

Pouvoirs locaux et pouvoirs administratifs dans la gestion foncière en zone périurbaine

KOUADIO Amani Augustin

*Institut d'Ethno-sociologie
amaniaugustin@gmail.com*

EBEN-EZER César Léonce Koffi

Institut d'Ethno-Sociologie

ADOUKO Diane Natacha épouse Kouadio

Résumé

Cette étude a pour objectif d'analyser les facteurs explicatifs des récurrents conflits en zone périurbaine malgré la présence de deux systèmes de gestion foncière. Pour se faire, une enquête de terrain a été réalisée dans les villages de Songon Agban dans la commune de Songon, Akouai Santai dans la commune de Bingerville et Abia Koumassi dans la commune de Port-Bouet. Dans une démarche socio-anthropologique combinant par l'approche qualitative à travers les entretiens individuels et de groupe, l'étude montre que les récurrents conflits dans les zones périurbaines sont dus à la négation des deux systèmes de gestion foncière en présence, à la superposition de loi traditionnelles et modernes à la possibilité de recourir à un système juridique de son choix pour réclamer justice.

Mots clés : zone périurbaine, tribunal coutumier, gestion foncière, urbanisation, conflits fonciers.

Summary

This study aims to analyze the explanatory factors of recurrent conflicts in peri-urban areas despite the presence of two land management systems. To do this, a field survey was carried out in the villages of Songon Agban in the commune of Songon, Akouai Santai in the commune of Bingerville and Abia Koumassi in the commune of Port-Bouet. In a socio-anthropological approach combining a qualitative approach through individual and group interviews, the study shows that the recurrent conflicts in peri-urban areas are due to the negation of the two land management systems present, to the superposition traditional and modern laws the ability to use a legal system of their choice to seek justice.

Keywords: peri-urban area, customary court, land management, urbanization, land disputes

Introduction

Le phénomène de l'urbanisation connaît depuis le XXe siècle une expansion au niveau mondial avec une croissance démographique galopante. En Afrique subsaharienne selon les Nations unies, depuis 2000, le taux annuel de croissance urbaine s'élève en moyenne à plus de 5 % par année (UN Habitat, 2010) et constitue le plus haut taux d'urbanisation au monde en dépit de sa ruralité élevée (Piermay, 2003).

En Côte d'Ivoire, l'explosion urbaine a débuté en 1950 depuis la période coloniale, favorisée par la mise en valeur économique des villes naissantes par l'administration coloniale.

À partir de 1951, à la faveur de la création du port d'Abidjan et des grandes firmes Européennes la croissance urbaine a atteint un taux de 10% (Koffi, 2007). Cette dynamique économique va favoriser la migration des populations et

particulièrement des pays limitrophes accentuant ainsi la croissance démographique et la pression foncière (Coulibaly, 2014). Ainsi, au lendemain des indépendances, le processus d'urbanisation s'est poursuivi dans le même élan de même que la croissance démographique. Ainsi, de dix milles habitants en 1960, la population urbaine est passée quarante-quatre milles en 1975 avec un taux de croissance annuel de plus 8.2%. Cette croissance démographique a engendré une rareté des terres urbaines et favorisé l'éclatement des villes aux espaces coutumiers des villages environnants. Dans ce contexte, il fallait maîtriser les possessions foncières coutumières pour une effectivité de l'urbanisation. Pour y parvenir, l'Etat va rendre inopérantes les pratiques traditionnelles de gestion foncière urbaine (Kobo, 1985) par l'adoption de textes fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et conférant la pleine propriété des terrains du domaine de l'Etat uniquement par un Arrêté de Concession Définitive (ACD)" (Kouamé, 2016). Ces textes transfèrent certaines compétences de l'Etat aux collectivités territoriales (communes, départements, régions et districts) en matière d'aménagement du territoire, la planification du développement, l'urbanisme et l'habitat, de mise en œuvre du schéma directeur de l'aménagement du territoire régional, d'hygiène publique, de protection de l'environnement et de gestion des ressources naturelles.

