

# REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITE  
JEAN LOROUGNON GUEDE



UFR SCIENCES JURIDIQUES

Année Académique :

2021 - 2022

## MÉMOIRE

Présenté pour l'obtention du diplôme de

### MASTER

SCIENCES JURIDIQUES

Spécialité : **DROIT PUBLIC**

Par

Numéro d'ordre :

054 / 2023

**KONAN Kouamé Franck**

---

### SUJET :

## LA GESTION DU DOMAINE FONCIER URBAIN EN CÔTE D'IVOIRE

Soutenu publiquement le 29 juillet 2023

**Directeur scientifique : Prof. MAMBO Yapi Paterne**

Agrégé des Facultés de Droit,

Maître de conférences,

Enseignant-chercheur à l'UFR SJAP de l'Université Felix Houphouët-Boigny

**Encadreur : Dr. KOUAKOU Koffi Christian Bertrand**

Enseignant-chercheur à l'UFR SJAP de l'Université Jean Lorougnon Guédé

**Membres du jury :**

**Président : Prof. YEO Nawa, Agrégé des facultés de droit**

**Suffragant : Prof. MAMBO Yapi Parterne, Agrégé des facultés de droit**

**Suffragant : Dr. KOUAKOU Koffi Christian Bertrand, Assistant**

**Suffragant : Dr. GUISSSE Boubacar, Assistant**

## **AVERTISSEMENT**

*L'Université Jean Lorougnon Guédé de Daloa n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce mémoire. Elles doivent être considérées comme propres à leur auteur et n'engagent pas l'universalité.*

## **DÉDICACE**

*Pour toi papa : pour tous les sacrifices consentis pour nous.*

*Pour toi maman : ton combat et ton don de soi sont pour nous un exemple de vie.*

## REMERCIEMENTS

Ce document n'aurait pu être réalisé sans l'assistance, l'aide et la protection de Dieu et sans la contribution et la disponibilité de certaines personnes que nous tenons à remercier.

Sont de celles-là :

Tout le personnel administratif et pédagogique de l'Unité de Formation et de Recherche (UFR) des Sciences Juridiques, Politiques et Administratives (SJAP) de l'Université Jean Lorougnon Guédé (UJLoG) de Daloa avec à sa tête le Professeur YEO Nawa, Directeur de l'UFR des Sciences Juridiques ;

Professeur MAMBO Yapi Paterné, Agrégé des Facultés de Droit, notre Directeur de mémoire, qui, sans lequel cette étude n'aurait pas vu le jour. Merci à vous cher Maître pour vos conseils judicieux et votre orientation qui ont contribué à alimenter notre réflexion ;

Docteur KOUAKOU Koffi Christian Bertrand, Enseignant-Chercheur en Droit Public, notre Encadreur pour sa simplicité et pour nous avoir construit scientifiquement pendant l'élaboration de ce mémoire ;

L'ensemble des Enseignants-chercheurs du département de Droit de l'Université Jean Lorougnon Guédé pour leur disponibilité ;

Tout le personnel de la bibliothèque de l'Université Jean Lorougnon Guédé pour nous avoir ouvert leur porte pour notre recherche ;

Notre oncle KOUAKOU N'Goran, pour sa grandeur de cœur, son soutien constant et financier, et sa femme YAO Amoin-Kan Blandine pour avoir veillé à nos petits soins tout au long de la recherche et de la rédaction de ce mémoire. Nos sincères gratitude pour tout ce que vous avez fait et vous continuez à faire pour nous ;

Nos sœurs Rosette Sainte-Valérie, Marie-Laure, Sandrine et Epiphanie, et nos frères Paul-Miki, Jean-Louis et Guy-Constant pour leur confiance placée en nous, leurs encouragements et leur soutien remarquable et inestimable ;

Nos amis Houphouët Louis, Kouadio Alphonsine, Tikouaï Edwige qui ont toujours été là pour nous. Leur soutien inconditionnel et leurs encouragements ont été d'une grande aide.

## **LISTE DES SIGLES, ABRÉVIATIONS ET ACRONYMES**

**(Dir)** : Sous la Direction de.

**ACD** : Arrêté de Concession Définitive

**AFD** : Agence Française de Développement

**AGEF** : Agence de Gestion Foncière

**AJDA** : Actualité Juridique. Droit Administratif

**Al.** : Alii (et autres)

**BNETD** : Bureau National d'Études Techniques et de Développement

**Bull.** : Bulletin

**c.** : Contre

**CA.CS** : Chambre Administrative de la Cour Suprême

**CE** : Conseil d'État

**CEDA** : Centre d'Édition et de Diffusion Africaines

**Cf.** : Confère

**CNDJ** : Centre National de Documentation Juridique

**Coll.** : Collection

**CPFH** : Conservatoire de la Propriété Foncière et des Hypothèques

**DAA** : District Autonome d'Abidjan

**DCGTx** : Direction de Contrôle des Grands Travaux

**DGI** : Direction Générale des Impôts

**DVI** : Direction des Ventes Immobilières

**Éd.** : Édition

**GUPC** : Guichet Unique du Permis de Construire

**MCLU** : Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme

**MEF** : Ministère de l'Économie et des Finances

**OHADA** : Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires

**Op. Cit** : Opere Citato (précédemment cité)

**p.** : Page

**PC** : Permis de Construire

**PUD** : Plan d'Urbanisme Directeur

**PUF** : Presse Universitaire Française

**S. d.** : Sans date

**SDAT** : Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire

**SETU** : Société d'Équipement des Terrains Urbains

**SVI** : Service des Ventes Immobilières

**Vol.** : Volume

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>1</b>
<b>PREMIÈRE PARTIE : UNE GESTION ENCADRÉE.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I : L'ENCADREMENT OPÉRATIONNEL DE GESTION.....</b>	<b>11</b>
SECTION I : L'ÉTABLISSEMENT DES RÈGLES DE GESTION .....	11
SECTION II : LA MISE EN ŒUVRE D'OUTILS DE GESTION.....	18
<b>CHAPITRE II : L'ENCADREMENT STRUCTUREL DE GESTION .....</b>	<b>25</b>
SECTION I : L'INTERVENTION CARACTÉRISÉE DES STRUCTURES ÉTATIQUES .....	25
SECTION II : L'ACTION MESURÉE DES STRUCTURES LOCALES ET AD HOC .....	32
CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE.....	37
<b>DEUXIÈME PARTIE : UNE GESTION FRAGILISÉE .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE I : LA FÉBRILITÉ DU CADRE OPÉRATIONNEL .....</b>	<b>40</b>
SECTION I : L'INSUFFISANCE DES RÈGLES DE GESTION .....	40
SECTION II : LA FAIBLESSE DES RÈGLES DE GESTION .....	45
<b>CHAPITRE II : LA FRAGILITÉ DU CADRE STRUCTUREL DE GESTION .....</b>	<b>52</b>
SECTION I : UN CADRE STRUCTUREL EN DÉFAILLANCE.....	52
SECTION II : UN CADRE STRUCTUREL EN DIFFICULTÉ .....	59
CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE.....	66
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>67</b>

# **INTRODUCTION GÉNÉRALE**



1. « *La propriété foncière est mère de toutes les inégalités et de brutalité*<sup>1</sup>. » Ces propos de Jean JAURÈS mettent en évidence les différentes formes de violence et d'oppression qui peuvent surgir de la possession d'une terre. Ils soulignent dans un autre sens, la question des inégalités sociales et économiques qui sont souvent associées à la propriété foncière et qui conduisent inévitablement à des conflits fonciers.

2. Corrélativement à la question des conflits fonciers, c'est ce que reflète fidèlement la société ivoirienne actuelle comme le souligne l'affaire Akissi DELTA qui a défrayé la chronique. En effet, le mardi 04 avril 2023, lors de son passage sur le plateau de l'émission Allume la télé de la Radiodiffusion Télévision Ivoirienne 1 (RTI 1), elle adressa un cri de cœur au Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU)<sup>2</sup>. Selon ses dires, elle avait dûment acquis deux îlots à Angré Djourgobité en 2006 et 15 ans plus tard, elle se voyait spolier ses terrains par le sieur Ali TOURÉ, alors bouvier à l'époque<sup>3</sup>.

Il faut le souligner, dame Akissi DELTA disposait uniquement d'un seul Arrêté de Concession Définitive (ACD) pour l'un de ses deux terrains. Le second ACD n'ayant pas pu être obtenu en raison de travaux publics qui occupaient une partie de son îlot<sup>4</sup>.

