

Pratique Foncière Sous Fond D'insécurité En Côte D'Ivoire; L'exemple De Korhogo Dans L'ex Zone Sous Contrôle De La Rébellion Armée

[Land Management Practices Amid Insecurity In Côte D'Ivoire: The Case Of Korhogo In The Former Rebel-Controlled Zon]

OUATTARA Founignué Robert¹, KOFFI Yéboué Stéphane Koissy²

¹Doctorant, Université Péléforo GON COULIBLY de Korhogo (Côte d'Ivoire), Géographie Humaine et Economique
E-mail : ouattararobert13@gmail.com

²Maître de Conférence, Université Péléforo GON COULIBALY de Korhogo (Côte d'Ivoire), Géographie Humaine et
Economique
E-mail : koyestekoi@gmail.com07

Auteur correspondant : OUATTARA Founignué Robert. E-mail : ouattararobert13@gmail.com



Résumé: L'histoire foncière de la Côte d'Ivoire a connu d'importantes mutations, notamment avec l'arrivée des colonisateurs, qui ont modifié le régime foncier coutumier en instaurant la prééminence de l'État sur les terres vacantes. Ce monopole a perduré après l'indépendance avec la mise en place d'une politique foncière urbaine centralisée, favorisant le développement des infrastructures et du logement sous le contrôle exclusif de l'État. Toutefois, à partir des années 1980, la crise économique a conduit à une décentralisation progressive de la gestion foncière, impliquant les municipalités et des acteurs privés. Cette transition a été accentuée par la crise militaro-politique de 2002, qui a bouleversé l'administration foncière, particulièrement à Korhogo, où les autorités coutumières et les forces rebelles ont pris en charge l'urbanisation. Cette étude vise ainsi à analyser les logiques et les acteurs de la gestion foncière sous contrôle rebelle, ainsi que les défis de la normalisation foncière dans l'après-crise. L'approche méthodologique adoptée s'appuie sur des observations directes sur le terrain, l'analyse d'images satellitaires, des entretiens et une enquête de terrain. Les résultats montrent que l'urbanisation désordonnée se caractérise par une occupation illégale importante des réserves foncières urbaines, fréquemment détournées au profit d'intérêts individuels. La crise a également favorisé l'émergence de nombreux conflits fonciers, notamment liés à la vente multiple de lots, à l'occupation illégale de réserves et aux différends entre villages. Aujourd'hui, la ville de Korhogo demeure une zone à forte tension foncière, où la régularisation des terres reste un défi majeur pour l'État et les collectivités locales.

Mots clés : Korhogo, conflits fonciers, réserve foncière et administrative, urbanisation

Abstract: The land history of Côte d'Ivoire has undergone significant changes, particularly with the arrival of colonizers who altered the customary land tenure system by establishing state supremacy over vacant lands. This monopoly persisted after independence through the implementation of a centralized urban land policy, which promoted infrastructure and housing development under the exclusive control of the State. However, beginning in the 1980s, the economic crisis led to a gradual decentralization of land management, involving

municipalities and private actors. This transition was further intensified by the politico-military crisis of 2002, which disrupted land administration especially in Korhogo, where customary authorities and rebel forces took control of urban development. This study therefore aims to analyze the dynamics and actors involved in land management under rebel control, as well as the challenges of land normalization in the post-crisis period. The methodological approach is based on direct field observations, satellite image analysis, interviews, and a field survey. The results show that disorganized urbanization is characterized by significant illegal occupation of urban land reserves, often diverted for individual interests. The crisis also contributed to the emergence of numerous land conflicts, particularly related to multiple sales of lots, illegal occupation of reserves, and disputes between villages. Today, the city of Korhogo remains an area of intense land pressure, where land regularization remains a major challenge for the State and local authorities.

Keywords: Korhogo, land conflicts, land and administrative reserves, urbanization