Dans cette dynamique, le district d'Abidjan a connu un développement urbain par la cannibalisation du territoire traditionnel des peuples Ebrié dont les villages ont été inféodés à la ville d'Abidjan. Ce processus a mis en présence deux pouvoirs dans la gestion du foncier dans les zones périurbaines : le pouvoir local incarné par la tradition et le pouvoir étatique incarné par l'administration ou les collectivités territoriales. Dans ce contexte, les populations autochtones construisent des enjeux de divers types autour de la question foncière : enjeux socio-anthropologiques, politiques et identitaires qui participent de la

permanence de l'organisation sociale, de la construction et du maintien de l'identité culturelle tandis que l'administration essaie par des mesures d'évincer ou de rendre inopérantes les pratiques traditionnelles de gestion foncière.

Cette cohabitation du pouvoir local et du pouvoir politique ou administratif s'observe dans les villages de Songon Agbandans la commune de songon, de Akouai Santai dans la commune de Bingerville et d'Abia Koamassi, dans la zone aéroportuaire d'Abidjan. Ces espaces villageois ont soit été érigés en commune soit ont été phagocytés par des communes. Avec une cohabitation du moderne et du traditionnel.

Dès lors, sur l'espace foncier, le droit foncier originel des autochtones ne sont plus les seuls à officier à officier le système foncier coutumier. Cette situation engendre l'existence d'une multitude de sources de droits coutumiers qui entretiennent différents rapports selon les logiques de gestion et leurs enjeux et leurs stratégies de gestion foncière.

Ainsi, d'un côté, nous avons dans la gestion foncière, un pouvoir coutumier qui persiste malgré les mesures d'éviction et de l'autre un pouvoir étatique non reconnu par les populations rurales. En somme, malgré la présence de ces deux systèmes dans la gestion foncière, on assiste à une récurrence des conflits fonciers dans les localités de Songon Agban, de Akouai Santai et de Abia Koumassi. Quelles sont les causes de ce conflit et quelles sont les prérogatives dévolues à chaque type de pouvoir dans la gestion du conflit ?

Notre réponse à cette question est que, au lieu d'une complémentarité dans la gestion du système foncier dans les localités d'Agban, de Akouai Santai et de Abia Koumassi, il y a plutôt une opposition dans la gestion foncière du fait des intérêts divergents des systèmes de gestion foncière.

Ainsi, l'objectif que vise cette étude est d'analyser les causes des conflits fonciers dans les localités d'Agban, de Akouai Santai et de Abia Koumassi malgré la présence de deux systèmes de gestion foncière.

Méthodologie

La méthodologie mise en place est ensemble d'enquêtes qui ont été conduites dans les villages de Songon Agban, de Akouai Santai et d'Abia Koumassi. Le choix de ces localités s'explique par la récurrence des conflits fonciers malgré la présence des deux systèmes de gestion foncière.

L'approche qualitative, à travers des entretiens semi-dirigés auprès des acteurs à charge de la gestion des localités, de la gestion de la ressource foncière et de la population experte que constituent les membres de l'administration en charge des différentes localités. Les entretiens ont été conduites dans les principes de la saturation des données. Ils ont permis de collecter les données nécessaires à la réalisation de ce travail. Des catégories de personnes considérées comme des personnes ressources ont été interrogées. Il s'agit des Sous-préfets de Songon et de Bingerville ; du maire de Bingerville, des chefs du village des trois localités ou des chefs résidents au cas où le chef principal est en fonction à l'intérieur ; des chefs de familles de ces localités ; des présidents des jeunes ; des représentantes des femmes ou leurs adjointes ; des responsables des Comités Villageois des Gestion Foncière Rurale ou des membres de leur bureau.

Pour analyser les données issues du terrain, la méthode dialectique a été utilisée. Il s'est agi de mettre en lumière les contradictions apparentes dans le jeu foncier des localités étudiées.

Résultats

Pour expliquer la récurrence des conflits fonciers dans les localités d'Agban, de Akouai Santai et de Abia Koumassi l'étude révèle deux principaux résultats qui

tourment autour des causes des conflits et de l'opposition entre les systèmes en présence dans les différentes localités.

