



HAL
open science

Problématique de la gestion foncière : rapport foncier interculturel entre chefferie coutumière et autorité publique dans le district d'Abidjan

Franck Koman

► **To cite this version:**

Franck Koman. Problématique de la gestion foncière : rapport foncier interculturel entre chefferie coutumière et autorité publique dans le district d'Abidjan. 2019. hal-02116724

HAL Id: hal-02116724

<https://hal.science/hal-02116724>

Submitted on 1 May 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Problématique de la gestion foncière : rapport foncier interculturel entre chefferie coutumière et autorité publique dans le district d'Abidjan.

KOMAN Franck Patrick

Doctorant, Institut d'Ethno-sociologie (Université Félix Houphouët Boigny/Côte d'Ivoire – Abidjan), koman.pfranck@gmail.com

Résumé

Dans la politique de développement du district d'Abidjan, l'Etat ivoirien a entamé un processus d'urbanisation de la ville d'alors. Mais cette phase d'urbanisation ne se semble s'opérer sans heurt. En effet, les autorités coutumières et autorités modernes se disputent le contrôle du foncier. En fait, ces rapports entre autorités coutumières et autorités modernes concernant la question foncière se traduisent par des conflits fonciers. Cette étude a donc pour objectif d'analyser les rapports conflictuels entre chefferies villageoises et autorités étatiques autour du foncier. Dans le dessein de mener à bien cette étude, nous avons élaboré des guides d'entretien à l'endroit de la population du district d'Abidjan, principalement du village d'Akéikoi situé dans la commune d'Abobo et la commune d'Anyama, du quartier Pk 18 campement, de Koumassi campement et des membres du personnel du Ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme. Ainsi, de notre analyse, les rapports fonciers conflictuels entre chefferies coutumières et autorités étatiques s'expliquent par les enjeux qui se nouent autour de la question foncière. Enfin, disons que la maîtrise de la coexistence de la gestion foncière coutumière et de la gestion foncière moderne pourrait éviter les conflits fonciers et participer à une bonne gestion du foncier.

Mots clés : Conflit foncier, enjeux, autorité coutumière, autorité moderne, Abidjan

Abstract

In the development policy of the district of Abidjan, the State of Ivory Coast has been starting on a process of urbanization of then. But this urbanization phase does not seem to take place without discord. Indeed, the customary authorities and modern authorities dispute the control of the land one. In fact, those relations between the customary authorities and modern authorities concerning the land question result in land conflicts. So, this study aims to analyze the conflict relationship between village chiefdoms and official authorities around the land one. In order to conducting to good this study, we worked out guides of discussion toward the population of district of Abidjan, mainly of the village of Akéikoi, located in the commune of Abobo and the commune of Anyama, of district Km N° 18 camping, Koumassi camping and the staff members of the Ministry for construction, housing and town planning. Thus, of our analysis the conflict land relationship between usual chiefdom and official authorities are explained by the stakes which are tied around the land question. Lastly, let us say that the control of the coexistence of customary land management and modern land management could avoid the land conflicts and take part in a good management of the land one.

Keywords: Land conflict, stakes, chiefdom, official authority, Abidjan

PLAN

RESUME.....	1
I. INTRODUCTION.....	4
II. METHODOLOGIE.....	5
III. RESULTATS.....	6
III.1. Enjeux politiques : le foncier au cœur du contrat social.....	6
III.2. Enjeux économiques : le foncier comme capital marchand.....	10
III.3. Enjeux sociaux : le foncier comme facteur d'appartenance sociale.....	12
III.4. Enjeux environnementaux : le foncier comme partie intégrante d'un développement.....	13
IV. DISCUSSION.....	15
V. CONCLUSION.....	17
VI. BIBLIOGRAPHIE.....	18

I. INTRODUCTION

Le développement est aujourd'hui une des préoccupations majeures du 21^{ème} siècle. A telle enseigne que les objectifs du développement ont été rebaptisés les Objectifs du Millénaire par les Nations Unis en 2000 (Cling, 2003). Au regard des nations dites développées, ces objectifs du développement du millénaire ne peuvent être atteints que par un véritable processus de développement des villes, des zones périurbaines, tout de go des agglomérations, qui traduisent un aspect particulier de l'urbanisation.

L'urbanisation, considérée comme l'un des processus les plus importants du monde moderne (UNESCO, 1962) est, en effet, à plus d'un titre, la condition sine qua non du développement économique ; elle est essentiellement la condition du développement (Lambert, 1964). Dans ce monde, de même, de lutte contre la pauvreté, l'urbanisation s'identifie inexorablement à un phénomène universel, qui a pris naissance dans la sphère européenne (UNESCO, 1962).

