



ESJ Humanities

Dynamique Urbaine et Litiges Fonciers à Toumodi (Centre-Sud de la Côte d'Ivoire)

Yedonougbo Brou Emmanuel, Doctorant

Assue Yao Jean-Aimé, Maitre de Conférences

Koffi Brou Emile, Professeur Titulaire

Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

[Doi:10.19044/esj.2023.v19n26p72](https://doi.org/10.19044/esj.2023.v19n26p72)

Submitted: 06 June 2023

Accepted: 22 September 2023

Published: 30 September 2023

Copyright 2023 Author(s)

Under Creative Commons CC-BY 4.0

OPEN ACCESS

Cite As:

Yedonougbo B.E., Assue Yao J.A. & Koffi B.E. (2023). *Dynamique Urbaine et Litiges Fonciers à Toumodi (Centre-Sud de la Côte d'Ivoire)*, European Scientific Journal, ESJ, 19 (26), 72. <https://doi.org/10.19044/esj.2023.v19n26p72>

Résumé

Depuis 2013, année de passage l'autoroute du Nord, la ville de Toumodi connaît une évolution remarquable, tant au niveau démographique que spatial. La ville s'étale sur tous les fronts, et phagocyte l'espace rural. Cette dynamique n'est pas sans conséquence sur l'occupation du sol. Cette étude vise à comprendre les effets de la dynamique urbaine sur le foncier. La méthodologie s'appuie sur une observation de terrain, des entretiens semi-structurés réalisés auprès des autorités administratives, coutumières de la ville et sur une enquête par questionnaire. Les résultats révèlent que cette dynamique urbaine se manifeste par une croissance rapide de la population entraînant les besoins en logements. Aussi, Toumodi connaît-elle une croissance rapide induite par une croissance spatiale alimentée par la nécessité de répondre aux besoins en logements d'une population en perpétuelle croissance. La dynamique ainsi observée est perceptible à travers la tâche urbaine qui est passée, de 372 ha en 1989 à 1337,67 ha en 2020, soit un taux d'accroissement moyen annuel 2,7%. La course effrénée pour une propriété foncière en vue d'y bâtir un logement, rime ici avec une importante spéculation qui est souvent source de litiges fonciers. Ces litiges sont plus fréquents dans les quartiers périphériques qui enregistrent 70% des plaintes, contre 25% dans les quartiers péricentraux et 5% les quartiers centraux. Dans un contexte de cohésion sociale prônée par les autorités locales, des mesures

idoines doivent être prises afin de règlementer la transaction foncière en milieu urbain.

Mots-clés: Dynamique urbaine, Litige foncier, Toumodi, Côte d'Ivoire

Urban Dynamics and Land Disputes in Toumodi (Center-South of Côte d'Ivoire)

Yedonougbo Brou Emmanuel, Doctorant

Assue Yao Jean-Aimé, Maitre de Conférences

Koffi Brou Emile, Professeur Titulaire

Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

Abstract

Since 2013, the town of Toumodi has experienced remarkable development, both demographically and spatially. The city spreads in all directions, covering up the rural area. This dynamics has a significant impact on land occupation. This paper therefore focuses on understanding the effects of urban dynamics on land. The methodology is based on field observation, semi-structured interviews with administrative, customary authorities of the city, and a questionnaire survey. The outcome shows that this urban dynamics is manifested through rapid population growth by increasing housing needs. Toumodi is experiencing rapid growth due to spatial growth of housing needs of the growing population. The dynamic observed is perceptible through the urban task that has shifted from 372 ha in 1989 to 1337,67 ha in 2020, which is an annual average growth rate of 2.7 %. The frantic race for land ownership in order to build a house aligns with a significant speculation, which is often a source of many land disputes. These disputes are more frequent in peripheral districts which record 70% of complaints, compared to 25% in pericentral districts and 5% in central districts. In a context of social cohesion advocated by the local authorities, appropriate measures must be taken in order to regulate land transactions in urban area.

Keywords: Urban dynamic, land dispute, Toumodi, Côte d'Ivoire

Introduction

La Côte d'Ivoire connaît une urbanisation accélérée. Pays le moins urbanisé de l'Afrique de l'Ouest en 1960, elle se présente aujourd'hui dans le peloton des pays les plus urbanisés de la sous-région ouest-africaine (INS, 2014). De 12% en 1960, le taux d'urbanisation est passé successivement à

32% en 1975, 39% en 1988, 43% en 1998 et 52.5% en 2021 (INS, 2021). C'est dire qu'en moins de 40 ans, le taux d'urbanisation a triplé, et deux habitants sur cinq résident en ville.

Pays fortement rural en 1960, la Côte d'Ivoire est donc devenue en moins d'un demi-siècle, un pays presque majoritairement urbanisé. Le nombre de villes de plus de 100 000 habitants est passé de 8 en 1998 à 17 en 2021 (INS, 2021).

Quant à la population urbaine, la Côte d'Ivoire aura réalisé sa transition urbaine entre 1998 et 2021. En effet, 15 428 957 personnes vivent dans les villes contre 13 960 193 (47,5%) en milieu rural.

Depuis 2021, 52,5% de la population ivoirienne est urbanisé (INS, 2021). Cette dynamique urbaine qui caractérise les villes ivoiriennes est en outre perceptible à travers l'étalement spatial et les pressions foncières sur les espaces périurbains et ruraux périphériques.

