

GÉOTROPE

*Revue de Géographie
Tropicale et d'Environnement*



Spécial « *DES ESPACES RURAUX FACE AUX METROPOLES* »

Actes du séminaire international d'Abidjan

12,13,14 Novembre 2019

Sous la direction de :

Adjoba Marthe KOFFI-DIDIA

Gilbert Assi YASSI

Pierre PISTRE

Claire ARAGAU

ISSN: 1817-5589

SPECIAL
**« DES ESPACES RURAUX FACE AUX
METROPOLES »**

Actes du séminaire international d'Abidjan

12,13,14 Novembre 2019

SOMMAIRE

EDITORIAL.....	7
COMITE D'ORGANISATION.....	8-9
COMITE SCIENTIFIQUE ET DE LECTURE.....	10

PREMIERE PARTIE

LES EFFETS DES POLITIQUES DE DECENTRALISATION.....11

CHAPITRE I - Claire ARAGAU et Lionel ROUGÉ, Renouveau des découpages territoriaux et affirmation politique du périurbain en Ile-de-France : quelles nouvelles lectures des relations ville-campagne <i>Renewal of territorial divisions and political affirmation of the periurban area in Ile-de-France: what new readings of city-countryside relations??</i>	13-24
CHAPITRE II - Jean-Louis CHALEARD, Adjoba Marthe KOFFI-DIDIA, Evelyne MESCLIER, Anne-Rose N'dry GOLLY, Jean-Louis N'KOUMO, Songon: une décentralisation inachevée : le cas de la commune de Songon. <i>An unfinished decentralization: the case of the municipality of Songon</i>	25-36
CHAPITRE III - Adjoba Marthe KOFFI-DIDIA, Les stratégies de gestion foncière des acteurs coutumiers ébriés dans un contexte d'urbanisation. Le cas d'Adjamé-Bingerville. <i>The land management strategies of ebrié's customary actors in an urbanization context. The case of Adjamé-Bingerville</i>	39-50
CHAPITRE IV - Gilbert Assi YASSI, Alain Bérenger N'GUESSAN, Les déchets et leur destin sur l'Île Boulay, un village dans la commune de Yopougon (Côte d'Ivoire). <i>Waste and its fate on « Île Boulay », a village in the city of Yopougon (Côte d'Ivoire)</i>	51-60
CHAPITRE V - Alphonse YAPI-DIAHOU, De la décentralisation et du développement : un mariage par consentement ou un mariage de raison ? <i>On decentralization and development: marriage by consent or marriage of convenience?</i>	61-71

DEUXIEME PARTIE :**LES NOUVEAUX INVESTISSEURS, MOTEURS DE NOUVELLES
DYNAMIQUES DE CHANGEMENT**

- CHAPITRE VI** - Djamel TELAJDIA, Pratiques commerciales et logique de formation d'un réseau soukier dans un espace rural. « Cas de la wilaya d'el Tarf /Algérie ». *Commercial practices and the logic of forming a soukier network in a rural area. «Case of the wilaya of el Tarf / Algeria»*.....75-86
- CHAPITRE VII** - Hyacinthe ATANGANA BAMELA, Joseph Pierre NDAME, Crises sécuritaires, mobilités transfrontalières et dynamique des marchés spontanés entre ville et campagne dans l'arrondissement de Touboro (Nord-Cameroun). *Security crises, cross-border mobility and the dynamic of spontaneous markets between town and countryside in the Touboro district (North Cameroon)*.....87-98
- CHAPITRE VIII**- Abdoul Azise SODORE, Les espaces périurbains de ouagadougou, entre politiques de décentralisation, interventions des sociétés immobilières et des particuliers. *The suburban area of Ouagadougou, between decentralization policies housing compagnies and individuals interventions*.....99-109

TROISIEME PARTIE :**LES EFFETS DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES
DANS LE DÉVELOPPEMENT DES NOUVEAUX TERRITOIRES
INSTITUTIONNALISÉS**

- CHAPITRE IX** - Kacou Firmin Randos ANDIH†, La rurbanisation des terroirs périurbains de Bingerville et les dynamiques locales. *Rurbanization of the peri-urban areas of Bingerville and local dynamics*.....113-123
- CHAPITRE X** - Adou François KOUADIO, Kouadio Joseph KRA, Yéboué Stéphane Koissy KOFFI, De la ville au district autonome d'Abidjan : les enjeux d'un aménagement métropolitain. *From the city to the self-government district of Abidjan : the challenges of a metropolitan development*.....125-134
- CHAPITRE XI** - Aliou NDAO, Sihé NEYA, Jérôme LOMBARD, Quand les mobilités émergentes ont déjà une histoire. Retour sur les modalités contemporaines de déplacements dans les campagnes ouest-africaines. *When emerging mobilities already has a history. Looking back at contemporary movement modalities in the West African rural areas*.....135-144

QUATRIEME PARTIE :

LES RECOMPOSITIONS DES ACTIVITÉS, DES SOCIÉTÉS RURALES ET LES ÉVOLUTIONS

- CHAPITRE XII** - Kouamé TANO, Koffi Siméon KRA, Coulibaly SEIDOU,
Culture et commercialisation du gingembre à Kouakoukrakro et Koun-Ahounzi :
une voie d'insertion économique de la femme rurale.
*Culture and marketing of the ginger in kouakoukrakro and koun-ahounzi: a way of economic
insertion of rural women.....*149-160
- CHAPITRE XIII**- Olivier NINOT, Néné Dia NDIAYE, Abdoulaye DIAGNE, Ronan MUGELE,
Pape SAKHO, L'autre Ferlo (zone sylvopastorale du nord du Sénégal) : un territoire pas
ou plus si marginal ?
*The other Ferlo: enhancing territorial integration in northern Senegal.....*161-173
- CHAPITRE XIV**- Akoua Assunta ADAYE, Kra Gabin EFFO,
Céline Yolande KOFFIÉ-BIKPO, Mutation du paysage agricole et développement
du manioc dans la région de Gbêkê (1988-2018).
*Change agricultural landscape and cassava development in the Gbêkê region (1988-2018).....*175-185
- CHAPITRE XV** - Christine MARGETIC & Assiba OHOUSSE, Recomposition territoriale en
rural proche d'une métropole et question alimentaire.
*Territorial restructuring in rural areas close to a metropolis and food issue.....*187-200
- CHAPITRE XVI** - Kouamé Hyacinthe KONAN, Médé Roger DINDJI,
Logokaha, village à la périphérie Sud de Korhogo : entre résilience socio-culturelle
et reconversion aux petits métiers urbains.
*Logokaha, a village on the southern outskirts of Korhogo : between socio-cultural resilience
and retraining for small urban jobs.....*203-212

