



Note aux décideurs

LA SOCIÉTÉ CIVILE IVOIRIENNE APPELLE LES POUVOIRS PUBLICS A UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET DURABLE, RESPECTUEUSE DES DROITS FONCIERS DES PERSONNES, ET QUI PREND EN COMPTE LES ESPACES AGRICOLES AFIN DE SOUTENIR LA SÉCURITÉ ALIMENTAIRE EN CÔTE D'IVOIRE



La plateforme de la société civile ivoirienne dédiée au foncier en Côte d'Ivoire dénommée ALERTE-Foncier alerte sur les problèmes liés à l'étalement des villes en Côte d'Ivoire et les conséquences néfastes sur les espaces ruraux, la sécurité des droits détenus sur ces espaces et la sécurité alimentaire durable.

ALERTE-Foncier préconise des actions courageuses pour amener les pouvoirs publics à une meilleure maîtrise de l'urbanisation en prenant en compte la planification et la mise en œuvre de l'urbanisation de

manière à respecter les éléments essentiels comme le schéma Directeur d'urbanisme, le Plan d'urbanisme directeur, le Schéma de structure et le Plan d'Urbanisme de détail, afin d'éviter une extension désordonnée des villes vers les périphéries comme solutions gagnantes pour le respect des droits fonciers et la sécurité alimentaire.

Messages clefs

Les villes ivoiriennes connaissent donc une explosion effrénée de leur population, les infrastructures indispensables au développement économique, à la protection de l'environnement et à la qualité de vie des citoyens, font défaut. Selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2021, le nombre de villes de plus de 100 000 habitants est passé de 8 en 1998 à 17 en 2021. En effet, 15 428 957 (52,5%) personnes vivent dans les villes contre 13 960 193 (47,5%) en milieu rural). Le Rapport pays 2023 de ONU-Habitat Côte d'Ivoire estime que le taux d'urbanisation qui était de 14% en 1960 est passé à 32,0% en 1975 à 52,5% en 2021. La ville d'Abidjan, à elle seule, concentre 36% de la population urbaine, suivie de la ville de Bouaké qui concentre 4,7% de la population urbaine.

Pour la Banque Mondiale, afin d'espérer le niveau de revenu intermédiaire d'un pays, celui-ci devra donc bien gérer et rationaliser son urbanisation, puisque les villes sont des moteurs de croissance. La Côte d'Ivoire doit se conformer à cette orientation puisque les politiques nationales ont fait de l'urbanisation un axe majeur de développement.

L'urbanisation se fait au détriment des terres rurales, donc des droits coutumiers des personnes. Elle désorganise l'activité foncière rurale. Elle pose le problème de la sécurité alimentaire. Elle pose la question de sa compatibilité avec les droits des individus.

Le dysfonctionnement de la planification et l'obsolescence des plans d'urbanisme sont une source d'extension désordonnée des villes vers

les périphéries et conduisent à l'occupation de l'espace non soutenue par lesdits plans.

L'urbanisation galopante et le domaine foncier rural : enjeux et défis pour le développement durable de la Côte d'Ivoire

Dans sa vision de participation à l'amélioration de la gouvernance foncière en vue de garantir la sécurité foncière aux détenteurs de droits, la cohésion sociale et la paix, ALERTE-Foncier s'est proposé de comprendre la problématique des mécanismes de glissement domaniale du foncier rural vers le foncier urbain et l'étalement incontrôlé des villes avec des impacts sur les droits fonciers des personnes et la production agricole.

Depuis 1960, la Côte d'Ivoire considère l'urbanisation comme un élément clé de son développement. Ce choix politique a permis la mise en place d'une armature urbaine dans laquelle les villes contribuent significativement au développement socio-économique du pays (ONU-Habitat Côte d'Ivoire Rapport pays 2023).

Cependant, depuis les années 1980, les ressources financières ont diminué, et les troubles politiques entre 1999 et 2011 ont freiné la planification urbaine. Ainsi, les villes du pays ont subi, à des degrés divers, une détérioration de la qualité du tissu urbain, un accroissement des inégalités de revenus, un déficit en logement et un étalement non contrôlé.

Les villes connaissent donc une explosion de leur population, les infrastructures indispensables au développement économique, à la protection de l'environnement et à la qualité de vie des citoyens, font défaut¹.

Face à ces difficultés et dysfonctionnements, les droits fonciers sont en difficultés ainsi que la sécurité alimentaire au niveau national.

¹ Banque Mondiale : <https://www.banquemondiale.org/fr/country/cotedivoire/publication/reimagining-ivoiriancities#:~:text=LES%20POINTS%20MARQUANTS&text=Une%20urbanisation%20parfois%20anarchique%20du,vie%20des%20citadins%2C%20font%20d%C3%A9faut>

Que retenir des analyses à l'issue de la 4ème édition des assises nationales du foncier ?

Les débats enrichissants lors de ces assises ont mis en lumière plusieurs problématiques. L'urbanisation en Côte d'Ivoire n'est pas maîtrisée. Elle souffre de l'application ou du manque de mise en œuvre des procédures établies et plans d'urbanisme définis par les textes.