En Afrique, la maîtrise de l'urbanisation passe par un contrôle politique de l'urbanisation, et pour avoir ce contrôle politique, il faudrait se référer à une autorité. C'est mettre en place une norme urbaine, un ordre prédéfini par une autorité afin d'aboutir à une maîtrise de l'urbanisation (CNRSTHV, 1990). Or dans le continent africain, plusieurs acteurs sociaux participent à l'urbanisation de la ville. Parmi ces différents acteurs, nous notons plusieurs autorités, notamment des autorités coutumières et des autorités modernes. Cette participation de ces différents acteurs dans le processus d'urbanisation engendre de nombreux conflits entre ceux-ci, dont une des crises les plus importantes est la crise liée à la terre à savoir le conflit foncier interculturel. Le foncier, désignant dans son acception première la terre, il se définit comme l'ensemble des rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial (Le Roy et *al.*, 1996). Il est l'instrument principal de maîtrise de l'expansion urbaine. Plusieurs conflits fonciers existent (Blundo, 1995), mais celui étudié est cette crise qui oppose autorités coutumières et autorités modernes. Il s'agit en fait du conflit foncier interculturel, ce que Huntington (1997) appelle sous le vocable de conflit d'antériorité. En Afrique, cette réalité est perçue dans plusieurs pays, notamment en Côte d'Ivoire.

En Côte d'Ivoire, précisément dans le district d'Abidjan, suite à la croissance démographique que Abidjan a connu après l'indépendance, l'Etat entrepris un projet d'urbanisation dans un objectif de favoriser un développement urbain sans précédent. Pour ce fait, les autorités publiques d'alors occupaient les terres des villages, qui semblaient être sans maître sur tout le territoire ivoirien, particulièrement dans le district d'Abidjan. L'Etat s'approprié le patrimoine foncier autochtone en vue de poursuivre l'urbanisation du district d'Abidjan. Mais, cet agissement des pouvoirs publics rencontrait l'opposition des autorités coutumières car pour ces populations autochtones, l'Etat veut les déposséder de leurs terres. Ainsi, ces mesures prises par l'Etat d'occuper les terres de ces populations autochtones engendrent des conflits fonciers interculturels entre autorités coutumières et autorités modernes. Ceci étant, qu'est-ce qui explique la conflictualité du foncier entre autorités coutumières et autorités modernes ?

La conflictualité du foncier est de plus en plus récurrente dans tous les continents, particulièrement en Afrique. Elle se présente sous plusieurs formes et est fonction des acteurs sociaux. Pour répondre à cette question de recherche, nous formulons la proposition de réponse suivante : les conflits fonciers entre chefferies coutumières et autorités étatiques s'expliquent par les enjeux qui se nouent autour de la question foncière. Cet article a pour objectif d'analyser les rapports conflictuels entre chefferies villageoises et autorités étatiques concernant la question foncière. Avec la forte demande de terre pour l'habitat et l'urbanisation du district d'Abidjan, nous assistons à une pression foncière provoquant des problèmes fonciers notamment des conflits fonciers interculturels entre les principaux acteurs que sont les autorités coutumières et autorités modernes. Ainsi, nous proposons d'étudier les enjeux qui se nouent autour de la question foncière.

II. METHODOLOGIE

L'importance du foncier dans le processus d'urbanisation des villes d'Afrique, notamment dans l'agglomération abidjanaise entraîne des rapports conflictuels entre les différents acteurs du foncier. Ces conflits fonciers sont essentiellement des conflits d'intérêts opposant les autorités coutumières et les autorités étatiques.

Pour mener à bien cette recherche, nous avons procédé par une méthode de travail reposant sur l'approche qualitative. A cet effet, nous avons utilisé plusieurs techniques de collectes de données dans le dessein d'obtenir des informations nécessaires à l'analyse et

l'interprétation des résultats. Au nombre de ces techniques de collectes de données, nous avons une recherche documentaire, à laquelle nous avons associé l'observation participante qui s'est déroulée sur notre terrain d'étude. En outre, nous avons eu des entretiens libres menés auprès des différents acteurs du foncier.

Notre échantillon a porté sur les populations du village d'Akéikoi, du quartier PK 18 campement, de Koumassi campement et du personnel du Ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme. Nous avons formé notre échantillon à partir de la technique d'échantillonnage en grappes (Gauthier, 2009). Notre échantillon a porté sur 130 personnes. Nous avons donc eu au total 130 entretiens semi-directifs avec ces différents acteurs du foncier. Ces entretiens se répartissent de la manière suivante : 02 entretiens individuels avec des chefs coutumiers, 02 entretiens avec les conseillers du chef, 01 entretien individuel avec un représentant de la classe des jeunes, 05 entretiens individuels avec les autorités modernes et 120 entretiens avec des habitants de quartier. La préférence pour la technique d'échantillonnage en grappes est due au fait que notre étude s'inscrit dans une approche qualitative de la question foncière (Le Meur, 2002). Il nous fallait donc avoir des données pertinentes et précises pour notre analyse. En effet, nous avons une population cible constituée de groupes de personnes et nous n'avons pas à interviewer tous les membres des groupes. Mais seulement ceux qui sont dépositaires des données précieuses et pertinentes sur la question foncière dont nous avons besoin de collecter.

III. RESULTATS

Cette partie vise à analyser les différents enjeux dont est porteuse la question, tant de la compréhension des autorités étatiques que de celle des autorités coutumières. En fait, l'africain avait déjà une conception de la terre avant que la conquête et la colonisation lui imposent une nouvelle conception de la terre. Cette appréhension s'est accentuée avec l'accroissement de la population dans les villes africaines, spécifiquement dans l'agglomération abidjanaise, montrant ainsi l'importance de la terre. Cette conception de la terre sous-entend plusieurs enjeux notamment au niveau politique, au niveau économique, au niveau social et au niveau environnemental.