REVUE DE GEOGRAPHIE TROPICALE ET D'ENVIRONNEMENT (GEOTROPE)

La *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement* est une revue scientifique à vocation internationale qui publie en français et exceptionnellement en anglais, des articles scientifiques originaux, des articles de synthèses bibliographiques qui couvrent les différents aspects de la géographie tropicale et de l'environnement tropical. Les articles devront être rédigés de manière à permettre une utilisation pédagogique et/ou à aider les étudiants ou les non spécialistes à rassembler une documentation de base. De courtes notes, correspondant à des résultats préliminaires ou à des recherches en cours, peuvent également être publiées.

SECRETARIAT DE PUBLICATION

Directeur de publication : EDUCI

Rédacteur en chef : Prof. Céline Yolande KOFFIE BIKPO

Secrétariat de rédaction chargé de la correction :

1- Dr. KASSI Irène épse DJODJO

2- Dr. ATTA Kouakou Jean Marie

3- Dr DIABAGATE Abou

Périodicité de publication : Semestrielle (2 numéros chaque année)

COMITE SCIENTIFIQUE ET DE LECTURE

ALLA Della André (Université FHB-Côte d'Ivoire) ALLAGBE BENJAMIN (Université Abomey- Calavi, BÉNIN); ANOH Kouassi Paul (Université FHB-Côte d'Ivoire) ASSI-KAUDJHIS Joseph Pierre (UAO); BASSET Thomas (University of Illinois at Urbana-Champaign) BERTON Effouemé Yolande (Université du Congo); BOUREIMA Amadou (université Abdou Moumouny du Niger); DJAKO Arsène (UAO); DIBI KANGAH Pauline (Université FHB-Côte d'Ivoire); DZIWONOU Yao (Université de Lomé); EDNINAM KOLA (Université de Lomé); GOGBE Téré (Université FHB-Côte d'Ivoire); HAUHOUOT Asseypo Célestin Paul (Université FHB-Côte d'Ivoire); Jean Luc PIERMAY (Université de Strasbourg); KABLAN N'Guessan Hassy Joseph (Université FHB-Côte d'Ivoire); KOFFI Brou Emile (UAO, Bouaké); KOFFI-DIDIA Adjoba Marthe (Université FHB-Côte d'Ivoire); KONAN Kouadio Eugène (Université FHB-Côte d'Ivoire); LOBA Akou Don Franck Valéry (Université FHB-Côte d'Ivoire); OLADOKOUN WONOU (Université de Lomé); OUEDRAOGO François de Charles (Université de Ouagadougou); POTTIER Patrick (Université de Nantes); ROBIN Marc (Université de Nantes France); ROPIVIA Jean Louis (Université de Gabon); SOKEMAWU KOUZDO (Université de Lomé); TOURE Mamoutou (Université FHB-Côte d'Ivoire); Alphonse Yapi DIAHOU (Paris VIII) France; ZOUNGRANA TANGA Pierre (Université Joseph-Ki-Zerbo de Ouagadougou).

Numéro : 1 - 2020

Dépôt légal : n° 11311, 2^{ème} trimestre 2020

Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous les pays.

Editions Universitaires de Côte d'Ivoire (EDUCI)

BP V 34 Abidjan - Téléphone : (225) 42 12 90 90

E-mail : educiabj@yahoo.fr/educiabj@gmail.com

COMITÉ SCIENTIFIQUE ET DE LECTURE DU COLLOQUE INTERNATIONAL

Adjoba Marthe KOFFI-DIDIA, Maître de conférences, Université Félix Houphouët-Boigny,
IGT /LaboVST

Alia GANA, Directrice de recherche, CNRS, LADYSS

Alphonse YAPI-DIAHOU, Professeur, Université Paris 8, LADYSS

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara

Arsène ZORO BI, Professeur Titulaire, Université Nangui Abrogoua

Cécile FALIES, Maître de conférences, Université Paris 1, Prodig

Céline BIKPO, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët-Boigny, IGT

Christine MARGETIC, Maître de conférences, Université de Nantes

Claire ARAGAU, Maître de conférences, Université Paris-Nanterre, Lavue

Emile Brou KOFFI, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara /LaboVST

Gahié Bertin KADET, Maître de conférences, Ecole Normale Supérieure d'Abidjan

Géraud MAGRIN, Professeur, Université Paris 1, Prodig

Gilbert Assi YASSI, Maître de conférences, Ecole Normale Supérieure d'Abidjan /LaboVST

Irène KASSI-DJODJO, Maître de conférences, Université Félix Houphouët-Boigny, IGT

Jean-Louis CHALEARD, Professeur, Université Paris 1, Prodig

Jérôme LOMBARD, IRD, Directeur de recherche, Prodig

Joseph ASSI KAUDHJIS, Professeur Titulaire, Université Alassane Ouattara

Kouassi Paul ANOH, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët-Boigny, IGT

Martine BERGER, Professeur, Université Paris 1, Prodig

Olivier NINOT, Directeur de recherche, CNRS, Prodig

Pierre PISTRE, Maître de conférences, Université Paris Diderot,

Yapo YAPI, Professeur Titulaire, Ecole Normale Supérieure d'Abidjan

EDITORIAL

Les organisateurs du séminaire international d'Abidjan sont reconnaissants à l'équipe de Géotrope (la revue de l'Institut de Géographie Tropicale) de consacrer ce numéro spécial à l'accueil de leurs travaux, pour en assurer la valorisation et la diffusion.