Introduction

La gestion foncière constitue un enjeu central dans les dynamiques de développement territorial, particulièrement en Afrique subsaharienne où la terre incarne des rapports sociaux, économiques et politiques complexes. Dans ces contextes, l'insécurité foncière émerge comme une problématique majeure, notamment en périphérie urbaine, où les tensions entre légitimités coutumières et régulations étatiques cristallisent les conflits. En Côte d'Ivoire, cette question a été exacerbée par la crise politico-militaire de 2002, qui a profondément déstructuré l'administration territoriale, en particulier dans les zones sous contrôle rebelle, comme Korhogo. L'effacement de l'État durant cette période a favorisé l'émergence de modes de gouvernance foncière hybrides, où se sont entremêlées autorités traditionnelles, acteurs armés et stratégies d'appropriation opportuniste. Ce phénomène a engendré une reconfiguration des mécanismes d'accès à la terre, marquée par une insécurité juridique chronique et une urbanisation anarchique. Après 2011, le rétablissement de l'autorité publique s'est heurté à l'héritage foncier laissé par cette gestion informelle, soulevant des défis majeurs de normalisation et de réconciliation des droits. Dans ce contexte, cette étude se propose d'analyser les dynamiques foncières qui se sont imposées à Korhogo sous l'influence de la rébellion armée, ainsi que leurs conséquences sur les logiques d'urbanisation et de gestion territoriale post-crise. Il s'agit d'examiner, d'une part, les mécanismes de gestion foncière sous contrôle rebelle, en interrogeant la manière dont l'absence de l'État et la prédominance des acteurs armés ont redéfini les règles d'accès et de régulation foncière. D'autre part, l'étude explore les défis post-crise, notamment les conséquences de cette période sur la sécurisation des droits et la planification urbaine après le retour à l'ordre constitutionnel. Pour y parvenir, l'analyse s'attachera d'abord à retracer les perturbations des systèmes fonciers traditionnels dès la colonisation, puis à examiner la marginalisation persistante du droit coutumier malgré l'indépendance. Elle abordera ensuite le monopole étatique sur la terre et ses limites jusqu'à la crise de 2002, avant de se pencher sur l'émergence d'une gestion foncière sous l'emprise des seigneurs de la guerre. Enfin, elle étudiera les conflits fonciers post-crise à Korhogo, révélateurs d'une normalisation inachevée.

Méthodologie

Cette recherche a été menée à Korhogo, chef-lieu de la région du Poro, située entre 9°27'36" de latitude nord et 5°37'48" de longitude ouest, au Nord de la Côte d'Ivoire. La ville est délimitée au sud par la Sous-préfecture de Tiononiaradougou, au nord par la Sous-préfecture de Koni et Lataha, à l'est par la Sous-préfecture de Karakoro et à l'ouest par la sous-préfecture de Dassoungboho. L'étude a adopté une approche méthodologique mixte combinant des méthodes qualitatives et quantitatives pour une analyse complète des dynamiques foncières. La collecte des données s'est appuyée sur une recherche documentaire approfondie comprenant la consultation d'ouvrages scientifiques dans les bibliothèques de l'Université Peleforo Gon Coulibaly et de l'Alliance Franco-Ivoirienne, l'exploitation des archives administratives de la Direction régionale du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ainsi que de la mairie de Korhogo, et l'analyse des données des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat de 1975 à 2021. Les enquêtes de terrain, conduites du 15 février au 25 août 2023, ont combiné observations directes dans les quartiers de Cocody, Petit Paris Extension, Takali et Dokaha Extension, des entretiens semi-directifs avec les autorités locales et

les acteurs du foncier, ainsi que des enquêtes par questionnaire administrées à un échantillon de 100 ménages sélectionnés selon la méthode boule de neige. Le dispositif technique a mobilisé des smartphones Android équipés de GPS pour la collecte des données, avec le logiciel Kobotoolbox pour la conception et l'administration des questionnaires. Les données ont été analysées à l'aide des logiciels Sphinx Millennium 14.5 et Excel 2016 pour le traitement statistique, tandis que la cartographie a été réalisée avec QGIS 3.34 et finalisée avec Adobe Illustrator 2022. Le traitement des données a suivi une démarche rigoureuse comprenant le dépouillement et la codification des informations, la production de tableaux statistiques, l'analyse thématique des entretiens et la cartographie des dynamiques spatiales. Cette méthodologie complète a permis d'appréhender de manière exhaustive les transformations du régime foncier dans le contexte post-crise de Korhogo, en croisant les données spatiales, statistiques et qualitatives pour une analyse multidimensionnelle des enjeux fonciers.