Afin de réclamer ses droits de propriété sur ses deux îlots, dame Akissi DELTA saisit les juridictions compétentes. Elle gagna, selon tous ses procès<sup>5</sup>. Cependant pour l'obtention de son second ACD, un problème se posait. En fait, son nom ne se trouve pas dans le nouveau guide du MCLU alors qu'il figurait bien dans l'ancien.

Contre toutes attentes, une nommée Kouassi épouse Klé N'GUÉSSAN avait aussi publié, le 18 Avril 2023, une vidéo dans laquelle elle avait brandi des documents officiels et revendiquait également la propriété du terrain litigieux<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Jean JAURÈS, *Histoire socialiste de la révolution française*, Paris, Coll. Les essentielles, Tome 3, 1973, 1422 p. Citation tiré sur le site <https://www.linternaute.fr/citation/11787/la-proprieté-foncière-est-mère-d-inegalité-et-de-brutalité---jean-jaures/>. Consulté le 10-04-2023 à 10H.

<sup>2</sup> Akissi DELTA à Bruno KONÉ Tiré sur le site <https://afriksoir.net/akissi-delta-bruno-kone-aidez-moi-suis-detresse-on-arrache-mon-terrain-je-nai-plus-rien/>. Consulté 10-04-2023 à 18H.

<sup>3</sup> *Idem*.

<sup>4</sup> *Ibidem*.

<sup>5</sup> Litige foncier / Akissi DELTA, Tiré sur le site <https://www.abidjanshow.com/litige-foncier-akissi-delta-categorique-ceux-qui-parlent-ils-parlent-pour-rien-on-a-rendu-justice-cest-fini/>. Consulté 13-04-2023 à 18H.

<sup>6</sup> Litige foncier / Akissi DELTA, *op. cit.*, Tiré sur le site <https://www.abidjanshow.com/litige-foncier-akissi-delta-categorique-ceux-qui-parlent-ils-parlent-pour-rien-on-a-rendu-justice-cest-fini/>. Consulté 13-04-2023 à 18H.

3. Cette affaire a suscité un bon nombre de questionnements. Comment des documents officiels ont-ils pu être attribués à deux personnes physiques distinctes leur octroyant la propriété d'un même terrain ? Comment se fait-il que le nom de dame Akissi DELTA ne figure pas dans le nouveau guide du MCLU ? Qu'est-ce qu'il en est des mécanismes de sécurisation foncière ?

C'est au regard de toutes ces interrogations que l'on a manifesté un vif intérêt pour la question foncière. Notamment la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

## I- DÉFINITION DES TERMES

Le présent sujet de recherche nécessite, des éclaircissements terminologiques. À ce titre, il convient de définir la notion du domaine foncier urbain (A) ; avant celle de la notion de gestion (B).

### A. Le domaine foncier urbain

Pour mieux comprendre la notion du « domaine foncier urbain », il convient de définir le domaine (1) dans un premier temps puis le foncier urbain dans un second temps (2).

#### 1. Le domaine

4. Le terme domaine serait issu du latin *dominium* ou *dominus* qui signifie maître<sup>7</sup>. Cette appréhension traduit l'idée de maîtrise entière et totale. Cette maîtrise s'étend généralement sur un bien<sup>8</sup>. Le domaine désigne également un ensemble. C'est-à-dire un ensemble de biens meubles ou immeubles<sup>9</sup>. En clair, le domaine serait un ensemble de biens meubles ou immeubles sur lequel l'on a une maîtrise. Laquelle maîtrise est généralement détenue par les personnes publiques que sont l'État ou les collectivités publiques. En somme, le domaine désigne l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers appartenant aux personnes publiques.

---

<sup>7</sup> *Idem*, p. 798.

<sup>8</sup> Jacques PICOTTE, *Juridictionnaire (Recueil des difficultés et des ressources du français juridique)*, Québec, Centre de Traduction et de Terminologie Juridiques, 2018, p. 1534.

<sup>9</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique, op. cit.*, p. 798.

*Quid* de la notion de foncier urbain ?

## **2. Le foncier urbain**

5. L'adjectif "foncier" est généralement en rapport avec un immeuble ou un terrain<sup>10</sup>. Il renvoie à l'idée de terre, de sol. Le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain<sup>11</sup> nous donne une définition claire du foncier urbain. L'article 3, du code précité, dispose que le « foncier urbain désigne l'ensemble des terres couvertes par les documents d'urbanisme. » Les documents d'urbanisme étant entendus comme des outils de planification urbaine<sup>12</sup>. On en déduit que les terres n'étant pas couvertes par les documents d'urbanisme ne font pas partie du foncier urbain.

Ayant ainsi apporté des éclaircissements sur les notions de domaine et de foncier urbain, il convient à présent de les unir afin d'en dégager une seule et unique définition.

## **3. La rencontre des notions de domaine et de foncier urbain**

6. Conformément à l'article 3 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'Urbanisme et du domaine foncier urbain, le domaine foncier urbain s'entend de « l'ensemble des terres du domaine privé ou public de l'État couvert par les documents d'urbanisme ». On distingue donc les terres du domaine public des terres du domaine privé. C'est effectivement cette distinction qui est faite par le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain. L'article 179 dispose que « le domaine foncier urbain comprend le domaine public et le domaine privé de l'État. » Le domaine foncier urbain public étant constitué de l'ensemble des terres qui sont affectées soit à l'usage du public soit à un service public et soumis en tant que tels à un régime juridique particulier. Ces terres sont insusceptibles d'appropriation privée. Tandis que le domaine foncier urbain privé est constitué de l'ensemble des terres susceptibles d'appropriation privée. C'est-à-dire, l'ensemble des terres objet de cession.

Après avoir apporté des éclaircissements sur la notion du domaine foncier urbain, il convient dès lors de s'aventurer dans la définition de la notion de gestion.

---

<sup>10</sup> *Le lexique des termes administratifs*, Comité d'Orientation pour la Simplification du Langage Administratif (COSLA), Paris, 2014, p. 87.

<sup>11</sup> Loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>12</sup> Voir l'article 3 de la loi suscitée.

## **B. Notion de gestion**

7. La notion de gestion est appréhendée dans le dictionnaire *le Robert* comme étant l' « *action de gérer*<sup>13</sup>. » C'est-à-dire une action entreprise pour organiser, superviser ou diriger une équipe. George Robert TERRY et Stephen George FRANKLIN vont plus loin en définissant le terme "gestion" comme « *un processus spécifique consistant en activités de planification, d'organisation, d'impulsion, et contrôle visant à déterminer et à atteindre des objectifs définis grâce à l'emploi d'êtres humains à la mise en œuvre d'autres ressources*<sup>14</sup>. » Cette définition sociologique traduit la notion de gestion, comme une activité qui transforme des ressources humaines et physiques inorganisées en réalisations utiles et efficaces.

Le professeur Gérard CORNU quant à lui, perçoit la gestion comme l' « *action de gérer un bien ou un ensemble de biens en vertu de la loi (...) qui englobe en général les actes d'administration stricto sensu (...) et parfois (...) des actes de disposition ; le terme désigne selon les cas la fonction conférée (et l'ensemble des pouvoirs de gestion) ou la façon de gérer (la gestion accomplie et l'ensemble des actes de gestion)*<sup>15</sup>. » Cette définition semble la plus adaptée pour la cause, car elle inclue la notion de pouvoir. Ainsi gérer, c'est diriger, contrôler ou réguler au travers d'actes administratifs.

8. En somme, dans le cadre de l'analyse de notre sujet de recherche, la notion de gestion sera entendue comme l'action de gérer un bien ou un ensemble de biens, ou de contrôler, de diriger, de réglementer l'usage d'un bien ou d'un ensemble de biens sur la base d'actes administratifs.

Au-delà de cette évidence, on soulignera les intérêts que présente ce sujet de recherche.

## **II. INTÉRÊT DU SUJET**

Le présent sujet de recherche présente un double intérêt. Il s'agit d'un intérêt à la fois théorique et pratique.

---

<sup>13</sup> Définition de gestion par le dictionnaire *le Robert*. Tiré sur le site <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/gestion>. Consulté 13-04-2023 à 18H30.

<sup>14</sup> George Robert TERRY, Stephen George FRANKLIN, *Les principes du management*, Paris, Coll. Gestion, Economica, 8<sup>e</sup> éd., 1985, p. 185.

<sup>15</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 12<sup>e</sup> éd., 2018, p. 1065.

**9.** Au plan théorique, il faut souligner que le foncier urbain est devenu une source d'inquiétude. C'est une thématique qui s'impose de plus en plus. L'étude de sa gestion se veut être une contribution à une prise de conscience générale de l'importance de l'enjeu de la question foncière. En clair, l'étude de la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire contribue à la diffusion ou à la vulgarisation auprès des différents acteurs qui doivent la connaître et s'en approprier pour sa meilleure mise en œuvre.