III.1. Enjeux politiques : le foncier au cœur du contrat social

Les modes d'accès et de gestion de la terre relèvent ainsi des formes particulières de gestion du foncier. Elles se composent des mécanismes socio-politiques, détenus dans le cadre de notre étude par un groupe social représenté, en ce qui concerne le village d'Akéikoi, par la chefferie et par les chefs de quartiers concernant les différents quartiers. A travers les données recueillies, dans le village d'Akéikoi, la chefferie détient un ensemble de droit sur le système foncier coutumier. Ce système décide qui a accès à la terre, qui doit exploiter cette terre, qui doit la transmettre et à qui on doit la transmettre. Les propos d'un de nos enquêtés montre la domination de la chefferie dans le système de gestion foncière du village :

« Dans le village, nous avons principalement deux formes de transmission de la terre. La terre est premièrement un bien familial donc elle ne peut être vendue. Elle se transmet de génération en génération, par héritage. Nous considérons la terre comme un héritage à léguer à nos enfants. Chaque famille transmet la terre à un héritier. De même, en l'absence d'un héritier la chefferie décide de la transmission de la terre pour éviter un quelconque litige ».

La terre dans les villages d'une manière générale est un héritage des ancêtres aux descendants. Le peuple doit avoir une représentation propre du territoire sur lequel il vit. En Afrique, les descendants doivent ainsi considérer la terre comme un patrimoine familial. Le nombre d'ayants droit grandit au fur et à mesure que les fils puis les petits-fils s'installent et fondent des familles sur le territoire. Cette conception africaine va prévaloir pendant tout le XIX^e jusqu'à la montée du capitalisme en Afrique, à travers la période coloniale. La terre est un facteur de cohésion sociale, la terre réunit tous les membres du village.

La gestion du foncier à l'échelon du périmètre d'Akéikoi résulte de deux principales institutions reconnues de part et d'autre des acteurs du foncier. Il y a d'abord les institutions coutumières, ensuite les institutions modernes. En effet, avant la phase de colonisation, le foncier dans les différentes contrées rurales de la Côte d'Ivoire était l'affaire des systèmes coutumiers que nous pouvons insérer dans la gestion politique des villages. Avec la colonisation, l'administration française instaurait un système juridique fondé sur des principes radicalement différents aux systèmes fonciers coutumiers d'où l'opposition système foncier coutumier système foncier moderne. Ces conceptions civilistes du foncier étaient essentiellement basées sur le code civil puis elles aboutissaient à une conception domaniale du foncier qui garantissait le droit de propriété.

Aux premières heures des villages d'Abidjan, la gestion du foncier était l'œuvre de la chefferie qui avait des mécanismes de régulations foncières selon des principes et procédures locales. Ces principes parfois considérés comme informels, ignoraient souvent les principes du droit officiel que dictait le colon. En effet, l'aspect primordial des systèmes fonciers coutumiers est que les droits sur la terre et la distribution des parcelles sont liés aux appartenances sociales. Mais les systèmes fonciers locaux ne sont pas un ensemble de principes et normes qui conservent le même sens dans des emplois différents, définissant à priori les droits de chaque villageois. Les droits sont issus de différentes concertations entre les autorités du village selon un certain nombre de droits que l'on retrouve dans toute la Côte d'Ivoire rurale. Ce sont :

- le droit d'usage ou d'usufruit ;
- le droit de tirer profit de l'usage ;
- le droit d'investir, d'apporter des modifications, des améliorations aux fonciers ;
- le droit de déléguer l'utilisation de la terre à titre provisoire ou sans terre spécifique ;
- le droit de déléguer l'utilisation de la terre à titre locatif ;
- le droit de transfert au sens de donation ou legs ;
- le droit à l'héritage ;
- les droits d'administration ou de gestion du foncier (droits de définir les droits des autres, c'est-à-dire avoir un contrôle sur le droit des autres en raison de l'usage, la délégation et même l'investissement).

Ces différents droits qui organisaient le foncier au sein du village étaient administrés collectivement par la chefferie et la population. Ils ont connu une évolution et sont administrés individuellement aux villageois. Le respect de ces droits est une source de paix en milieu urbain et rural. Partant une évolution vers un nouvel urbanisme, tenant compte du développement durable, considérant la pratique des populations autochtones concernant la gestion foncière.

Avec le développement économique, des changements socio-politiques s'opéraient. Ceci se traduisait au niveau du foncier par une évolution des systèmes fonciers coutumiers. Ceux-ci ont été enchâssés par le système colonial puis celui qu'a connu l'indépendance. Ce système tentait de remplacer complètement le système foncier coutumier en vigueur. Selon l'enquête :

« en l'absence de véritable système sur la question foncière, il était difficile de substituer le système foncier coutumier qui est pourtant basé sur l'oralité par les textes modernes. Alors dans un premier temps, ce système foncier coutumier organisait la gestion du foncier dans les zones rurales puis le système moderne prenait la relève et organisait la gestion. Ce changement se fait surtout à travers une combinaison et une interpénétration des systèmes traditionnels et systèmes étatiques ».

