et de Soubré, où elle représente plus de 80% de la population.

Dans la ville de Toumodi comme les études de cas dans les Hautes terres à Madagascar de DI ROBERTO (2021, p.25) qui affirme que le développement des achats comme dispositif d'accès à la terre est susceptible d'engendrer des tensions ou litiges. Il signifie aussi que les transactions foncières entraînent les litiges fonciers.

KOUAKOU et *al* (2015) à travers leur article ont montré que les villages de Korhogo, il arrive souvent que deux familles se réclament propriétaire d'une même portion de terre. Mais les cas les plus fréquents concernent des membres de la même famille opposée par le système de succession, notamment les neveux et les fils du propriétaire terrien (10% des propriétaires enquêtés sont concernés par ce conflit). Pour eux les litiges peuvent naître entre les acteurs du foncier. En effet ces litiges peuvent naître entre les acteurs privés, entre la commission d'Attribution et le détenteur coutumier, entre les autorités administratives et les propriétaires de lots. L'empiètement sur le lot du voisin et la multi attribution entraîne souvent les litiges fonciers.

## **Conclusion**

La ville de Toumodi connaît une dynamique urbaine dû à plusieurs facteurs. Cette dynamique urbaine est perceptible à travers les périphériques de la ville grâce aux lotissements et l'achat des lots. Le passage de l'autoroute du Nord et des nationales A3 et A4 qui rapprochent cette ville des grandes villes du pays et l'accélération des activités économiques de diverses natures sont les facteurs de cette dynamique. Ces facteurs ont engendré une accélération de la démographie et croissance spatiale accélérée. Cette dynamique a occasionné une pression foncière et la multiplication des litiges fonciers. Aussi, l'installation dénuée de toutes contraintes foncières va par la suite expliquer cette résurgence de nombreux conflits fonciers. Au nombre des effets néfastes de la dynamique urbaine sur le risque du litige foncier, s'inscrit la fragilisation du tissu social avec pour corollaire un risque important d'exposition à l'appropriation du foncier.

C'est pourquoi elle nécessite aussi l'implication des institutions politiques qui doivent non seulement sécuriser et rendre compatibles les droits fonciers.

**References:**

1. ALLIOUA Meriem, 2021, Impacts de la dynamique urbaine sur les abords de la ville de Constantine, Algerian Journal of Human and Social Sciences Revue algérienne des sciences humaines et sociales ISSN : 2588-1558 / EISSN : 2710-8635, Volume: 05 / N°: 01 (Juin 2021), p 261-281
2. BETTIGNIES Joseph de, 1967, Toumodi. Etude monographique d'un centre semi-urbain
3. CHALEARD Jean-Louis, MESCLIER Évelyne, 2010, Introduction. Question foncière et dynamiques territoriales dans les pays du sud : nouveaux liens, nouvelles approches, Annales géographie, pp 577-709
4. DI ROBERTO Hadrien, 2021, Les conflits fonciers et leur résolution à l'échelle locale dans un contexte de marchandisation de la terre. Une étude de cas dans les Hautes Terres à Madagascar. Collection Recherche. Paris, Comité Technique Foncier et Développement (AFD-MEAE) 91 p.
5. DOHO Bi Tchan André, COULIBALY Salifou, ACHY Chiadon Ange Nicole, KOFFI Brou Emile (2020), La gestion urbaine et les stratégies de résolution des problèmes fonciers à Divo, DALOGEO.
6. DUREAU Françoise, 2004, Croissance et dynamiques urbaines dans les pays du Sud. In : FERRY BENOIT (ED.), GAUTIER ARLETTE (ED.), Samuel O. (ed.), Golaz V. (ed.), HAMELIN PHILIPPE (ED.). La situation dans les pays du Sud : synthèse et ensemble des contributions de chercheurs des institutions de recherches partenaires, Nogent-sur-marne (FRA) ; New York : CEPED ; ONU, p.203-225. Session de la Commission de la Population et du Développement de l'ONU : Population et Développement : Le caire, 2002/03/22-24
7. FAURET Pierre, OUATTARA Aboubacar Adama, N'GORAN Anicet Bokossô Gabé, YAO Koffi Jean Julius, COULIBALY Bamoro, CALAS Bernard, COURTIN Fabrice, 2018, « Dynamiques territoriales en périphérie des Parcs Nationaux de Taï et de la Comoé (Côte d'Ivoire) », Les Cahiers d'Outre-Mer, pp.373-402
8. GILLIO Nicolas, 2017, Le foncier, une ressource territoriale pour le développement économique, Géographie, Université Grenoble Alpes, 325 p.
9. Institut National de la Statistique et de l'Economie (INSEE), 2016, les dynamiques démographiques territoriales, Dossier Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes N° 3, 20p
10. Institut National de la statistique (INS), 2014, RGPH

11. MAÏTEN Bel, 2010, Compétences et dynamiques territoriales : quelles interactions ? *Géographie, économie, société* Vol. 11 (3):213–232
12. KOUAKOU David Brenoum, ABOU Diabagate, TÉRÉ Gogbe, ZANA Souleymane Coulibaly, 2015, les conflits fonciers dans la ville de KORHOGO, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny, in *Revue Africaine d'Anthropologie*, Nyansa-Pô, n°19, 20 p.
13. KOFFIÉ-BIKPO Céline Yolande, ADAYE Akoua Assunta, 2015, Géographie des conflits fonciers dans la Région du Bas-Sassandra, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny, in *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, N°04, sept. 2015, Vol. 1, 21 p.
14. Ministère d'Etat, Ministère du Plan et du Développement (MEMPD), 2006, Population et développement : défis et perspectives pour la Côte d'Ivoire, Rapport national sur l'Etat et le devenir de la population de la Côte d'Ivoire, Abidjan, Edicom, 190 p
15. NASSORI Dounia, 2017, Dynamiques Urbaines et Développement Économique au Maroc, Thèse de Doctorat, Laboratoire d'Economie Appliquée au Développement (LEAD), 158p
16. TUO Péga, KOUADIO Konan Célestin, COULIBALY Mamoutou, ANOH Kouassi Paul, 2006, DYNAMIQUE URBAINE ET ASSAINISSEMENT À DABOU (SUD DE LA CÔTE D'IVOIRE), Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan, (EDUCI) 2016 *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n°2, 2016, 18p
17. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2015). *World Population Prospects: The 2015 Revision, Key Findings and Advance Tables*. Working Paper No. ESA/P/WP.241.