Le choix collectivement opéré par ces organisateurs en faveur de cette revue éditée par les Editions Universitaires de Côte d'Ivoire (EDUCI) n'est pas anodin dans les pratiques de collaborations scientifiques internationales, notamment celles orientées nord-sud. Cette responsabilité, et il en est une, inaugure une certaine vision des échanges, dans la mesure où elle élargit le croisement des regards aux espaces de publication comme Géotrope, à leurs lignes éditoriales, et à leur mode de fonctionnement. En cela la diffusion des productions s'opère elle aussi dans un jeu de regards croisés, une démarche trop coutumièrement réduite à des terrains, du reste souvent juxtaposés.

Cette publication prend en charge la thématique « des espaces ruraux face aux métropoles : l'apport de comparaisons Nords-Suds », l'objet du séminaire international, qui s'est déroulé du 12 au 14 novembre 2019 à l'Ecole Normale Supérieure (ENS) d'Abidjan.

Cette manifestation résulte d'une initiative conjointe d'équipes universitaires et scientifiques de Côte d'Ivoire (LaboVST, ENS et IGT) et de France (UMR LADYSS et PRODIG, LabexDynamite). Elle a été possible parce que fondée sur de longues et solides collaborations de travail et d'échanges entre les chercheurs du Nord et du Sud autour d'un axe de recherche de plus en plus porteur.

Sans l'appui des institutions universitaires et scientifiques de rattachement des organisateurs et participants, cette manifestation n'aurait que difficilement franchi le cap des intentions de ses porteurs.

Ce numéro présente l'ensemble des contributions retenues par le comité scientifique du séminaire international d'Abidjan. Celles-ci s'articulent autour de cinq thèmes principaux :

1. Les effets des politiques de décentralisation
2. Les nouveaux investisseurs, moteurs de nouvelles dynamiques de changement
3. Les effets des dynamiques démographiques dans le développement des nouveaux territoires institutionnalisés
4. Les recompositions économiques et sociales dans les sociétés rurales
5. Les évolutions des sociétés et des modes de vie.

Les auteurs ont pu ajuster des points de leurs réflexions aux discours d'acteurs animateurs d'institutions municipales, et d'entrepreneurs du secteur privé intégrés dans les territoires. Nous pensons ici à la mairie de Jacqueville, qui nous a accueilli et présenté ses projets d'aménagement en cours. Nous avons également une pensée pour l'entreprise d'élevage Bodoladja qui, opérant dans l'aviculture et l'abattage moderne de volaille et de bovins, approvisionne le marché métropolitain d'Abidjan.

Il est à souhaiter que ce séminaire international, réussi grâce au travail maîtrisé d'une équipe d'organisation soudée, soit une occasion pour renforcer les collaborations interuniversitaires existantes. Hors de la sphère académique, formulons le vœu de voir ce séminaire servir de tremplin pour l'établissement de partenariats entre les équipes universitaires d'une part, et les collectivités et acteurs des territoires d'autre part.

Pour terminer, nous avons une pensée pieuse pour Kossonou KOFFI et Kacou Firmin Randos ANDIHI qui ont contribué à la réalisation de ces actes qu'ils auraient bien aimé voir paraître, mais qui, malheureusement nous ont quittés trop tôt.

Bonne lecture à tous et toutes.

Adjoba-Marthe KOFFI-DIDIA,
Maître de Conférences à l'IGT (UFHB), Abidjan
Membre du LaboVST

CHAPITRE III

LES STRATÉGIES DE GESTION FONCIÈRE DES ACTEURS COUTUMIERS ÉBRIÉ DANS UN CONTEXTE D'URBANISATION. LE CAS D'ADJAMÉ-BINGERVILLE

THE LAND MANAGEMENT STRATEGIES OF EBRIE'S CUSTOMARY ACTORS IN AN URBANIZATION CONTEXT. THE CASE OF ADJAMÉ- BINGERVILLE

Adjoba Marthe KOFFI-DIDIA

Maître de Conférences,
Université Félix Houphouët-Boigny

RÉSUMÉ

Le phénomène d'urbanisation rapide des villes en Afrique subsaharienne est un fait actuel qui touche les zones rurales. C'est notamment le cas de la ville d'Abidjan dont la forte avancée du front d'urbanisation engendre une mutation dans les zones périurbaines et rurales, comme la ville de Bingerville et sa sous-préfecture. Cette ville périphérique rattrapée par l'extension de la ville d'Abidjan subit une forte pression foncière qui se répercute sur toutes ses marges rurales. Ainsi, le village d'Adjamé-Bingerville, situé au Sud-est de Bingerville est au cœur de ce processus d'urbanisation. La recherche des voies et moyens pour faire face à ce phénomène demeure une préoccupation majeure pour les ressortissants de ce village et en particulier les gestionnaires coutumiers du foncier. C'est dans cette optique que s'inscrit la présente étude dont l'objectif est d'étudier les stratégies de gestion foncière mises en place par les acteurs coutumiers autochtones dans ce contexte d'urbanisation à Adjamé-Bingerville.

La méthodologie utilisée repose sur la recherche documentaire et l'enquête de terrain basée sur l'observation, l'administration d'un questionnaire à 20 % de la population d'Adjamé-Bingerville à savoir 640 personnes et des entretiens avec les autorités administratives et coutumières.

L'analyse des résultats révèle que pour faire face à la pression urbaine en cours, les autochtones adoptent de nouvelles pratiques essentiellement orientées vers la sécurisation et la valorisation économique du patrimoine foncier. Elles se fondent en partie sur les cessions de terre et l'autopromotion immobilière qui consiste à transformer le patrimoine foncier communautaire en patrimoine immobilier en vue de tirer profit et sécuriser les terres. Ces stratégies villageoises vont, contrairement aux principes coutumiers, favoriser l'accès au patrimoine foncier de nouveaux acteurs non originaires du village.

Mots-clés : Adjamé-Bingerville, Périurbanisation, Gestion foncière, Acteurs coutumiers, Autochtones ébrié

ABSTRACT

The phenomenon of rapid urbanization of cities in sub-Saharan Africa is a current fact which affects rural areas. This is particularly the case of the city of Abidjan, whose strong advance on the urbanization front is causing a mutation in peri-urban and rural areas, such as the city of Bingerville and its sub-prefecture. This peripheral city, overtaken by the extension of the city of Abidjan, is under strong land pressure which affects all of its rural margins. Thus, the village of Adjamé-Bingerville, located southeast of Bingerville is at the heart of this urbanization process. The search for ways and means to deal with this phenomenon remains a major concern for the people of this village and in particular the customary land managers. It is in this perspective that this study is written, the objective of which is to study the land management strategies implemented by the indigenous customary actors in this context of urbanization in Adjamé-Bingerville.