La ville de Toumodi n'est pas en marge de ces mutations urbaines. En effet, le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1998 et 2014 révèlent que la population urbaine de la circonscription administrative a augmenté. En 1998, la ville comptait 38677 habitants ; en 2014 cette population passait à 43189 habitants, elle en enregistre en 2021, 88580 habitants (INS, 2021).

La dynamique urbaine observée à Toumodi a en outre une dimension spatiale qui s'observe à travers l'étalement des surfaces bâties. La superficie bâtie est passée de 353,79 hectares en 2014 à 1027, 17 hectares en 2017. Quant au nombre de quartier, il a presque doublé, car passant de 15 en 2017 à 25 en 2021 (INS, 2021).

Dans ce contexte d'accroissement démographique et spatial de la ville de Toumodi, la gestion du foncier urbain devient un problème pour les populations, les autorités administratives et coutumières, au regard de la multiplication des litiges fonciers. Comment la dynamique urbaine engendret-elle des litiges fonciers dans la ville de Toumodi ? Cette étude soulève le problème des litiges fonciers liés à la dynamique urbaine. Elle vise à comprendre les effets de la dynamique urbaine sur le foncier urbain à Toumodi. De façon spécifique, il s'agit de caractériser la dynamique urbaine ensuite, faire l'état des lieux des litiges fonciers, enfin déterminer les facteurs explicatifs des litiges fonciers.

1- Méthodes

Quatre méthodes de collecte de données ont été utilisées : la recherche documentaire, des entretiens semi-structurés effectués auprès des autorités administratives et coutumières, une enquête par questionnaire et l'observation de terrain.

La recherche documentaire a porté sur des ouvrages qui traitent de l'urbanisation en général et de la dynamique urbaine en particulier. Ce qui a permis d'avoir un aperçu général sur la situation de la dynamique urbaine, des problèmes fonciers et les typologies des litiges fonciers. Ces différents ouvrages ont permis d'appréhender la dynamique urbaine et les litiges fonciers.

Les entretiens ont consisté à recueillir auprès des autorités administratives en occurrence l'Institut National de la Statistique (INS, 2014), la direction régionale du Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), la Mairie, le tribunal de Toumodi et les chefs coutumiers et communautaires des informations relatives aux effets de la dynamique urbaine sur le foncier et les litiges enregistrés. Les données recueillies ont fait l'objet d'une analyse de contenu, suivie de recoupage d'informations.

Quant à l'enquête par questionnaire, elle s'est faite auprès de 148 chefs de ménages ayants rencontrés des litiges fonciers, proportionnellement dans les 15 sur 25 quartiers que compte la ville. Le choix raisonné a été utilisé pour définir l'échantillon des personnes à interroger. Le nombre de ménages a été défini par échantillonnage à partir d'une base de sondage issue du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2014 (RGPH, 2014). Ainsi un total de 148 identifiés ayants connu des litiges fonciers sont enregistrés dans le Tableau 1:

Tableau 1. Menages ayant connus un litige foncier

Type de litiges fonciers urbains	Ménages ayants enregistrés un litige foncier	Proportion
La vente de lots à plusieurs acquéreurs	104	70%
Litige foncier de lotissement non approuvés	22	15%
Litige foncier liés au morcellement de terrain	15	10%
Litige foncier entre le propriétaire terrien et le lotisseur	7	5%
Total	148	100%

Source : INS, 2014

Les données issues de ladite enquête ont été traitées avec le logiciel SPSS pour générer des tableaux et Excel pour les illustrations graphiques.

L'observation de terrain a permis de recueillir des informations sur les litiges fonciers ayant cours ou ayant été constatés dans la ville de Toumodi. Une grille d'observation a été utilisée à cet effet pour caractériser la dynamique urbaine et les types de litiges fonciers engendrés par cette dynamique urbaine.

La situation géographique de l'ensemble des acteurs interrogés a été géoréférencée à l'aide d'un GPS et exportées dans le logiciel ARGIS 10.2.1

pour conception des cartes de localisation et thématiques. 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 15 quartiers de l'espace d'étude (Figure 1).

Située au Centre de la Côte d'Ivoire et à 200 Km d'Abidjan la capitale économique et à 34 Km de Yamoussoukro la capitale politique, la ville de Toumodi est traversée par la route nationale A3 et délimitée dans sa partie ouest par l'autoroute du Nord.