Outre son impact sur les procédures de sécurisation foncière et de lotissement, sur les droits fonciers des populations (certificat foncier et titre foncier), l'urbanisation impacte également le cadre de vie, l'environnement et la sécurité alimentaire. Elle réduit l'espace rural, l'engloutit et ne préserve pas suffisamment les espaces à fortes potentialités agricoles et environnementaux au niveau urbain et périurbain.

Cette urbanisation non maîtrisée se manifeste par une occupation anarchique des espaces y compris les réserves foncières destinées aux équipements structurants, aux activités industrielles, artisanales et touristiques et les emprises des voies projetées. L'étalement urbain va au-delà des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) des villes. Ce qui crée une insuffisance des infrastructures de base pour satisfaire aux besoins d'une grande partie des populations urbaines.

Des actions efficaces, efficaces et diligentes avec les implications majeures de tous les acteurs pour améliorer le processus de sécurisation foncière

La 4è édition des assises nationales sur le foncier rural en Côte d'Ivoire interpelle tous les acteurs de l'urbanisation et du foncier rural (propriétaires coutumiers, opérateurs économiques, chefferies de villages, ministère de la Construction, géomètres, populations rurales, leaders communautaires et sociétés civiles) sur les effets et invite à des actions concrètes suivantes :

AU TITRE DES ACTIONS GENERALES

Organiser des Etats Généraux pour sauver le péri-urbain, sauver le paysan, c'est-à-dire l'homme du pays sur les conceptions nouvelles de l'occupation spatiale urbaine, péri-urbaine et rurale de notre pays, en termes d'environnement de productions agricoles durables et d'habitats.

AU TITRE DE LA SECURISATION FONCIERE POUR PREVENIR L'URBANISATION GALOPANTE

- Adopter une réelle politique foncière rurale pour la Côte d'Ivoire pour la sécurité des droits fonciers en milieu rural comme en milieu urbain
 - Adopter un Code foncier rural,
 - Permettre l'immatriculation collective des terres rurales,
 - Harmoniser de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural avec tous les textes connexes qui s'appliquent sur le domaine foncier rural coutumier et d'autres domaines voisins notamment le code foncier urbain,
- Mettre en place un mécanisme juridique de facilitation de glissement domanial du domaine foncier rural vers le domaine foncier urbain. Il s'agit de mettre en place un mécanisme permettant de convertir aisément les titres de sécurisation dans le domaine foncier rural (certificat, titre foncier) en document de propriété dans le domaine foncier urbain (Attestation de concession définitive ACD),
- Veiller à une indemnisation adéquate et préalable des victimes, en respectant scrupuleusement les procédures prévues dans le cadre de la purge des droits coutumiers dans les Déclarations d'utilité publique et autres procédures de lotissement.

AU TITRE DU DEVELOPPEMENT RURAL, AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET DE LA SECURITE ALIMENTAIRE EN COTE D'IVOIRE

- Maitriser l'urbanisation en Côte d'Ivoire en exigeant la prise en compte des réserves agricoles. Interdire les lotissements des espaces à forts potentiels agricoles au niveau péri urbain et rural comme les bas-fonds etc. ;
- Maximiser les espaces agricoles par l'innovation avec l'agriculture verticale,
- Repenser la place de l'agriculture et sa spécificité dans le processus d'urbanisation pour être en phase avec la problématique émergente de ces dernières années, notamment l'agriculture urbaine qui prône le maintien d'une vie agricole en milieu urbain,
- Repenser la place de l'agriculture et sa spécificité dans le processus d'urbanisation, c'est-à-dire la reconnaissance officielle et l'intégration de l'agriculture dans la politique de planification urbaine en créant un cadre réglementaire approprié afin de garantir la durabilité des pratiques agricoles en milieu urbain et périurbain,
- La facilitation de l'accès des agriculteurs aux crédits pour l'exploitation des terres disposant d'un acte régulier de sécurité foncière,
- Aménager et protéger les plans d'eau existants.

AU TITRE DU LOTISSEMENT OPÉRATIONNEL ET DURABLE EN COTE D'IVOIRE

- Veiller à meilleure planification dans l'urbanisation des villes ivoiriennes à travers le respect et la mise en œuvre des différents outils de planification urbaine (Schéma Directeur d'urbanisme, Plan d'urbanisme directeur, Schéma de structure et Plan d'Urbanisme de détail),
- Préconiser la construction de la ville sur la ville ou la construction verticale ou en hauteur,
- Fiscaliser plus fortement les terrains bâtis au pourtour des villes, et diminuer la fiscalité des terrains agricoles de manière à décourager les propriétaires à ne pas demander le classement de leurs biens (espace à forts potentiels agricole) en zone urbaine. Voir l'exemple du DANEMARK,

- Contrôler la croissance des villes en insérant la nécessaire "**ceinture verte**" qui consiste à entourer une agglomération d'une zone non-bâtie, où l'urbanisation sera limitée, afin de maintenir un espace où l'agriculture, les forêts et les loisirs de plein air pourront se développer. Cela permet de soutenir l'exigence d'un développement équilibré en mettant fin à l'extension progressive et désordonnée des villes au détriment de l'espace rural,

Mettre en place un mécanisme de régulation des lotissements initiés par les populations rurales en partenariat avec des topographes et des aménageurs afin d'une conformité aux processus légaux de lotissement pour un respect des droits en présence. Les projets de lotissement doivent justifier leur nécessité en tenant du plan directeur d'urbanisme.