**10.** Sur le plan pratique, rappelons que l'action foncière est l'un des facteurs essentiels dans la production urbaine. Aborder la problématique du foncier urbain en Côte d'Ivoire a toujours conduit à relever le problème du foncier et par conséquent les variations incertaines et incohérentes des diverses conditions qui ont marqué l'histoire du pays. Les grandes orientations des actes d'aménagement et d'urbanisation futurs dépendront de la façon de gérer et de maîtriser l'assiette foncière. L'intérêt pratique se veut être une analyse de la gestion foncière afin de déduire de son adéquation ou inadéquation avec les exigences sociales actuelles.

Tout ceci achève de mettre en exergue l'intérêt de la présente étude et débouche sur l'analyse de l'objet et de la problématique du sujet.

### **III. OBJET D'ÉTUDE**

La thématique de la gestion foncière urbaine est très vaste et présente une certaine complexité technique. Dans le cadre de l'analyse de ce présent sujet de recherche, portant sur la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire, nous n'aborderons pas les modes de la gestion foncière urbaine prévue par les articles 191 à 199 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain. Notre analyse sera davantage centrée sur l'étude des règles, des mécanismes et des outils liés à la gestion foncière urbaine.

### **IV. PROBLÉMATIQUE**

**11.** Selon une présentation des activités du programme de la Banque mondiale en 1989, « *On estime que, dans les pays en développement, de 20 à 40 pour cent de l'ensemble des ménages urbains occupent des terrains dont la jouissance ne leur est garantie, ni à eux-mêmes*

ni à leurs propriétaires, par aucun titre juridiquement valable<sup>16</sup>. » Ainsi, le nombre de litiges fonciers devant les tribunaux a considérablement augmenté.

Trente-trois (33) ans plus tard, le constat est toujours le même. C'est ce qui ressort des propos du Président du Conseil d'État ivoirien, en la personne de M. Patrice Yao KOUAKOU. En effet il a indiqué, à propos de la récurrence des conflits fonciers, que « *le contentieux du foncier représente un peu plus de 80% des procédures portées devant le Conseil d'État. (...) Si l'on n'y prend garde, ils pourraient être à l'origine de graves troubles à l'ordre public*<sup>17</sup>. »

Ce pourcentage de 80% est un chiffre plus qu'alarmant. Cela dénote d'une situation d'insécurité foncière indéniable. Les marchés fonciers semblent également être volatils et inorganisés. Pourtant, la question foncière urbaine est une question réglementée et organisée au travers d'un pluralisme juridique. Ce qui nous emmène à nous interroger sur l'état de la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

### **Dans ce contexte, quel est l'état de la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire ?**

**12.** Comme le relevait le professeur Paterne Yapi MAMBO dans sa thèse intitulée *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, la méthode qui nous paraît la plus appropriée est celle qui permet de se placer sur un double plan théorique et pratique<sup>18</sup>. En fait, il s'agit de voir si théorie et pratique se rejoignent ou se séparent. L'analyse sera à la fois descriptive et interprétative.

## **V. AXES DE RECHERCHE**

**13.** Dans la logique d'effectuer une présentation instruite, nous envisageons de montrer, tout au long de l'analyse de notre sujet de recherche, le cadre général de la gestion du domaine foncier urbain. En dernier ressort, nous aborderons les éventuels insuffisances et obstacles à la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire.

---

<sup>16</sup> Banque mondiale, *Conférence des Nations Unies pour les établissements humains*, Programme de gestion urbaine, Présentation des activités du programme, 1989.

<sup>17</sup> Le Président du Conseil d'État l'a indiqué lors d'un séminaire organisé par son institution du 27 au 30 juillet 2022 dont le thème est : *Le foncier, un contentieux en explosion (le regard du Conseil d'État)*.

<sup>18</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, Thèse de droit, soutenue en Novembre 2008 à Nantes, Paris, L'Harmattan, Coll. Études africaines, 2009, p. 56.

Dès lors, deux idées consubstantielles à la question centrale formulée et à la physionomie de la gestion du domaine foncier urbain seront successivement évoquées, puis, explicitées dans les développements à suivre. En effet, la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire est une gestion encadrée (**PREMIÈRE PARTIE**) mais qui demeure fragilisée (**DEUXIÈME PARTIE**).

## **PREMIÈRE PARTIE : UNE GESTION ENCADRÉE**



**14.** La question de la « *gestion foncière reste encore souvent la pierre d'achoppement des différentes politiques de développement*<sup>19</sup> » en Afrique en général et en Côte d'Ivoire singulièrement. Elle apparaît comme étant une question cruciale et un préalable à tout développement. Ce fut principalement la raison pour laquelle, au lendemain de l'indépendance, l'État ivoirien a entrepris une série d'adoption de textes et de réformes foncières visant à gérer de manière rationnelle son domaine foncier et à le consacrer comme le principal acteur.

En tant que maître et gestionnaire des terres du territoire national, l'État ivoirien va mettre « *en place des moyens pour la gestion et la production des terrains en vue de maîtriser l'étalement des villes modernes ivoiriennes calquées sur le modèle européen*<sup>20</sup>. » Il s'agit non seulement de la mise en œuvre d'un arsenal de textes législatifs et réglementaires<sup>21</sup> afin de réguler et distribuer les terres aux particuliers mais aussi, de créer des institutions chargées de garantir le droit de propriété des particuliers. On parlera alors d'un « *pluralisme de règles de régulation foncière*<sup>22</sup>. »

Le caractère encadré de la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire se perçoit clairement. Cela, au travers de la mise en place d'un cadre opérationnel (**Chapitre I**) et structurel de gestion (**Chapitre II**).

---

<sup>19</sup> Abou KONATÉ, *Radiographie du droit foncier en Côte d'Ivoire*, Paris, L'Harmattan, 2014, p. 5.

<sup>20</sup> Émile Brou KOFFI (dir), Toussaint Kouassi KONAN, « Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire) », in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes (RIGES)*, 2018, N° 4, p. 24.

<sup>21</sup> Il s'agit notamment de : la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme (abrogée par la loi 2020-624 du 14 août 2020), de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier, de la loi 2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat, de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain, du décret n° 77-906 du 5 novembre 1977 relatif aux lotissements ruraux, du décret n° 78-690 du 18 août 1978 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains et abrogation du décret n° 70-338 du 25 mai 1970, du décret n° 95-520 du 5 juillet 1995 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des lotissements du domaine privé urbain de l'État et des communes, décret n° 2021-783 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de déchéance des droits sur les parcelles de terrains non détenues en pleine propriété et les conditions de leur acquisition, du décret n° 2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement, du décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive. Pour ne citer que ceux-ci. Tiré sur le site <https://www.lexterra.ci/domaine-urbain/>. Consulté le 03- 05- 2023 à 18H58.

<sup>22</sup> Jean-Philippe COLIN, Pierre-Yves LE MEUR, Éric LÉONARD, *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers (Du cadre légal aux pratiques locales)*, Paris, Karthala, 2010, p. 1.

## **CHAPITRE I : L'ENCADREMENT OPÉRATIONNEL DE GESTION**

**15.** En 2020, la Côte d'Ivoire se dote d'un nouveau code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain. Il s'agit de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain. Elle pose le principe directeur de sa politique foncière en matière urbaine. À cette loi, il faut adjoindre le décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive<sup>23</sup>.

La mise en œuvre de ces deux dispositions s'inscrit dans le souci « *de réduire considérablement le volume des litiges fonciers ; d'améliorer les rapports entre les différents intervenants dans le milieu du domaine foncier urbain et doter les procédures domaniales et foncières de mécanismes adéquats*<sup>24</sup>. » Il s'agit clairement de la mise en œuvre d'un cadre opérationnel de gestion constitué de l'ensemble des règles (**Section I**) et outils nécessaire à la gestion du domaine foncier urbain (**Section II**).

### **SECTION I : L'ÉTABLISSEMENT DES RÈGLES DE GESTION**

**16.** Après 1960, année de l'indépendance de la Côte d'Ivoire moderne, le décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières, vient réaffirmer le maintien de la propriété de l'État sur la quasi-totalité des terres et sa volonté d'être le principal organe de régulation des opérations foncières rurales et urbaines. En milieu urbain « *les textes soumettent la propriété de l'État à un régime dichotomique*<sup>25</sup> » lié à la nature du bien immobilier sur lequel s'exerce les droits de l'État. Il peut s'agir soit des biens du domaine foncier urbain public ou les biens du domaine foncier urbain privé. Ainsi, les règles de gestion en la présente sont non seulement relatives au domaine foncier public (**Paragraphe I**) mais également au domaine foncier privé (**Paragraphe II**).

