



Revue des Sciences Sociales

Numéro 3 | 2025

Numéro thématique | sept. 2025

REA – Impact factor (SJIF) 2025 : 5.341

Date de soumission : 27-06-2025 / Date de publication : 30-09-2025

L'ACCÈS AU FONCIER DANS LES VILLAGES PÉRIPHÉRIQUES DE BOUAKÉ ET YAMOOUSSOUKRO (CÔTE D'IVOIRE)

LAND ACCESS IN THE PERIPHERAL VILLAGES OF BOUAKÉ AND YAMOOUSSOUKRO (CÔTE D'IVOIRE)

Yao Jean Julius **KOFFI** – Setondji Neil Edmerique **TAKPA**

RÉSUMÉ

En Côte d'Ivoire, l'urbanisation et les réformes foncières récentes bouleversent profondément l'accès foncier, notamment dans les zones périurbaines. Dès lors, comment s'organise l'accès au foncier dans ces zones soumises à l'imbrication des droits coutumiers et formels ? Cet article analyse ainsi les formes d'accès foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro. L'étude mobilise une double approche : une analyse documentaire fondée sur l'exploitation de thèses, d'articles et d'ouvrages scientifiques, et une enquête de terrain réalisée entre le 5 août et le 30 novembre 2024 auprès de 96 chefs de ménage, sélectionnés selon la méthode des quotas et répartis dans 12 villages choisis par échantillonnage raisonné. Les résultats montrent une diversité d'acteurs intervenant dans l'accès foncier, répartis en cinq catégories (autorités politiques, autorités administratives, chefs traditionnels, entrepreneurs et chefs de ménage). Par ailleurs, la majorité des populations enquêtées ignore les textes juridiques encadrant ce domaine, tandis que les normes traditionnelles sont de plus en plus fragilisées par la monétarisation des terres.

Ce contexte favorise plusieurs modes d'accès foncier, dont 6 sont légaux (partage, héritage, achat, location, gage et prêt) et 3 sont illégaux (occupation de zones non-aedificandi, usurpation d'héritage et bornage illicite). Selon les enquêtes, l'achat domine à Yamoussoukro (34%), tandis que le partage est plus courant à Bouaké (42%). De plus, les résultats révèlent des disparités liées au statut foncier ainsi qu'une faible présence des femmes dans l'accès foncier. Enfin, ces dynamiques favorisent divers litiges fonciers dont la mauvaise délimitation des parcelles représente la cause la plus fréquente à Bouaké avec 29% et la contestation du droit de propriété à Yamoussoukro avec 31%. Ces résultats soulignent la nécessité d'une gouvernance foncière plus inclusive et mieux articulée entre les normes coutumières et légales afin de réduire les inégalités et prévenir les conflits dans les espaces périurbains.

Mots clés : Accès au foncier, Villages périphériques, Bouaké, Yamoussoukro, Côte d'Ivoire

ABSTRACT

In Côte d'Ivoire, recent urbanization and land reforms have deeply transformed land access, especially in peri-urban areas. This article examines how land access is organized in the peripheral villages of Bouaké and Yamoussoukro, where customary and formal land rights intersect. Based on a mixed-methods approach (document analysis and a field survey of 96 household heads across 12 villages) this study identifies five main actor categories involved in land access. The findings reveal widespread legal ignorance, growing erosion of customary norms due to land commodification, and diverse legal (inheritance, sharing, purchase, rental, pledge, loan) and illegal (unauthorized

occupation, inheritance usurpation, illicit demarcation) access modes. Land purchase prevails in Yamoussoukro (34%), while sharing is more common in Bouaké (42%). Land access also shows gender and status-based disparities. The main sources of conflict include unclear boundaries (Bouaké, 29%) and ownership disputes (Yamoussoukro, 31%). These dynamics call for more inclusive and better-aligned land governance frameworks.

Keywords : Land access, Peripheral villages, Bouaké, Yamoussoukro, Côte d'Ivoire

INTRODUCTION

Dès son indépendance, la Côte d'Ivoire a poursuivi les stratégies foncières héritées de la colonisation (Bohoussou 2008 : 17). Elle a ainsi maintenu un système de gestion foncière calqué sur le modèle colonial. Cette gestion ne relevait que du ressort de l'État, par l'initiation d'un aménagement volontariste de son territoire (Assi-Kaudjhis 2016 : 36). Cependant, à partir des années 1980, face à la crise économique, l'État ivoirien amorce un retrait progressif de plusieurs secteurs de développement, dont celui du foncier. Dans la même foulée, il adopte une politique de décentralisation, concrétisée par la promulgation de la loi n° 80-1182 du 17 octobre 1980, dans le cadre des programmes d'ajustement structurel. Cette loi vise à impliquer davantage les populations dans la gestion de leurs affaires locales et à promouvoir le développement territorial (Adomon 2015 : 70). Cette réforme, bien qu'orientée vers une gestion foncière plus démocratique et un meilleur accès à la terre, a favorisé une marchandisation accrue du foncier, avec l'entrée de nouveaux acteurs. Parallèlement, la modernisation juridique coexiste avec les pratiques coutumières, dans un contexte de pluralisme juridique sans hiérarchie claire, générant des configurations hybrides, instables, voire conflictuelles (Chauveau *et al.* 2006 : 4-5). Cette situation contribue à l'absence d'un aménagement foncier fiable et alimente une

urbanisation rapide en Côte d'Ivoire (Gnankouen 2021 : 49). Ainsi, le taux d'urbanisation, passé de 12,7 % en 1960 à 32 % en 1998, puis à 49,7 % en 2014, atteint 52,5 % en 2021 (INS 1998, 2014, 2021). Cette croissance urbaine entraîne une extension des villes, qui finissent par se confondre avec les espaces ruraux environnants (Lefevre & Pinson 2020 : 14), affectant particulièrement les zones périurbaines, soumises à une expansion désordonnée et à une dégradation continue de leurs ressources foncières (Oura 2012 : 3).

A l'instar des villes ivoiriennes, Bouaké et Yamoussoukro, par leur dynamique urbaine, leur importance stratégique et les défis fonciers qu'elles rencontrent, n'échappent pas à cette situation. Bouaké, deuxième agglomération du pays et commune mixte dès 1952, est une ville carrefour. De plus, pôle attractif, elle attire de nombreuses populations, notamment depuis le redéploiement administratif et la relance économique amorcés dès 2012. D'autre part, devenue capitale politique en 1983, Yamoussoukro est aussi une ville carrefour et un pôle attractif bénéficiant d'un encadrement étatique pour un développement urbain maîtrisé (Yapi 2019 : 13). Toutefois, ce modèle s'effrite avec la multiplication de lotissements périphériques non réglementés, mal intégrés et inadaptés aux besoins fonciers réels. Ces villes connaissent tous deux un développement spatial avec un grignotage des terres rurales

périphériques et des ressources naturelles (Oura 2012 : 17 ; Oura 2020 : 2). Le mode de régulation du foncier est contrarié par les différents enjeux liés à l'accès au foncier (Koffi & Yoman 2020 : 178).

Ainsi, cette étude s'inscrit dans une lecture du pluralisme juridique foncier en Afrique de l'Ouest (Chauveau *et al.* 2006 : 3), où les régulations coutumières et étatiques s'entrecroisent dans des configurations locales souvent concurrentielles ou conflictuelles. Dès lors, comment s'organise l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro soumis à l'imbrication des normes coutumières et dispositifs étatiques ? De

cette question centrale découlent les questions subsidiaires suivantes : quel cadre organise l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro ? Quelles sont les caractéristiques des modes d'accès au foncier dans ces villages ? Quelles sont les incidences liées à l'accès au foncier dans ces villages ? L'objectif de cet article est d'analyser les mécanismes d'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro. L'analyse s'organise en trois temps. Elle présente les acteurs et dispositifs qui encadrent l'accès au foncier, les formes d'accès ainsi que les tensions et litiges qui émergent dans ces espaces en recomposition.