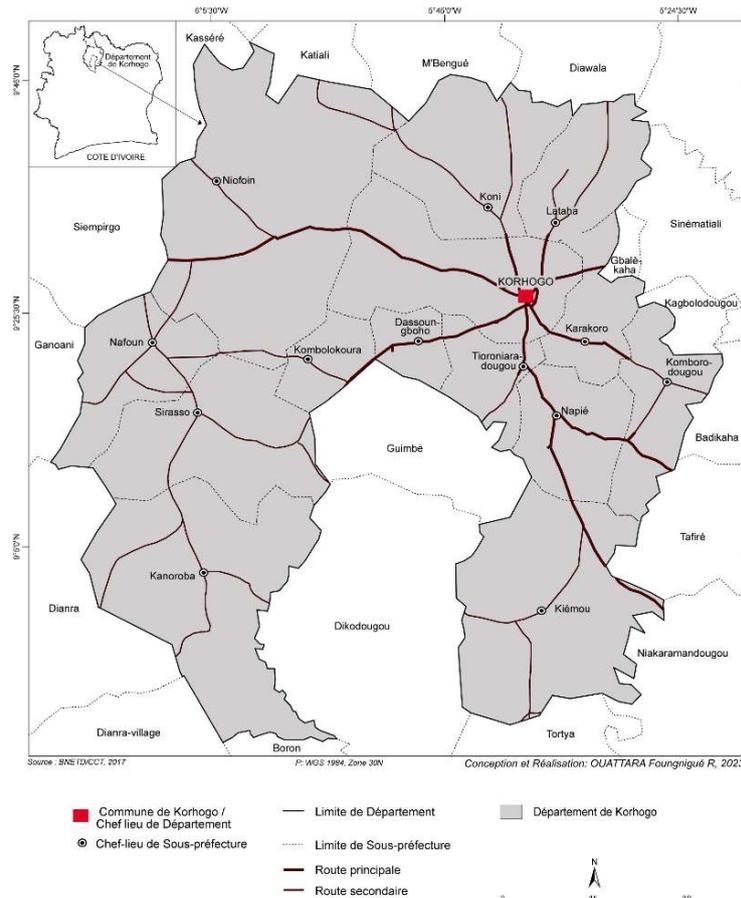


Figure 1 : Localisation de la ville de Korhogo

1. Une gestion foncière perturbée avec l'arrivée des colonisateurs en Côte d'Ivoire

Le régime foncier coutumier existe depuis l'occupation des terres par les sociétés indigènes qui date avant la période coloniale. « Pour tous les peuples de ce qui est devenu la Côte d'Ivoire, la terre est un legs reçu d'ancêtres plus ou moins mythiques ». Garrier (2006, p.12) En effet, pendant cette époque, le régime foncier coutumier était appliqué sur les terres occupées par les communautés conformément à leurs us et coutumes : La propriété des terres était collective de ce fait la ne faisait pas l'objet de propriété individuel ; la cession d'une parcelle à un tiers de terre était soumise à des rites et cérémonies particuliers ; « Certaines familles depositaires d'un droit d'usage sur la terre, le conféraient aux nouveaux venus. » Goerg (2006, p.19). Selon l'article premier du décret du 8 octobre 1925, instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française précise qu'en

Afrique occidentale française les caractères de la propriété privée telle qu'elle existe, les terres sont détenues suivant les règles du droit coutumier local. Mais depuis le XX^{ème} siècle, l'ancien système foncier coutumier connaît des modifications profondes avec une série de textes de lois mise en place par l'administration coloniale, pour organiser la propriété foncière. Le premier acte fut le décret du 23 octobre 1904 portant organisation du domaine en Afrique occidentale française. Ce texte en son article 10, stipule que : « Les terres vacantes et sans maîtres, dans les Colonies et territoires de l'Afrique occidentale française, appartiennent à l'État. Les terres formant la propriété collective des indigènes ou que les chefs indigènes détiennent comme représentant de collectivités indigènes ne peuvent être cédées à des particuliers par voie de vente ou de location qu'après approbation par arrêté du Lieutenant-Gouverneur, en Conseil d'administration » puis s'ensuit le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière suite à celui du 24 juillet 1906. Ainsi, « la loi foncière coloniale, instaurant la prééminence de l'État, se fonde sur une spoliation fondamentale au nom du droit de conquête ». Goerg (2006, p.19). Cette réorganisation du régime de la propriété foncière dans la partie de l'Afrique occidentale française « résulte du principe institué dès 1900, selon lequel les terres vacantes et sans maîtres appartiennent à l'État » Garrier (2006, p.21). Ainsi, en instaurant le régime foncier de l'immatriculation qui garantit non seulement les droits réels des titulaires mais aussi permet à toute personne de bénéficier de ce régime quel que soit son état ou son statut.

2. L'ignorance du régime coutumier malgré la souveraineté de l'Etat

Dès l'accession à l'indépendance de la Côte d'Ivoire le 7 août 1960, l'État ivoirien prend l'initiative de mettre en place des institutions et structures étatiques en vue de soutenir et d'orienter la politique foncière urbaine. Cette volonté de l'État se traduit dans un premier temps par la création du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme en 1962 ainsi qu'à la mise en place d'un dispositif qui permet de mener à bien sa politique de gestion et de production de logements. C'est dans cette optique que sont créées la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) et la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA). La Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière est, « née de la fusion de la Société Immobilière des Habitats à bon marché de Côte d'Ivoire (SIHCI) et de la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire (SUCCI), elles-mêmes sont nées avant l'indépendance de la Côte d'Ivoire ». Ces différentes structures sont appuyées par la Société d'Exploitation des Terrains Urbains (SETU) et d'établissements financiers à l'instar du Crédit de Côte d'Ivoire « puis de compte spéciaux (CTU, CDMH, FSH) pour financer le secteur de la construction et de l'Habitat » Garrier (2006, p.28). Au cours de cette période, cette politique étatique fut encadrée par un ensemble de dispositions réglementaires que sont : le décret n° 71-74 du 16 février 1971, relatif aux procédures domaniales et foncières et la loi n° 71-340 du 12 juillet 1971, réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété. Pour ce qui est du premier, il précise en son article premier que : « Toutes transactions immobilières, tous lotissements, tous morcellements de terrains et en règle générale, toutes conventions relatives à des droits immobiliers, demeurent soumis à une procédure domaniale ou foncière obligatoire. Toute occupation de terrain pour être légale doit être justifiée : Pour les terrains urbains, par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivré par le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme qui peut déléguer ces pouvoirs aux préfets. » Pour décrire ce monopole de l'État au cours de cette période, Sangaré et al., (2021) affirme que : « La ville de Korhogo à l'instar des autres villes a été gérée pendant longtemps par l'État. À cet effet, selon le régime foncier ivoirien en vigueur, l'État était le seul propriétaire de la terre. C'est lui qui par l'intermédiaire de ses structures déconcentrées (la préfecture et la sous-préfecture) morcelle les terres, ouvre des rues et procède à la modernisation de l'espace dans les centres urbains ».