The methodology used is based on documentary research and field investigation based on observation, the administration of a questionnaire to 20% of the population of Adjamé-Bingerville, namely 640 people, and interviews with the administrative and customary.

Analysis of the results reveals that to cope with the current urban pressure, the natives are adopting new practices essentially geared towards securing and enhancing the economic value of land assets. They are based in part on land transfers and real estate self-promotion which consists in transforming the community land heritage into real estate in order to profit and secure the land. These village strategies will, contrary to customary principles, promote access to land heritage for new actors not native from the village.

Keywords: Adjamé-Bingerville, Peri-urbanization, Land management, Customary actors, Ébrié native people

INTRODUCTION

Aujourd'hui, la ville d'Abidjan, capitale économique de la Côte d'Ivoire compte 4 395 243 habitants (RGPH, 2014), soit 38,7 % de la population ivoirienne. C'est d'ailleurs le plus important pôle démographique et urbain du pays. Ainsi, dans le processus d'urbanisation de cette métropole, caractérisé par une croissance démographique et spatiale rapide, les besoins en logements et en infrastructures génèrent une forte pression sur les ressources foncières des zones périurbaines et rurales. Ce phénomène se répercute irrémédiablement sur la ville de Bingerville et ses marges rurales situées au sud-est de la métropole abidjanaise. La proximité avec la ville d'Abidjan fait de cette zone un lieu prisé par l'État, les promoteurs immobiliers privés, les particuliers et surtout la population abidjanaise dans toutes ses composantes en quête de logements et d'espaces urbanisables. Cette ruée importante vers les ressources foncières favorise un accroissement rapide des demandes de terre dans les villages ébrié¹ proches de la ville de Bingerville. Cet intérêt des citadins et de l'État pour les terres villageoises poussent les autochtones ébrié à chercher des voies et moyens pour la sécurisation de leur patrimoine. C'est notamment le cas des autochtones ébrié du village d'Adjamé-Bingerville qui sont enrôlés de gré, parfois de force dans le processus d'urbanisation. Face donc à l'avancée du front d'urbanisation, les autorités coutumières d'Adjamé-Bingerville vont adopter plusieurs méthodes afin de gérer leur patrimoine foncier.

L'objectif de cette étude est de montrer les stratégies de gestion foncière mises en place par les acteurs coutumiers ébrié d'Adjamé-Bingerville pour sécuriser leur patrimoine foncier.

Pour atteindre cet objectif, nous avons adopté la méthode de travail suivante.

1- MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

La méthodologie utilisée repose sur la recherche documentaire et l'enquête de terrain.

Les documents mobilisés au cours de cette recherche sont composés d'ouvrages méthodologiques, d'ouvrages généraux et d'ouvrages spécialisés sur les questions de gestion foncière, d'urbanisation et de

¹ Les Ébrié sont les peuples autochtones de des villes d'Abidjan et de Bingerville

périurbanisation. L'étude documentaire a permis de recueillir des informations sur les caractéristiques de l'urbanisation et de la périurbanisation ainsi que les acteurs impliqués dans ces processus. De même, des connaissances sur les stratégies de gestion foncière en général et celles des acteurs coutumiers dans les zones périurbaines en particulier ont été revisitées.

L'enquête de terrain s'est basée sur l'observation, les entretiens et l'administration d'un questionnaire.

L'observation a été faite au cours de plusieurs visites effectuées de 2016 à 2019 à Adjamé-Bingerville, dont une menée en février 2017 pour redécouvrir le village et ses évolutions au travers du cadre de vie (structure, habitat, équipements), la population et les activités.

En plus de l'observation, des entretiens libres et semi-guidés ont été réalisés avec la chefferie traditionnelle (le chef et ses notables), les chefs de lignages, le président des jeunes et d'autres personnes ressources concernant l'histoire du village, son organisation, la gestion foncière locale ainsi que les problèmes liés à son développement.

Un questionnaire a été administré aux habitants d'Adjamé-Bingerville d'avril à juillet 2017 pour connaître les formes d'accès au foncier, les activités des populations et les pratiques liées aux questions foncières. Un échantillonnage a été de ce fait nécessaire. La base de sondage utilisée a été de 3198 habitants (2 216 autochtones et 982 allochtones) correspondant à la population totale du village (RGPH, 2014). Aussi, selon la méthode du choix raisonné, 20 % de la population a été retenu comme échantillon, soit 640 personnes à interroger.

Pour ventiler cet échantillon sur l'ensemble du site à l'étude, la méthode des quotas a été utilisée selon l'origine ethnique. Le choix des individus à interroger s'est opéré de manière aléatoire. Ainsi, de façon aléatoire 444 personnes issues de la communauté autochtone ébrié ont été choisies sans distinction de sexe et d'âge et 196 personnes issues de la communauté allochtone vivant à Adjamé-Bingerville.

L'ensemble des informations obtenues a été traité qualitativement et quantitativement et a donné les résultats ci-dessous.

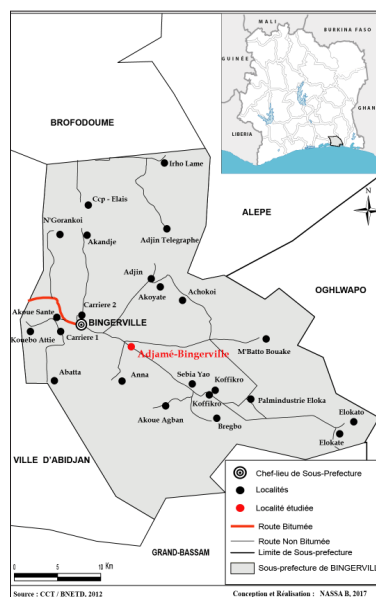


Figure 1 : Localisation d'Adjamé-Bingerville dans la sous-préfecture de Bingerville

2- RÉSULTATS ET DISCUSSION

La gestion foncière à Adjamé-Bingerville est assurée traditionnellement par les autorités coutumières. Elle est exclusivement régie par des pratiques basées sur la coutume locale qui admet deux types de domaines fonciers : les terres lignagères appartenant aux différents lignages et les terres communautaires appartenant à toute la communauté villageoise comme c'est le cas dans tous les villages ébrié (Koffi A. M., 2007).