---

<sup>23</sup> Cette disposition abroge le décret n° 2013-482 du 02 Juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.

<sup>24</sup> Foncier urbain : le nouveau code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain adopté par les sénateurs. Les propos du Ministre de la construction et de l'urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ. Tiré sur le site <https://ci.opera.news/ci/fr/politics/amp/314fdd2015cb5f80359ebe83ef6e5002>. Consulté le 05-05-2023 à 16H.

<sup>25</sup> Monique CAVERIVIERE, Marc DEBENE, *Le droit foncier sénégalais*, Paris, Coll. Monde en devenir, 1988, p. 99.  
Voir également, l'article 179 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

## **Paragraphe I : Les règles régissant le domaine foncier urbain public**

Les règles régissant le domaine foncier urbain public sont diverses et multiformes. Il s'agit essentiellement des principes dont le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain fait mention. Dans le cadre de l'analyse de ce présent paragraphe, nous ferons une distinction entre les principes généraux (A) et les principes régissant les utilisations privatives ou temporaires du domaine foncier urbain public (B).

### **A. Les principes généraux**

Les articles 181 à 190 du code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain<sup>26</sup> laissent entrevoir une série de principes qui encadrent la gestion et l'utilisation du domaine foncier urbain public. L'article 181 dispose que « le domaine public urbain est inaliénable et imprescriptible. » En effet deux grands principes sont énoncés par cette disposition. Il s'agit des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine foncier urbain public.

**17.** La règle de l'inaliénabilité constitue la règle de base du domaine public et particulièrement du domaine foncier urbain public. Le professeur Gérard CORNU l'a définie comme la « *qualité (juridique) d'un bien (ou d'un droit) qui ne peut valablement être l'objet d'une aliénation*<sup>27</sup> » ou encore le « *caractère des biens composant le domaine public et qui s'oppose à ce que les dépendances de celui-ci puissent faire l'objet d'une aliénation volontaire ou forcée ou d'une constitution de droits réels civils au profit des particuliers*<sup>28</sup>. » Autrement dit, ce principe signifie que les biens du domaine foncier urbain public « *ne sont susceptibles de propriété privée*<sup>29</sup>. » En clair, les biens du domaine foncier urbain public ne peuvent faire l'objet d'une appropriation privée. Ainsi, les actes de cessions qui auraient été établis par l'administration sont nuls, de même sont nulles de nullité absolue, les ventes conclues par erreur ou par fraude entre particuliers et portant sur un bien du domaine public<sup>30</sup>.

---

<sup>26</sup> Loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>27</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, op. cit., p. 1135.

<sup>28</sup> *Idem*, p. 1135.

<sup>29</sup> Le dernier alinéa de l'article premier du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique.

<sup>30</sup> Maylis DOUENCE, *L'inaliénabilité du domaine public*, Paris, AJDA, 2006, p. 103.

De plus la règle de l'inaliénabilité interdit non seulement les aliénations volontaires mais aussi les aliénations forcées. Telle que l'expropriation<sup>31</sup>.

**18.** En ce qui concerne le principe d'imprescriptibilité, il est défini comme étant le « *Caractère des biens composant le domaine public et qui, complétant leur inaliénabilité, s'oppose à ce que les dépendances de celui-ci puissent faire l'objet d'une prescription tant de la propriété que de ses démembrements (imprescriptibilité qui s'étend aux actions en justice protégeant le domaine public)*<sup>32</sup>. » En d'autres termes, il est impossible de devenir propriétaire d'un bien du domaine foncier urbain public à la suite de l'écoulement d'un délai.

De plus, il convient également de préciser que l'imprescriptibilité est le corollaire de l'inaliénabilité du domaine public. Si le transfert de la propriété du domaine public par des actes de cessions est impossible, il faut également empêcher le transfert par la prescription. En clair « *sur le domaine public, l'occupation prolongée ne constituera jamais une acquisition de la propriété par prescription. Le principe de l'imprescriptibilité est une protection efficace destinée à garantir l'affectation et ne souffre d'aucune exception*<sup>33</sup>. »

Par ailleurs, « *l'imprescriptibilité est cette forme de protection qui tend à garantir les dépendances du domaine public contre toute forme d'acquisition par les particuliers sur le fondement d'un usage prolongé. Aucune possession utile ne peut être opposée à la libre disposition par la collectivité publique d'un élément du domaine public. Nul ne peut, pour cette même raison, acquérir sur le domaine public ni droit de propriété, ni droits réels*<sup>34</sup>. » Ainsi la règle de l'imprescriptibilité entraîne trois types de conséquences. En effet, elle s'oppose à l'acquisition par prescription ; elle interdit la recevabilité des actions possessoires des particuliers contre l'administration propriétaire du domaine foncier urbain public ; enfin elle

---

<sup>31</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens*, Université Félix Houphouët Boigny, 2019-2020, p. 33.

L'expropriation désigne « *en un sens générique, toute opération tendant à priver contre son gré de sa propriété un propriétaire foncier, plus généralement à dépouiller le titulaire d'un droit réel immobilier de son droit.* » Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, op. cit., p. 954.

<sup>32</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, op. cit., p. 1130.

<sup>33</sup> Dosso KARIM, *Cours de droit administratif des biens 2*, Université Alassane OUATTARA de Bouaké, 2012-2013, p. 24.

<sup>34</sup> Emmanuelle GILLET-LORENZI, Seydou TRAORÉ, *Droit administratif des biens*, Paris, CNFPT, 2007, p. 70.

interdit l'imprescriptibilité de l'action en réparation des dommages causés au domaine foncier urbain public<sup>35</sup>.

Tout ceci achève de démontrer l'utilité des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité dans la gestion du domaine foncier urbain public. Aux côtés de ces deux principes emblématiques du domaine public, certains principes régissent les utilisations temporaires du domaine foncier urbain public.

## **B. Les principes d'utilisations temporaires**

Quoique le domaine foncier urbain public soit régi par le principe d'inaliénabilité, le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain prévoit des cas d'appropriations privatives. Il semble de ce fait, que le fameux principe d'inaliénabilité connaisse des exceptions. En effet, la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, en son article 182, dispose que « le domaine public de l'État peut faire l'objet d'occupation temporaire. » Ce qui signifie que l'administration peut délivrer, dans le cadre de l'exercice d'une mission d'intérêt général, des titres d'occupations privatives sur son domaine foncier urbain public. Ces titres sont donc subordonnés à autorisation<sup>36</sup>. De même l'occupation temporaire est contrainte au paiement d'une redevance<sup>37</sup>. Il se dégage ainsi deux principes. Celui de la subordination à autorisation et celui de la redevance.

**19.** Le principe de la subordination à autorisation signifie que « *nul ne peut, sans autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper une dépendance du domaine public à titre privatif*<sup>38</sup>. » En d'autres termes, pour effectuer certaines actions sur un terrain urbain public à titre privatif, il est impératif d'obtenir l'autorisation préalable de l'autorité compétente. Aussi, les autorisations portant occupations privatives du domaine foncier urbain public doivent

---

<sup>35</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens, op. cit.*, p. 35.

<sup>36</sup> L'article 191 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain dispose que « *Une parcelle du domaine public peut faire l'objet d'une autorisation d'occupation privative. Le régime juridique de l'occupation du domaine public est déterminé par décret.* »

<sup>37</sup> L'article 194 de la même loi énonce également que « *Les autorisations d'occuper ou d'exploiter le domaine public sont assujetties au paiement de redevances ou de loyers dont le montant est fixé, sur la base d'un barème déterminé par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition conjointe du ministre chargé de la gestion du Domaine foncier urbain, du ministre chargé du Budget et de celui chargé de l'Économie et des Finances.* »

<sup>38</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens, op. cit.*, p. 52.

être précédées d'enquête de *commodo et incommodo*<sup>39</sup>. Au cours de cette enquête, le public est normalement invité à se prononcer sur l'occupation privative envisagée et à s'y opposer éventuellement<sup>40</sup>.

**20.** En ce qui concerne le principe de la redevance, il impose à l'occupant à titre privatif du domaine foncier urbain public une « *somme due en contrepartie de l'occupation*<sup>41</sup>. » En milieu urbain, un arrêté de 1983 fixait la redevance à cinquante (50) francs, le mètre carré, le taux des redevances applicables aux terrains à vocation industrielle<sup>42</sup>.