3. Du monopole foncier de l'Etat à la crise militaro politique en Côte d'Ivoire

À partir de l'année 1980, les effets de la crise économique amènent l'État à repenser sa politique en matière de gestion foncière urbaine. Pour évoquer cette réforme de l'État Sangaré., et al., (2021) ont soutenu qu' : « en 1980, en raison de la conjoncture économique, l'État est obligé de composer avec de nouveaux acteurs que sont la municipalité et les acteurs privés. Cela a permis à la municipalité de s'approprier le monopole du lotissement jusqu'en 2000 ». La loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980 relative à l'organisation municipale consacre au chapitre II : Domaine communal et biens communaux certaines prérogatives de gestion aux communes tant au niveau du domaine privé communal que du domaine public communal. Cette implication des collectivités est renforcée par l'adoption du décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 dispose en son article 9 que : « pour l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, la commune a en charge : l'élaboration et la mise en œuvre de ses plans directeurs d'urbanisme ».

et de ses plans d'urbanisme de détail après avis consultatif de la ville, du département ou du district dont elle relève ; la proposition de déclassement des réserves administratives et du domaine privé communal au ministre en charge de la construction et de l'urbanisme, seule autorité compétente en la matière ; l'élaboration et la mise en œuvre de ses projets de lotissements, après avis consultatif de la ville, du département ou du district dont elle relève ; la délivrance des documents d'attribution de terrains à usage d'habitation, lorsqu'elle est située hors du périmètre d'un district. » À côté de ces collectivités décentralisées qui jouent un rôle appréciable dans la gestion foncière grâce aux compétences transférées, nous avons les aménageurs fonciers qui y jouent leur part sous la supervision de l'AGEF (Agence de Gestion Foncière) : « une société d'économie mixte à capital public majoritaire, créée pour conduire les concessions d'aménagement de l'État. » Garrier (2006, p.34). Mais avec l'avènement de la crise militaro-politique démarrée le 19 septembre 2002, l'on passe du monopole foncier de l'Etat à la crise militaro politique en Côte d'Ivoire.

4. Une gestion foncière administrée par les seigneurs de la guerre

En l'absence de l'administration officielle à Korhogo en raison de la crise armée, la gestion foncière était assurée par les autorités coutumières, représentées par le chef de canton, les chefs de terre et les propriétaires terriens, ainsi que par certains agents contractuels de la mairie. À partir de 2008, la préfecture a également été impliquée sous la supervision du Chef rebelle, connu sous le nom de Com-zone. Profitant du vide administratif laissé par le départ des autorités étatiques, l'ex-rébellion s'est appuyée sur l'influence et la légitimité culturelle du chef de canton pour mener d'importants lotissements, principalement sur des terrains villageois situés en périphérie de Korhogo (K.S.Y. KOFFI, J.K. KRA & H.K. KONAN, op. cit). Cependant, la fin de la crise en 2011 a été le début d'une transformation urbaine majeure. Dès lors, Korhogo a entamé un processus de développement, marqué par l'expansion de son espace urbain et la relance de ses activités économiques (P.S. TAPE, R.M. DINDJI, R.A. K. KOUAKOU KONAN, 2020, p.7). À la différence d'autres villes occupées par les rebelles, comme Bouaké, Tiebissou et Man, Korhogo n'a subi que des destructions limitées de ses infrastructures publiques, parapubliques et privées (Brou et al., 2017, p. 141). Mieux encore, elle a bénéficié d'une croissance stimulée par l'économie de guerre