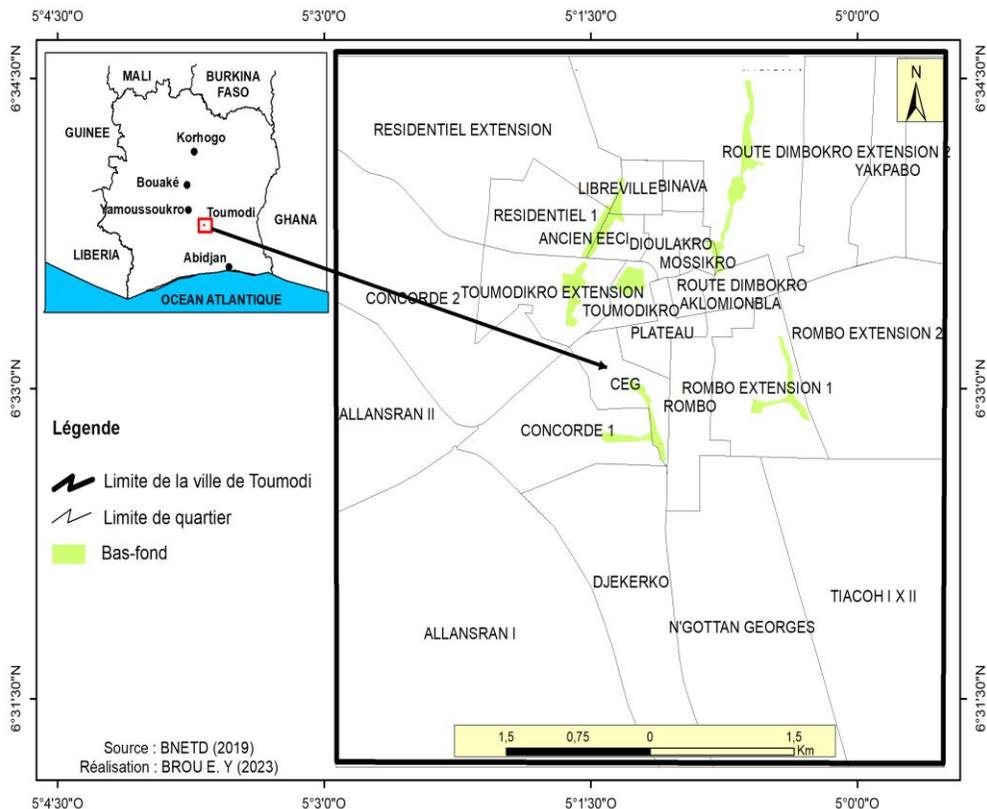


Figure 1 . Localisation de la ville de Toumodi

2- Resultats

2.1- Caractéristiques de la dynamique urbaine de la ville de Toumodi

- Une extension spatiale rapide de la ville

Toumodi est une bourgade où l'urbanisation a commencé à prendre effet au milieu du XIX^{ème} 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

empire du Nord, la troisième vers les filons aurifères de Kokumbo, à une trentaine de kilomètres vers l'Ouest (Bettignies, 1968).

Le développement de Toumodi a aussi bénéficié des effets de l'urbanisation, corrélés à sa fonction administrative de chef-lieu de département et sa position de carrefour sur les routes A3 et A4 (Kouacou, 2019). Tout ceci a eu un impact considérable sur l'évolution progressive de sa tâche urbaine (Figure 2).

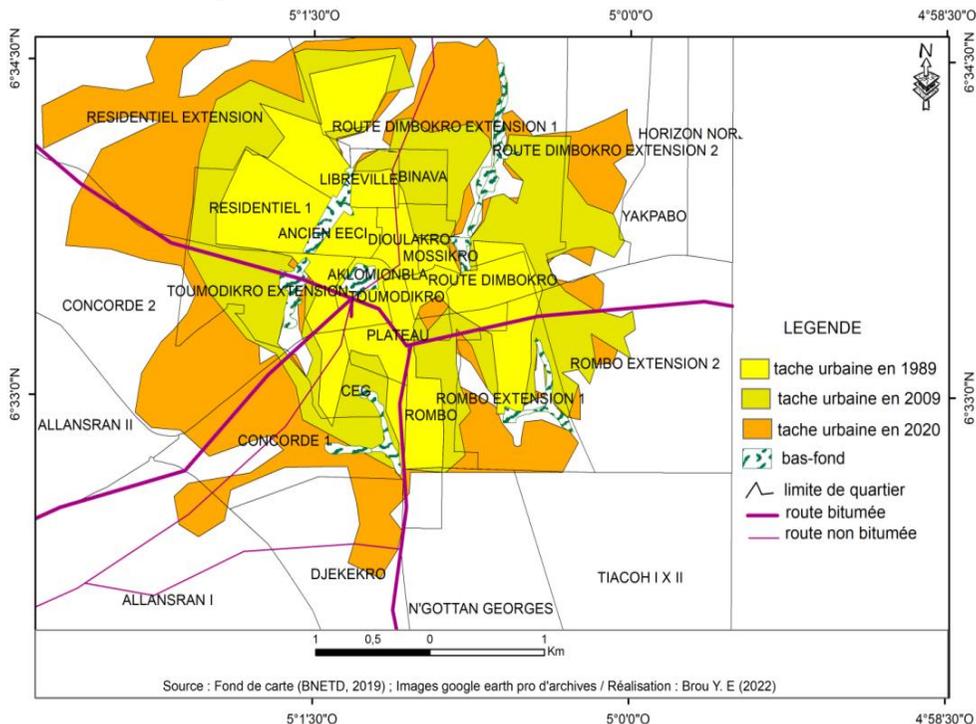


Figure 2. Tâche urbaine de Toumodi de 1989 à 2020

La Figure 2 montre qu'en 1989, la superficie de la tâche urbaine était de 372 hectares. En 2009, cette tâche est passée à 802 hectares, soit une hausse de 430 hectares. En 2020, la superficie de la tâche urbaine devient importante. Elle atteint 1337,67 hectares c'est-à-dire une augmentation de 535,67 hectares. Ainsi, de 1989 à 2020, soit en 31 ans, le volume de la tâche urbaine a augmenté de 965,67 hectares et le nombre de quartier est passé de 15 à 25 quartiers sur la période allant de 2017 à 2020 (INS, 2014). Tout ceci est le fruit d'importants projets de lotissement dont 63 viabilisés, 30 partiellement viabilisés et 15 non viabilisés (Dclaut, 2021). Selon la Direction de la Construction du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme de Toumodi, les lotissements viabilisés se localisent au Centre-ville et certains quartiers péri-centraux (Agbahansou, CEG, Commerce, Concorde I, Concorde II, Dioulakro, Résidentiel extension, Toumodi Résidentiel, Résidentiel extension route Yamoussoukro, Rambo

extension, Rambo extension II, Rambo, Route dimbokro extension I, Route dimbokro extension II , Toumodikro, Toumodikro extension, Zahakro et Comekro...).