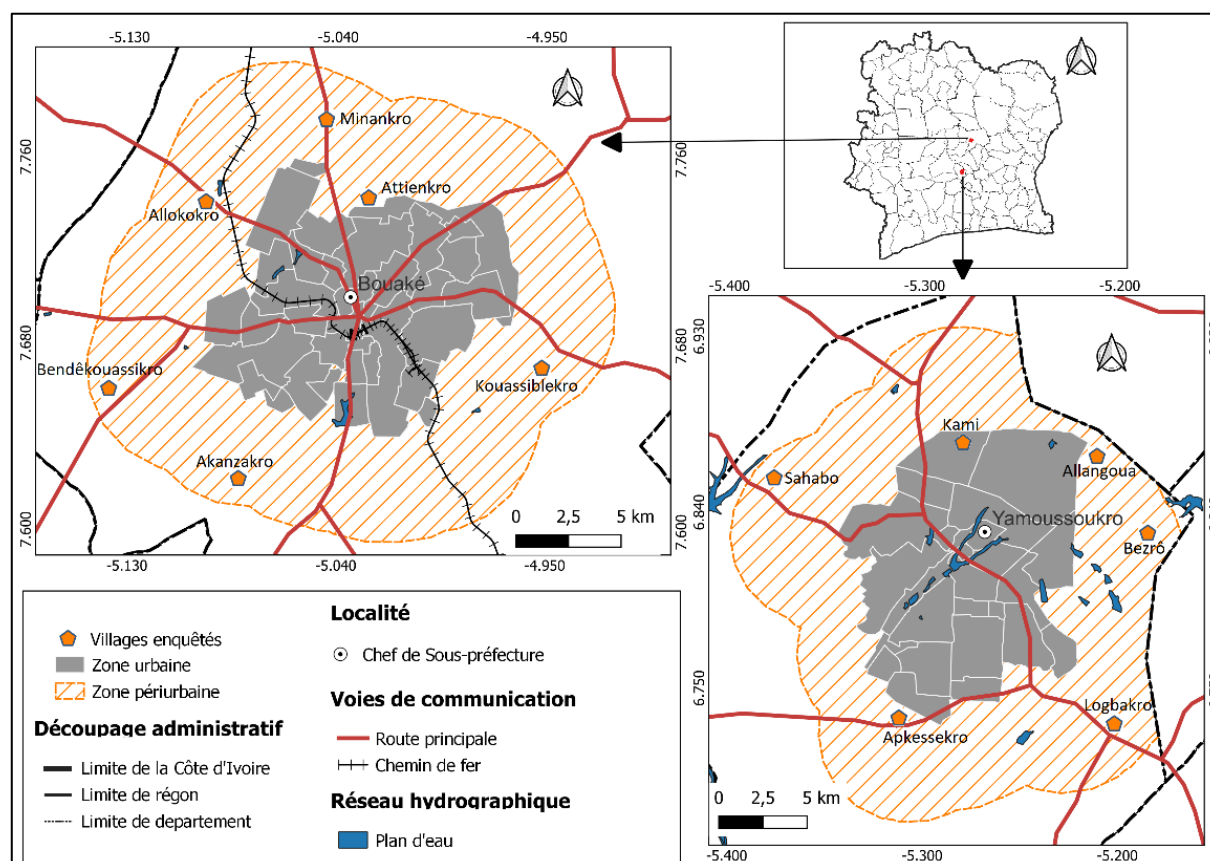
1. MÉTHODOLOGIE

1.1. Présentation de l'espace d'étude

Cette étude a été conduite dans deux espaces périphériques distincts, situés aux abords des

villes de Bouaké et de Yamoussoukro. C'est ce qu'illustre la figure 1.

Fig. 1 : Présentation de l'espace d'étude



Source : CNTIG, 2018

Conception et réalisation : TAKPA Edmerique, 2025

La figure 1 présente les villes de Bouaké et Yamoussoukro, ainsi que leurs zones périphériques. Bouaké, située au centre de la Côte d'Ivoire, s'étend sur 29 250 ha et comptait 832 171 habitants en 2021 (Koffi 2020 : 186 ; ANStat 2021). Yamoussoukro, située en zone de transition forêt-savane, couvre 13 978 ha et comptait 340 234 habitants en 2021 (Yapi 2019 : 11 ; ANStat 2021). En l'absence de norme définie, la périphérie a été délimitée comme une zone tampon de 8 km autour des limites urbaines.

1.2. Méthode de collecte de données

Cette étude repose sur une double approche : documentaire et de terrain. La phase documentaire a mobilisé des travaux scientifiques (thèses, articles scientifiques) et des données statistiques nationales (ANStat, 2021), afin d'appréhender le contexte général de l'accès au foncier. L'enquête

de terrain, conduite du 5 août au 30 novembre 2024 dans douze villages périphériques (six à Bouaké et six à Yamoussoukro) a mobilisé des entretiens semi-directifs avec les autorités locales, une observation participante et une enquête par questionnaire auprès des chefs de ménage. Les villages ont été sélectionnés selon la méthode du choix raisonné, basée sur quatre critères : la situation géographique par rapport à la ville, le niveau d'équipement et d'accès aux services de base, ainsi que la pression foncière. L'échantillonnage stratifié proportionnel a permis d'obtenir 96 enquêtés, répartis selon un principe de représentativité spatiale dans chaque village. Cette approche, souple et sans contrainte préétablie, a été privilégiée en raison de ses avantages pratiques, notamment la réduction des coûts et le gain de temps dans la collecte des données. La répartition des enquêtés par village est illustrée dans le tableau 1.

Tabl. 1 : Récapitulatif du nombre de ménages par localité et le nombre d'enquêtés

Communes	Noms des villages	Nombre de ménages	Nombre de ménages à enquêter
Bouaké	Akanzakro	330	6
	Allokokro	245	4
	Attienkro	395	7
	Bendékouassikro	496	8
	Kouassiblekro	291	5
	Minankro	99	2
Yamoussoukro	Allangoua	130	2
	Akpessekro	1 237	20
	Bezrô	112	2
	Kami	1 116	19
	Logbakro	474	8
	Sahabo	788	13
Total		5 713	96

Source : Nos enquêtes, 2024

1.3. Outils de collecte et traitement des données

Les outils mobilisés comprennent principalement des questionnaires, un appareil photographique numérique Kodak Pixpro FZ151 pour les prises de vue, ainsi qu'un fond de carte des villes de Bouaké et Yamoussoukro. À l'issue des enquêtes de terrain, l'analyse statistique a été effectuée à

l'aide des logiciels Sphinx et Microsoft Excel 2013. L'analyse cartographique a été réalisée à l'aide du logiciel QGIS 3.26. Elle s'est appuyée sur deux sources principales : d'une part, les données géolocalisées recueillies sur le terrain et, d'autre part, des images satellites haute résolution extraites de Google Earth Pro. Enfin, le traitement des textes a été effectué dans Microsoft Word 2013.

2. RÉSULTATS

2.1. Les cadres institutionnels, juridiques et coutumiers structurant l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro

Dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, l'accès au foncier est encadré par une pluralité d'acteurs, ainsi que par des dispositifs juridiques et coutumiers.

2.1.1. Une pluralité d'acteurs aux rapports variés dans la gestion de l'accès au foncier

La gestion de l'accès au foncier, dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, mobilise une pluralité d'acteurs. Le tableau 2 en rend compte.