5. La porte ouverte à l'anarchie

L'avènement de la crise militaro-politique du 19 septembre 2002 et de la crise post-électorale 2010-2011 a contribué à l'exode massif des populations des zones de guerre vers la ville de Korhogo qui était une ville sécurisée par les forces rebelles. Cette migration démographique va engendrer une urbanisation galopante et incontrôlée de Korhogo. Ce phénomène se déroulera dans un contexte de l'absence de l'administration dans la zone Centre-Nord-Ouest (CNO) lors des différentes crises. Ainsi, de 2 500 ha en 1985, la superficie urbanisée est passée à 3 300 ha en 2000 pour atteindre 8 700 ha en 2011, soit un rythme de consommation spatiale de 53ha/an (entre 1985 et 2000), 490ha/an (entre 2000 et 2011) (voir figure 2). Aussi pendant cette période de crise, Korhogo a connu une croissance due à l'économie de guerre. Cette croissance urbaine est liée à sa situation géographique. En effet, la ville de Korhogo est un carrefour commercial incontournable pour toute la zone septentrionale ivoirienne en raison de sa situation géographique. Sa proximité aux routes commerciales reliant la Côte d'Ivoire au Mali et au Burkina Faso a fait d'elle un pôle urbain stratégique (P.S. TAPE, R.M. DINDJI, R.A. K. KOUAKOU KONAN, 2020, p130). De ce fait, Korhogo a donc profité de cette situation géographique pour s'adapter à ces crises et à maintenir sa population sur place. Contrairement à certaine localité, telle que la ville de Bouaké, la crise sociopolitique subite par la Côte d'Ivoire en 2002 a occasionné un déplacement massif des populations du Centre vers des zones plus sécurisées. Ce dépeuplement a stoppé la dynamique spatiale de Bouaké (B. T. A. Dobo et B. I. E. Zamblé, 2017, p.17). Ainsi, l'on a assisté à une véritable anarchie urbaine due à l'occupation illicite et abusive de l'espace communal de Korhogo (voir carte ci-dessous). En effet, la crise sociopolitique de Septembre 2002 a occasionné un état de non droit dans la ville de Korhogo en raison du retrait de l'administration. La ville a été sous contrôle des forces rebelles. Cette situation a eu pour conséquence une course effrénée à l'occupation anarchique de l'espace urbain et périurbain par les nouvelles autorités militaires d'alors dans un premier temps, et dans un second temps par les populations bénéficiaires de ressources financières conséquentes dues à l'économie de guerre (P.S. TAPE, R.M. DINDJI, R.A. K. KOUAKOU KONAN, 2020, pp. 130-131). Les cartes ci-dessous traduisent cette évolution rapide de l'espace.

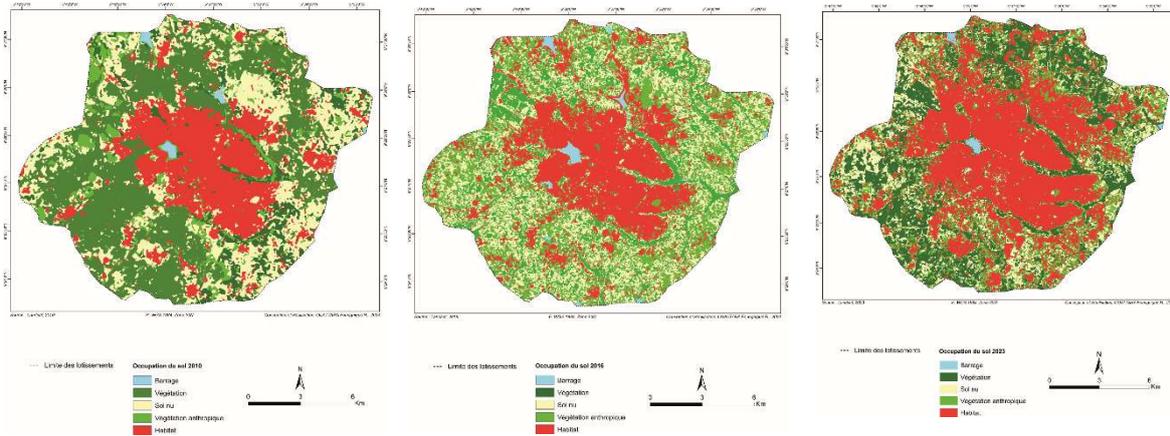


Figure 2 : Evolution de la tâche urbaine de 2010 à 2023

Ces cartes traduisent l'évolution de la tâche urbaine de 2010 à 2023. C'est le résultat de la course effrénée à l'occupation anarchique de l'espace urbain et périurbain par les nouvelles autorités militaires et les populations bénéficiaires de ressources financières conséquentes dues à l'économie de guerre. Cette urbanisation s'est accompagnée avec l'occupation des réserves foncières urbaines. La notion de réserve administrative est définie comme l'acquisition progressive de terrains ou bâtiments, dans l'intérêt général, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement tel que défini à l'article L.200-1 du code de l'urbanisme. De ce fait, avant l'avènement de la crise en Côte d'Ivoire, la ville Korofo disposait de nombreux espaces réservés à l'intérêt général de la population. Mais l'avènement de la crise a favorisé le morcellement de plusieurs de ces espaces considérés comme réserves administratives. Jusqu'aujourd'hui, l'on continue de les morceler en faisant croire que l'espace a été déclassé. Or pour déclasser une réserve en milieu urbain en Côte d'Ivoire, la procédure se présente comme suite : Le Maire adresse au MCLU une demande de déclassement soit d'un terrain non encore mise en valeur, mais déjà affecté, pour la réalisation d'un équipement autre que celui prévu au départ, soit pour un morcellement du terrain en lots d'habitation ; Un avis de commodo et incommodo est lancé à la radio ou dans le média de la place pour recueillir des oppositions éventuelles ; En absence d'une quelconque opposition, le déclassement est donc accordé par le ministre en charge de l'urbanisation et le terrain réaffecté pour l'objet spécifique à l'origine de la demande. Il faut noter qu'il n'a jamais d'opposition, car il n'existe pas d'organes de pression. Mais à Korofo, ces étapes pour déclasser une réserve ne sont jamais appliquées.