Les lotissements partiellement viabilisés et les lotissements non viabilisés sont au nombre de 45, et situés dans la périphérie de la ville (Agbeli-djekro, Agbeli-djekro extension, behibro, binava extension Nord, Concorde autoroute, Yakpabo résidentiel, Quartier Akpo, Allasran, Rombo extension III...).

En somme, la vente des lots issus de ces projets de lotissement et le boom immobilier qui s'en est suivi, ont contribué à la dynamique spatiale de la ville de Toumodi.

-Une démographie accélérée

Les données des différents recensements de la population montrent que la ville de Toumodi a connu une croissance rapide de sa population de 1964 à 2021. La Figure 3 montre l'évolution de cette population.

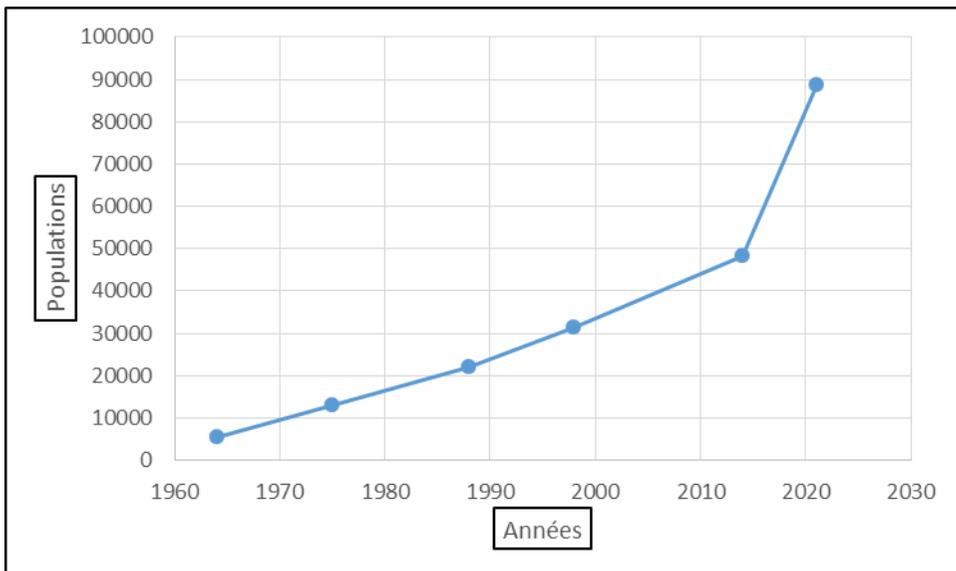


Figure 3. Evolution de la population de Toumodi de 1964 à 2021
Source : INS-RGPH, 1964-1975-1988-1998-2014,2021

Il ressort des différents recensements effectués entre 1964 et 2014 que la croissance de la population est accélérée à Toumodi. En effet, de 5.557 habitants en 1964, la population de Toumodi est passée à 12.983 habitants en 1975. En 11 ans, cette population a doublé.

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 pour atteindre 43.189 habitants en 2014. Cette population est passée en 2021 à 88.580 habitants.

Les causes de cette poussée démographique sont d'ordre économique et social. En effet, Toumodi par sa position géographique, est une ville d'accès facile. De plus, l'émergence de certaines activités économiques telles que l'orpillage clandestin et l'élevage favorisent la migration des ressortissants des pays voisins tels que le Burkina, le Mali, la Guinée. Enfin, certains migrants des pays voisins (13%) et ceux des migrations internes contribuent à la croissance démographique de la ville de Toumodi. La crise politico-militaire de 2002 à 2011 a eu un impact au niveau démographique avec l'afflux des déplacés de guerre.

Face à cette évolution, le besoin de se loger devient de plus en plus important, ce qui exerce une pression foncière sur l'espace périurbain.

-Une croissance économique

Les activités économiques qui font vivre la population urbaine de Toumodi peuvent être regroupées au sein de deux grands secteurs d'activités, à savoir le secteur secondaire et le secteur tertiaire.

Le secteur secondaire est constitué des unités industrielles qui se limitent à deux (2) sociétés de transformation du bois (scieries), une (1) société de fabrication béton, six (6) boulangeries, vingt-deux moulins.

Le secteur tertiaire, regroupe essentiellement les activités du commerce, du transport et de l'artisanat. L'activité commerciale est la plus importante du fait de la proximité de la ville de l'autoroute et de situation stratégique d'où ville carrefour.

Les activités du secteur tertiaire dans la ville se résument au commerce et service. Ce sont les activités les plus pratiquées notamment la couture (324), la coiffure (201), les boutiques de Mauritaniens (136), les maquis et restaurants (83), les menuisiers (63), la vente de téléphones (57), la maintenance téléphones et divers (52) et la mécanique (46) etc. Au total, le tableau révèle 1564 activités du secteur tertiaire. La prédominance de ces activités (70%) sont du domaine du commerce. Ces activités participent à la vie économique de la ville. Elles permettent à ceux qui les pratiquent d'être autonome.