Il importe de préciser également que, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 24 novembre 1928 règlementant les conditions d'application du décret du 29 septembre 1928, les occupations privatives portant sur le domaine public peuvent correspondre soit à un besoin individuel soit à un intérêt économique d'ordre collectif ou général<sup>43</sup>. De ce texte, deux grandes formes d'occupation sont envisagées, celle issue d'un acte unilatéral ou permission de voirie<sup>44</sup> et celle résultant d'une convention ou concession de voirie<sup>45</sup>. L'une et l'autre forme obéissent au principe de précarité qui caractérise l'utilisation privative du domaine public.

**21.** Le principe de précarité traduit l'idée selon laquelle, les autorisations d'occupation peuvent ne pas être renouvelées quand elles viennent à terme, mais en plus elles peuvent être retirées avant terme, à titre de sanction ou pour motif d'intérêt général. C'est-à-dire, qu'il n'y a pas d'autorisations d'occupations définitives sur le domaine foncier urbain public. C'est la

---

<sup>39</sup> L'enquête de *commodo et incommodo* « *Procédure préalable à certaines opérations administratives et destinée à recueillir les prises de position des intéressés et les informations nécessaires à l'exécution de ces opérations.* » Voir Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, op. cit., p. 875.

<sup>40</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens*, op. cit., p. 53.

<sup>41</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, op. cit., p. 1836.

<sup>42</sup> L'article 4 de l'arrêté n° 1343/MCU/DCDU du 22 août 1983 accordant une concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique d'un terrain sis en zone industrielle du BANCO, précise que «le concessionnaire versera annuellement et d'avance à la caisse du directeur des recettes domaniales à Abidjan, une redevance fixée à raison de cinquante (50) francs le mètre carré, à la somme de soixante-quinze mille (75.000) francs avec effet rétroactif à compter de la date d'attribution du terrain, le 11 août 1980.

<sup>43</sup> Cette disposition est également reprise par l'article 212 de la loi ivoirienne du 26 décembre 2003 portant régime financier, fiscal et domanial des collectivités territoriales.

<sup>44</sup> La permission de voirie est un acte unilatéral autorisant une personne à occuper le domaine public avec emprise sur le sol. Voir Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens*, op. cit., p. 50.

<sup>45</sup> La « *concession de voirie* » est « *le contrat conclu entre le propriétaire ou le gestionnaire du domaine et une autre personne en vue d'une occupation privative d'une dépendance domaniale.* » Voir Emmanuelle GILLET-LORENZI, Seydou TRAORÉ, *Droit administratif des biens*, op. cit., p. 102.

raison pour laquelle, la chambre administrative de la Cour Suprême de Côte d'Ivoire (CA.CS) a annulé un arrêté qui concédait à titre définitif à monsieur N.Y.M., un terrain inclus dans le domaine public en application de l'article 1er du décret du 29 septembre 1928 et ce en méconnaissance du régime de l'occupation du domaine public. La Cour a qualifié cette décision de concession d'inexistant en raison du vice incorrigible qui l'affecte<sup>46</sup>.

Pour finir, retenons que le domaine foncier urbain public est régi par un ensemble de règles qui assurent sa bonne gestion. De même, le domaine foncier urbain privé est soumis également à un arsenal de règles.

## **Paragraphe II : Les règles régissant le domaine foncier urbain privé**

L'Article 183, de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, dispose que « les biens du domaine privé de l'État et des collectivités territoriales sont régis principalement par les règles du droit administratif. » Deux grands principes du droit administratif régissant la propriété publique, ont requis notre attention. Il s'agit en effet, des principes d'insaisissabilité (A) et d'incessibilité à vil prix (B).

### **A. Le principe d'insaisissabilité**

**22.** L'adjectif insaisissabilité qui vient 'd'insaisissable' désigne « *qui ne peut (...) être saisi*<sup>47</sup>. » Ainsi la règle de l'insaisissabilité signifie que les biens du domaine foncier urbain public ne peuvent être saisis par les créanciers d'une personne publique. Cette règle vise ainsi à protéger les biens publics et à garantir leur utilisation pour cause d'intérêt général.

C'est à la Cour de cassation française que l'on doit d'avoir érigé l'insaisissabilité des propriétés publiques au rang de 'principe général du droit'. Pour la Cour « *les biens n'appartenant pas à des personnes privées sont administrés et aliénés dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières ; s'agissant des biens appartenant à des personnes publiques, même exerçant une activité industrielle et commerciale, le principe de l'insaisissabilité de ces biens ne permet pas de recourir aux voies d'exécution de droit privé*<sup>48</sup>. » La Cour énonce donc l'impossibilité de recourir à des procédés de droit privé pour saisir les

---

<sup>46</sup>CA. CS, Arrêt n° 20 du 31 mars 2010, N.Y.M. c/ MCUH, Rec. Ch. regroupées n° 01/2010 doc. CNDJ, 2014.

<sup>47</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, op. cit, p. 1187.

<sup>48</sup> Cass. Civ 1<sup>re</sup>, 21 décembre 1987, *Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) c/ Société Lloyd Continental*, Bull. n° 348, p. 249.

biens du domaine privé. Il convient de préciser que les biens du domaine foncier urbain privé, à la différence des biens du domaine foncier urbain public, peuvent faire l'objet de cession. Cependant, les biens, objet de cession, ne doivent pas être cédés en dessous de leur valeur vénale.

En somme, retenons que la règle d'insaisissabilité s'applique de même au domaine foncier urbain public. Elle est la conséquence directe de l'application des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité. Jetons à présent un regard au principe de l'incessibilité à vil prix.

## **B. Le principe d'incessibilité à vil prix**

**23.** L'article 197, de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, dispose qu'« aucune transaction portant sur un immeuble du domaine privé de l'État ne peut être réalisée à titre gratuit ou à un prix inférieur au prix d'aliénation, sauf motif d'intérêt général. » De cette disposition, se dégage le principe de l'incessibilité à vil prix ou en dessous de la valeur vénale.

Le principe de l'incessibilité en dessous de la valeur vénale « *interdit aux propriétaires publics de céder, aliéner ou échanger leurs biens sans contrepartie suffisante*<sup>49</sup>. » Pour dire que les personnes publiques n'ont pas le droit de céder leurs biens en dessous de leur valeur réelle ou à vil prix.

À la vérité, ce principe trouve son fondement dans la décision du Conseil d'État (CE) français qui pose le principe de l'interdiction des libéralités par les personnes publiques et les interdits de disposer à titre gratuit<sup>50</sup>.

En guise de conclusion, il importe de retenir que la gestion du domaine foncier urbain, tant public que privé, est encadrée par une série de règles, interprétées sous la forme de principe. Leur mise en œuvre effective, assure non seulement une gestion rationnelle du domaine foncier

---

<sup>49</sup> Le domaine, fiche 6, Version de décembre 2018. Tiré sur le site [https://www.conseil-etat.fr/Media/contenu-froid/documents/guide-des-outils-d-action-economique/maj-1219/f6-liens.pdf&ved=2ahUKEwiNg4\\_o8I7\\_AhUIUaQEHSMTD1U4ChAWegQIDxAB&usg=AOvVaw1QRPsDpQDv6qF1\\_c\\_wy62n](https://www.conseil-etat.fr/Media/contenu-froid/documents/guide-des-outils-d-action-economique/maj-1219/f6-liens.pdf&ved=2ahUKEwiNg4_o8I7_AhUIUaQEHSMTD1U4ChAWegQIDxAB&usg=AOvVaw1QRPsDpQDv6qF1_c_wy62n). Consulté le 06-05-2023 à 10H.

<sup>50</sup> CE, 17 mars 1893, *Chemins de fer de l'Est*, conclusion de Jean ROMIEU, D. 1894, p. 119.



urbain, mais permet également d'éviter les abus. En plus de ces règles de gestion, il existe des outils de gestion.

## SECTION II : LA MISE EN ŒUVRE D'OUTILS DE GESTION

**24.** Face aux grands enjeux fonciers et à la délicate question de la répartition des terrains urbains, « *l'urbanisme reste une pratique qui a pour objet de proposer une organisation réfléchie et responsable des espaces (...) urbains*<sup>51</sup> » afin de régler la question brûlante de la disponibilité des sols. En Côte d'Ivoire les opérations d'aménagement sont définies au niveau urbain par divers plans. À partir du cadre général d'intervention défini par les plans, des actions spécifiques vont être exécutées sur le terrain, ce sont les techniques de gestion (**Paragraphe I**). Des instruments de gestions sont également mis en place pour garantir les droits des occupants des terres (**Paragraphe II**).

### Paragraphe I : L'utilisation de techniques de gestion propres au foncier urbain

Le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, prévoit des techniques de planification des terrains urbains. En effet, cette planification se fait généralement à partir des documents d'urbanisme (**A**) et des opérations d'urbanisme (**B**).

