



**HAL**  
open science

# **Dynamique de conversion de l'usage des sols dans un village du Sud Comoé, Djimini-Koffikro**

Jean-Philippe Colin, Auréa Pottier

## ► **To cite this version:**

Jean-Philippe Colin, Auréa Pottier. Dynamique de conversion de l'usage des sols dans un village du Sud Comoé, Djimini-Koffikro. *Regards sur le foncier*, 2023, *Conversions des usages des sols liées à l'urbanisation dans les Suds : études de cas*, 13, pp.106. <hal-04809566>

**HAL Id: hal-04809566**

**<https://hal.science/hal-04809566v1>**

Submitted on 5 Dec 2024

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.



HAL Authorization

# Dynamique de conversion de l'usage des sols dans un village du Sud Comoé Djimini-Koffikro

Jean-Philippe Colin et Auréa Pottier

Cette note n'émane pas d'une recherche conduite spécifiquement sur la conversion d'usage des sols, la thématique ayant émergé en 2019 au cours de la première phase d'une étude longitudinale du type « retour sur un terrain ancien » (*restudy*), réalisée par le premier auteur de ce texte<sup>1</sup>.

Le contexte de la production de cette note demande à être explicité. Un premier programme de recherche, conduit au début des années 1980, portait sur la mutation de l'économie de plantation villageoise en basse Côte d'Ivoire, dans une perspective agro-économique<sup>2</sup> (Colin, 1990). La recherche portait essentiellement sur un village, Djimini-Koffikro (DK), localisé à environ 80 km à l'est d'Abidjan dans ce qui était au début du XX<sup>e</sup> siècle un *no man's land*, entre le royaume abouré de Bonoua et le royaume agni du Sanwi. La phase pionnière d'économie de plantation villageoise s'est échelonnée des années 1920 aux années 1950, avec l'arrivée de migrants de diverses origines (autres régions de la zone forestière ivoirienne, savanes ivoiriennes ou voltaïques).

Le dispositif d'investigation mis en place au début des années 1980 intégrait un levé exhaustif (à la boussole et au topofil), ce qui a permis d'établir une carte d'occupation des sols et une carte de la distribution patrimoniale de la terre, ainsi que la reconstitution de l'histoire de toutes les parcelles foncières du terroir depuis la fin de la phase pionnière, dans les années 1950, en documentant les achats-ventes, les héritages et les donations entre vifs.

L'une des raisons d'un investissement exhaustif, au long de trois années de terrain, venait du projet de construire un « observatoire localisé » pour saisir la dynamique de l'économie de plantation villageoise à travers des retours ultérieurs permettant d'asseoir l'analyse des dynamiques productives et foncières sur une base empirique ferme. Dans cette perspective, la nouvelle phase d'investigations engagée en 2019 (séjour de deux mois, en octobre-novembre) vise à mettre en perspective les dynamiques foncières, productives et sociales (en termes de fonctionnement des groupes familiaux) sur près de quarante années.

## Les dynamiques d'occupation du sol

En termes d'occupation du sol, la perspective diachronique fait apparaître plusieurs phases (nous n'évoquons pas ici les facteurs impulsant les dynamiques agricoles évoquées). La phase pionnière a été fondée (comme partout en Côte d'Ivoire forestière) sur les cultures du caféier et du cacaoyer. Cette phase pionnière prend fin dans les années 1950.

Dans les années 1970, les vieilles plantations de caféiers et cacaoyers commencent à être reconverties en palmeraies (palmier à huile sélectionné) et cocoteraies (sélectionnées et non sélectionnées). La culture de l'ananas de conserve est à cette époque introduite par une entreprise agroindustrielle.

Au début des années 1980, le caféier, le cacaoyer et le cocotier non sélectionné ont pratiquement disparu et constituent de fait des réserves foncières. L'ananas de conserve est alors en crise, mais une autre production d'ananas, pour l'exportation en frais, commence à se développer. L'intérêt pour le palmier à huile reste marqué, avec une forte dynamique d'expansion, et l'hévéaculture commence à être pratiquée.