De ce fait, l'on peut organiser ces modes d'occupation en trois catégories qui sont : l'occupation des réserves pour des intérêts personnels ; l'occupation des réserves pour les intérêts communautaires et les réserves non occupées (voir figure 2)

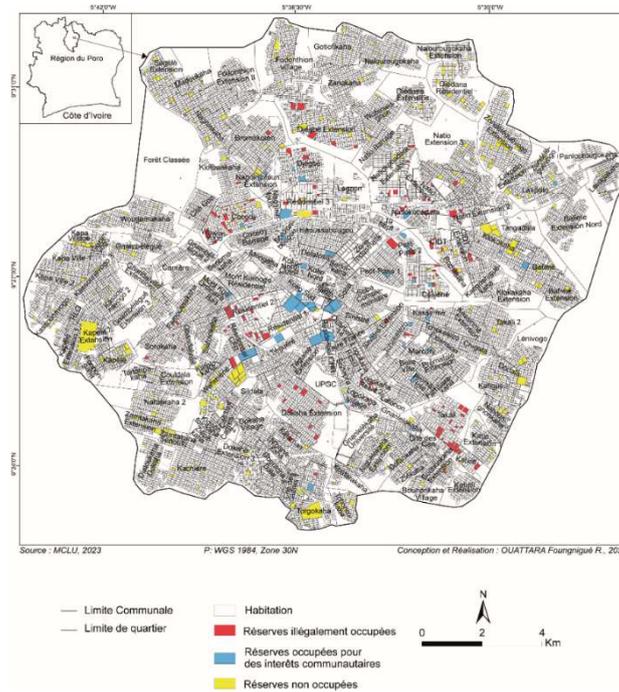


Figure 3 : Mode d'occupation des réserves urbaines

L'analyse de cette carte présente une forte occupation illégale des réserves urbaines. En effet, sur cette carte plus de 50% de réserves administratives sont illégalement occupées dans la ville de Korhogo. Cette situation a été favorisée en grande partie par la crise militaro-politique. Les occupants de ces espaces sont les fonctionnaires, hommes de métier, hommes politiques, hommes d'affaires. Certains ignoraient la nature de ces lots avant l'achat, c'est au cours des démarches pour l'acquisition des documents administratifs qu'ils ont été informés. Raison pour laquelle un enquêté dans la zone de Tchékélézo Extension nous dit :

« J'ai acheté mon terrain par le biais de mon oncle. Et après l'on me fait croire que ce lot dont je possède est une réserve. Par la suite on me dit d'aller occuper un autre terrain qui se trouve à Nagbanwavogo non loin de Lakpolo. Pour moi, je ne peux pas concevoir une telle chose. Je veux rester en ville pour bénéficier de l'eau potable ». C.G occupant de réserve foncière à Tchékélézo Extension.

6. Korhogo, une zone à multiple conflits fonciers après la crise

Selon la FAO,2003, un conflit foncier est un « désaccord portant sur les droits fonciers, ou encore les limites ou le mode d'utilisation d'un terrain. Un conflit foncier se produit lorsqu'il existe une incompatibilité entre plusieurs intérêts individuels ou collectifs concernant un terrain ». À Korhogo, cette situation est le quotidien de l'administration en charge de la gestion du foncier urbain. Les conflits fonciers que l'on rencontre dans le tissu urbain de Korhogo sont de plusieurs types. Certains conflits sont liés à la vente multiple des lots ; l'occupation illégale des réserves ; pour les limites des terres entre villages voisins ; des conflits de compétence ; et entre propriétaires terriens (voir figure 4).