Dans la ville de Toumodi, la prépondérance du petit commerce peut être classée dans le secteur informel. On entend par secteur informel, les activités qui échappent à un contrôle et une régulation effective de l'Etat. L'on peut ranger dans le secteur informel, les ventes de produits alimentaires (légumes, fruits, etc.), la vente de nourriture (allico, poisson frit, attiéké, restaurant-maquis etc.), des quincailleries, les boutiques de Mauritaniens, les vulcanisateurs, les garages, les maquis, la vente de vêtements de friperies, les kiosques, etc. Ces activités occupent la plus grande partie de la population active de la ville et sont détenues par les étrangers africains (Nigériens, Mauritaniens, Maliens, Nigériens) et quelques Ivoiriens.

Le grand commerce regroupe les commerces et services pratiqués par les grandes sociétés commerciales. A Toumodi, Il regroupe les supermarchés, les stations-services et les sociétés de télécommunication. A cet effet, la ville compte quatre (04) stations-services dont deux (02) stations de la société pétrolière Shell, une (01) station de la société pétrolière Total et la dernière de la société Pétro Ivoire. En outre, la ville compte également cinq (05) supermarchés dont deux (02) de la société de demi-gros et détails CDCI, un supermarché de sococe, deux (02) de la société de gros et demi-gros BONPRIX et enfin un supermarché de demi-gros et détails anonyme. Concernant la télécommunication, la ville dispose de seize (16) équipements de réseaux dont deux (02) agences Moov, deux (02) agences Orange et une (01) agence MTN. Les huit (08) équipements de réseau restant sont des antennes.

Le gros commerce emploie contrairement au petit, une minorité de la population active de la ville de Toumodi. Il est détenu par les Libanais et les firmes multinationales et nationales. Néanmoins, il représente un grand enjeu économique pour le développement.

2.2- Etat des lieux des litiges fonciers

-Une croissance des litiges liées au foncier urbain

La dynamique démographique et spatiale renforce le besoin d'acquérir un terrain dans le but de se loger. Cette situation crée des litiges en constante évolution dans la ville, du fait des spéculations qui jalonnent les transactions. Les litiges fonciers s'observent enfin à travers les plaintes enregistrées auprès du tribunal de Toumodi de 2018 à 2020 (Tableau 1). A Toumodi, selon nos enquêtes de terrain, en milieu urbain lorsqu'un acquéreur est victime d'une anarque au niveau foncier. D'abord il cherche une suite favorable avec le propriétaire terrien ou le vendeur. S'il n'y a pas de solution, il saisit le chef du village de Toumodikro. Ensuite le chef à travers ses notables trouvent une suite favorable à l'acquéreur. Dans le cas où l'acquéreur n'est pas satisfait, il porte plainte contre le vendeur ou le propriétaire terrien. Au niveau de la Mairie, du commissariat, la sous-préfecture et les chefs traditionnels ces litiges se règlent à l'amiable donc il n'existe pas de données. C'est seulement à la justice les données sur les litiges fonciers sont disponibles.

Tableau 2. 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
Total	492	249	50,60

Source : Tribunal de Toumodi, août 2022

En 2018, le nombre de plaintes liées au foncier urbain à Toumodi était de 37. Ce nombre va augmenter en 2019, passant à 55 plaintes. En 2020, le nombre de plainte augmente à une allure vertigineuse (157 plaintes), environ trois fois celles enregistrées en 2019. Leur nombre croissant pouvait s'expliquer par le développement des aménagements fonciers devenus source de revenu des propriétaires terriens. Cela s'explique aussi un règlement équitable par la justice en appliquant les textes relatifs en matière de conflit foncier urbain.

Les litiges fonciers sont donc une réalité vécue à Toumodi, et l'importance desdits conflits varient d'un quartier à un autre. En effet, les quartiers périphériques (où la tâche urbaine est prédominante (1337,67 hectares et récente) captent 70% des litiges enregistrés. Cette situation s'explique par le fait que l'espace périurbain abrite les nouveaux lotissements et la demande de lots y est plus forte. L'inadéquation entre l'offre et la demande d'acquisition de lots d'une population sans cesse croissante pousse certains propriétaires à vendre un même lot à plusieurs personnes.

Au niveau de l'espace intermédiaire compris entre le centre-ville et la périphérie, la tâche urbaine est relativement moins importantes (802 hectares), les litiges aussi (25%). Les cas de litiges enregistrés ici proviennent pour la plupart de délimitation des lots, de la vente des lots et de l'attribution des lots à plusieurs acquéreurs. Enfin, dans le centre-ville, la tâche urbaine est faible (372 hectares). Cet espace urbain enregistre le taux le plus bas des litiges fonciers (5%). Les conflits liés aux retraits des lots par les pouvoirs publics, surtout lorsque lesdits lots tardent à être mis en valeur après plusieurs années. La résolution des litiges s'effectue suivant trois niveaux de gouvernance (formelle et informelle). Il s'agit de la chefferie traditionnelle, de l'autorité administrative, et judiciaire. Chacune de ces institutions dans son domaine de compétence contribue à la résolution des litiges fonciers. Les litiges fonciers constituent une faible proportion des dossiers traités par le système légal formel.