Dans les années 1990-2000, la dynamique du palmier se maintient, l'hévéaculture connaît un essor remarquable et c'est alors l'âge d'or de l'ananas d'exportation, qui entre toutefois en crise radicale au début des années 2010, avec une quasi-disparition du terroir.

En 2019, on peut faire les constats d'un maintien de la dynamique du palmier, de la fin de l'engouement pour l'hévéaculture (voire de l'abattage de plantations encore productives), d'un renouveau remarquable de la culture de l'ananas (essentiellement pour la production de jus) et – c'est évidemment ce qui justifie cette note – d'une véritable « explosion » de lotissements (le village lui-même ayant été loti en 1980) ou de projets de lotissements, en particulier le projet « Djimini-Koffikro ville nouvelle ».

Pour apprécier cette dynamique de lotissement, nous avons croisé les données d'enquêtes de 2019 (qui ont actualisé, en déclaratif, l'occupation du sol pour l'ensemble des patrimoines fonciers du village) avec une image satellitaire (image satellite Pléiade du 6 mars 2021) permettant d'établir une cartographie de l'occupation du sol du terroir à cette date. Cette carte a pu être comparée avec celle dressée en 1983, après digitalisation de cette dernière<sup>3</sup>. Notons que l'image satellitaire ne permet pas d'identifier tous les lotissements : les constructions commencent à peine à sortir de terre, les lotissements étant très récents, et de nombreuses parcelles loties sont encore cultivées en faire-valoir direct (avec par exemple des plantations d'hévéa pas encore abattues et encore en exploitation) ou en faire-valoir indirect (contrats de location ou de métayage pour les cultures du manioc ou de l'ananas). Les informations de l'enquête de 2019 ont donc été reportées sur la carte issue de l'image satellitaire de mars 2021.<sup>4</sup>

## La dynamique de lotissement : le constat

Les données de 1983 et de 2021 font apparaître l'importance des lotissements récents comparativement à l'emprise du village dans les années 1980. Alors que l'emprise foncière du village était de 33 ha en 1983, la superficie lotie ces toutes dernières années est de 72 ha, et on a pu identifier 75 ha concernés par des projets de lotissements (tableau 1). Ainsi, 7,3 % des terres cultivées en 1983 sont d'ores et déjà loties, alors même que la dynamique vient de s'engager. Au total, on a pu identifier une quarantaine de parcelles loties fin 2019, d'une superficie d'un demi-hectare à 16,5 ha.

**TABLEAU 1**

### Comparaison de l'occupation du sol, 1983-2021

	1983	2021
Superficie totale (ha, terroir agricole + village)	1 022,1	1 022,1
Superficie en cultures (ha, hors parcelles loties mais encore exploitées)	989	916,9
Emprise du village en 1983 (ha)	33	33
Superficie lotie entre 1983 et 2021 (ha)	-	72,1
Superficie des projets de lotissement (ha)	-	74,8

Les lotissements d'ores et déjà réalisés n'ont pas donné lieu à un transfert de propriété avant le lotissement, qui est réalisé dans tous les cas identifiés sous la responsabilité du propriétaire. Les transferts marchands interviennent ultérieurement (sauf lots conservés par la famille qui fait réaliser le lotissement). Ces transferts interviennent sous forme de ventes (mais il est très délicat de collecter des données précises et systématiques sur ce point), mais aussi, systématiquement, sous forme d'une rémunération en nature des géomètres, les propriétaires n'ayant pas les moyens de payer leurs services. Les géomètres se rémunèrent donc en conservant des lots, de deux à cinq lots sur dix.

Notons que, jusqu'au « boom » récent des lotissements, les transferts fonciers marchands portaient sur des terres destinées à la production agricole. Le marché de l'achat-vente a été très actif à la fin de la phase pionnière, les cédants étant des pionniers repartant dans leur village d'origine ou qui allaient créer de nouvelles plantations dans l'ouest du pays, ou encore leurs héritiers. Ce marché s'est ensuite refermé presque complètement<sup>5</sup>, jusqu'à la phase actuelle de lotissement, où il rouvre mais sous une tout autre forme.

## Les acteurs

Du point de vue des acteurs extérieurs au village, les informations manquent à ce jour quant au rôle éventuel de brokers dans la dynamique de lotissement. Le rôle des géomètres apparaît en revanche clairement.