Ainsi, tout morcellement et toute construction en milieu rural accordés par la chefferie du village demande au préalable un contrôle des autorités étatiques avant la réalisation. Dans la réalité, ce contrôle étatique n'est pas aussi suivi dans les zones rurales que dans les zones urbaines. Dans notre zone d'étude, après l'obtention du droit de construire par les autorités étatiques, le propriétaire a selon le droit, au maximum un an pour mettre la terre en valeur sinon elle lui sera rétrocédée. Mais les villageois ne se sentent pas concernés par cette mesure. Nous pouvons citer en exemple cette phrase que les enquêtés nous disaient :

« Nous sommes au village et nous n'avons pas beaucoup d'argent comme ceux qui sont en ville donc nous construisons quand nous pouvons et les autorités le savent bien. Ici, même si l'Etat a donné deux ans pour construire sur une parcelle de terre, nous construisons quand nous le pouvons. Nous avons décidé ainsi car nous sommes dans notre village comme chacun à son village. Et au village, on construit quand on a les moyens. Ou, nous construisons d'abord une petite maison, puis nous pouvons construire après une grande maison.»

Cette situation dénonce une hégémonie du système foncier coutumier sur le système foncier moderne en zone rurale malgré l'évolution et les réaménagements du système foncier et l'apport du système foncier moderne pour harmoniser la gestion foncière ivoirienne.

En guise de conclusion à cette partie, notons que l'opposition entre les systèmes coutumier et moderne de régulation foncière se traduit dans la gestion du foncier. Malgré leurs diversités, ils sont composites. Il est cependant difficile de parler d'un changement en termes de transition entre coutume et modernité d'autant plus que les acteurs du foncier utilisent selon leurs intérêts, les normes du foncier coutumier ou du foncier moderne. Les

autorités tentent à travers le droit moderne de contrôler la gestion du foncier, tandis que la chefferie coutumière tente aussi à travers le système foncier coutumier de contrôler la gestion du foncier surtout en milieu urbain. Ces différentes formes de gestion foncière ont des conséquences sur l'urbanisation et ce type d'urbanisation a en conséquence un impact sur la terre des autochtones. Selon le mode de raisonnement du courant économique marginaliste (Dequiedt, 2009), selon lequel la valeur d'un bien dépend de son utilité à un moment donné, explique la valeur économique qu'acquiert le foncier. Cette valeur économique est à la fois pour les villages compris dans le district d'Abidjan que pour les quartiers qui occupent les espaces considérés comme des domaines étatiques et les autorités publiques.

III.2. Enjeux économiques : le foncier comme capital marchand

Avec l'absence de culture pérenne et le partage des parcelles et lots, la population s'intéressait à la valeur marchande de la terre qui est prisée par les nouveaux arrivants dans la localité. La terre, plus particulièrement dans le village est un bien commun dont sa gestion se fait de manière collective sans faire l'objet de spéculation foncière. Mais avec le partage de lots aux différentes familles, la terre devient un bien individuel objet de marchandise. Chaque famille ayant reçu des lots, les met en location. Ces lots sont pour beaucoup un moyen de produire de la richesse.

L'enjeu économique pour ces populations est de pouvoir mobiliser quotidiennement la nourriture pour son alimentation. Avec l'avancée de la ville vers leur village, ces populations ont perdu toutes leurs parcelles de récoltes. Il faut cependant se lancer dans la quête quotidienne de nourritures :

« Les conséquences de l'urbanisation sont en grande partie l'absence de terres cultivables pour le village. Il existe seulement de petites plantations de manioc pour la culture de subsistance. Aujourd'hui l'accent est mis sur le lotissement du village afin que nos enfants aient un héritage et c'est ainsi la seule ressource financière que pourrait avoir le village ».

Le foncier utilisé pour la construction de logements devient de ce fait des moyens importants de mobilisation de l'épargne. Pour la population, une parcelle de plusieurs mètres carrés vendue à moindre prix doit aujourd'hui coûter encore plus chère. Ceci montre l'aspect économique de la terre, qui est devenu de plus en plus rare. Pour les 104 hectares de terres restants, la chefferie et le peuple prévoyaient prendre un promoteur immobilier pour lotir

l'espace, en construisant des logements locatifs. Mais à l'heure actuelle, ces 104 hectares qui étaient laissés par les propriétaires industriels sont objets d'un conflit foncier. Ce conflit est entre des personnes se réclamant comme des anciens propriétaires de ces espaces et le village d'Akéikoi. Toutefois, une partie de ces hectares est du domaine du village. Etant donné que ces personnes ont présenté des "papiers", selon eux, du terrain, la population autochtone a fait appel à la justice pour que ce problème foncier trouve une solution, c'est-à-dire pour que les terres leurs soient restituées dans leur totalité à la population d'Akéikoi, ou la partie appartenant au village lui soit restituée. Nous pensons que cette parcelle de terre doit en principe revenir à la population du village, car cet espace était destiné pour la pratique de l'activité industrielle. Or cette partie du village n'abrite plus depuis longtemps une industrie. Ce terrain doit donc être mis en activité par la population autochtone. Et même si une tierce personne se réclame propriétaire des lieux, cette terre est dans le plan d'urbanisation du village. En effet, selon la théorie évolutionniste des droits de propriété (Platteau, 1998), la politique que visent les peuples des villages et les habitants que l'on retrouve dans le district d'Abidjan, doit en principe se traduire par une individualisation du foncier pour bénéficier d'un prêt pour la réalisation de logements. Dans le cas d'un bien collectif la terre ne peut attirer l'attention d'un financement étranger car il n'y a pas de garantie dans le cas où celui-ci ne percevait ses droits.