Les terres lignagères appartiennent exclusivement aux grandes familles autochtones du village. Elles sont gérées par des chefs de familles. Quant aux terres du domaine communautaire, elles appartiennent à la communauté entière, leur gestion se fait de façon collégiale. Ces terres servent généralement à la réalisation d'habitations et de parcelles de cultures. Toutefois, les terres communautaires sont plus utilisées pour l'extension de la zone d'habitat que les terres lignagères. 57,64 % d'autochtones enquêtés possèdent des terrains appartenant au domaine communautaire. De même, des parcelles de terres du domaine communautaire sont attribuées périodiquement aux jeunes autochtones du village après la sortie officielle de leur génération² comme le veut la tradition ébrié.

Mais à partir de 2007, avec l'arrivée de la génération *Dougbo* à la tête du village et surtout l'avancée du front d'urbanisation, la gestion foncière coutumière subit un certain nombre de réaménagements. De nouvelles pratiques de gestion de ressorts individuel et collectif se mettent en place pour faire face à la pression urbaine.

2.1- DES STRATEGIES INDIVIDUELLES TOURNEES VERS LA VALORISATION ECONOMIQUE DES RESSOURCES FONCIERES

La gestion des terres lignagères est du ressort du chef de famille ou chef de lignage (*amandobroko*). Ce chef est l'homme le plus âgé dans l'ordre généalogique des personnes vivantes (Koffi A. M., 2007). Le chef de terres est aussi appelé le *propriétaire terrien*. Il a pour rôle de gérer les terres et de préserver les droits de la famille dans l'exploitation de leurs parcelles. Ces parcelles de terres familiales ne peuvent être réparties qu'entre les membres de la même famille sous la supervision du chef de famille. Il a également pour rôle le règlement des conflits fonciers qui peuvent survenir entre les membres de la même famille.

La gestion de ce domaine est généralement orientée vers la valorisation économique à travers les locations, les ventes ou par une mise en valeur agricole des ressources foncières. Mais cette mise en valeur agricole actuelle diffère de ce qui se pratiquait avant l'urbanisation. En effet, l'urbanisation croissante et progressive de cette zone a entraîné la disparition progressive des espaces agricoles. Cependant, dans l'attente de disposer de capitaux en vue de réaliser des investissements immobiliers, des chefs de famille permettent aux agriculteurs allochtones d'utiliser provisoirement leurs terrains.

Ces différentes formes de valorisation entraînent par ailleurs une diminution du patrimoine familial et du nombre d'autochtones détenteurs coutumiers de terrains au bénéfice des détenteurs allochtones, compte tenu du fait que plusieurs chefs de famille ont vendu des terrains soit pour aider certains membres de la famille, soit pour réaliser un projet au profit de la famille. La figure 2 ci-dessous illustre parfaitement cette situation. Elle montre la répartition des terres d'Adjamé-Bingerville en fonction de l'origine des détenteurs.

Deux groupes de propriétaires de terres se distinguent nettement à Adjamé-Bingerville : les autochtones ébrié et les allochtones. Les derniers représentent 27 %, soit plus du tiers des 341 enquêtés détenteurs de terres. Une proportion assez significative quand on sait qu'à la base, selon la coutume Ebrié, les non-originaux ne devraient pas être propriétaires de terres.

² La société ébrié est organisée en classes d'âge constitué de 4 générations à savoir les Blessoué, Gmandoh, Dougbo, Tchagba.

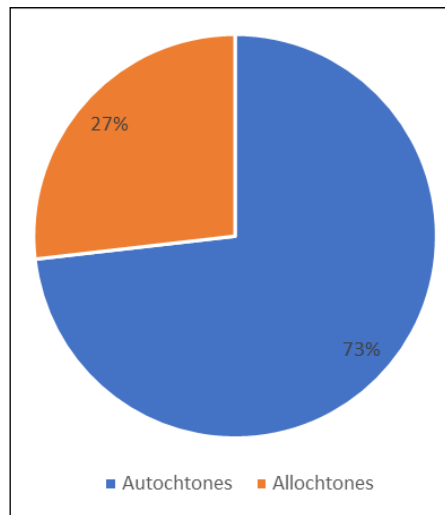


Figure 2 : Répartition des propriétaires de parcelles de terre selon l'origine

Source : Nos enquêtes, 2018

Réalisation : Koffi-didia A. M., 2018

Ce statut des allochtones se renforce davantage lorsqu'on répartit les propriétaires selon le nombre de parcelles de terre détenu (Figure 3).

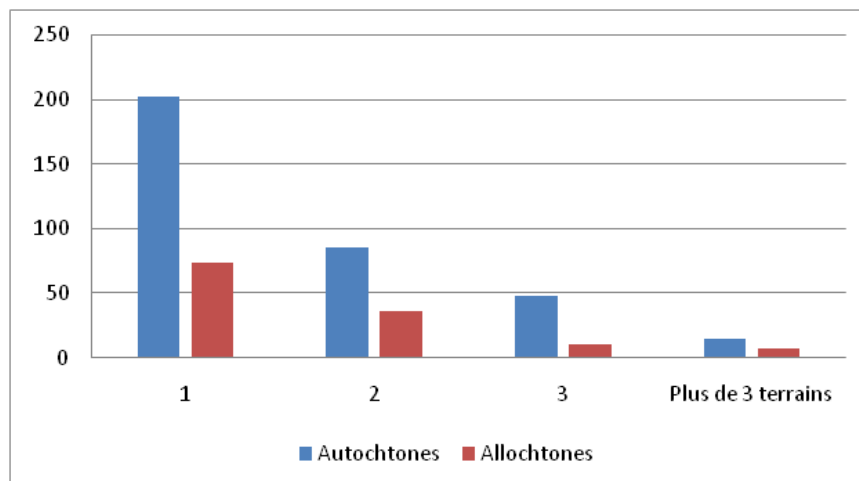


Figure 3 : Répartition des propriétaires de terres selon l'origine et le nombre de parcelles détenu