Du point de vue des acteurs locaux, on peut noter deux points :

- >> le lotissement est le plus souvent engagé par des fratries ayant hérité. Ce constat témoigne de la mutation des systèmes d'héritage, au regard des principes coutumiers antérieurs : non-partage du patrimoine foncier lors de l'héritage ; héritage organisé en ligne collatérale (épuisement d'une génération avant passage à la génération suivante). Nous n'insisterons pas ici sur cette mutation ;
- >> la mutation des pratiques d'héritage n'est pas propre aux terres concernées par le changement d'usage des sols, mais il semble évident que le lotissement accentue la dynamique de parcellement individuel à la suite de l'héritage (les terres agricoles restant plus souvent indivises).

Le point à souligner ici est la nécessité d'intégrer, dans l'analyse des dynamiques de reconversion, le jeu du renouvellement des générations et de l'évolution des droits au sein même des groupes familiaux.

## La procédure administrative de lotissement

Les terres agricoles de Djimini-Koffikro relèvent d'une propriété coutumière. La procédure transparaissant des enquêtes est la suivante<sup>6</sup> :

- >> demande d'une attestation de propriété coutumière, adressée au chef de village, avec production d'un relevé de la parcelle par un géomètre-expert ;
- >> délivrance de l'attestation de propriété coutumière, moyennant un paiement au chef de village d'une somme de l'ordre de 50 000 FCFA (environ 75 euros). Selon les enquêtés, le chef de village demande également à bénéficier d'un lot ;
- >> le géomètre produit le plan du lotissement ;
- >> il soumet une demande d'approbation du lotissement au ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU) ;
- >> émission d'un arrêté d'approbation ministérielle du lotissement ;
- >> production d'un arrêté de concession définitive (ACD), publié au Livre foncier par le MCLU ;

Les lotissements qui ne suivent pas cette procédure ne sont pas reconnus par l'administration ; en d'autres termes, il n'existe pas de « lotissements villageois » ayant une existence légale.

## À l'origine de la dynamique de conversion

On peut identifier trois facteurs majeurs à l'origine de la dynamique de conversion.

En premier lieu, la production agricole est vue par les planteurs comme étant de moins en moins rémunératrice ; à l'exception de la culture de l'ananas, depuis son rebond récent, mais avec alors des coûts de production très élevés, la nécessité d'une expertise techno-économique et une prise de risque de marché non négligeable. Le désamour pour l'hévéa est en particulier sensible : après une phase d'emballlement portée par des cours mondiaux élevés, l'effondrement de ces derniers rend cette culture très peu rémunératrice aux yeux des producteurs.

De fait, la comparaison avec les données de 1983 est édifiante – d'autant qu'il s'agit d'une comparaison en francs CFA courants, près de quarante ans plus tard, une dévaluation de moitié par rapport au franc français étant de surcroît intervenue en 1994.

**TABLEAU 2****Revenu net approximatif par hectare, en FCFA courants**

	1983	2019
Hévéa	345 000	50 000
Palmier à huile	130 000	110 000
Manioc	300 000	400 000
Ananas	750 000	> 2 millions

Un deuxième facteur à prendre en compte est l'importance des sommes en jeu, dans une perspective de vente des lots – ce qui reste l'objectif principal des acteurs enquêtés. En 2019, un lot de 500 m<sup>2</sup> se vendait à un million de FCFA (1 500 euros), contre 50 000 FCFA (75 euros) au début des années 2000, dans le cas d'un petit lotissement alors réalisé.

Un troisième facteur tient en un effet d'annonce, avec l'impact présagé du schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan, approuvé en 2016. Selon ce schéma, le « Grand Abidjan » arrive à la limite du village de Samo, à une quinzaine de kilomètres de DK. Il y a donc une anticipation de l'urbanisation future massive de la région : « Avec Abidjan qui arrive à Samo, Djimini devient la banlieue d'Abidjan ». Ce facteur joue sur la demande, avec une pression très forte des bureaux de géomètres qui font de la prospection. Il joue également sur l'offre : pour certains acteurs, du fait des sommes potentielles en jeu (« les millions pleuvent »). Pour d'autres, intervient la peur d'une expropriation par l'État avec une indemnisation minimale : certains disent préférer lotir et vendre pour éviter de tout perdre.