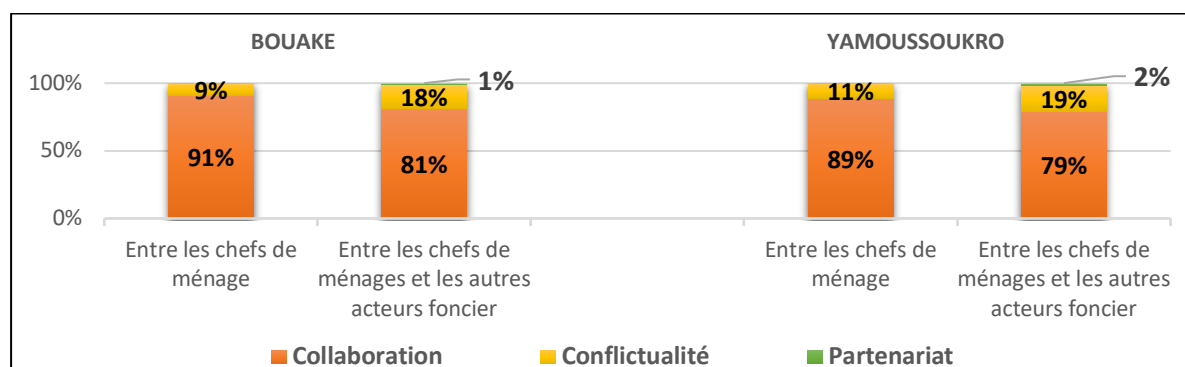
Tabl. 2 : Classification des acteurs impliqués dans la gestion de l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro

Catégories d'acteurs	Composition
Autorités politiques	Le Maire, le député
Autorités administratives	Le Préfet de région, le Sous-préfet, le Dr de la construction, le Dr de l'environnement, le Dr du cadastre, le Dr de l'agriculture, le Dr des eaux et forêts, le Dr de la SODEFOR, le Dr de la conservation foncière, le Dr de l'AFOR, le Dr des services techniques de la mairie, les commissaires de police, le procureur
Chefs traditionnels	Les chefs et notables du village, les propriétaires terriens, les présidents des jeunes et Présidents des comités villageois de gestion foncière rurale
Entrepreneurs	Les géomètres, les notaires, les promoteurs immobiliers, les topographes, les aménageurs, les démarcheurs
Les chefs de ménages	Les détenteurs de lots

Source : Nos enquêtes, 2024

Le tableau 2 révèle cinq catégories d'acteurs dans la gestion de l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro : les autorités politico-administratives, les autorités coutumières, les entrepreneurs du foncier, et les chefs de ménage. Cette configuration multi-échelle de l'action foncière s'accorde à la loi n°2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition des compétences de l'État aux collectivités territoriales. Toutefois, elle engendre une

multiplication des normes foncières, générant des chevauchements de compétences et une confusion des légitimités. Tandis que les chefs traditionnels revendiquent un droit historique sur les terres, les autorités administratives fondent leur action sur la légalité étatique. Par ailleurs, les rapports entre ces catégories d'acteurs sont hétérogènes. Celles-ci sont constatées entre les chefs de ménages ainsi qu'entre les chefs de ménage et les autres acteurs.

Fig. 2 : Répartition des rapports entre les acteurs fonciers

Source : Nos enquêtes, 2024

La figure 2 montre deux types de relations entre chefs de ménage dans les villages périurbains de Bouaké et Yamoussoukro : la collaboration est majoritaire (91% à Bouaké, 89% à Yamoussoukro), surtout lors des lotissements, transactions ou immatriculations. Quant à la conflictualité, elle est minoritaire (9% et 11%), et traduit des tensions foncières.

Entre les chefs de ménage et les autres acteurs fonciers, on distingue trois types de relations. Les tendances sont similaires, avec une prédominance de la collaboration à Bouaké (81%) et à Yamoussoukro (79%). Celle-ci résulte de l'implication des acteurs dans les démarches foncières et la résolution des litiges. Les tensions sont toutefois notables avec des valeurs comparables à Bouaké (18%) et Yamoussoukro (19%). Elles sont principalement liées à des expropriations mal compensées. À Bouaké, le chef du village d'Allokokro rapporte, à cet effet que : « *l'aéroport de Bouaké demande la délocalisation de notre village, mais avec des indemnités faibles et partiellement payées* ». De même à Yamoussoukro, ce rapport est corroboré par le chef du village Bezrô : « *l'Etat nous a dépossédé, sans dédommagement, de*

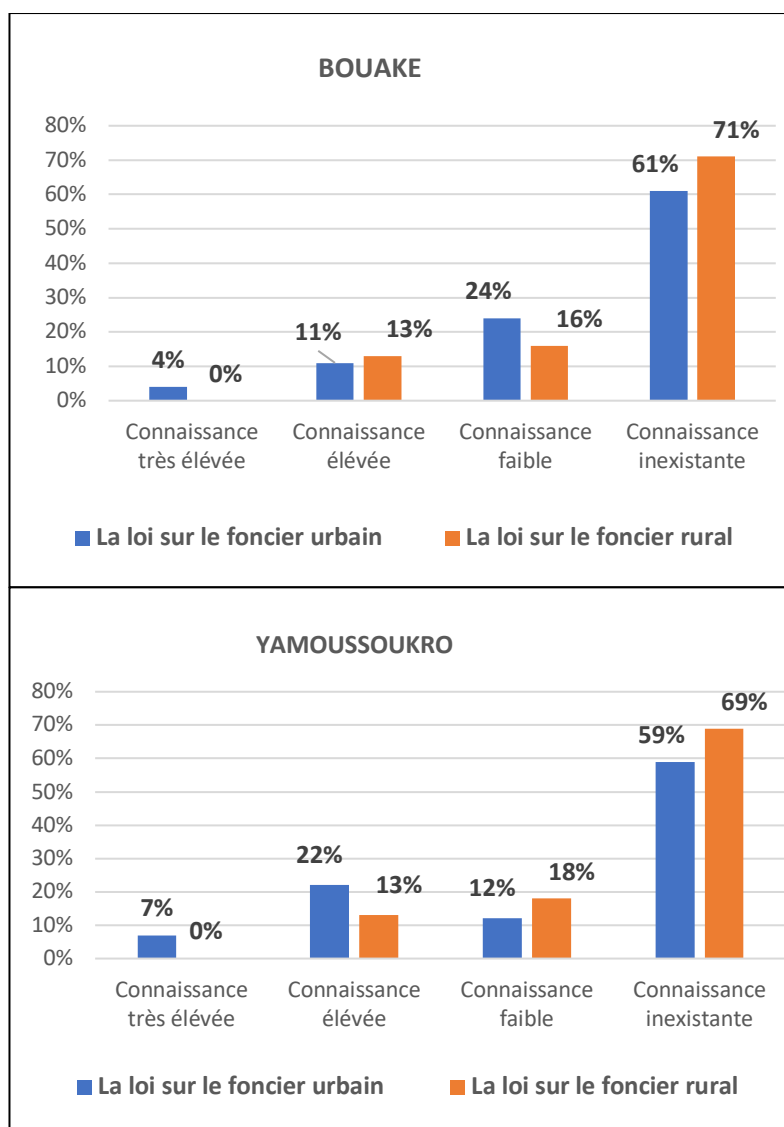
81% de nos terres dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAP (Zone Administrative et Politique) ». Ces témoignages expriment une domination étatique perçue comme une dépossession silencieuse. Enfin, les relations de partenariat restent marginales (1% des cas à Bouaké et 2% à Yamoussoukro). La réticence à formaliser les actes, notamment l'ACD jugé trop coûteux, explique cette faiblesse.

2.1.2. Un accès au foncier juridiquement fragmenté : entre méconnaissance juridique et fragilisation coutumière

2.1.2.1. Une méconnaissance des textes juridiques encadrant les formes d'accès légaux au foncier

L'accès au foncier est encadré par des lois définissant le rôle des différents acteurs. Dans les villages périphériques, la coexistence des régimes fonciers rural et urbain, liée à leur position intermédiaire, crée une imbrication juridique. Or, ces textes restent largement méconnus des chefs de ménage, comme l'illustre la figure 2.