#### A. Les documents d'urbanisme

Le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain aborde la question des documents d'urbanisme et les définit comme « *les outils de planification urbaine*<sup>52</sup>. » Dans le cadre de l'analyse de notre sujet de recherche, nous nous intéresserons particulièrement au schéma directeur d'aménagement du territoire (SDAT) et au plan d'urbanisme directeur (PUD). En effet, « *ce sont des documents publics qui cadrent l'aménagement et l'urbanisme à l'échelle d'un territoire ou d'un pays*<sup>53</sup>. »

---

<sup>51</sup> Khaled CHORFI, Kamel YOUNESI, « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif, Algérie », in *Penser la ville – approches comparatives*, Algérie, Khenchela, halshs-00382600, 2008, p. 2.

<sup>52</sup> Article 3 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>53</sup> *Droit foncier Ivoirien*, p. 188. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKewjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKewjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 03-05-2023 à 20H07.

**25.** Le SDAT définit « *les grands axes de la planification générale et fixe les choix stratégiques d'aménagement du territoire ivoirien et de développement urbain. Il prend en compte et harmonise les objectifs et programme d'aménagement de l'État, des collectivités territoriales, des établissements et services publics. Il détermine à moyen et long terme la destination générale des sols, les zones à urbaniser, les zones non constructibles, les zones à préserver et prévoit les grands travaux d'équipements et de développement urbain. Il définit également le domaine urbain de l'État à soumettre à la purge des droits coutumiers en vue de la constitution de réserves foncières nécessaires à l'extension de la ville*<sup>54</sup>. » En clair, le schéma directeur d'aménagement du territoire est l'outil essentiel pour la gestion du foncier urbain. Cela, dans la mesure où il permet de définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement territorial, et de coordonner les politiques publiques en matière d'urbanisme et de logement.

Aussi semble-t-il qu'il permet d'anticiper les besoins en matière du foncier urbain et de prévoir les zones à urbaniser. En somme, le schéma directeur d'aménagement du territoire peut servir de référence pour l'élaboration des plans au niveau local<sup>55</sup>.

En outre, précisons également que l'initiative de l'élaboration du SDAT relève de la compétence de l'État. Une fois adopté, il est valable pour 5 ans et fait partie intégrante de la loi et s'impose à tous<sup>56</sup>.

**26.** Quant au PUD, il est défini par le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain comme étant le plan qui « *définit les grands axes de développement de l'agglomération*<sup>57</sup>. »

---

<sup>54</sup> *Droit foncier Ivoirien, op. cit.*, p. 188. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitlmtY49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitlmtY49nBS8TNO). Consulté le 03-05-2023 à 20H30.

<sup>55</sup> « *Dans ce contexte d'extrême pauvreté, il apparaît opportun de mener des actions qui concourent à la réduction de la pauvreté et à l'amélioration des conditions de vie des populations. C'est tout le sens donné au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire qui vise à assurer le développement économique durable du territoire régional, à lutter contre la pauvreté et à assurer la gestion rationnelle de l'espace. En un mot, l'une des finalités du SRADT est de satisfaire les besoins actuels et futurs des populations.* »

Voir, *Manuel de procédures d'élaboration et de mise en œuvre du schéma régional d'aménagement et de développement du territoire*, Ministère du plan et du développement, Direction régionale de l'aménagement du territoire, du développement régional et local, Programme des Nations unies pour le développement, 2017, p. 14.

<sup>56</sup> *Droit foncier Ivoirien, op. cit.*, p. 188. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitlmtY49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitlmtY49nBS8TNO). Consulté le 03-05-2023 à 21H.

<sup>57</sup> Article 21 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

L'utilité d'évoquer le plan directeur d'urbanisme dans l'étude tire donc tout son sens. En fait, c'est un document qui a un rôle d'instrument de planification urbaine et de prévisions foncières. Il définit les grands axes de développement de l'agglomération dans un contexte aussi large que possible, qui permet de prendre en considération les nécessités de l'environnement humain, économique, biologique ou naturel. Autrement dit, il a pour objectif de définir les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, l'initiative de l'élaboration du PUD relève de la compétence de l'État, représenté par le ministre chargé de l'urbanisme, ou des collectivités territoriales<sup>58</sup>. Il est approuvé par décret pris en conseil des ministres et est valable pour 10 ans. Une fois adopté, il devient opposable aux personnes morales et physiques de droit privé<sup>59</sup>.

Tous ces développements achèvent de démontrer l'utilité des documents d'urbanismes étudiés dans la gestion foncière urbaine. En plus des documents d'urbanisme, il y a les opérations d'urbanisme.

## **B. Les opérations d'urbanisme**

La loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain prévoit faire une liste des différentes opérations d'urbanisme en son article 60. Ce sont entre autres « - *l'aménagement foncier urbain* ; - *la restructuration urbaine* ; - *la restauration immobilière* ; ~ *la rénovation urbaine* ; - *le remembrement urbain* ; - *le lotissement* ; - *la régularisation* ; - *les plans de masse des opérations immobilières*. » Cependant, les principales opérations d'urbanisme encadrant la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire sont le lotissement et la restructuration urbaine. Ces deux techniques contribuent de manière significative à la gestion du foncier urbain.

**27.** Le lotissement est, selon le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, « l'opération d'urbanisme qui a pour objet ou pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, destinés à usage d'habitation, de jardin, d'établissement industriel ou commercial ou de tout autre équipement socio collectif en vue de la vente<sup>60</sup>. » De manière

---

<sup>58</sup> Article 24, 26, 29 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>59</sup> Voir l'article 27 de la loi suscitée.

<sup>60</sup> Voir l'article 3 de la loi suscitée.

précise, le lotissement est une opération de création volontaire d'un tissu parcellaire qui consiste à diviser un terrain en plusieurs parcelles destinées à la construction.

De plus « le lotissement caractérise le périmètre urbain, par opposition au domaine foncier rural (...) et est utilisée comme principal moyen d'organisation de l'espace. Elle permet d'assurer une image urbaine ordonnée et uniformise en apparence, les trames de la ville. Le lotissement est une opération qui consiste à diviser un terrain donné en plusieurs parcelles (appelées lots), grâce à un processus de vente ou de locations simultanées ou successives<sup>61</sup>. » On le perçoit clairement, le lotissement se présente essentiellement comme un mode d'aménagement efficace des sols en milieu urbain. Il se présente ainsi comme la technique principale qui distingue le domaine foncier urbain du domaine foncier rural.

En outre, il faut préciser que « tout projet de lotissement est assujéti à l'obtention de l'accord préalable du ministre chargé de l'urbanisme<sup>62</sup>. » Ce qui explique la place prépondérante dudit ministère. En pratique, il existe trois types de lotissement. D'abord le lotissement administratif, initié par le maire ou le sous-préfet<sup>63</sup>. Ensuite le lotissement privé, initié par un propriétaire privé<sup>64</sup>. Enfin le lotissement villageois, initié par une communauté villageoise, lequel est soumis à l'administration pour avis et application<sup>65</sup>.

**28.** En ce qui concerne la restructuration urbaine, elle vise la modernisation et l'équipement de secteurs ou de quartiers existants. Prévue par les articles 81-84 du code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, son élaboration peut provenir de l'État ou des collectivités territoriales<sup>66</sup>. De même son établissement est prescrit et approuvé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par ailleurs, la réalisation des travaux et la coordination relèvent de la compétence de l'État représenté par le ministre chargé de l'urbanisme. Cependant, l'État peut concéder la

---

<sup>61</sup> Aline Aka LAMARCHE, *Cours de droit foncier urbain*, Université Alassane Ouattara Bouaké, Côte d'Ivoire, 2021, p. 15.

<sup>62</sup> Article 94 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>63</sup> Voir l'article 93 de la loi suscitée.

<sup>64</sup> *Idem*, article 93.

<sup>65</sup> *Ibidem*, article 93.

<sup>66</sup> Voir l'article 81 de la loi suscitée.

réalisation de l'opération de restructuration à un établissement public, privé ou à une société d'économie mixte<sup>67</sup>.

Au final, retenons que les techniques de gestion étudiées permettent de gérer avec précision le domaine foncier urbain. Aussi évident que cela puisse paraître, ces techniques de gestion sont propres à la gestion foncière urbaine contrairement aux instruments de gestion.

## **Paragraphe II : Le recours aux instruments de gestion communs**

De manière générale, les instruments de gestion sont utiles pour planifier et réglementer l'utilisation des terres urbaines afin d'en assurer son utilisation équitable. Les principaux instruments de gestion intervenant généralement dans la gestion du domaine foncier urbain, sont le livre foncier (A) et le cadastre (B).