### **Le projet « Djimini-Koffikro ville nouvelle »**

Fin 2019, la grande affaire dans le village était le projet « Djimini-Koffikro ville nouvelle ». Ce projet venait d'être monté entre le chef du village et une entreprise (COBAT), avec l'implication d'un cabinet d'avocats. Outre le chef de village, quelques représentants de familles étaient très impliqués, en ayant monté un « comité » supposé représentatif des propriétaires du village mais de fait plutôt représentatif de la génération que l'on pourrait qualifier « d'héritiers quadragénaires rentiers ». De nombreux propriétaires s'opposaient à ce projet, non pas en soi quant au principe de conversion de l'usage des sols, mais par méfiance envers le chef de village, l'entreprise et le comité.

La demande de COBAT portait sur 500 à 1 000 ha, soit la moitié ou la totalité de la superficie agricole du terroir, avec le montage suivant : une valeur d'acquisition de 10 000 FCFA par m<sup>2</sup>, soit 100 millions de FCFA pour un hectare ; l'entreprise verserait en cash 10 % de la valeur, soit 10 millions de FCFA par ha ; elle viabiliserait et lotirait, en conservant la moitié des lots ; les lots revenant au propriétaire cédant seraient construits par l'entreprise en mobilisant les 90 % de la valeur qu'elle aurait conservée.

Une première réunion avec les investisseurs (à laquelle il a été possible d'assister) était censée informer plus précisément les villageois, mais dans les faits aucune information sur le projet n'a été apportée (autre que le montage qui vient d'être évoqué). À cette occasion, une somme de 500 000 FCFA a été publiquement remise au « comité » pour ses activités de lobbying.

Une autre réunion a été organisée par le chef de village, cette fois avec le cabinet d'avocats censé représenter les intérêts des villageois. Lors de cette réunion, à un villageois demandant s'il y avait obligation d'entrer dans le projet avec l'entreprise, la réponse apportée a été la suivante : « Personne ne peut vous obliger à être dans un projet. Mais il faut mesurer les dangers. C'est mon rôle d'avocat de vous conseiller. On a en Côte d'Ivoire des machines juridiques qui permettent d'exproprier quelqu'un. Les exemples sont légion. Et vous n'avez que vos yeux pour pleurer... ». Le comité mobilisait largement cet argument. Pour un opposant, « on met la peur au ventre des gens pour qu'ils bradent au premier venu ».

Ce projet a rapidement capoté, comme l'ont montré les investigations conduites fin 2021, la méfiance vis-à-vis de l'entreprise s'étant finalement étendue aux membres du comité. Il reste illustratif des pressions exercées par les promoteurs immobiliers et les cabinets de géomètres. Ce projet mort-né ne remet pas en cause la dynamique de lotissement, très marquée en 2021 comme en 2019.

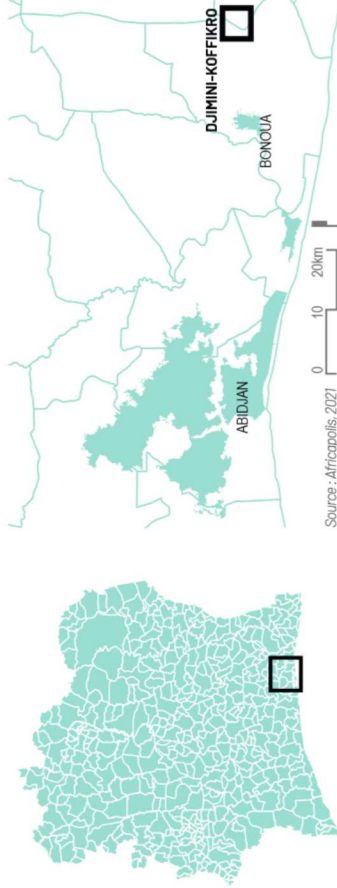
Les investigations réalisées en 2021 comme celles de 2022 apportent plus d'éléments descriptifs et d'interprétation de la dynamique de changement d'usage des sols observée, bien au-delà de Djimini-Koffikro, dans plusieurs régions de Côte d'Ivoire, y compris en savane (communication orale, Marcelline Soro et Georges Kouamé).