Fig. 3 : Répartition des chefs de ménage selon le niveau de connaissance des lois foncières à Bouaké et Yamoussoukro



Source : Nos enquêtes, 2024

La figure 3 met en évidence une forte méconnaissance de la loi foncière rurale et de la loi foncière urbaine. À Bouaké, 71% des chefs de ménage déclarent ne pas connaître ce texte, contre 69% à Yamoussoukro. Seuls 13% dans les deux localités se disent bien informés. Le foncier urbain est tout aussi peu maîtrisé : 61% à Bouaké et 58% à Yamoussoukro n'en ont aucune connaissance, tandis que 15% à Bouaké (dont 4% très bien informés) et 28% à Yamoussoukro (7% très bien informés) affirment le connaître. Cette faible connaissance est attribuée à la complexité du langage juridique, la faible diffusion des textes, l'inaccessibilité des institutions compétentes et la persistance des références coutumières, jugées plus légitimes que les normes étatiques. Par

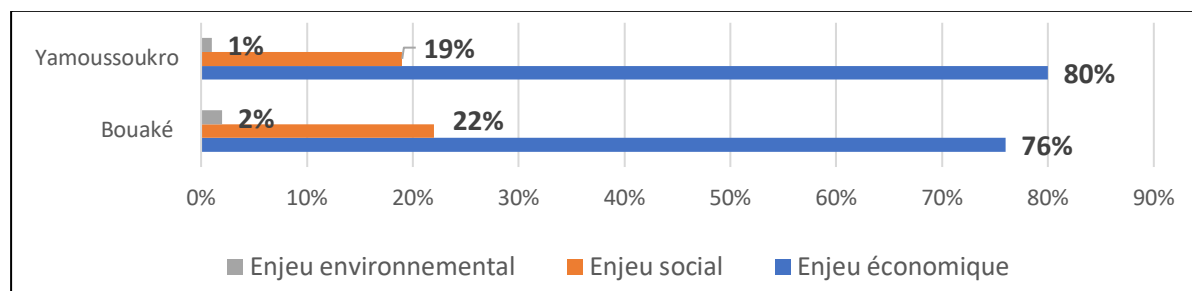
ailleurs, l'écart en faveur de Yamoussoukro dans la connaissance de ces textes pourrait s'expliquer par la proximité avec les administrations centrales et une pression foncière institutionnelle plus encadrée, liée notamment à la présence de la Zone Administrative et Politique (ZAP). Ces résultats montrent que les chefs de ménage, acteurs clés de l'accès foncier local, évoluent dans un cadre juridique mal maîtrisé, perçu comme flou et peu accessible. Cette ignorance du droit tient moins à un simple déficit d'information qu'à une inégale répartition du savoir juridique, renforcée par le faible niveau d'alphabétisation, la complexité des procédures et la prédominance des pratiques coutumières dans la gestion foncière.

2.1.2.2. Une fragilisation des normes coutumières dans la gestion de l'accès au foncier

Dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, la gestion foncière suit encore des normes coutumières orales, ancrées dans l'organisation lignagère et

spirituelle. La terre, perçue comme sacrée et collective, est inaliénable : elle se transmet de génération en génération, peut être prêtée mais non vendue. Ce système, longtemps garant des relations sociales et territoriales, est aujourd'hui fragilisé par la montée des logiques marchandes, illustrée par le poids croissant des enjeux économiques dans l'accès au foncier (figure 4).

Fig. 4 : Répartition des enjeux fonciers dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro



Source : Nos enquêtes, 2024

La figure 4 montre qu'à Bouaké (76%) comme à Yamoussoukro (80%), l'accès au foncier est dominé par des motivations économiques, reflet d'une monétarisation croissante liée à la hausse de la valeur des terres et à la pression urbaine. Ce contexte affaiblit le principe d'inaliénabilité, favorisant des cessions individuelles, souvent hors cadre communautaire. Les enjeux sociaux (22% à Bouaké, 19% à Yamoussoukro) et

environnementaux (2% et 1%) restent marginaux, signe d'une reconfiguration du rapport à la terre, désormais considérée avant tout comme un bien marchand. Ces dynamiques traduisent un passage d'une gestion communautaire à des pratiques opportunistes, marquant l'effritement des mécanismes traditionnels.

2.1.3. Les caractéristiques de l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro

L'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro s'effectue selon diverses formes et revêt certaines disparités.

2.1.3.1. La diversité des formes d'accès à la terre dans les villages périphériques

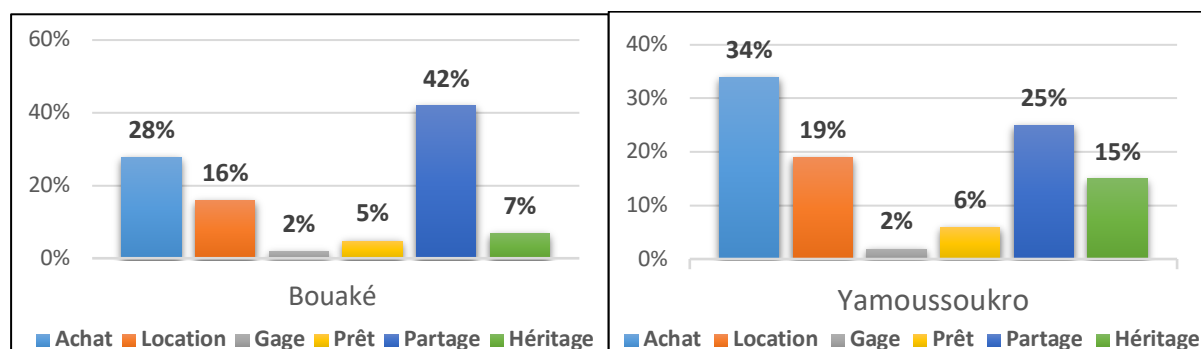
Dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, l'acquisition foncière combine procédures légales et illégales.

La légalité inclut non seulement le droit étatique, mais aussi des pratiques socialement reconnues et tolérées par les autorités locales, parfois institutionnalisées sans enregistrement formel. Les formes illégales désignent, elles, des pratiques prosrites à la fois par les normes juridiques et coutumières.

2.1.3.1. Les formes légales d'accès au foncier

Les formes légales d'accès à la terre dans les villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro sont illustrées par la figure 4.

Fig. 5 : Répartition des chefs de ménages selon les formes légales d'accès à la terre dans les villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro



Source : Nos enquêtes, 2024

La figure 5 révèle une diversité de formes légales et individuelles d'accès à la terre dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, avec des variations notables entre les localités. Le partage et l'héritage, modes traditionnels ancrés dans le droit coutumier, restent prédominants, notamment à Bouaké où le partage concerne 42 % des acquéreurs, contre seulement 25 % à Yamoussoukro. Cette prédominance témoigne d'une organisation foncière collective encore vivace à Bouaké, renforcée par la pratique contemporaine du lotissement qui segmente les terres entre les bénéficiaires. L'héritage, plus marqué à Yamoussoukro (15% contre 7% à Bouaké), illustre une plus grande stabilité des familles autochtones dans ces villages périurbains. Par contraste, l'achat, lié au droit moderne, est plus présent à Yamoussoukro (34%) qu'à Bouaké (28%). Ce qui reflète un morcellement croissant des terres favorisant les transactions foncières formelles. La location, bien que récente et moins répandue (19% à Yamoussoukro, 16% à Bouaké), est freinée par la rareté des terres et les risques de conflits fonciers, comme le soulignent les autorités

locales de Sahabo (Yamoussoukro) : « *les locations des terres occasionnent sur le long terme des conflits fonciers.* » A cette assertion, le chef d'Attienkro (Bouaké) ajoute : « *cette situation conflictuelle est due à la volonté d'appropriation de ces terres par les locataires* ». Enfin, les formes marginales que sont le gage et le prêt témoignent d'une prudence accrue des propriétaires face aux risques liés à ces pratiques.

2.1.3.2. Les formes illégales d'accès

Les formes illégales d'accès à la terre dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro comprennent plusieurs pratiques hors cadre légal. Certaines, comme l'occupation de zones non aedificandi ou l'usurpation d'héritage, sont initiées par les chefs de ménage. D'autres, telles que le bornage illicite, sont pratiquées par les propriétaires terriens. Leur répartition, détaillée dans le tableau, est classée en trois niveaux : faible (moins de 5 cas), élevée (5 à 10 cas) et très élevée (plus de 10 cas).