Source : Nos enquêtes, 2018

Réalisation : KOFFI-DIDIA A. M., 2018

Bien que les propriétaires autochtones soient clairement les plus nombreux, il n'en demeure pas moins que les allochtones sont visibles dans toutes les strates. Ils représentent globalement plus du tiers (1/3) des propriétaires dans chaque strate, y compris celle des propriétaires de plus de trois (3) parcelles. Les allochtones détiennent non pas une seule, mais plusieurs parcelles de terre. Ce fait est révélateur d'une double réalité. La première est celle de l'engouement des personnes extérieures au village à tirer profit au maximum de la conjoncture socioéconomique locale, en investissant dans le foncier villageois. La deuxième est la tendance des autochtones à vouloir capter au mieux les retombées financières issues des opportunités économiques créées par la pression urbaine, à travers la cession de leurs parcelles de terre.

Les propriétaires allochtones sont essentiellement les agents de l'administration publique et les promoteurs immobiliers. Ces derniers sont spécialisés dans la construction et la gestion des biens immobiliers. Ils ne sont pas originaires du village mais ils achètent des parcelles auprès des chefs de familles en vue de les revendre plus tard dans l'espoir de réaliser une plus-value, ou bien pour y construire des maisons uniquement destinées à la vente.

Certains de ces promoteurs procèdent par la signature des contrats de bail à durée déterminée (15 à 20 ans) avec les autochtones. Un contrat de bail est le contrat par lequel l'une des parties (appelée bailleur) s'engage à procurer à l'autre partie (appelée preneur), la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière pendant un certain temps, moyennant un prix que ce dernier s'oblige à lui payer (Cornu G. *et al*, 2005).

Ce type d'accord est établi entre le propriétaire terrien et le promoteur immobilier pour l'exploitation d'une parcelle pendant une période donnée. Dans un premier temps, le promoteur verse au propriétaire terrien une caution qui varie d'un million à cinq millions de francs CFA selon la situation de la parcelle et sa superficie. Plus le terrain est accessible, plus le montant de la caution est élevé. Dans un 2^{ème} temps, le preneur dispose d'une année ou deux pour réaliser la construction.

Après la période de construction, le promoteur verse mensuellement une somme convenue au bailleur (propriétaire terrien) ou en lieu et place, il lui cède un certain nombre de maisons décidé préalablement dans le contrat jusqu'à la fin du bail. Au terme du contrat, le propriétaire terrien récupère le terrain avec toutes les réalisations. Cette contractualisation, sous forme de bail, a été déjà constatée dans plusieurs villages ébrié de la ville d'Abidjan (Koffi-Didia A. M., 2019).

L'étude de terrain révèle que 83,33 % des promoteurs immobiliers ont eu recours aux chefs de famille pour l'acquisition d'un terrain contre 16,67 % qui ont eu recours au conseil du village. Ces transactions se font souvent à l'insu de la chefferie, car la gestion des biens familiaux est autonome, la chefferie ne peut intervenir ni s'informer sur les transactions de ces familles. Mais dans le cas où le chef de famille impliquerait la chefferie, elle devient le garant de la transaction.

Tableau 1 : Types de maisons construites par des promoteurs immobiliers à Adjamé-Bingerville

Promoteur	Type de maisons	Localisation
IMPOT	Maisons jumelées	Sud du village
ITAL	Villas duplexes	Sud du village
LAURIER	Villas duplexes	Sud du village
ROSIERS	Terrain nu	Sud du village
SEFAL	Villas duplexes et appartements	Sud du village

Source : Nos enquêtes, 2017

Les promotions immobilières recensées sont majoritairement situées dans la partie sud du village.

Les entreprises du secteur privé participent également aux opérations de transactions foncières. Elles entreprennent des démarches auprès des autochtones pour l'obtention d'un terrain par le biais des démarcheurs (intermédiaires entre les propriétaires terriens en contrepartie d'une commission de 10% du prix d'achat ou de location des terrains) (Yapi-Diahou A. *et al*, 2014). Cette catégorie d'acquéreurs met en place des projets immobiliers pour le compte de son personnel. Ces faits ont été également observés à Abatta un village périurbain par Diby K. M. et Konan K. T. en 2015.



Photo 1 : Une vue aérienne du village d'Adjamé-Bingerville Source : Google Earth, 2016

Les stratégies individuelles de valorisation foncière ont permis aux détenteurs coutumiers de capter des ressources matérielles et financières relativement importantes et de jouir d'une certaine autonomie à Adjamé-Bingerville. Cependant, ces transactions foncières ont occasionné l'intrusion dans le patrimoine foncier local de nouveaux acteurs allochtones non originaires du village.

En dehors de ces pratiques de valorisation individuelle, les initiatives locales sont caractérisées par des stratégies collectives au niveau communautaire.

2.2. UNE DIVERSITE DE STRATEGIES COLLECTIVES ORIENTEES VERS LA SECURISATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE FONCIER

La gestion du patrimoine foncier communautaire est du ressort du conseil du village. Ce noyau fait bien évidemment partie de la chefferie. Le conseil est par ailleurs l'instance suprême de l'autorité villageoise d'Adjamé-Bingerville. A ce titre, l'obtention d'une parcelle des réserves foncières communautaires du village relève de la compétence du conseil de village. Pour sécuriser le patrimoine foncier du village les gestionnaires autochtones mettent en place une série d'actions.

2.2.1- Le guide foncier villageois : un outil cadastral au plan local

Le guide de gestion foncière est un registre dans lequel sont enregistrées toutes les transactions afférentes au foncier d'Adjamé-Bingerville. Les références de tous les lots déjà attribués et ceux qui le seront plus tard sont consignées dans ce document. Chaque fois qu'il y a un nouveau lotissement dans le village, les noms des nouveaux acquéreurs de parcelles sont enregistrés par la commission foncière dans le registre puis archivés. Ces enregistrements permettent de documenter le plan détaillé du village d'Adjamé-Bingerville et de ses extensions, puis de certifier et sécuriser les différentes transactions.