## NOTES

1. De ce fait, de nombreuses questions restent à ce jour sans réponse ; cette note constitue un simple propos d'étape, les investigations étant encore en cours.
2. Colin J.-P. (1990). La mutation d'une économie de plantation en basse Côte d'Ivoire. Paris, ORSTOM.
3. Projet tutoré de master 1 Géomatique : « Analyse des dynamiques culturelles à Djimini-Koffikro, Côte d'Ivoire », Zeulieu Ymele M., Tiendrebeogo A. (2020), Université Paul Valéry (J.-P. Colin, J.-F. Girres, A. Pottier, tuteurs).
4. Une nouvelle phase de travail de terrain a été conduite en octobre-novembre 2021 mais les données alors produites n'ont pas encore été dépouillées et ne sont donc pas mobilisées dans la présente note.
5. Voir par exemple Colin J.-P. (2005), Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne. Afrique Contemporaine, 213, p. 179-196.
6. Cette procédure demande de plus amples investigations.

# Djimini-Koffikro (Côte d'Ivoire)

Une recherche de Jean-Philippe Collin et Auréa Pottier

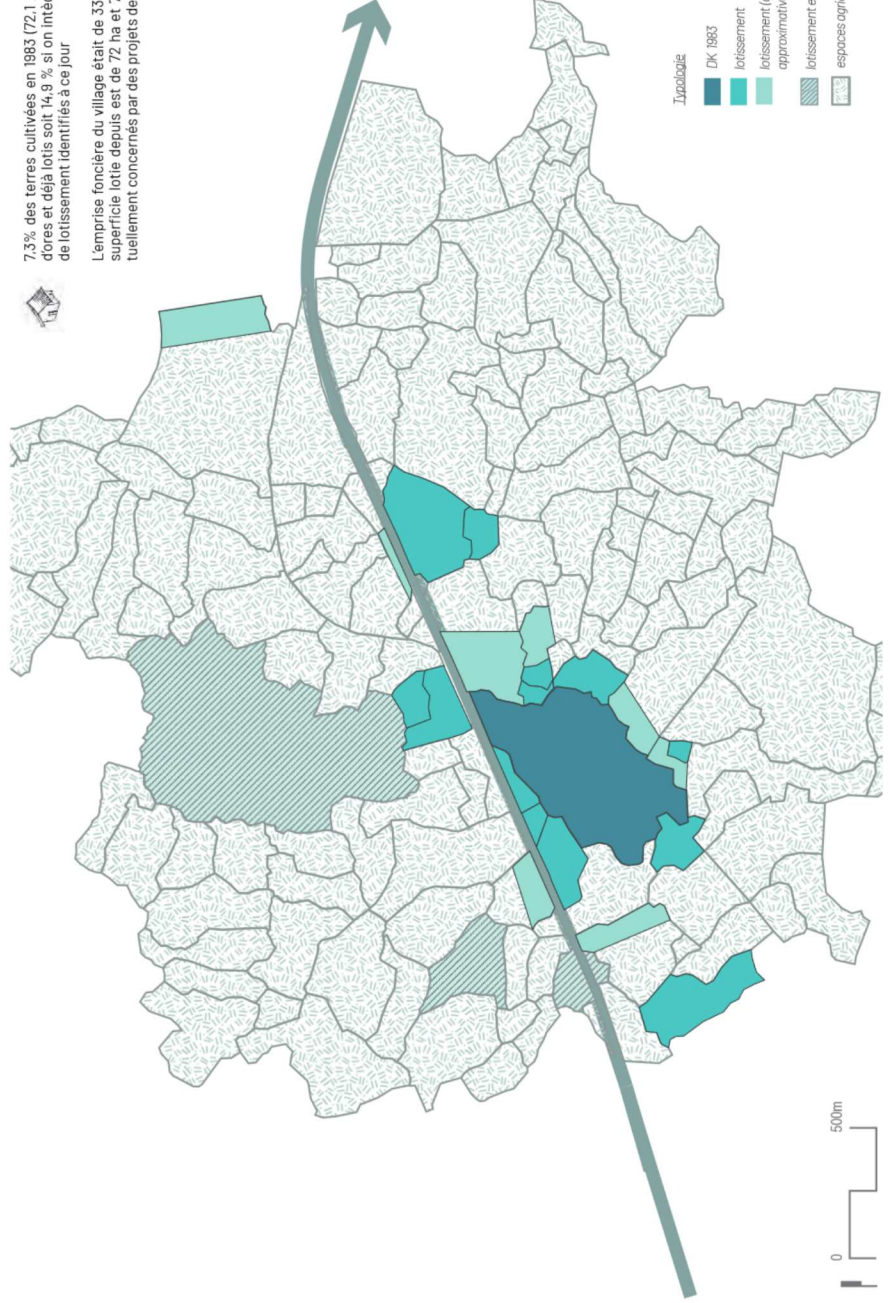


Djimini-Koffikro est un village localisé à environ 80 km à l'est d'Abidjan, dans la région du Sud Comoué, dans un ancien no mans land entre les royaumes agni du Sanwi et abouré de Bonoua. La mise en valeur de cette petite région débute dans les années 1920, avec l'arrivée de migrants de diverses origines ethniques, venant des savanes ivoiriennes ou voltaïques, ou d'autres régions de la zone forestière de Côte d'Ivoire. La phase pionnière s'échelonne entre les années 1920 et 1950, avec le défrichement de la forêt et la réalisation de plantations de caféiers et cacaoyers. À partir des années 1970, les vieilles plantations devenues improductives sont reconverties en palmeries, plantations de dhéva, d'ananas, etc. Depuis les années 2000, une dynamique de lotissements pour l'habitat touche le pourtour du village tel qu'identifié au début des années 1980. Cette dynamique de reconversion de l'usage des sols intervient dans un contexte marqué, du côté de l'offre, par une très forte valorisation de la terre destinée à la construction, un renouvellement des générations et une réduction des revenus agricoles, et du côté de la demande, par une forte pression exercée par des bureaux de géomètres.