1 Les causes des conflits fonciers dans les zones périurbaines

Les causes des conflits sont liées à la négation réciproque des systèmes de gestion, du mode de gouvernance de l'espace foncier par les différents systèmes et de la remise en cause de la loi foncière de 1998.

1.1 La négation de deux systèmes en présence

Dans les différentes localités d'Agban, de Akouai Santai et de Abia Koumassi, il y a deux systèmes de gestion foncière. Ces deux systèmes qui devraient en principe réguler les conflits dans les localités sont en perpétuelle opposition. Le pouvoir traditionnel nie les prérogatives du pouvoir étatique dans la gestion de la ressource foncière. Le pouvoir étatique de son côté tente d'évincer le pouvoir traditionnel de ses prérogatives sur la gestion du foncier rural. Pour les populations rurales, les terres leur ont été léguées par leurs ancêtres, elles ne peuvent donc pas les céder à l'Etat ou lui confier sa gestion.

1.2 La gouvernance de l'espace foncier

La gouvernance de l'espace foncière renvoie au mode de gestion de l'espace foncier. Cette gestion est faite en assemblée générale. L'assemblée générale est une réunion de toute la famille pour les affaires de famille et du village pour les décisions concernant le village. Cette réunion est convoquée par le chef de famille ou par le chef de village. C'est au cours de cette réunion que toutes les décisions concernant la famille ou le village sont prises. Les décisions prises à cette réunion sont irrévocables et incontestables et ces décisions orientent la vie des membres de la famille ou du village. Pour modifier une norme ou principe il faut convoquer encore une réunion ou Assemblée générale.

Ainsi pour la population, la gestion foncière doit obligatoirement passer par une assemblée générale .Cela se justifie par les propos de l'enquêté A.E chef de famille qui dit en ces mots « *La gestion de l'espace se fait en Assemblée général, et le chef de famille n'est que le garant moral de la famille mais il n'est rien et il ne peut pas prendre de décision sans consulter le peuple donc toute décision prise en dehors de l'Assemblée générale est nulle et sans effet* » .A sa suite Mr B.S chef de famille affirme en ces termes : « *La gestion de la terre se fait selon le système matriarcat ou matrilineaire, C'est-à-dire on hérite du côté de la mère* ».

Au regard de ces dits il convient de retenir que la population accorde une place de choix à la gestion traditionnelle au point de ne pas reconnaître toute décision en dehors de l'assemblée générale. Donc ils ne conçoivent aucune perte de leur droit de gestion sur les espaces concédés même par vente. C'est en cela que Mr A.T chef de famille dit : « *On ne peut pas perdre nos droits puisque la terre appartient à nos ancêtres donc ne nous parlez pas de perte car la terre n'est pas à vendre* ».A la suite de A.T,Mr D.B chef de famille dans le village de Akouai Santai dit : « *On ne peut pas parler de perte de droit car la terre à son propriétaire. Dieu a installé chaque peuple sur une terre donc nos terres sont à nous et nous ne pouvons pas perdre nos droits sur notre terre. La terre que nous a laissée nos parents, nos ancêtres.Est-ce que moi je peux quitter au sud ici et dire que je suis propriétaire de terre au nord ? Est-ce que je sais quelles sont les paroles prononcées sur ces terres ? C'est la loi qui dit ça, c'est leur loi qui dit ça, sinon aucune conscience humaine ne peut accepter ça qu'une autre personne peut être propriétaire d'une terre d'un autre peuple pourtant chacun est propriétaire de sa terre Ce n'est pas normal on ne peut perdre nos droits de propriété* ».

Ces propos justifient que le mode de gestion est d'ordre traditionnel car les populations ne conçoivent et ne reconnaissent aucun autre mode de gouvernance en dehors de la gestion foncière traditionnelle, en dehors de l'assemblée générale.