Tabl. 3 : Les formes d'accès illégaux au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro

Commune	Villages périphériques	Occupation de zones non aedificandi	Usurpation d'héritage	Bornage illicite
Bouaké	Akanzakro	3	5	1
	Allokokro	0	0	0
	Attienkro	11	3	6
	Bendékouassikro	2	5	2
	Kouassiblekro	3	5	1
	Minankro	5	0	1
Yamoussoukro	Allangoua	0	2	5
	Akpessekro	5	2	6
	Bezrô	0	0	7
	Kami	7	2	6
	Logbakro	5	6	5
	Sahabo	3	7	5

Source : Nos enquêtes, 2024

L'analyse du tableau 3 montre une répartition variable des pratiques illégales d'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro. À Bouaké, Attienkro se distingue par une forte présence d'occupation illégale de zones non aedificandi (11 cas), liée aux bornages dans les bas-fonds, souvent dus aux lotisseurs, malgré l'interdiction prévue par la Loi n°96-766 du 3 octobre 1996 sur l'environnement. Les chefs de ménage justifient cette pratique par le faible coût des terres dans ces zones. L'usurpation d'héritage est élevée à Akanzakro, Bendékouassikro et Kouassiblekro (5

cas chacun), alors qu'Allokokro ne recense aucun cas, en raison de la récente installation du village sur le nouveau site, consécutive à la délocalisation de celui-ci. À Yamoussoukro, Logbakro, Sahabo et Kami concentrent les irrégularités, avec par exemple 5 cas ou plus par type illégal à Logbakro et 7 cas d'usurpation à Sahabo. Le bornage illicite, la pratique la plus répandue à Yamoussoukro, sous-dimensionne les parcelles au profit des propriétaires, notamment à Bezrô (7 cas). Hormis Allokokro, tous les villages enquêtés présentent au moins une forme d'accès illégal au foncier.

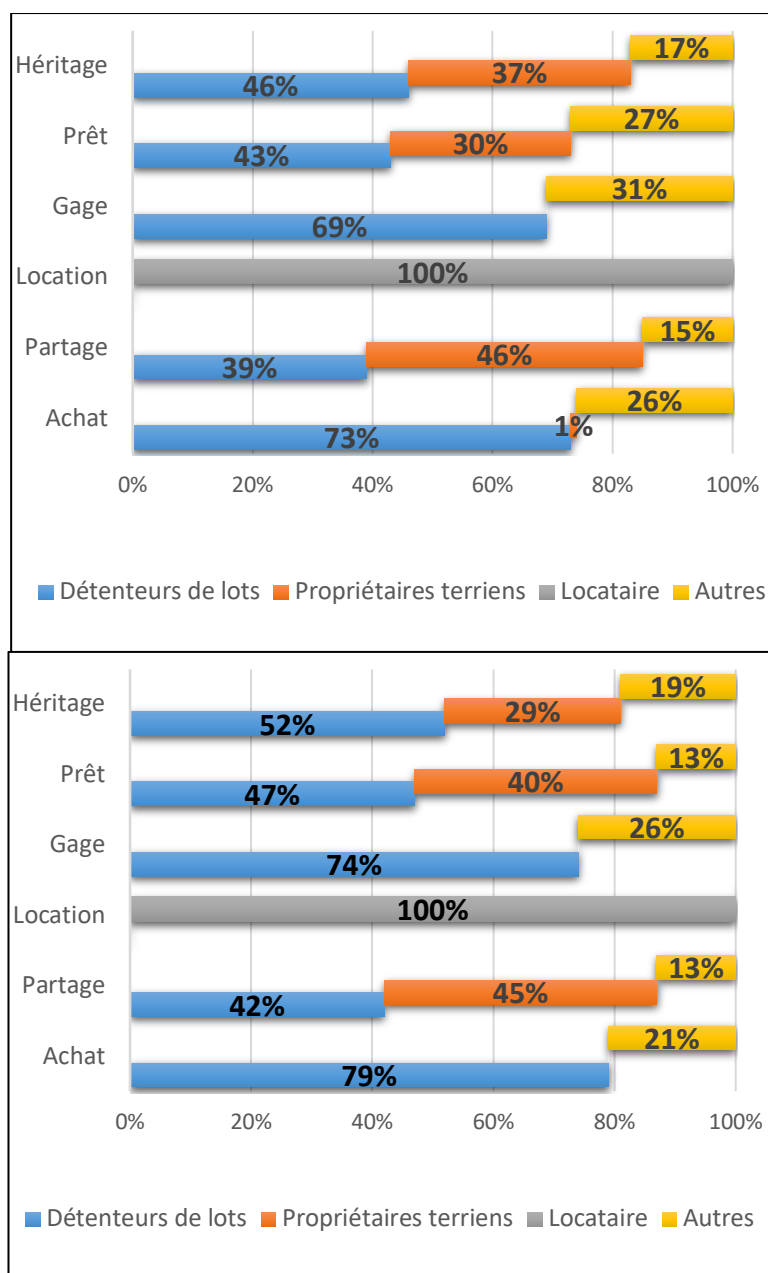
2.1.4. Des disparités liées au statut foncier et au genre dans l'accès à la terre

L'accès foncier, dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, varie en fonction de certains facteurs, notamment le statut foncier et le genre des acquéreurs.

2.1.4.1. Les inégalités dans l'accès à la terre selon le statut foncier

L'accès à la terre varie selon le statut foncier des enquêtés que sont les propriétaires, les détenteurs de lots, les locataires et les autres statuts (squatteurs, usufruitiers, exploitants, etc...).

Fig. 6 : L'accès à la terre en fonction des statuts fonciers des chefs de ménage des villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro



Source : Nos enquêtes, 2024

Dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro, le statut foncier varie selon le mode d'accès à la terre. Parmi les acquéreurs par achat, 73% à Bouaké sont des détenteurs de lots contre 79% à Yamoussoukro. Ces derniers représentent également 46% (Bouaké) et 52% (Yamoussoukro) des acquéreurs par héritage. Cette prédominance s'explique par la nature du foncier disponible dans ces zones périurbaines : la majorité des terres mises en vente ou héritées y sont déjà morcelées. À l'inverse, les

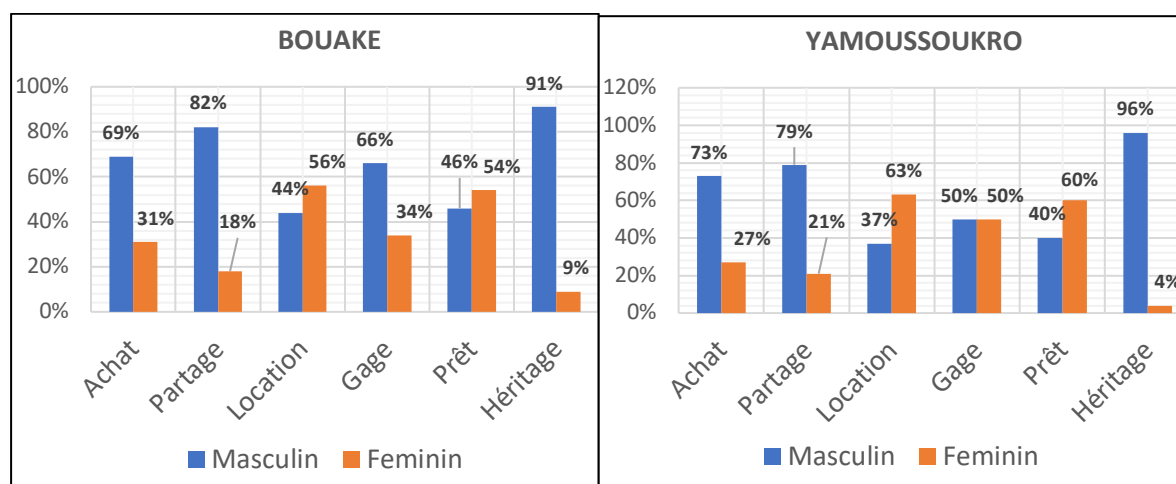
propriétaires terriens sont davantage représentés dans le partage, avec 46% à Bouaké et 45%, ce qui reflète la logique coutumière d'attribution intrafamiliale des terres au sein des lignages. Enfin, la location est exclusivement pratiquée par des locataires (100%), confirmant la correspondance directe entre ce statut et ce mode d'accès. Ces dynamiques ne sont toutefois pas socialement neutres. En effet, elles sont aussi influencées par le genre.