Au plan national, les taxes perçues par les autorités administratives sur les différents lots en location constituent une ressource pour l'Etat. Ces taxes sont en majorité les impôts sur les maisons mises en location. Sur la question des taxes, un litige a eu lieu entre l'ancienne mairie d'Abobo et la chefferie du village. Inscrivant Akéikoi à Abobo, les autorités municipales demandaient des taxes journalières sur les artères commerciales. Cependant le village refusait car ce n'était à la mairie de fixer les taxes mais à la chefferie. De même dans le village d'Akéikoi à l'exemple des autres villages au sein du district d'Abidjan, l'activité commerciale est essentiellement la vente des produits alimentaires qui étaient cultivés. Ces denrées alimentaires sont la banane, le manioc, le tarot, la viande, le poisson et les autres ingrédients pour la nourriture.

Dans l'univers de ces villages situés dans le district d'Abidjan, la pratique de l'activité agricole n'est plus tout à fait d'actualité. Par conséquent leurs ressources financières proviennent essentiellement de la vente de parcelles de terres et des logements mis en location. En nous référant à Bourdieu, le lien étroit entre l'homme et son habitus dans la

pratique de l'activité rurale n'existe vraiment plus. Même si ces peuples autochtones prétendent être dans leurs villages respectifs, ils ne peuvent exercer leurs activités traditionnelles. Comme plusieurs citadins, ces populations autochtones dans la grande majorité vont travailler en ville comme ils aiment à le dire. En somme, nous assistons alors à une modification des activités économiques dans le village.

De manière particulière, pour les autorités administratives l'enjeu économique est de favoriser une politique foncière convenable et favorable permettant un investissement productif. Ces autorités administratives doivent énormément s'investir dans les activités humaines dans un objectif d'accroître les activités économiques. Ceux-ci participent ainsi à la mise en place des infrastructures publiques, à un contrôle dans la gestion rationnelle des ressources naturelles en s'inscrivant dans la conception du développement durable.

Au plan local, les différentes taxes que percevait la collectivité territoriale du village constituaient des ressources dans le financement du budget local. Pour accroître les ressources des impôts, l'Etat doit aménager l'espace rural et urbain du village. La question foncière n'étant pas seulement un rapport "homme-chose", elle s'inscrit dans des rapports sociaux. La question foncière est une réalité humaine soumise aux forces sociales, aux conditions culturelles, aux aléas historiques, aux routines des organisations, aux capacités de création des hommes. Nous ne pouvons donc penser à l'enjeu économique sans pour autant penser à l'enjeu social.

III.3. Enjeux sociaux : le foncier comme facteur d'appartenance sociale

L'enjeu social au niveau de la question foncière, selon les autorités coutumières, est fortement basé sur le culturel. Pour le village, la terre appartient aux ancêtres qui les ont légué aux chefs et à leur tour ont légué à la chefferie actuelle. Elle reste une manifestation de la tradition et de la culture du village. Elle reste la mémoire et l'histoire du peuple. Elle doit à travers sa culture et la tradition être un repère pour la génération future. Elle est le moteur de la cohésion sociale au sein du village. La terre représente surtout pour le village une représentation et identification du peuple.

A cet effet, il doit pouvoir territorialiser les mécanismes de reproduction de l'identité communautaire. Tous ces peuples autochtones du district d'Abidjan ont des pratiques sociales telles que les relations de parenté ou de connaissances ; ainsi que des relations d'alliances qui

définissent ensemble l'histoire d'un peuple. Ces peuples ont pour obligation de maintenir les pratiques traditionnelles comme les rituelles. Dans le cas du village d'Akéikoi, ces pratiques existent encore, toutefois les populations selon les générations décident de pratiquer ou non ces rituelles. Pour la population d'Akéikoi tout rituel fait appel aux esprits ou aux ancêtres. Ne voulant toujours pas invoquer les esprits anciens, elle préfère prier Dieu dans les lieux de cultes à l'exemple des églises.

L'examen du plan d'urbanisation montre que la chefferie du village a pensé mettre à la disposition de la population des infrastructures socio-culturelles, des centres de jeunes, des équipements de loisirs, embellir le village. Akéikoi comme d'autres villages est la terre natale d'un peuple. La transformer complètement, c'est faire disparaître quelques années plus tard ce peuple akyé situé dans le district d'Abidjan, c'est aussi, faire disparaître la culture d'Akéikoi. Ne dit-on pas que le développement passe par la culture ? Nous pensons que la culture au sein du village doit exister même si le village est phagocyté par la ville.