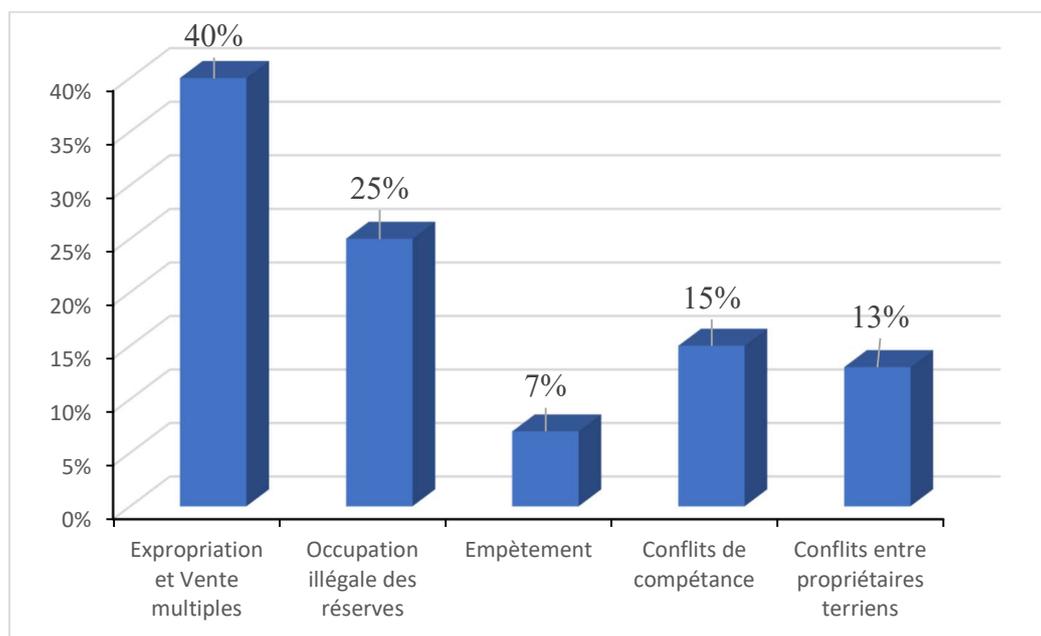


Figure 3 : Types de conflits fonciers en milieu urbain

Comme l'atteste la figure 4, le secteur du foncier fait face à de nombreux conflits fonciers. Selon les résultats de cette figure, 40% des conflits fonciers sont liés à l'expropriation et à la vente multiple des lots urbains. En effet, selon nos enquêtes, il ressort que pendant la crise militaire de 2002 à 2010, l'administration de la crise ayant remarqué l'existence de certains lots non mis en valeur à lancer un ultimatum à tous ces propriétaires. Passé ce délai, leur espace sera exproprié. Après ce délai, la plupart de ces espaces non mis en valeur ont été attribués à de nouveaux acquéreur. Les quartiers concernés sont résidentiel 2, Résidentiel 1, Mont Korhogo Bad, Petit paris 2, Résidentiel 3 et Tchékélezo. Aujourd'hui, après la crise l'on est confronté à d'énormes conflits dans ces quartiers. La plupart des fois, les deux payants ont des documents administratifs avec des numéros d'ilot et de lot différents. Cela s'explique par le fait qu'avant la crise militaro-politique, ces plans de lotissement n'étaient pas approuvés, ils ont tous été approuvés après la crise entre 2015 et 2021. Ainsi, les nouveaux acquéreur ont le numéro qui est conforme aux lettres d'approbation et les premiers acquéreur de l'ancien numéro. Pour la plupart des personnes qui se retrouvent dans ce cas, la procédure judiciaire est la seule voie possible pour résoudre le conflit. En plus de ce type de conflit, on y trouve 25% des conflits liés à l'occupation illégale des réserves administratives, 15% des conflits de compétence entre le service technique de la mairie situé au sein de la préfecture et le Ministère du Logement, de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU), 13% des conflits entre propriétaires terriens et 7% des conflits d'empêchement. En ce qui concerne les conflits de compétence, ils trouvent leurs origines dans la gestion extérieure du milieu urbain par ce service avant l'arrivée du MCLU. Aujourd'hui, vu la valeur économique du foncier urbain, le service de la mairie au sein de la préfecture, a du mal à se retirer de la gestion du foncier urbain. Cette situation est à la base du morcèlement des réserves, de l'expropriation des lots et à la vente multiple des lots sise aux quartiers Résidentiel 1 et 2, Tchékélezo, Petit paris 1 et 2. Lefaso.net (2009, p.1) corrobore ces résultats affirmant que les litiges nés de l'occupation des réserves administratives sont nombreux. Une des causes principales de ces conflits est le manque de définition claire et d'attribution précise du type d'activités qui peuvent y être menées. L'auteur évoque aussi le défaut de matérialisation des réserves administratives qui engendre dans la commune de Ouagadougou, une occupation anarchique des espaces verts par des citoyens ou des citoyennes qui y installent des buvettes, des hangars, etc. Plus les occupants passent des années sur ces lieux, plus les chances de conflits augmentent quand vient le moment de les faire partir pour libérer les lieux. Ces situations qui sont regrettables arrivent parce que les mairies n'ont pas joué ou voulu jouer leur rôle de manière transparente. Pour ce qui concerne l'expropriation et la vente multiple des lots, notre étude montre que 40% des conflits fonciers en milieu urbain sont liés à l'expropriation et à la vente multiple des lots. En effet, selon les études de K. D. BRENOUM, A. DIABAGATE, T. GOGBE, Z. S. COULIBALY, (2015, p131), à Korhogo, il

arrive souvent qu'un même lot soit vendu à plusieurs personnes. Ce problème est surtout régulier chez les organisateurs des lotissements villageois. En effet, les propriétaires terriens, après le lotissement de leurs terres, vendent les lots en délivrant des lettres d'attribution provisoires et des attestations de vente qui permettront aux acheteurs de faire la demande de la lettre d'attribution définitive et les autres documents administratifs. Certains organisateurs de lotissement villageois et propriétaires terriens, de mauvaise foi, vendent le même lot à plusieurs acquéreurs tout en leur délivrant à chacun une lettre d'attribution provisoire et une attestation de vente.