1.3 La remise en cause de la loi foncière

L'une des causes du conflit foncier est la loi foncière. En effet, les populations remettent en cause cette loi foncière de 1998 car selon elles, elle est source de conflit. Et crée des divisions au sein de la communauté. Pour les populations, non seulement cette loi est complexe mais aussi elle tente de leur arracher leur terre en plus de faire de leurs étrangers des propriétaires terriens. C'est ce qui ressort du discours de A.D.S membre du comité villageois de gestion foncière rurale du village de Songon quand il dit ceci :

« Oui mais c'est parce que les princeps de ce statut et même le code foncier urbain ne sont pas bons et ne nous arrangent pas. Regarde ils disent qu'on doit d'abord voir un géomètre et cela est difficile. En plus si on réussit même avec l'attestation de cession définitive (ACD) on va perdre notre terre pourtant la terre là appartient à la famille. Voilà pourquoi on ne veut même pas faire les papiers donc on ne va pas appliquer ce statut. Oui ce statut foncier urbain permet même aux allogènes ou allochtones de quitter chez lui en disant qu'allons au sud y a des terres là-bas car on peut être des propriétaires à travers l'ACD Comment quelqu'un qui quitte chez lui peut être propriétaire chez nous ici pourtant ils ont leurs terres chez eux. La loi est utilisée pour confisquer nos terres. Comment pouvez-vous comprendre et accepter que tu donnes quelque chose à quelqu'un et puis il en devient propriétaire alors même chez lui il en a aussi ? Que feront nos descendants ? Il ne fera que revendiquer les leurs

ce qui est juste. Les étrangers sont à l'aise car cette réglementation les protège ».

Comme on le constate, la loi foncière est remise en cause par les populations rurales des différentes localités enquêtées qui pensent que cette loi crée plus de problème qu'elle n'en résout.

2 Deux systèmes juridiques opposés

La gestion foncière dans les différents visités a été toujours assurée à partir des réglementations adoptées par les différentes populations locales. Ces différentes réglementations accordent une place de choix aux instances coutumières dans la gestion du patrimoine foncier et des conflits fonciers. Mais, depuis que ces villages ont été inféodés aux différentes communes, la référence aux lois sur le foncier rural, sur le code civil relatif au mariage et sur la succession entraînent beaucoup de conflits dans ces communautés. En effet, l'adoption ou la référence à ces lois instaure dans les communautés un nouveau système venu se juxtaposer à l'ancien sans jamais le remplacer véritablement. Dans ce contexte de dynamique des rapports sociaux et eu égard aux mutations politiques, sociales et culturelles, les systèmes de références des acteurs mettent en veilleuse les prémices d'une rupture la femme et les enfants de la belle-famille. Le droit coutumier est l'instrument de référence en termes de gestion et de distribution des biens issus de l'héritage dans les villages visités. Ce système est donc remis en cause par le système juridique moderne. Cette contradiction entre les systèmes juridiques sont emprunts de conflits quand les intérêts latents ou manifestes sont en compétition. En effet, lorsque le pouvoir coutumier tranche dans une affaire, les perdants invoquent la juridiction moderne et vis versa.

3. De la collectivité à l'individualisme

Les terres villageoises sont des terres collectives. Elles sont la propriété des différentes familles des villages. Avec l'urbanisation des villages, la pression foncière a entraîné une réduction des terres des villages. Cette réduction des terres des villages a entraîné la disparition de la solidarité familiale au profit de l'individualisme. On assiste peu à peu à l'émergence de famille nucléaire. L'autorité des chefs de famille garants ou gestionnaires du patrimoine foncier est remise en cause par les jeunes générations. Les différents chefs de familles à leur tour cherchent des portions de terre pour leurs progénitures que pour la famille. De ce fait les jeunes générations foulent aux pieds le respect des aînés. Cela entraîne une dislocation de l'unité familiale. La marchandisation de la ressource foncière devient récurrente entraînant du coup l'entrée en jeu de nouveaux acteurs dans l'arène foncière.

4 Mode de régulation des conflits fonciers

Le tribunal coutumier

Au niveau coutumier, les principaux législateurs sont les chefs du village et leur notabilité, les chefs des familles ou des grandes familles, lorsqu'un conflit foncier éclate entre des familles, pour son règlement, le collège des notables désigne parmi eux quelques-uns pour mener avec le concours des chefs de famille une enquête et faire des visites sur les terrains objets de litige. Toute la procédure est assistée par quelques membres désignés des familles en conflit. Après les investigations du groupe mandaté, la notabilité tranche à la lumière des résultats de l'enquête.