En plus de ce guide foncier, la chefferie dans un souci de protectionnisme et de conservation a mis en place le « carré d'Adjamé-Bingerville ».

2.2.2 « Le carré d'Adjamé-Bingerville » ou la mise en défend d'un périmètre de sécurité autour du village.

Avec l'urbanisation accélérée, la chefferie du village d'Adjamé-Bingerville a procédé à la création du « carré du village » dans le but de sécuriser leurs terres. Le « carré du village » est un espace mis en défend par les autorités villageoises. Cette procédure de conservation interdit formellement aux autochtones de vendre des terrains se trouvant dans le village noyau et à 1 km autour du village à toute personne non originaire

du village. Cette politique de sécurisation des terres localisées à l'intérieur ou à la périphérie immédiate du village s'applique aussi bien aux terres communautaires que lignagères, afin de garantir le respect de cette interdiction par tout un chacun au niveau des autochtones.

Parallèlement à ces actions de gestion durable du patrimoine foncier, la chefferie a mis en place un programme immobilier pour le village en vue de tirer profit d'une partie de leurs terres.

2.2.3 La constitution d'un patrimoine immobilier communautaire à travers une série d'investissements

L'avancée du front urbain dans la sous-préfecture de Bingerville et la forte demande de logements par des travailleurs abidjanais ont été judicieusement exploitées par la chefferie d'Adjamé-Bingerville qui a initié un projet de réalisation d'un programme immobilier pour le compte du village. Ce programme s'articule autour de la construction de maisons destinées à la vente ou à la location sur le domaine communautaire. Les sites retenus pour ce projet immobilier sont représentés sur la carte de la figure 4.

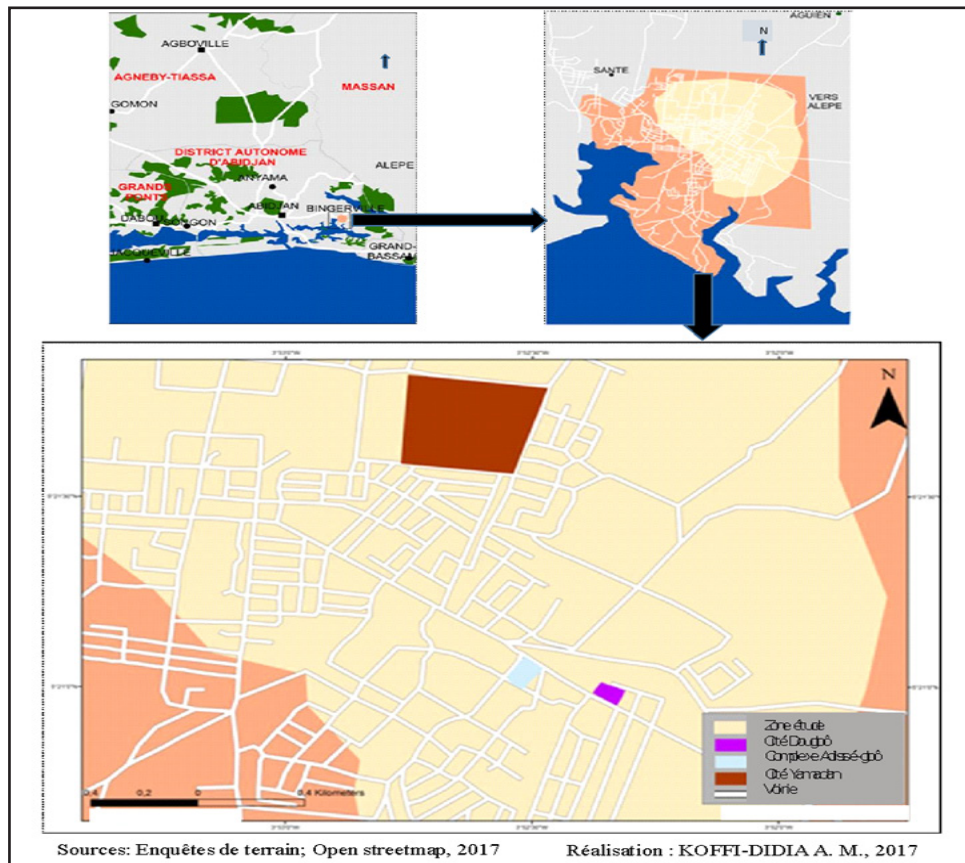


Figure 4 : Carte de localisation des sites communautaires du projet immobilier d'Adjamé-Bingerville

Ce projet a donné naissance à la cité « Dougô », le complexe commercial « Adjissé Gbô » et la cité Yamadan.

- La cité « Dougbô »

La cité « Dougbô » est une cité résidentielle avec des habitations en hauteur, située à l'entrée principale du village. Elle comporte toutes les commodités que l'on trouve dans les quartiers résidentiels. Elle a été construite sur une parcelle d'une superficie d'environ 3 000 m². La cité « Dougbô » est constituée de 4 bâtiments comprenant 48 appartements d'une à trois pièces, et de 10 magasins occupant des surfaces variables à usage locatif. Ces bâtiments portent les noms des patriarches du village afin de perpétuer leur mémoire au sein de la population autochtone.



Photo 2 : Une vue de l'entrée de l'immeuble « Nanan ASSANDRE » Prise de vue : Koffi-Didia A. M., 2017

Les travaux de construction ont débuté en septembre 2014 et ont pris fin en mars 2015. La chefferie a financé ce projet sur fonds propres environ 600 millions de FCFA obtenus à l'issue de la vente d'une partie des terres du domaine communautaire et a été assistée techniquement par un architecte et un bureau d'étude dans la phase de la construction.

- Le complexe commercial « Adjissè Gbô »

Le complexe commercial « Adjissè Gbô » est situé à l'entrée principale du village et abrite plusieurs unités de commerce dont un supermarché et des lieux de restauration. Il faut noter qu'au sein du complexe se trouvent les bureaux de la chefferie et leur salle de réunion ainsi que le centre culturel du village où se retrouvent les membres de la fanfare du village pour leur répétition. Le complexe a été construit à 800 millions de F CFA³ sur une superficie de 2 hectares par la chefferie en association avec des opérateurs privés. Les travaux ont débuté en octobre 2014 et ont été achevés à la fin de l'année 2015.

