COMMUNIQUE DE PRESSE

Organisons autrement l'urbanisation de façon maîtrisée et durable, respectueuse des droits fonciers des personnes, de manière à prévoir des espaces agricoles afin de soutenir la sécurité alimentaire en Côte d'Ivoire

La société civile ivoirienne alerte sur les problèmes liés à l'étalement des villes en Côte d'Ivoire et les conséquences néfastes sur les territoires villageois et la sécurité alimentaire durable

Abidjan, le 29 janvier 2024

- ALERTE-Foncier, Plateforme de la société civile ivoirienne dédiée au foncier
- Inades-Formation Secrétariat général
- Le Laboratoire Juridique du Foncier (LAJFO) de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké

Organisent cette conférence de presse pour informer l'opinion et les pouvoirs publics sur les constats et propositions à l'issue de la 4ème édition des assises nationales sur le foncier en Côte d'Ivoire tenue du 18 au 19 décembre 2023 à Latrille Events.

I. CONTEXTE ET ENJEUX

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.

Selon ONU-Habitat Côte d'Ivoire Rapport pays 2023, cet étalement incontrôlé des villes relève du décalage entre les résultats actuels et les prévisions en matière d'urbanisation et explique tous les dysfonctionnements constatés avec cette urbanisation galopante.

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 villa de Bouaké qui concentre 4,7% de la population urbaine.

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 citadins, font défaut[1].

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[2].

Ce contexte amène tous les acteurs notamment la société civile à travers la plateforme ALERTE-Foncier à approfondir la réflexion sur les enjeux et impacts de l'urbanisation galopante sur un espace vital que constitue le domaine foncier rural.

II. CONSTATS

Selon les conclusions de la 4ème édition des assises nationales sur le foncier rural, l'urbanisation en Côte d'Ivoire souffre de l'application ou de la mise en œuvre des procédures établies. 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 agricoles et environnementaux au niveau urbain et

[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

[2] https://www.banquemondiale.org/fr/country/cotedivoire/publication/cote-divoire-economic-outlook-understanding-the-challenges-of-urbanization-in-height-charts

périurbain. En somme, l'urbanisation impacte négativement le niveau de vie des populations.

Prenant la mesure de ces impacts, la plateforme ALERTE-Foncier et ses partenaires voudraient attirer l'attention de tous les acteurs sur les risques de disparition des territoires de village et d'insécurité alimentaire auxquels la Côte d'Ivoire s'expose dans sa marche actuelle d'une urbanisation non maîtrisée .

Aussi, la plateforme ALERTE-Foncier recommande-t-elle les actions suivantes pour une urbanisation davantage maîtrisée .

III. PROPOSITIONS

AU TITRE DES ACTIONS GENERALES

1. **Tenir des États Généraux pour planifier l'occupation des espaces urbains, péri-urbains et ruraux en prenant en compte l'agriculture durable et les habitats.**

AU TITRE DE LA SÉCURISATION FONCIÈRE POUR PRÉVENIR L'URBANISATION GALOPANTE

1. Adopter une réelle politique foncière rurale pour la Côte d'Ivoire pour la sécurité des droits fonciers en milieu rural comme en milieu urbain en :
    a. Adoptant un Code foncier rural, pour une harmonisation des textes du domaine foncier rural,
    b. Permettant l'immatriculation collective des terres rurales,
    c. Harmonisant 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,

2. Créer un mécanisme juridique de facilitation du glissement domanial du domaine foncier rural vers le domaine foncier urbain permettant de convertir facilement les titres fonciers ruraux en documents de propriété urbaine,
3. Veiller à une indemnisation adéquate, juste et préalable des populations, 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

1. **Maîtriser** l'urbanisation en Côte d'Ivoire en exigeant la prise en compte des réserves agricoles.
2. Interdire les lotissements des espaces à forts potentiels agricoles au niveau péri urbain et rural comme les bas-fonds, etc ;
3. Maximiser les espaces agricoles par l'innovation en matière d'agriculture verticale,
4. 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,
5. 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,
6. faciliter l'accès des agriculteurs aux crédits pour l'exploitation des terres disposant d'un acte régulier de sécurité foncière,
7. aménager et protéger les plans d'eau existants en milieu urbain.

AU TITRE DU LOTISSEMENT OPÉRATIONNELLE ET DURABLE EN CÔTE D'IVOIRE

1. Veiller à une 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),
2. Préconiser la construction de la ville sur la ville ou la construction verticale ou en hauteur,
3. 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. Cas de certains pays comme le DANEMARK,

4. 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,

5. Mettre en place un mécanisme de régulation des lotissements initiés par les populations rurales en partenariat avec des géomètres, 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.
6. Vulgariser, avec l'appui de l'Etat, le contenu des documents d'urbanisme prévisionnel et celui relatif au règlement général de l'urbanisme pour favoriser un suivi citoyen.