2.1.4.2. Les inégalités dans l'accès à la terre selon le genre

Les formes d'accès à la terre varient selon le genre, comme l'illustre la figure 7 pour les

villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro.

Fig. 7 : Les formes d'accès à la terre selon le genre des chefs de ménage des villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro



Source : Nos enquêtes, 2024

À Bouaké comme à Yamoussoukro, les modes d'accès légaux à la terre montrent de fortes disparités de genre. À Bouaké, les hommes dominent l'achat (69%), le partage (82%), le gage (66%) et l'héritage (91%), tandis que les femmes, minoritaires dans l'ensemble, sont plus présentes en location (56%) et en prêt (54%). De même à Yamoussoukro, les hommes prédominent aussi dans l'achat (73%), le partage (79%) et l'héritage (96%), les femmes étant majoritaires dans le prêt (60%) et la location (63%). Le gage présente un équilibre entre les deux genres (50% chacun). La faible représentation des femmes dans le partage et l'héritage foncier s'explique par les pratiques coutumières qui les excluent encore du patrimoine familial. Cela perpétue leur dépendance à des modes d'accès secondaires, comme le prêt ou la location, qui leur offrent un usage temporaire de la terre, sans droit de propriété. A cet effet, elles y sont favorisées car jugées plus respectueuses des clauses contractuelles par les propriétaires.

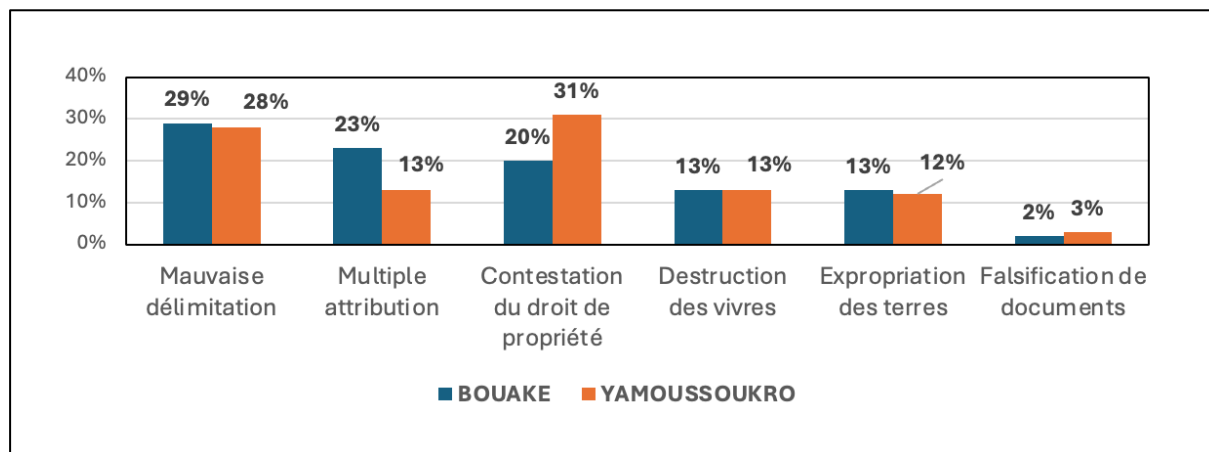
2.1.5. L'accès au foncier en périphérie : un facteur de litiges persistants

Dans les villages périphériques de Bouaké et de Yamoussoukro, la diversité des formes et stratégies d'accès à la terre engendre des litiges fonciers aux causes et formes variées.

2.1.5.1. Les facteurs déclencheurs des litiges liés à l'accès au foncier

Les litiges liés à l'accès à la terre dans les villages périurbains de Bouaké et Yamoussoukro ont deux principales origines : les déficits de régulation (mauvaises délimitations, expropriations, contestations de propriété) et les pratiques illégales (attributions multiples, falsifications de documents, destructions de cultures). Leur répartition est présentée à la figure 7.

Fig. 8 : Répartition des causes majeures de litiges fonciers dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro



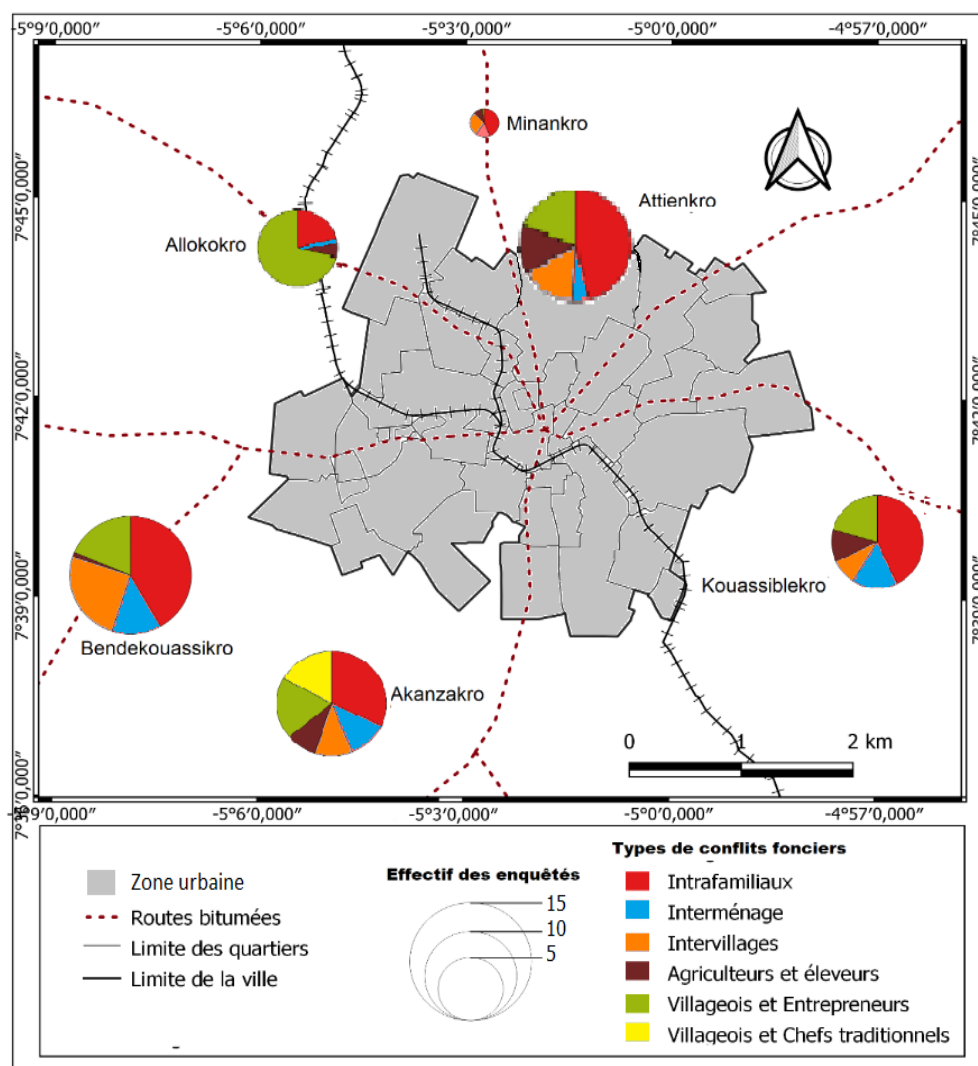
Source : Nos enquêtes, 2023-2024

La figure 8 révèle une variation notable des causes de conflits fonciers entre Bouaké et Yamoussoukro. À Bouaké, la mauvaise délimitation des parcelles est la cause principale (29%), liée à un marquage traditionnel et à l'absence de documents cadastraux favorisant les chevauchements. À Yamoussoukro, les contestations de propriété dominent (31%), reflétant des incertitudes dues aux successions, déplacements et rivalités entre autochtones, allochtones et héritiers. La multiplication des attributions est plus marquée à Bouaké (23%) qu'à Yamoussoukro (13%), suggérant une fragmentation accrue des autorités foncières. La destruction des vivres et l'expropriation des terres touchent les deux zones à des niveaux comparables (autour de 13%), traduisant les tensions entre agriculture et pression foncière. La falsification de documents reste marginale

(2% à 3%) mais témoigne de fraudes contribuant à l'insécurité foncière. Cette divergence indique que les villages périurbains de Bouaké font plus face à des conflits de gestion territoriale, tandis qu'à Yamoussoukro, les conflits concernent la légitimité foncière.