Le développement que connaît Akéikoi, entraîne la disparition du milieu rural et, conduit le village à une gestion moderne du foncier selon la théorie de l'innovation institutionnelle induite (Ruttan et Yujiro, 1984). Ce système met l'accent sur l'urbanisation favorisant un développement économique.

Pour nous s'appesantir sur l'enjeu social selon les autorités étatiques que nous regroupons dans l'ensemble des autorités modernes, disons qu'il s'agit pour eux d'assurer une sécurité foncière. En fait, pour ces autorités modernes, l'insécurité foncière est une des principales causes de plusieurs conflits fonciers, de l'occupation de zones impropres à l'habitat et de la pratique de l'activité informelle sur des zones réservées. Ainsi, après avoir montré l'enjeu social, montrons l'enjeu environnemental.

III.4. Enjeux environnementaux : le foncier comme partie intégrante d'un développement durable

L'enjeu principal pour les différents acteurs est la maîtrise du foncier et de son utilisation par l'urbanisation. L'urbanisation est l'élément essentiel du développement du village d'Akéikoi et du district d'Abidjan en général. Avec la première phase d'urbanisation qu'a connue le village, donnant ainsi un lot à toutes les familles du village, la chefferie pense bâtir sur les 104 hectares. Les différentes constructions qui verront le jour sur les 104 hectares

doivent éviter une surconsommation de terrain et une véritable destruction foncière qui est une ressource non renouvelable.

Un besoin énorme pour le village actuellement est de développer les voies de communication et d'utiliser le bitume pour le revêtement des routes. Pour les voies d'Akéikoi, elles n'ont pas été bitumées :

« Nous souhaitons aujourd'hui que l'Etat mette du bitume sur nos terres ; ainsi qu'il développe les voies de communication au sein du village ».

A cet effet, dans le village d'Akéikoi, la population a décidé de commencer les travaux de ses propres frais avant l'aide quelconque d'une autorité ou d'un bailleur de fonds. Pour ce fait chaque membre du village doit donner une modique somme de 5000 francs CFA pour sa participation. Cette somme bien qu'insignifiante traduit l'envie de la population de participer à l'urbanisation.

Pour les pouvoirs publics, nous pensons que l'urbanisation du district d'Abidjan, ainsi que de tous les villages et quartiers, notamment, doit donner à la localité une allure de cité moderne à l'exemple de toutes les cités du district d'Abidjan. Ainsi les taxes et impôt pourront augmenter, permettant à l'Etat d'augmenter son budget et participer au développement du village.

Nous pouvons dire que l'urbanisation est tant profitable pour le peuple la population que pour les autorités étatiques. L'Etat ne peut embellir le district d'Abidjan sans porter une attention sur les villages et quartiers situés dans le district. Alors, il est important que l'Etat intervienne pour aider la population à contrôler la gestion du foncier et asseoir une politique dans cette gestion du foncier au sein du village.

L'utilité du foncier dans le développement territorial a suscité plusieurs acteurs. Dans le village particulièrement, la gestion du foncier est la fonction de l'Etat et des populations autochtones. Tandis que les pratiques foncières sont organisées par la chefferie du village, l'Etat fixe les impôts, comme dans tout le périmètre d'Abidjan, sur les maisons issues de cette pratique foncière. Ce comportement des différents acteurs dénote les enjeux qui se nouent autour de la question foncière.

En effet, les enjeux autour de la question foncière découlent des différentes conceptions du foncier. Selon les autorités coutumières, la terre était un héritage des ancêtres

donc ne pouvait faire l'objet de spéculation. Puis avec la conception moderne capitaliste la terre devient un bien par excellence qui peut être l'objet de droit de propriété. Dans cette mouvance, la politique nationale contemporaine stipule que les terres sans maître sont les propriétés de l'Etat. Ainsi le peuple autochtone étant le maître de sa terre décide de gérer le foncier qui est pour lui une ressource financière. Cette ressource financière pourrait participer à l'urbanisation du village et à la cohésion sociale. Alors, de ces enjeux autour de la question foncière qui sont d'ordre politique, économique, social et environnemental, une opposition va naître entre les autorités coutumières et autorités modernes pour le contrôle du foncier au sein du district d'Abidjan.

IV. DISCUSSION

De cette étude portant sur les conflits fonciers interculturels entre autorités coutumières et autorités modernes, il ressort des différents entretiens et de nos analyses que le motif principal des conflits fonciers interculturels entre chefferie traditionnelle et autorité étatique dans le district d'Abidjan est l'enjeu que les différents acteurs sociaux portent autour de la question foncière. En effet, après la période des indépendances en 1960, la Côte d'Ivoire, en particulier le district d'Abidjan a connu un processus d'urbanisation sans précédent. De ce fait, il y a eu une forte demande de terre à bâtir, qui a entraîné une pression foncière dans tout le périmètre de l'agglomération abidjanaise. A cet effet, il y a eu un étalement urbain dans les villages au sein du district d'Abidjan dans les villages avoisinants. Nous constatons donc que cette dynamique d'expansion urbaine exerce des pressions sur les terres en zone périphérique. Avec l'étalement urbain dans les villages situés à la périphérie du district d'Abidjan, nous assistons à deux modes de gestion foncière. Cette pratique est aussi vécue dans le village d'Akéikoi. Nous avons d'une part le mode de gestion coutumière du foncier, d'autre part, le mode de gestion moderne du foncier. Et cette coexistence des deux modes de gestion foncière est source de différend entre les différents acteurs du foncier le village situé au sein du district d'Abidjan. En fait, les conflits fonciers interculturels entre les principaux acteurs que sont la chefferie traditionnelle et les autorités étatiques ont pour source principale les enjeux fonciers (Koffi, 2011). Dans la scène foncière abidjanaise, ces enjeux qui sont à la fois d'ordre politique, d'ordre économique, d'ordre social et d'ordre environnemental sont perçus différemment par les acteurs impliqués dans la gestion foncière. Ce résultat est aussi prouvé par Koffi (2011) dans son étude portant sur « *la gestion alternative des conflits : outils d'analyse* ».