- La cité « Yamadan »

Le site de la cité « Yamadan » est situé près de l'hôpital « Mère-enfant » de Bingerville à quelques kilomètres du village dans la ville de Bingerville (voir figure 4). Cette cité porte le nom d'un patriarche du village d'Adjamé-Bingerville. La cité « Yamadan » est un projet de construction de villas à but locatif sur une trentaine d'hectares. Deux maisons duplex témoins ont été construites et ont coûté environ quarante millions de FCFA sous la supervision de la chefferie (Voir photo 3). Cette opération est réalisée dans le cadre d'un partenariat avec des opérateurs privés. Mais la construction de cette cité a connu un arrêt durant plusieurs années en raison des difficultés de financement et surtout les mésententes concernant les clauses du contrat entre la chefferie et les opérateurs privés. Un terrain d'entente a été finalement trouvé et la reprise des travaux a été constatée sur le terrain lors de récentes observations dans le deuxième semestre de l'année 2019.

³ Franc de la Communauté Financière Africaine



Photo 3 : Vue des maisons témoins de la cité « Yamadan » Prise de vue : Koffi-Didia A. M., 2017

Dans l'ensemble, ce projet de promotion immobilière identifié et porté par la chefferie a été réalisé en grande partie et a atteint l'objectif fixé au départ à savoir doter le village d'un patrimoine immobilier propre. Ainsi, cette initiative d'autopromotion immobilière a permis à la communauté autochtone du village de disposer de la cité « Dougbo », du centre commercial « Adjissè Gbô » et de la cité « Yamadan » en construction. Une structure a même été créée pour en assurer la gestion. Il s'agit du Centre d'Administration du Patrimoine Immobilier Akwé-Djémin (CAPIAD), chargé de la gestion des ressources financières issues de l'exploitation du patrimoine immobilier et de sa redistribution à la population.

Les stratégies collectives en vue de la valorisation et la sauvegarde du patrimoine foncier adoptées par la chefferie d'Adjamé-Bingerville sont des changements notables à relever. La transformation du patrimoine foncier communautaire en patrimoine immobilier et les mesures de sécurisation et de protection des ressources foncières locales mise en place sont des innovations importantes qui ont rehaussé l'image du village et ouvert la voie à un marché foncier et immobilier relativement bien maîtrisé. Ces actions originales diffèrent bien des logiques et stratégies d'intégration des villages ébrié à la ville révélées dans des travaux précédents (Botti-Bi T. C. et Diby K. M., 1999 ; Diby K. M., 2012, Koffi-Didia, 2019).

Ce sont là de nouvelles formes de gouvernance foncière locale suscitées par la pression de l'urbanisation que ce travail de recherche exploratoire a essayé de décrire à partir essentiellement des matériaux de terrain.

CONCLUSION

L'urbanisation galopante des villes d'Abidjan et Bingerville a favorisé la mise en place d'une nouvelle forme de gestion foncière coutumière à Adjamé-Bingerville. Au cours de ces 10 dernières années, la gouvernance foncière dans le village d'Adjamé-Bingerville a profondément évolué face à la pression de l'urbanisation. Cela se traduit sous différentes formes par la mise en place de stratégies individuelles et collectives plus à même de répondre aux besoins de développement territorial et surtout de capter et fructifier les opportunités offertes par la proximité de la ville. La chefferie des Dougbo a joué un rôle important dans l'évolution des pratiques de gestion foncières à Adjamé-Bingerville. Sa forte implication dans la mise en œuvre de diverses actions dans l'intérêt de la population autochtone et de la communauté tout entière a provoqué des changements considérables dans les structures et les modes de gouvernance locale. Le projet de promotion immobilière dans ce contexte de valorisation matérielle des parcelles communautaires au compte du village, est une innovation de taille dans les villages ébrié périurbains et qui pourrait faire cas d'école ailleurs.

Néanmoins, il convient de noter que ces nouvelles formes de gestion foncière des acteurs coutumiers ont occasionné non seulement la perte d'une partie du patrimoine foncier d'Adjamé-Bingerville, mais également, ont introduit dans le champ foncier de nouveaux acteurs non originaires du village.

En définitive, ces modes de gouvernance qui semblent s'adapter au contexte actuel sont-ils véritablement appropriés pour une gestion viable et durable du foncier dans cette localité périurbaine ?

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BOTTI-BI Trayié Cyrille et DIBY Kouakou Martin, 1999, Logique et stratégies d'intégration des villages ébrié à la métropole d'Abidjan, In *Géographie Ivoirienne, Cahiers nantais*, n°51, pp 19-23.
- CORNU Gérard et al, 2005, *Vocabulaire juridique*, Paris, [Presses universitaires de France](#), 7^e éd., 970 p.
- DIBY Kouakou Martin, 2012, Structures politiques villageoises et revendications d'intégration économique : cas des Ebrié de Yopougon, in *Revue de Géographie du Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés (LARDYMES)*, Université de Lomé, n°8, pp 38-47.
- DIBY Kouakou Martin et KONAN Kouassi Toussaint, 2015, Les mutations socio-économiques et foncières à Abatta, village périurbain du district d'Abidjan, in *Revue scientifique interdisciplinaire de l'Ecole Normale Supérieure, Série Lettre et sciences humaines*, vol. 6, n°1, pp 43-67.
- KOFFI Adjoba Marthe, 2007, *Mutation sociales et gestion de l'espace rural en pays Ebrié (Sud-est de la C. I.)*, thèse de doctorat de géographie, Paris : Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 415 p.
- KOFFI-DIDIA Adjoba Marthe, 2019, « les stratégies de gestion foncière autochtone dans les villages intra-urbains d'Abidjan face à l'avancée de l'urbanisation » in *Les outils géographiques au service de l'émergence et du développement durable* sous la direction de Alla Della André et al, Abidjan, EDUCI, pp 269-285.
- YAPI-DIAHOU Alphonse, KOFFI Brou Emile et KOFFI-DIDIA Adjoba Marthe, 2014, la production du sol à Abidjan : du monopole d'Etat au règne du prive, In *métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Paris, Karthala, pp 385- 396.