2.1.5.2. Une typologie de litiges liée à l'accès au foncier

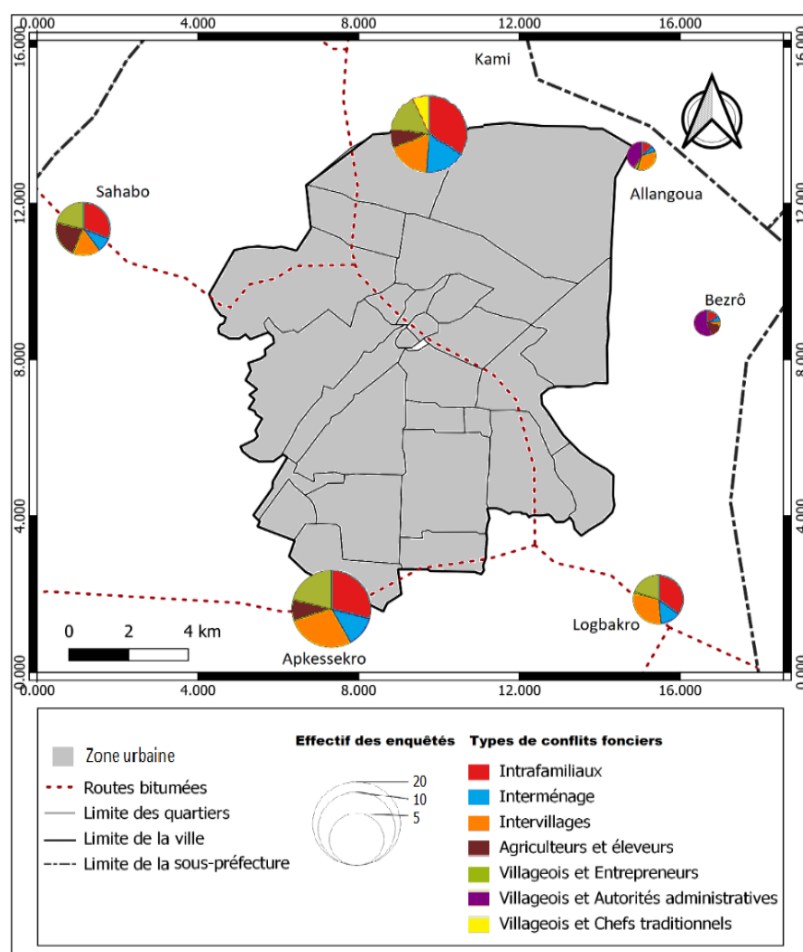
Les litiges liés à l'accès foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro se regroupent en sept catégories. Cette typologie traduit la diversité des tensions sociales, économiques et politiques dans ces espaces périurbains en mutation. La figure 9 présente cette répartition pour Bouaké.

Fig. 9 : Répartition des litiges fonciers dans les villages périphériques de Bouaké

Source : INS, 2014 ; Nos enquêtes, 2023-2024 Réalisation : Edmerique N. S. TAKPA

À Bouaké, les litiges intrafamiliaux dominent, atteignant 46% à Attienkro et 43% à Kouassiblekro, en raison du partage coutumier des terres souvent non formalisé par écrit. La pression foncière et la hausse de la valeur des terres accentuent les conflits entre héritiers, surtout lors de ventes à des tiers sans accord collectif. Allokokro, présente seulement 21% de litiges intrafamiliaux, mais connaît 67% des

litiges entre villageois et entrepreneurs liés à leur délocalisation par l'aéroport. Le chef affirme ainsi que « *les purges pour la délocalisation n'ont pas totalement été versées* ». Les litiges entre villageois et chefs traditionnels sont rares, sauf à Akanzakro (17%), où des tensions surgissent autour de la composition du bureau du CVGFR, accusé d'être monopolisé par des proches du chef, selon le président des jeunes.

Fig. 10 : Répartition des litiges fonciers dans les villages périphériques de Yamoussoukro

Source : INS, 2014 ; Nos enquêtes, 2023-2024 / Réalisation : Edmerique N. S. TAKPA, 2024

De même qu'à Bouaké, la carte 3 révèle la prédominance des litiges intrafamiliaux dans les villages périphériques de Yamoussoukro, notamment à Kami (34%), Logbakro (32%) et Sahabo (31%). Les conflits intervillages sont importants à Allangoua (31%) et Akpessekro (28%), reflétant des rivalités territoriales.

À Sahabo, les tensions entre agriculteurs et éleveurs (23%) traduisent surtout des conflits d'usage liés à l'empiétement du bétail sur les cultures. Les litiges entre villageois et entrepreneurs sont notables à Akpessekro et Sahabo (21%). Enfin, seuls Bevrô (56%) et Allangoua (38%) connaissent des conflits avec les autorités administratives, dus à l'inachèvement des purges pour expropriation à Bevrô et à l'appropriation de terres par l'INPHB à Allangoua. La destruction des cultures, en moyenne modérée (15%), est particulièrement élevée à Sahabo (23%).

3. DISCUSSION

L'analyse de l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro met en évidence un cadre normatif pluriel, résultat de l'imbrication entre régulations coutumières et dispositifs étatiques. Ce constat, aussi souligné par Yapi (2019 : 184), ne se limite pas à une diversité institutionnelle, mais révèle une gouvernance fragmentée où se superposent des pouvoirs coutumiers affaiblis, des autorités administratives parfois en retrait, et des opérateurs privés mus par des logiques spéculatives. Comme l'indiquent Kouamé *et al.* (2016 : 14), cette absence de coordination efficace crée un climat d'incertitude juridique et favorise les tensions. En ce sens, les périphéries urbaines étudiées apparaissent comme des espaces de négociation foncière permanente, marqués par une instabilité normative qui reflète l'urbanisation accélérée et désordonnée

que connaît la Côte d'Ivoire. Les résultats confirment aussi une méconnaissance persistante du cadre juridique régissant le foncier. Ce déficit d'appropriation ne tient pas seulement à un manque de communication institutionnelle : il traduit un décalage profond entre les logiques étatiques de formalisation et les pratiques locales, encore largement ancrées dans des référentiels coutumiers. Ces derniers, bien qu'affaiblis par la montée des logiques marchandes, ne disparaissent pas ; ils se recomposent face aux nouveaux enjeux économiques, comme le rappellent Magnon *et al.* (2015 : 8).

L'analyse met également en évidence une pluralité de modalités d'accès à la terre, légales, coutumières ou informelles, qui dépasse la simple opposition entre formel et informel. Elle traduit l'existence de stratégies foncières adaptées à la pression urbaine, à l'histoire locale et aux ressources disponibles. Les pratiques illégales, telles que l'occupation de zones interdites ou le bornage illicite, illustrent une régulation affaiblie et un marché foncier excluant une partie des populations. Comme l'ont relevé Diarrassouba *et al.* (2022 : 19), ces formes d'appropriation peuvent constituer des réponses pragmatiques à la pauvreté et au déficit de planification. De plus, des inégalités structurelles sont mises en lumière, À chaque modalité d'accès correspond une diversité de statuts, confirmant l'idée, avancée par Koffi (2020 : 112), selon laquelle les possibilités d'accès varient selon la reconnaissance foncière dont bénéficie l'acquéreur. Mais cette inégalité est particulièrement marquée en ce qui concerne les femmes. Elles demeurent peu présentes dans les modes d'accès sécurisés, ce qui corrobore les analyses de Wague (2020 : 185) sur la persistance des obstacles socioculturels à l'égalité foncière. Elles se retrouvent plus souvent dans des formes d'accès précaires, comme le prêt ou la location, qui ne confèrent pas de droits durables.