Lorsque nous faisons la typologie des conflits fonciers, des différentes confrontations entre autorités coutumières et autorités modernes ou les rapports opposant l'Etat à la population autour du foncier, les enjeux sont à la fois pour les autorités coutumières que pour les autorités modernes (Le Bris, 1991). Depuis la période des indépendances, les Etats africains, en particulier, l'Etat de Côte d'Ivoire a adopté une nouvelle politique foncière en remplacement de la politique foncière traditionnelle (Ley, 1982). Toutefois dans ces villages, qui protégeaient leurs pratiques ancestrales, demeurait le mode de gestion foncière rurale. C'est le cas de la population d'Akéikoi. En effet pour les populations autochtones du district d'Abidjan, nous disons que celles-ci avaient un objectif de protéger les pratiques foncières coutumières malgré une volonté des autorités étatiques de faire adopter le mode de gestion foncière moderne. Ainsi, cette dualité des modes de gestion foncière entraîne à une diversité des enjeux politiques entre les autorités coutumières et les autorités modernes, qui explique les la conflictualité du foncier entre la chefferie traditionnelle et les autorités publiques. Cette pensée est aussi évoquée par Piermay (1986) dans son écrit espace, un enjeu nouveau. Dans son rapport dans « *Espaces disputés en Afrique noire* », Piermay précise que les conflits fonciers interculturels entre autorités coutumières et autorités modernes naissent des enjeux fonciers d'ordre politique. De même, Ouedraogo et Brasserie (2011) évoque cette diversité des enjeux politiques portés par les acteurs fonciers. Pour eux, il faut tenir compte de la diversité des enjeux fonciers portés par les différents acteurs dans le processus de gestion du foncier.

Parlant de la prépondérance de la diversité des enjeux dans les rapports conflictuels entre autorités coutumières et autorités modernes, nous disons qu'avec l'avancée de la ville d'Abidjan vers les zones avoisinantes, les populations autochtones qui vivaient de l'agriculture, se trouvaient dans l'obligation d'avoir une autre source de revenus pour se nourrir. Par conséquent leurs enjeux fonciers se différenciaient des autorités étatiques, qui pensaient urbaniser le district d'Abidjan. Nous mentionnons également cette étude de Le Bris (1991), qui a porté un accent sur les lotissements dakarois et celle de la ville de Brazzaville. Pour lui, malgré que ces deux villes ne soient pas dissemblables, il y a une différence au niveau des lotissements. Dakar présente une ville avec un plan d'urbanisme, tandis que la ville de Brazzaville présente une ville de laisser-faire. Cette comparaison de Le Bris laisse transparaitre, à cet effet, les enjeux dissemblables qui se nouent autour de la question foncière. Nous avons ainsi les enjeux d'ordre économique car le foncier draine des capitaux. En effet, les plantations du village d'Akéikoi représentaient une des seules ressources financières pour

le village. Mais avec le processus d'urbanisation de la ville d'Abidjan, la terre dans le périmètre d'Akéikoi acquiert une valeur sociale et économique. Cette idée est partagée par Chouquer (2009). Pour lui, avec la croissance démographique, les migrations, les rapports marchands, les problèmes fonciers sont liés aux enjeux sociaux et aux enjeux économiques.

De même, en parlant de l'enjeu social et l'enjeu environnemental qui se noue autour de la question foncier, nous disons que pour les différents acteurs, la maîtrise de la gestion du foncier leur permet de protéger les espaces et l'environnement. Ayant une maîtrise sur l'environnement, c'est pour le peuple un moyen de pratiquer les cultures ancestrales, de perpétuer la tradition qui est un héritage des ancêtres et surtout de conserver le territoire, qui est objet de convoitise suite à la croissance démographique. Comme le souligne le comité technique « Foncier et Développement » (2008), le foncier est au cœur de plusieurs enjeux tant politique, économique, social qu'environnemental. Il participe énormément au développement et à l'aménagement urbain. Cette pensée est soutenue par Beuf (2013) lorsqu'elle s'interroge sur la gestion foncière en Colombie, principalement à Bogotá. Elle démontre effectivement que des différents enjeux qui se nouent autour de la gestion foncière, naissent plusieurs types de conflits principalement entre acteurs institutionnels et communautés d'habitants.