7,3% des terres cultivées en 1983 (72,1 / 989 ha) sont dorées et déjà lotis soit 14,9% si on intègre les projets de lotissement identifiés à ce jour

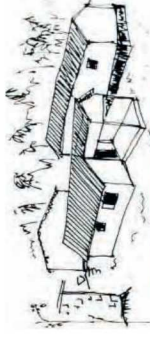
L'emprise foncière du village était de 33 ha en 1983, la superficie lotie depuis est de 72 ha et 75 ha sont actuellement concernés par des projets de lotissements.



De nombreuses parcelles loties continues à être cultivées...

Les lotissements dorés et déjà réalisés n'ont pas donné lieu à un transfert de propriété. Les transferts marchands interviennent ultérieurement.

Tous les lots n'avaient pas encore été vendus en 2019, mais la demande est forte.



Maintien fort de la dynamique Palmier, fin de l'engouement pour l'hévéaculture, renouveau remarquable de la culture de l'ananas, essentiellement pour la production de jus.

... et une explosion de lotissements ou de projets de lotissements

2014

Maintien de la dynamique Palmier. Essor remarquable de l'hévéaculture.

Dans cette ancienne zone pionnière, la question foncière n'est pas structurée par le rapport autochtones-migrants, comme c'est généralement le cas en côte d'Ivoire.

1980

1980

1970



Disparition des cocoterales. Disparition totale de l'ananas de conserve. Début du développement de l'ananas pour l'exportation en frais, maintien de l'intérêt pour le palmier, introduction de l'hévéaculture.

1920 - 1950

Reconversion des vieilles plantations en palmeries (palmier à huile) et cocoterales. Introduction de la culture de l'ananas de conserve par une entreprise agroindustrielle.

Création du village de Djimini-Koffikro. Arrivée de migrants de diverses origines ethniques. Défrichement de la forêt et réalisation de plantations de caféiers et cacaoyers.

À l'époque précoloniale

No mans land, localisé entre le royaume abouré de Bonoua et le royaume agni du Sanwi, qui entretenaient des relations conflictuelles.