Enfin, l'étude révèle que l'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro constitue un facteur majeur de conflictualité, reflet de l'instabilité des régulations et de la concurrence accrue autour des terres. Les litiges, liés principalement aux déficits structurels de régulation et aux pratiques illégales ou opportunistes, prennent

des formes différenciées selon les contextes : à Bouaké, ils portent surtout sur la délimitation des parcelles ; à Yamoussoukro, sur la contestation des droits de propriété, comme l'ont également observé Gouamené *et al.* (2017 : 225) dans le centre du pays. Ces tensions s'expriment à plusieurs échelles (intrafamiliale, interfamiliale, intercommunautaire) et impliquent divers acteurs (agriculteurs, éleveurs, entrepreneurs, autorités). Les conflits intrafamiliaux, majoritaires dans les deux zones, confirment les analyses D'amani (2023 : 269) qui identifient, à Botro, les litiges intrafamiliaux et interfamiliaux comme les formes les plus courantes de tensions foncières.

CONCLUSION

L'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro révèle une situation marquée par une diversité d'acteurs et mêlant normes coutumières, pratiques informelles et droit étatique. Cette pluralité crée une dynamique de cohabitation et de tensions, dans un contexte de pression foncière croissante. Les inégalités d'accès à la terre selon le genre ou le statut foncier ainsi que les conflits liés à l'incertitude des droits, révèlent l'affaiblissement des régulations coutumières et la faible efficacité des dispositifs légaux. L'étude invite à une meilleure articulation entre les cadres juridiques, à une sécurisation des droits fonciers, et à des mécanismes de médiation adaptés aux dynamiques locales.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

ADOMON Abodou Athanase, 2015, Bilan de la politique de décentralisation en Côte d'Ivoire : Cas des communes d'Alépé, de Taabo et de Yopougon, Thèse de doctorat, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan-Cocody, 343 p.

AMANI Assié Félix, 2023, Compétition foncière entre l'anacardier et les Cultures vivrières dans le département de Botro (Centre de la Côte d'Ivoire), Thèse de Doctorat de géographie, Bouaké, Université Alassane Ouattara, 415 p.

ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, 2016, Redynamisation du processus de décentralisation

en Côte d'Ivoire et développement local dans la commune de Bouaké, le Département de Gagnoa et le District de Yamoussoukro, Thèse de Doctorat, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 404 p.

BOHOUSSOU André Olivier, 2008, *Gestion foncière et discipline urbanistique en Côte d'Ivoire : apports et limites du permis de construire*, Maitrise de recherche en Géographie, Université Felix Houphouët Boigny, Abidjan, 108 p.

CHAUVEAU Jean-Pierre, COLIN Jean-Philippe, JACOB Jean-Pierre, LAVIGNE DELVILLE Philippe, LE MEUR Pierre-Yves, 2006, *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest, Résultats du projet de recherche CLAIMS*, IIED, Londres, 92 p.

DIARRASSOUBA Bazoumana, YAPI Atsé Calvin, Kouadio WILLIAMS Abel, 2022, « Occupation des Zones à Risques à San-Pedro (Côte D'Ivoire) : Entre Laxisme des Autorités et Insouciance des Populations », in *European Scientific Journal, ESJ*. 18, pp. 46-69, [en ligne]. [Consulté le 22 septembre 2024]. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.19044/esj.2022.v18n26p46>

GNANKOUE Anicet Renaud, 2021, *Dynamique urbaine, aménagement foncier et cadre de vie dans les villes de la région du Moronou (est côte d'Ivoire)*, Thèse de Doctorat, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 408 p.

GOUAMENE Didier Charles, OURA Kouadio Raphael, OUATTARA Sahoti, 2017, *Étalement urbain et tensions foncières dans les villages périphériques de Daloa (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire)* European Scientific Journal edition Vol.13, n°35, 17 p.

KOFFI Konan Norbert, 2020, *Gouvernance foncière dans les villages communaux de Bouaké*, Thèse de Doctorat de géographie, Bouaké, Université Alassane Ouattara, 438 p.

KOFFI Konan Norbert, YOMAN N'Goh Koffi Michael, 2020, « gouvernance foncière et développement durable dans le périurbain de

Bouaké », in : *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, Numéro spécial, Janvier 2020, p. 177-190.

KOUAME Georges, KOFFI Brou Émile, VARLET Frédéric, SORO Marcelline Debegnoun, GBEDE Jonathan, N'BRA Séverin Kouadio, ZEHOURI Bertin Paul Arnaud, 2016, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'Ivoire*, 186 p.

LEFEVRE Christian et PINSON Gilles, 2020, *Pouvoirs urbains*, 288 p. [en ligne]. 2020. [Consulté le 22 septembre 2024]. Disponible à l'adresse <https://Cairn.info>

MAGNON Z. Y., ADJAHOUHOUE L., NASSI K. M., TOSSOU Rigobert, MONGBO R., BIAOU G., 2015, « Pression foncière et individualisation des droits fonciers ruraux. Les limites de la théorie évolutionniste des droits de propriété, une étude de cas au sud-Bénin », in *Annales des sciences agronomiques*, Vol 19, n° 1, p. 1-18.

OURA Kouadio Raphaël, 2012 « Extension urbaine et protection naturelle : La difficile expérience d'Abidjan », in *Vertigo*, revue électronique en sciences de l'environnement, Vol. 12, n° 2, 28 p. [En ligne], consulté le 13 Avril 2025 : <http://journals.openedition.org/vertigo/12966>

OURA Kouadio Raphaël, 2020, « Urbanisation, enjeux fonciers et fragmentation de la cohésion sociale dans le périurbain de Bouaké » in revue *espace géographie et société Marocaine*, no 41/42 p. 135-146

WAGUE Ousmane, 2020, « Foncier et genre : Difficile accès des femmes à la terre dans le milieu rural de la Vallée du Fleuve Sénégal (Sud de la Mauritanie) », in *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences*, Vol.3 Special 3, p. 174-187

YAPI Atsé Calvin et KOFFI Brou Émile, 2018, « La transgression des outils de planification urbaine dans la ville de Yamoussoukro (Côte d'Ivoire) », in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, n° 5, p. 180-194.

YAPI Atsé Calvin, 2019, *Dynamique urbaine et gestion foncière dans la commune de Yamoussoukro*, Thèse de Doctorat de géographie, Bouaké, Université Alassane Ouattara, 437 p.

AUTEURS

Yao Jean Julius **KOFFI**

Maître de Conférences en Géographie

Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire)

Courriel : yao.julius@ird.fr

Setondji Neil Edmerique **TAKPA**

Doctorant en Géographie

Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

Courriel : edmerique3@gmail.com

AUTEUR CORRESPONDANT

Setondji Neil Edmerique **TAKPA**

Courriel : edmerique3@gmail.com



© Edition électronique

URL – Revue Espaces Africains : <https://espacesafricains.org/>

Courriel – Revue Espaces Africains : revue@espacesafricains.org

ISSN : 2957-9279

Courriel – Groupe de recherche PoSTer : poster_ujlog@espacesafricains.org

URL – Groupe PoSTer : <https://espacesafricains.org/poster>

© Éditeur

- Groupe de recherche Populations, Sociétés et Territoires (PoSTer) de l'UJLoG

- Université Jean Lorougnon Guédé (UJLoG) - Daloa (Côte d'Ivoire)

© Référence électronique

Yao Jean Julius KOFFI, Setondji Neil Edmerique TAKPA « *L'accès au foncier dans les villages périphériques de Bouaké et Yamoussoukro (Côte d'Ivoire)* », Numéro thématique (Numéro 3 | 2025), ISSN : 2957- 9279, p. 60-79, mis en ligne, le 30 septembre 2025, Indexations : Road, Mirabel, Sudoc & Impact factor (SJIF) 2025 : 5.341.

INDEXATIONS INTERNATIONALES DE LA REVUE ESPACES AFRICAINS



Voir impact factor : <https://sjifactor.com/passport.php?id=23718>



Voir la page de la revue dans Road : <https://portal.issn.org/resource/ISSN/2957-9279>



Voir la page de la revue dans Mirabel : <https://reseau-mirabel.info/revue/15151/Espaces-Africains>



Voir la revue dans Sudoc : <https://www.sudoc.abes.fr/cbs/xslt/DB=2.1//SRCH?IKT=12&TRM=268039089>