### **A. Le livre foncier**

**29.** Le livre foncier fut véritablement introduit en Côte d'Ivoire dès 1900. En effet, évoquant la question de l'immatriculation au livre foncier, les administrateurs des colonies françaises ont considéré l'immatriculation au livre foncier comme le moyen le mieux adapté à une politique de sécurisation foncière et d'accroissement de la productivité agricole<sup>68</sup>. Il se présente généralement comme un « *document sur lequel s'inscrit de façon irréversible la propriété foncière de même que les inscriptions qui peuvent la transformer ou la limiter (vente, donation, héritage, saisie, hypothèque, etc..).* C'est donc un registre fondamental qui assure la publicité, la constatation et la conservation des droits réels immobiliers<sup>69</sup>. » En clair, c'est l'inscription au livre foncier qui assure la garantie des droits réels immobiliers.

La structure du livre foncier est assez particulière. En fait, « *chaque immeuble à immatriculer fait l'objet d'une feuille ouverte dans le livre foncier. L'ensemble des mentions ainsi consignées sur une feuille constitue le titre foncier lequel est définitif, inattaquable et imprescriptible. Chaque feuille est divisée en cinq sections destinées chacune à recevoir des*

---

<sup>67</sup> Article 84 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>68</sup> Gérard CIPARISSE, *Thésaurus multilingue du foncier*, Rome, FAO, 1999, p. 124.

<sup>69</sup> *Droit foncier Ivoirien*, op. cit., p. 192. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKewjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKewjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 08-05-2023 à 13H.

*mentions spécifiques faisant l'objet de bordereaux analytiques inscrits sur le livre foncier suivant un numéro d'ordre, avec précision de la date d'inscription*<sup>70</sup>. » Aussi, tout contribuable moyennant le paiement de droits de recherche et de copie, peut obtenir la communication des renseignements consignés dans le livre foncier. Au plan institutionnel, le livre foncier est tenu et mis à jour par les services de la conservation foncière<sup>71</sup>.

En somme, le livre foncier se présente comme un instrument de constatation, de conservation et de suivi des droits réels immobiliers, le livre foncier n'est pas seulement utile pour l'Administration mais l'est également pour les particuliers. En plus du livre foncier, il y a le cadastre.

## **B. Le cadastre**

**30.** Le cadastre est organisé par le décret n° 2011-222 du 07 Septembre 2011 portant organisation du Ministère de l'Économie et des Finances (MEF). Étymologiquement, « *le cadastre tire son origine du latin capitastrum, et du grec katastikhon c'est-à-dire, respectivement : registre de capitation et liste d'enregistrements*<sup>72</sup>. »

Le cadastre peut être défini comme un ensemble de documents officiels donnant des informations sur les propriétés bâties et non bâties et sur l'identité de leurs propriétaires. Au sens large, c'est un inventaire de la propriété foncière dont il donne une description plus ou moins détaillée en vue de répondre aux besoins individuels et collectifs de la société<sup>73</sup>. Au sens strict, le cadastre affecte la forme d'un démembrement foncier établi par l'État<sup>74</sup>. Ce démembrement s'articule sur trois principales opérations concomitantes qui sont entre autres, l'opération d'arpentage et de levée destinée à lever les plans parcellaires ; l'opération d'assiette

---

<sup>70</sup> *Droit foncier Ivoirien, op. cit.*, p. 193. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 08-05-2023 à 13H.

<sup>71</sup> Conformément au décret n° 2014-865 du 23 décembre 2014 portant organisation du ministère auprès du Premier Ministre, chargé du Budget, la gestion du livre foncier relève de la Direction Générale des Impôts et plus précisément de la Direction du domaine, de la Conservation foncière, de l'Enregistrement et du Timbre laquelle comprend en son sein la sous-direction de la conservation foncière.

<sup>72</sup> Aline Aka LAMARCHE, *Cours de droit foncier urbain, op. cit.*, p. 10.

<sup>73</sup> Cabinet KLEIN-GODDARD et associés et Cabinet N'GOAN, Dié-Kacou associés, *Étude juridique et administrative du Plan foncier rural*, Vol. 1, Rapport 1996, p. 113.

<sup>74</sup> *Idem*, p. 113.

fiscale qui permet de déterminer l'impôt foncier ; et l'opération juridique qui a pour finalité de préciser le statut des terres, de même que les droits et obligations des propriétaires ou occupants<sup>75</sup>.

**31.** À la différence du cadastre français qui est de type graphique, le cadastre ivoirien est de type numérique, c'est-à-dire que toutes les limites connues par procédés terrestres sont portées en coordonnées géodésiques ; ce qui permet la reconstitution des limites en cas de litiges fonciers<sup>76</sup>. Au final, il faut dire que contrairement au milieu rural, le cadastre a connu un franc succès en milieu urbain<sup>77</sup>.

En définitive, retenons de ce premier chapitre que la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire est caractérisée par un ensemble de textes juridiques, d'instruments et de techniques qui justifient son encadrement. À la vérité tous les éléments étudiés tout au long de ce chapitre ont achevé de démontrer l'existence du cadre opérationnel de gestion. Par ailleurs, il existe également un cadre structurel, composé d'un ensemble de structures qui interviennent aussi de manière significative dans la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

---

<sup>75</sup>Cabinet Klein-GODARD associés et Cabinet Dié-Kacou N'GOAN associés, *Étude juridique et administrative du Plan foncier rural*, op. cit., p. 113.

<sup>76</sup>Chantal BLANC, *Le foncier rural en Côte d'Ivoire : étude réalisée pour la direction du développement rural*, Ministère du plan et de l'industrie, Abidjan, 1981, p. 49.

<sup>77</sup> *Droit foncier Ivoirien*, op. cit., p. 196. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 08-05-2023 à 13H.

## **CHAPITRE II : L'ENCADREMENT STRUCTUREL DE GESTION**

**32.** La croissance urbaine rapide « *des pays d'Afrique sub-saharienne au cours des deux dernières décennies a induit des besoins considérables en infrastructures, en services (...) pour accompagner l'expansion des activités*<sup>78</sup> » en zone urbaine. Face à un tel constat, celui de la mise en place de structures capables de gérer et de contrôler, de manière significative le domaine foncier urbain, paraît de plus en plus urgent.

Les structures de gestion foncière peuvent varier selon les pays et les régions, mais elles ont généralement pour objectif de réglementer l'utilisation des terres urbaines, de gérer la croissance urbaine et de garantir l'accès équitable aux ressources foncières. En Côte d'Ivoire, nombreuses sont les structures qui interviennent dans la gestion foncière. Elles sont généralement constituées en structures étatiques (**Section I**), locales ou *ad hoc* (**Section II**).

### **SECTION I : L'INTERVENTION CARACTÉRISÉE DES STRUCTURES ÉTATIQUES**

**33.** Nul besoin de rappeler que la question de la gestion du domaine foncier urbain est l'affaire de l'État en raison des différentes structures étatiques qui interviennent directement ou indirectement dans la gestion foncière urbaine. En fait, l'intervention caractérisée des structures étatiques signifie que l'appareil étatique joue un rôle important dans la planification et la réglementation de l'utilisation des terres, mais également dans la délivrance des actes de gestion foncière. Ainsi, il convient de noter l'action prépondérante du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme (**Paragraphe I**) soutenue par celle du ministère chargé du budget (**Paragraphe II**).

#### **Paragraphe I : La place prépondérante du Ministère en charge de la construction**

Le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain accorde l'exclusivité de la gestion du domaine foncier urbain, au niveau central, au ministère en charge de la construction, du

---

<sup>78</sup> Alain DURAND-LASSERVE, *Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique sub-saharienne (enjeux et opportunités après la conférence Habitat II)*, Rapport du colloque régional des professionnels africains à Ouagadougou, Programme de gestion foncière, Centre des Nations Unies pour les Établissements Humains, 2000, p. 1.



logement et de l'urbanisme (MCLU)<sup>79</sup>. Cette prééminence dans la gestion foncière (A) est soutenue par la place dominante qu'elle occupe dans la délivrance des actes domaniaux (B).

### **A. Une prééminence dans la gestion foncière**

Le décret n° 2019-1009 du 04 Décembre 2019 portant organisation du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme crée au sein dudit ministère, des directions et des services chargés de gérer le domaine foncier privé de l'État<sup>80</sup>. Dans le cadre de l'analyse de notre sujet de recherche, nous nous intéresserons particulièrement à la direction de l'adressage, de la gestion et de la restructuration urbaine, à la direction de la modernisation, de l'informatique, de la simplification et de la sécurisation des actes ainsi qu'au service du contrôle et de la production des actes, au service de la brigade d'investigation, enfin au service de contrôle urbain.