Avec les mutations, les recompositions sociales et surtout la présence du législateur moderne, il devient difficile d'appliquer le droit coutumier en toute

circonstance. Les nouveaux acteurs surtout les migrants se tournent vers le tribunal moderne.

Le tribunal moderne

Lorsque le tribunal coutumier ne parvient pas à trancher une affaire ou lorsque le verdict est contesté par à une partie, celle-ci saisi le tribunal moderne. Ici, le législateur est parfois le l'autorité municipale ou l'autorité judiciaire. Deux cas de figure se présentent. Le premier cas, c'est que le tribunal demande le règlement à l'amiable sur la base des logiques socio juridiques se situant entre à mi-chemin entre droit coutumier et réglementation foncière. Dans le deuxième cas de figure, le tribunal tranche en faveur d'une partie. Lorsque ce verdict est contraire à celui du tribunal coutumier, cela crée de nouvelles tensions entre les différentes familles ou les différentes communautés. Ce cas de figure est fréquent lors du partage de l'héritage d'un défunt et surtout lors de la succession. Les ayants droits légitimes et les héritiers coutumiers. En effet, le non-respect des obligations attachées au droit de l'héritier coutumier ou bien la non-assistance des enfants et de la femme du défunt par l'héritier coutumier telle que prescrites par la coutume entraine de nombreux conflits dans la communauté.

Les acteurs disposent par conséquent d'un large éventail d'instance de régulation qu'ils peuvent solliciter de façon opportuniste en fonction de leurs intérêts et de leur proximité avec les deux cadres référents de règlement des conflits. Il est par conséquent difficile de définir une trajectoire suivie par les acteurs pour régler les conflits dans la sphère coutumière.

Discussion

La terre comme divinité dont la gestion historique se plie à la coutume et l'intérêt de cette gestion réside dans le triptyque (avoir, être et durer). La gestion

coutumière ou traditionnelle de la terre participe à la cohésion sociale du groupe. Le système foncier traditionnel se résume en une gestion pyramidale de la terre et du lignage. La terre est acquise par une allégeance aux divinités, car elle-même est une divinité. Ceci donne le droit à l'occupant d'utiliser des ressources foncières à titre exclusif. Mais la priorité revient au premier occupant à qui la gestion foncière ne peut être rétrocédée. Cela est développé dans les travaux de Rougerie (1957), Kouassigan (1980), Le Bris et al (1982). Ces résultats coïncident avec les nôtres car pour les populations rurales enquêtées la terre est un bien collectif qui leur a été léguée par leurs ancêtres et donc ayant un statut de divinité. Cela amène les populations à ne pas vouloir la céder à qui que ce soit.

La coutume est le référent non seulement dans la sécurisation foncière mais également dans le règlement des conflits fonciers. Les populations rurales malgré la présence de la législation moderne font référence à la coutume pour la régulation des conflits fonciers. Ces résultats paraissent dans les travaux de Adouko (2021) et coïncident avec nos résultats. En effet, les populations visitées font également référence à leur coutume pour le règlement des conflits fonciers intrafamiliaux et interfamiliaux.

Quant à Koné (2006), elle s'oppose à la sécurisation foncière : cette mesure vient annihiler l'effort de paix instaurée par les populations rurales. En effet, elle montre que le tutorat est le principal mode d'accès des migrants à la terre et à la vie sociale. Cet auteur souligne que le tutorat a subi une modification profonde compte tenu de la pression foncière et du contexte sociopolitique. Adouko (2022) aborde dans le même sens quand elle souligne que le tutorat est à mal par la loi foncière de 1998. Cette loi non seulement met à mal le tutorat mais également le processus qu'elle impose aux populations dans la certification foncière est complexe. Ce résultat coïncide également avec nos résultats qui montrent que

les populations rurales récusent la loi foncière de 1998 car selon elles cette loi est source de conflits et entraîne des divisions au sein des communautés rurales.