-Répartition spatiale de litiges fonciers

Le risque de litiges fonciers dans la ville de Toumodi se présente à trois niveaux que sont le niveau faible, le niveau moyen et le niveau élevé. Le niveau de risque est déterminé en croisant l'aléa, en l'occurrence les conflits (en tenant des comptes de la fréquence des conflits dans le temps et dans l'espace) et les enjeux (humains et matériels). Ici, les enjeux sont représentés par la valeur monétaire de l'immobilier ou des lots, le niveau d'assainissement du site, le niveau de demande ou d'achat de terrain dans le secteur. Là où la fréquence des conflits est importante et que les enjeux humains sont énormes, le risque est élevé. Là où l'occurrence des conflits est importante et que les enjeux humains sont moins importants, le risque est moyen. Là où

l'occurrence des conflits est importante et que les enjeux humains sont moins faibles, le risque est faible (Figure 4).

Il ressort de la Figure 4 qu'au centre-ville le niveau de risque est faible. En effet, ce niveau bas de litiges est du fait que l'espace est déjà bâti. Aussi, il est difficile de tromper la vigilance d'un acquéreur pour lui vendre des lots appartenant à une tierce personne. Concernant le niveau de litiges fonciers moyen, ici, l'espace bâti est un peu éloigné du centre-ville. Il existe encore des espaces non bâtis qui pourraient intéresser les acquéreurs de lots. La demande de lots est moins. Le troisième niveau élevé de risque est l'espace situé loin du centre-ville. Le milieu où certains propriétaires ou démarcheurs trompent la vigilance des acquéreurs. Ainsi, on assiste à la vente des lots à deux ou plusieurs personnes créant des litiges. Certains acquéreurs profitent de l'absence de leur voisin pour étendre les limites du bornage initial de leur lot et cela peut occasionner des conflits avec le détenteur du lot squatté. Ce milieu à haut risque à Toumodi se localise dans les quartiers périphériques.

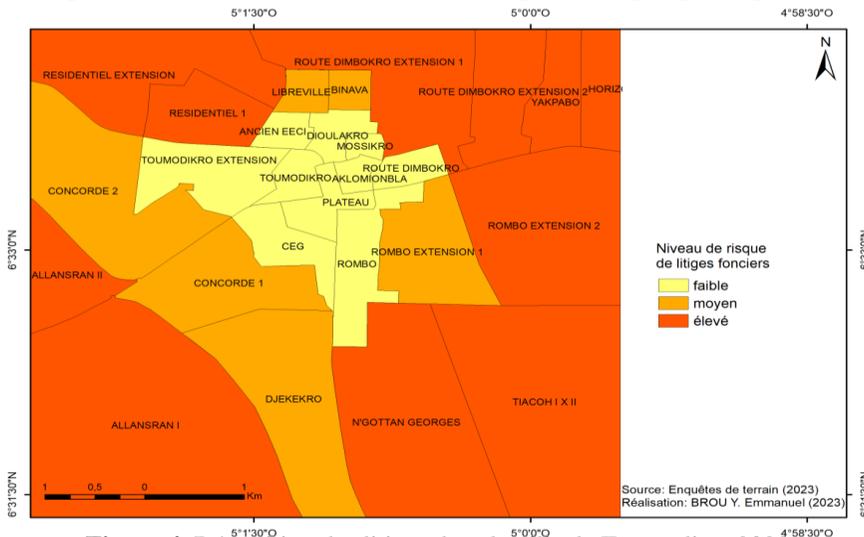


Figure 4. Répartition des litiges dans la ville de Toumodi en 2022

- Les types de litiges fonciers

Les litiges fonciers s'observent sur les aires d'extension de la ville. Ils sont plus fréquents au Nord et au Sud de la ville avec des proportions diverses et de types différents (Figure 5).

Dans la ville de Toumodi, selon nos enquêtes de terrain, il ressort que 104 personnes ont connu un litige foncier lié à la vente de lots à plusieurs personnes avec une proportion de 70%. Aussi, signalons que 22 personnes sont victimes de litiges liés au lotissement non approuvés soit 15%. En outre 15 personnes ont été victime de litige entre le propriétaire terrien et le lotisseur

(5%) et 7 personnes victimes de litiges fonciers liés au morcellement de terrain(10%).