En somme, nous confirmons que les conflits fonciers interculturels sont une réalité en Afrique au sud du Sahara. Ils sont essentiellement un frein au processus de développement des villes, partant de l'urbanisation et de l'aménagement urbain. Indifféremment des acteurs impliqués dans ces différents conflits fonciers dans ces villes de l'Afrique subsaharienne, il est important de porter un regard critique sur cet ensemble de conflits fonciers, car ils sont dus pour l'essentiel aux enjeux qui se nouent autour de la question foncière. Nous pensons donc qu'il faut mettre en relief les enjeux fonciers d'ordre politique, d'ordre économique, d'ordre social et d'ordre environnemental.

V. CONCLUSION

Dans le processus de développement du district d'Abidjan, l'urbanisation des communes ne semble se réaliser sans heurt. En effet, l'urbanisation du district d'Abidjan, située est objet d'un conflit foncier interculturel. Ce différend concernant la gestion foncière met en présence les principaux acteurs que sont les autorités coutumières représentées par la chefferie villageoise et les autorités étatiques. Ce conflit se manifeste par des actions qui

bravent quelques normes en matière d'attribution et d'aménagement de terrains urbains entravant l'urbanisation du district d'Abidjan.

Avec la récurrence des conflits fonciers interculturels qui ont un impact direct sur le développement, il convient, pour les autorités coutumières et publiques, de résoudre convenablement le problème de la conflictualité du foncier entre les différents acteurs et indifféremment du conflit foncier. Etant donné que ces conflits fonciers s'expliquent principalement par les enjeux qui se nouent autour de la question. Il est impératif que les différentes autorités tiennent compte de la diversité des enjeux portés par les acteurs sociaux en opposition.

Enfin, nous disons qu'avec la pression foncière que subie l'agglomération abidjanaise, les populations autochtones se trouvent dans l'obligation de participer à la gestion foncière, au détriment des autorités publiques. Ainsi, cette pratique foncière entraîne des conflits fonciers. Nous disons donc que notre étude a montré qu'une maîtrise des enjeux d'ordre politique, d'ordre économique, d'ordre social et d'ordre environnemental pourrait éviter les conflits fonciers et participer à une bonne gestion du foncier en milieu urbain.

VI. BIBLIOGRAPHIE

BEUF A., (2013), « Enjeux et conflits autour de la terre urbaine. Politiques foncières et planification urbaine en Colombie », In Cahier des Amériques latines, n° 71.

BLUNDO G., (1995), « Les courtiers du développement en milieu rural sénégalais », In Cahiers d'études africaines, Vol. 35, n°137, La démocratie décliné.

CHOUQUER G., (2009), « Enjeux fonciers. Première partie : Afrique et Madagascar », In *Etudes rurales*, 2009/2, pp. 251-272.

CLING J-P., RAZAFINDRAKOTO M., ROUBAUD F., (2003), 2^e édition, *Les nouvelles stratégies internationales de lutte contre la pauvreté* ; Ed ECONOMICA, Paris. 474 p.

CNRSTHV, (1990), « Maîtriser le développement urbain en Afrique subsaharienne », *Actes du colloque International de Ouagadougou*, 1^{er} au 5 Octobre.

COMITE TECHNIQUE « FONCIER ET DEVELOPPEMENT », (2008), *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud, livre blanc des acteurs français de coopération*.

DEQUIEDT V., (2010), *Grands courants de la pensée économique contemporaine*, Université d'Auvergne – Clermont-Ferrand 1, Notes de cours.

GAUTHIER B., (2009), *Recherche sociale, de la problématique à la collecte des données*, Québec, Presse de l'Université du Québec.

HUNTINGTON P.S., (1997), *Le choc des civilisations*, Odile Jacob, Mayenne.

ALINON K., 2011, *Gestion alternative des conflits : outils d'analyse*, Comité technique « Foncier et développement », Agence Française de Développement.

LAMBERT D., (1964), « Urbanisation et développement économique en Amérique latine », In Caravelle n°3. Actes du colloque sur le problème des capitales en Amérique latine, pp 266-286.

LE BRIS Emile, (1991), « le foncier urbain : primat du sol constructible, In Le Bris E., Le Roy E., Mathieu P., L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière, Paris, Editions Karthala, pp. 143-150.

LE MEUR P.Y., (2002), *Approche qualitative de la question de la question foncière. Note méthodologique*, IRD REFO n°4, Document de travail de l'unité de recherche 095.

LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., (1996), *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Karthala, Paris.

LEY A., (1982), « L'expérience ivoirienne ». In Le Bris E., Le Roy E., Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, ORSTOM-Karthala, pp. 135-141.

PIERMAY J-L., (1986), « Espace, un enjeu nouveau », In Crousse B., Le Bris E., Le Roy E., *Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales*, Paris, Editions Kathala, pp. 229-307.

PLATTEAU J-P., (1998), « Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre » ; In *Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ?* Paris, Karthala, pp. 23-27; 123-130.

RUTTAN V., YUJIRO H., (1984), « Towards a theory of induced institutional innovation », In *Journal of Development Studies*, 20(4), pp. 203-223.

UNESCO, (1962), « Cycles d'études Sur La Politique de La Planification du Développement Urbain : Aspects Sociologiques de L'Urbanisation En Europe », Varsovie (Pologne), 18-19 Septembre. 13 p.