Conclusion

L'urbanisation des espaces et surtout du district d'Abidjan a inféodé plusieurs villages autour d'Abidjan. Dans ce processus, deux systèmes, deux pouvoirs cohabitent dans les zones périurbaines : le pouvoir local et pouvoir administratif. Malgré la présence de ces deux pouvoirs dans la gestion foncière, les conflits fonciers dans les zones périurbaines sont récurrents. L'étude a révélé que les conflits fonciers ont pour cause la remise la négation des deux systèmes de gestion foncière en présence, de la remise en cause de la loi foncière de 1998, de la présence de deux systèmes juridiques opposés donnant la possibilité aux acteurs de faire le choix d'un système de façon opportuniste. Ce comportement entraîne le non respect des principes de l'un ou l'autre système et de la remise en cause des verdicts des différentes juridictions.

Bibliographie

ADOUKO, Diane Natacha épouse Kouadio. (2021). « La coutume comme référent des représentations relatives à L'adoption du certificat foncier chez les abourés de Yaou » in *RERISS* N° 3 pp 146-155

ADOUKO, Diane Natacha épouse Kouadio. (2022). *Sécurisation foncière et non adoption de la certification foncière moderne par les populations rurales : cas des villages de Larabia, Assé, Médina et Mohamé dans la sous-préfecture de Bonoua*. Thèse unique de sociologie. Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan-Cocody

AURELIAM, Éric D et Al (2011). *Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités*, Armand Colin

BRONISLAW, Malinoski (1989). *Les Argonautes du Pacifique occidental*, Gallimard

CHENAL, Jerome, Jet Al (2009). *Quelques rues d'Afrique. Observation et gestion de l'espace public à Abidjan, Dakar et Nouakchott*, Lausanne, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Les Éditions du LASUR

COHEN, Léonard J (1961). *La coutume locale*, (Annuaire français de droit international

DURAND-Lasserve, Alain (2004). *La question foncière dans les villes du Tiers-Monde : un bilan, Economies et Sociétés*

DURAND-Lasserve, Alain., Le Roy, É., PAPA ZIAN, V., THIRION, M. C., & UKU, R (2012). *La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050*, Agence française de développement

HEARN, Michael (1986). *La perception*. In : *Revue française de science politique*, 36^e année

KOBO, Pierre-Claver (1985). *L'urbanisation et les droits coutumiers*, Cités Africaines

KOFFI, Adjoba Marthe (2007). *Mutations sociales et gestion de l'espace rural en pays ébrié (sud-est de la Côte d'Ivoire) : thèse pour l'obtention du doctorat en géographie*, Paris

KOUAME, George., Kouassi, N et Al (2012). *Côte d'ivoire : la question foncière à l'épreuve de la paix*, Territoires d'Afrique

LE BRIS, Emile, Le Roy Etienne, et Al (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala

MAGNAN, Pierre (2004). *Un monstre sacré*, Denoël

MILBERT, Isabelle (1995). « *La persistance de la pauvreté urbaine en Inde* ». In *Tiers-Monde*. tome 36, n°142, Pauvretés

PIERMAY, Jean-Luc (2003). *Impact de l'urbanisation sur la dynamique forestière naturelle De 1951 à nos jours dans la région de Pointe-Noire (république démocratique du Congo) à partir des photographies aériennes anciennes : présentation des premiers résultats*, Paris : IRD

PIRAS, Mauro (2004). *Les fondements sociaux de l'agir normatif chez Durkheim et Weber : le rôle du sacré*, Archives de sciences sociales des religions

SAWADOGO, Jean P (1995). *Structures foncières et gestion des terroirs au Burkina Faso*, Ouagadougou, EDRES

SOKHA, T; Preston, T. R. ; Khieu B (2008). *Effet de différents niveaux de protéines dérivées de mélanges d'épinards d'eau et fraîches lianes de patate douce dans les régimes de base de brisures de riz ou de manioc repas et son de riz pour les porcs en croissance*, Livest. Res. Dev Rural

TALCOT, Parson (1937). *Introduction reproduced here*, publ. McGraw Hill

TOH, Alain (2006). *Partis politiques d'Afrique. Retours sur un objet délaissé*,
Editions Karthala