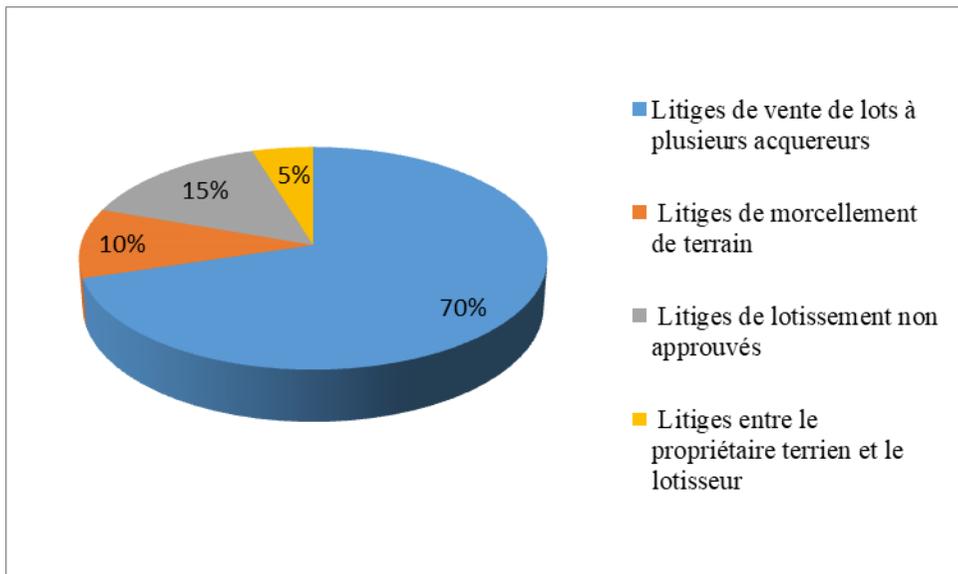


Figure 5 . La répartition des litiges fonciers urbains à Toumodi

Source : Nos enquêtes, 2022

L'analyse de la Figure 5 montre que les litiges naissant de la vente de lots à plusieurs personnes (double ou multiples attribution) sont prépondérants (70%). Ces litiges sont liés à la vente clandestine de propriétés foncières familiales par certains membres desdites familles. Ce problème est surtout régulier dans les lotissements villageois. Il y a aussi, la vente d'un même lot à plusieurs acquéreurs, avec délivrance d'une lettre d'attribution provisoire et une attestation de vente.

L'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose en son article 2 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 de l'Urbanisme ». Cette même Ordonnance stipule 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 de 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, 15% des lotissements n'ont pas été approuvés avant la délivrance de la lettre d'attribution ou attestation villageoise aux acquéreurs. C'est pourquoi, sur le même espace une lettre d'attribution ou une attestation villageoise est

attribuée à deux ou trois acquéreurs selon nos enquêtes. Dans ces conditions, les litiges sont inévitables. Ces litiges naissent d'abord entre les prétendus détenteurs de droits fonciers coutumiers qui ont mis les parcelles à la disposition des opérateurs pour les lotissements. Ensuite, les conflits existent également entre les opérateurs en charge des lotissements. Enfin, entre les acquéreurs des terrains et détenteurs des lettres d'attribution existent aussi des litiges.

Les litiges de morcellement ont un taux de 10%. Il s'agit ici d'un 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 5%. D'abord, les litiges naissent des irrégularités qui constituent des freins à l'approbation du lotissement du site par le Ministère en charge de la construction. 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.

2.3. Facteurs explicatifs des litiges fonciers

L'impact de la crise politico-militaire de 2002-2011 à l'origine de l'afflux des déplacés de guerre à Toumodi va connaître une hausse en besoin de logements entraînant des lotissements. En plus l'impact de l'autoroute, car aujourd'hui, les lotissements s'orientent vers l'autoroute et les lots vers cette direction sont les plus chers.

La gestion du foncier dans la commune de Toumodi est soumise à un double régime, le droit d'acquisition coutumier et le droit d'acquisition moderne.

En effet, le droit d'acquisition coutumier est géré par les propriétaires terriens Baoulé. Tous les domaines villageois relèvent de la gestion coutumière des chefferies. Mais, lorsque l'État s'acquitte de la purge des droits coutumiers sur une portion de terre bien délimitée et procède à son lotissement, celle-ci revêt le statut du droit d'acquisition moderne et est conséquemment administrée par le Ministère en charge de la construction ou les autorités municipales. Cette forme de gestion foncière, doublée du manque de transparence dans les transactions sont sources 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. Aussi, la méconnaissance de la législation foncière, la lenteur administrative dans l'obtention des titres de propriété pour faciliter les transactions et la pression foncière sont-elles les causes des litiges fonciers dans la ville de Toumodi.

3- Discussion

3.1. Toumodi confrontée à l'étalement urbain

La dynamique urbaine de Toumodi est caractérisée par une extension spatiale induite par une démographie galopante. Elle découle aussi de l'évolution des équipements et infrastructures au sein de la ville et à proximité. L'étude de Tuo et *al.* (2016) sur *Dynamique urbaine et assainissement à Dabou (Sud de la Côte d'Ivoire)* confirment cette idée. En effet, les éléments de la dynamique urbaine de la ville de Dabou s'observent à travers la croissance démographique, le développement économique et la croissance spatiale de la ville. En outre, les travaux de Kouakou (2017) montrent que la ville de Bouaké connaît une dynamique urbaine marquée par un poids démographique significatif et une croissance spatiale rapide. Ces résultats corroborent ceux soulignés dans la ville de Toumodi.

Les travaux de Doho et *al.* (2020) évoquent les facteurs de la dynamique urbaine. Ainsi, ils soulignent que l'étalement de la ville de Divo s'est fait sous l'effet de trois principaux facteurs. Ce sont notamment les facteurs géographiques, économiques et ceux en rapport avec la croissance démographique.

3.2. Dynamique urbaine à l'origine des litiges fonciers

L'étude a relevé que la dynamique urbaine a des impacts sur la gestion foncière. Cette situation entraîne les litiges fonciers dans la ville de Toumodi. Ces effets sont directement liés aux caractéristiques de la dynamique urbaine et aux litiges fonciers à Toumodi. Au delà des conflits fonciers, la dynamique urbaine est un facteur de développement les résultats liés aux effets de la dynamique urbaine soulignés par Nassori (2017) confirment ces faits. Les effets de la dynamique urbaine sont la croissance économique, le développement des infrastructures sanitaires et scolaires. Ces effets positifs soulignent l'importance dans ces types d'infrastructures comme indicateurs d'amélioration de la qualité de vie. Cependant, d'autres facteurs tels que la présence d'infrastructures routières et le nombre d'établissements industriels dans la région affectent négativement la croissance urbaine. Les infrastructures routières ont vocation de faciliter la mobilité de la population et des biens, en leur permettant de vivre dans des milieux moins urbains mais pouvant facilement accéder aux milieux urbains. De plus, l'étude de Diby (2013) sur *l'impact de la politique de développement urbain sur l'environnement à Abidjan*, indique que la démographie accélérée occasionne de nombreux problèmes de développement. La croissance démographique entraîne une gestion et un mode d'occupation de l'espace mal maîtrisé par les autorités locales. Les travaux de Oura (2019) attestent que l'étalement urbaine engendre les conflits fonciers. L'étude a montré que l'étalement urbain se