Conclusion

L'évolution du foncier en Côte d'Ivoire, et particulièrement à Korhogo, illustre les conséquences d'une gestion instable marquée par l'ingérence coloniale, la centralisation post-indépendance, la crise économique et les conflits politico-militaires. L'absence de l'État durant la crise de 2002 a laissé place à une administration parallèle du foncier, favorisant l'anarchie et les conflits fonciers. Malgré le retour à la stabilité en 2011, ces désordres fonciers persistent, mettant en évidence la nécessité d'une réforme en profondeur du système de gestion foncière. Une meilleure planification urbaine, la régularisation des terres occupées illégalement et une coopération renforcée entre l'État, les collectivités et les populations locales s'imposent comme des solutions essentielles pour assurer une gestion foncière plus équitable et durable. De plus, Cette étude sur les mutations foncières à Korhogo invite à élargir la réflexion à d'autres villes secondaires africaines confrontées à des défis similaires de gouvernance territoriale post-conflit. Une comparaison systématique avec des cas comme Bouaké (Côte d'Ivoire), Goma (RDC) ou Bamako (Mali) permettrait d'identifier des constantes dans les mécanismes de résilience urbaine face aux crises politiques.

Références

- [1]. AKOU Don Franck Valéry Loba, 2010, « Les déterminants de la dynamique spatiale de la ville de Bingerville (sud de la Côte d'Ivoire) de 1960 à nos jours », *EchoGéo, Afrique, 50 ans d'indépendance : État et territoires*, p 16.
- [2]. Bola A. MALOMON, Sylvain A. VISSOH, Komi D. FOLY, 2021, « L'Après Lotissement : Analyse De La Gestion Des Réserves Administratives Dans La Ville D'Abomey-Calavi (Sud Benin) », *International Journal of Progressive Sciences and Technologies (IJPSAT)*, p 14
- [3]. CHOPLIN Armelle, 2006. « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott, Mauritanie » In *Annales de Géographie*, N°1, Vol 647, Armand Colin, pp 69-91 ;
- [4]. DOBO Bi Tchan André, ZAMBLE Bi Irié Elisé, 2017, « Nouveaux fronts urbains : la guerre comme facteur de réorientation de la dynamique spatiale à Bouaké », In : *Pré-Actes du Colloque International, Université Alassane Ouattara de Bouaké*, pp. 17-26.
- [5]. KOFFI Yéboué Stéphane Koissy, KRA Kouadio Joseph & KONAN Kouamé Hyacinthe, 2019. « Les quartiers de la guerre à Korhogo, entre conflits fonciers et lutte d'insertion » *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, N°08, VOL. 2, Octobre 2019 ;
- [6]. KOUAKOU David Brenoum, ABOU Diabagate, TÉRÉ Gogbe, Zana Souleymane COULIBALY, 2015, « LES CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE KORHOGO », *Revue Africaine d'Anthropologie*, Nyansa-Pô, n° 19, pp 119 – 137
- [7]. KOUAME Yao Lambert, 2017, « La dynamique spatiale et les politiques de développement urbain à Bouaké » UNIVERSITÉ ALASSANE OUATTARA, THÈSE UNIQUE DE DOCTORAT DE GÉOGRAPHIE, P 457
- [8]. MEMEL Frédéric Armel et TAPE Sophie Pulchérie, 2019, « Dynamique spatiale d'une ville côtière : le cas de Grand-Lahou en Côte d'Ivoire », in *Revue de Sciences Géographiques, d'Environnement et d'Aménagement « Baluki »*, Université Marien NGOUABI, Tome I, 3ème Année, Vol. III, n°5, pp.528-547.
- [9]. René Joly ASSAKO ASSAKO, Harold Gael NJOUONANG DJOMO, 2016, « Etalement urbain et insécurité foncière dans la banlieue nord de Yaoundé : prolégomènes d'un modelé de gestion intégrée du sol en milieu peri-metropolitain africain

», Revue scientifique interdisciplinaire de l'École Normale Supérieure Série Lettres et sciences humaine, Numéro spécial volume VII, p. 17 – 40

- [10]. TAPE Sophie Pulchérie, DINDJI MÉDÉ Roger, KOUAKOU KONAN Arthur Romaric, 2020, « dynamique spatiale et mutation de l'habitat dans les quartiers périphériques de la ville de Korhogo (côte d'ivoire) », Annales de la FASHS Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FASHS), N° 003, Volume 2, p 25