manifeste à travers le croît démographique rapide et l'étalement de l'espace urbain. Dans les villes, les lotissements sont effectués à des fins d'étalement urbain. Les désaccords autour de la gestion de ces lots provoquent les conflits fonciers.

3.3. Le développement des litiges fonciers

Les résultats de l'étude montrent qu'il existe les litiges fonciers entre la plupart des acquéreurs de lots et les propriétaires terrains, entre deux acquéreurs, et deux propriétaires terriens dans la ville de Toumodi. Ces résultats sont similaires à ceux de Di Roberto (2021) qui révèlent que le développement des achats comme dispositif d'accès à la terre est susceptible d'engendrer des tensions ou litiges. Cela sous-entend que les transactions foncières entraînent les litiges fonciers. Cette situation a été aussi observée à Divo où les conflits naissent entre village/village, propriétaires/acquéreurs, acquéreurs/acquéreurs et les conflits issus des lotissements familiaux (Doho et *al.*, 2020). Cela se perçoit dans tous les quartiers de la ville. Les résultats rejoignent ceux de Kouakou et *al.* (2015) qui soulignent que les conflits fonciers à Korhogo, sont de deux ordres majeurs conflits entre propriétaires terriens débouchant sur le non-respect des normes de lotissement, et conflits entre acquéreurs de terrains. Tous ces facteurs précités montrent que la croissance urbaine est source de conflits fonciers.

Conclusion

Au terme de cette étude, il ressort que la ville de Toumodi connaît une dynamique urbaine liée à plusieurs facteurs. Entre autres, les lotissements et les achats de lots. Cette dynamique urbaine est perceptible à travers les espaces périphériques de la ville. L'accélération des activités économiques de diverses natures sont d'autres facteurs de cette dynamique qui dans l'ensemble ont engendré la croissance démographique et l'extension spatiale. Elle a occasionné une pression foncière et la multiplication des litiges fonciers. Dans la ville de Toumodi, les espaces périphériques regorgent 15 lotissements non viabilisés. Ces espaces périphériques et péri-centraux sont sources de conflits. Ils enregistrent respectivement 70% et 25%. 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. Il est donc important de trouver des solutions à cette situation et cela nécessite l'implication des institutions politiques qui doivent non seulement sécuriser, mais aussi rendre compatible les droits fonciers.

Conflit d'intérêts : Les auteurs n'ont signalé aucun conflit d'intérêts.

Disponibilité des données : Toutes les données sont incluses dans le contenu de l'article.

Déclaration de financement : Les auteurs n'ont obtenu aucun financement pour cette recherche.

References:

1. Bettignies, J. (1967). « Toumodi. Etude monographique d'un centre semi-urbain Bouaké : des offres de mobilité à hauts risques pour les populations », *EchoGéo*. URL: Bouaké, Horizon 2030, 202 p.
2. Diby, K. M. (2013). « *L'impact de la politique de développement urbain sur l'environnement à Abidjan* », in : revue de géographie du LARDYMES (AHOHO), université de Lomé, pp.187-208.
3. Di Roberto, H. (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.
4. Doho Bi, T. A., Coulibal, Y. S., Achy, C. A. N., & Koffi, B. E. (2020). « La gestion urbaine et les stratégies de résolution des problèmes fonciers à Divo », *DALOGEO*. <http://echogeo.revues.org/14882> ; DOI:10.4000/echogeo.14882.
5. Kouakou, D. B., Abou, D., Téré, G., & Zana, S. C. (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.
6. Kouame, G. (2016). cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire, <https://www.google.com.worldbank-Ivory-Coast-Final-Report.pdf>, 186p, consulté le 16/08/2023
7. Kouacou, F. C. (2019). « Impact de l'autoroute du nord sur la ville de TOUMODI », Université Félix Houphouët-Boigny de Cocody, Côte d'Ivoire, in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savane*, pp.149-173
8. Konan, K. A. J. M. (2017). « Les services collectifs de transport intra-urbain à Bouaké : des offres de mobilité à hauts risques pour les populations », *EchoGéo*. URL : <http://echogeo.revues.org/14882> ; DOI :4000/echogeo.14882
9. Nassori, D. (2017). *Dynamiques Urbaines et Développement Économique au Maroc*, Thèse de Doctorat, Laboratoire d'Économie Appliquée au Développement (LEAD), 158p
10. Oura, K. R. (2019). *Géogouvernance des conflits fonciers périurbains de Yamoussoukro: analyse et aide à la consolidation de la paix*,

<https://www.google.com/urlRapid-Urbanization-sustainable-land-des-conflits-fonciers-periurbains-de-yamousoukro>. 11p

11. Tuo, P., Kouadio, K. C., Coulibaly, M., & Anoh, K. P. (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 in *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n°2, 2016, 18p