**34.** La direction de l'adressage, de la gestion et de la restructuration urbaine est chargée de « de proposer et de mettre en œuvre la politique nationale d'adressage urbain ; de concevoir et de coordonner les programmes et projets d'adressage urbain des villes, en liaison avec les autres départements ministériels et les collectivités territoriales ; d'apporter son appui à la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation des projets ; d'assurer la vulgarisation des produits d'adressage, en liaison avec les autres départements ministériels ; de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement, à l'élaboration des documents et outils de planification sectorielle en matière de gestion et restructuration urbaine, et d'en assurer la cohérence globale ; d'identifier les besoins nationaux en matière de gestion et restructuration urbaine et d'établir une classification suivant les priorités ; de mettre en œuvre les actions d'aménagement sur les espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisés en secteur ancien ; de suivre, de coordonner et de réguler les projets d'agglomération prévus par le Schéma directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan ; de contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils de développement durable<sup>81</sup>. »

---

<sup>79</sup> L'article 200 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain.

<sup>80</sup> Article 3 du décret n° 2019-1009 du 04 décembre 2019 portant organisation du ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

<sup>81</sup> Voir l'article 11 du décret suscité.

**35.** La direction de la Modernisation, de l'Informatique, de la Simplification et de la Sécurisation des Actes est chargée « de simplifier les démarches et procédures administratives ; de promouvoir le développement des usages innovants ; de coordonner, en liaison avec les ministères concernés, la mise en œuvre au niveau sectoriel du Schéma directeur de la Gouvernance électronique ; de concevoir et de mettre en œuvre le Système intégré d'information géographique du Foncier urbain ; d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie de simplification et de transformation digitale du ministère ; de proposer une politique de sécurité et d'administration des données du ministère et de veiller à sa mise en œuvre et à sa gestion ; d'informatiser les services du ministère ; de créer et d'animer le site internet du ministère ; d'assurer le suivi de la qualité et des performances du matériel informatique et des nouvelles technologies de l'information ; de coordonner l'acquisition et le renouvellement du matériel informatique ; d'archiver en banque de données toute la documentation du ministère ; d'assurer la connexion de tous les services du ministère en réseau et sur internet ; d'assurer la maintenance du matériel informatique ; de renforcer les capacités du personnel du ministère à l'utilisation de l'informatique et aux logiciels techniques liés à ses missions<sup>82</sup>. »

**36.** Le service du Contrôle et de la Production des Actes est chargé « de contrôler la crédibilité des actes de cessions sur le foncier urbain ; de veiller à la régularité de tout acte administratif à soumettre à la signature du ministre ; de produire tous les actes administratifs liés au foncier urbain, en liaison avec les services compétents du ministère ; de dénoncer aux autorités compétentes, les auteurs de faux et usage de faux dans les documents administratifs relatifs à la construction, au logement et à l'urbanisme<sup>83</sup>. »

**37.** Quant au Service de la Brigade d'Investigation et de Contrôle urbain est chargé « de vérifier la conformité des implantations et des réalisations des bâtiments par rapport à l'autorisation ou au permis de construire ; de dresser les procès-verbaux de constat des infractions ; de procéder à la démolition des constructions en cause et de veiller à la remise en état des lieux par les mis en cause, en liaison avec la direction des Affaires juridiques et du Contentieux ; de veiller au respect de la législation et de la réglementation en matière de construction, de logement et d'urbanisme, en liaison avec les services concernés sur toute l'étendue du territoire ; de coordonner et de suivre les activités des Antennes du ministère installées dans les districts d'Abidjan et de Yamoussoukro et dans toutes les communes du pays

---

<sup>82</sup> Voir l'article 12 du décret suscité.

<sup>83</sup> Voir l'article 16 du décret suscité.

; d'archiver les rapports des agents assermentés du ministère. Le service de la Brigade d'Investigation et de Contrôle urbain est dirigé par un chef de Service nommé par arrêté. Il a rang de sous-directeur d'administration centrale<sup>84</sup>. »

Tout ceci achève de démontrer les plus importants services et directions qui gèrent au niveau central le domaine foncier urbain privé de l'État au travers du MCLU. Ces services et bien d'autres occupent également une place dominante voire cruciale dans la délivrance des actes domaniaux.

## **B. Une place dominante dans la délivrance des actes domaniaux**

Le MCLU assure la délivrance des actes domaniaux. Il s'agit principalement de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) et du Permis de Construire (PC). La délivrance de ces deux actes est l'affaire du guichet unique du foncier et du guichet unique du permis de construire (GUPC). En effet, il faut préciser que l'ACD est le seul acte administratif qui permet de justifier des droits fonciers sur un terrain urbain concédé<sup>85</sup>.

**38.** En ce qui concerne la délivrance de l'ACD, il faut faire la part des choses en fonction de la zone dans laquelle l'on se trouve. En fait, l'ACD est délivré par le MCLU dans le District Autonome d'Abidjan (DAA). Pour tous les terrains urbains situés en dehors du District Autonome d'Abidjan, l'Arrêté de Concession Définitive est pris par le Préfet, sur délégation de pouvoir du MCLU<sup>86</sup>. Cependant, et quelle que soit la situation géographique dans laquelle l'on se trouve, la délivrance de l'ACD est subordonnée aux conditions du dépôt auprès des services du MCLU, d'une demande comportant un dossier technique. Dans le DAA, ce dépôt s'effectue au service du guichet unique du foncier. En dehors, il s'opère au service du guichet unique du foncier des chefs-lieux de région ou dans les guichets locaux en dehors des chefs-lieux de région<sup>87</sup>. Cette procédure est assortie au paiement préalable à la recette des domaines du prix de vente des terrains, calculé suivant le tarif déterminé par la commission de fixation des prix

---

<sup>84</sup> Article 17 du décret n° 2019-1009 du 04 décembre 2019 portant organisation du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.

<sup>85</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens*, op. cit., p. 63.

<sup>86</sup> Article 3 du décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive.

<sup>87</sup> La procédure de délivrance de l'ACD est prévue par les articles 11 à 24 du décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrête de concession définitive.

de cession ou location des terrains et immeubles domaniaux. Enfin, il y a le paiement d'une taxe d'établissement du titre foncier au taux en vigueur, calculé sur la base de la valeur vénale du terrain et libératoire des droits proportionnels d'enregistrement, d'immatriculation et de publicité foncière<sup>88</sup>.

**39.** Quant à la délivrance du permis de construire, cette compétence est partagée entre les services du MCLU et les structures locales. Il convient de préciser que le permis de construire est « *l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation*<sup>89</sup>. » Ainsi, toute personne qui envisage de construire doit donc obtenir une autorisation du maire de sa commune ou du ministre en charge de la construction, avant de le faire. En clair, le permis de construire doit être obtenu et affiché sur le chantier avant le début des travaux. Ceci traduit et révèle le caractère obligatoire du permis de construire<sup>90</sup>.

La procédure de la délivrance du permis de construire est régie par le nouveau décret n° 2016-49 du 10 février 2016 modifiant les articles 13, 14, 15, 16 alinéa 2, 21 et 22 du décret n° 92-398 du 1<sup>er</sup> juillet 1992 portant réglementation du permis de construire, tel que modifié par le décret n° 2014-363 du 12 juin 2014. En effet, avec le décret précité du 10 février 2016 et l'arrêté n° 280/PM/CAB du 12 avril 2016, portant fixation des délais, coûts et procédures applicables au GUPC, la question de l'instruction des permis de construire est désormais parfaitement réglementée<sup>91</sup>.

**40.** Dans le DAA, les dossiers de demande de permis de construire sont déposés au guichet unique du permis de construire. Par contre, à l'intérieur du pays, les dossiers de demande de permis de construire sont déposés auprès des guichets déconcentrés du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme<sup>92</sup>. L'instruction des dossiers de demande de

---

<sup>88</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit administratif des biens*, op. cit., p. 64.

<sup>89</sup> Robert SAVY, *Droit de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1981, p. 521.

<sup>90</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit de l'urbanisme Master 1 droit public*, Université Félix Houphouët Boigny, 2020-2021, p. 19. Tiré sur le site <https://www.studocu.com/row/document/universite-felix-houphouet-boigny/droit-commercial/cours-droit-de-lurbanisme-master-1-droit-public/15225892>. Consulté le 17- 05- 2023 à 17H45.

<sup>91</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit de l'urbanisme Master 1 droit public*, op. cit., p. 21.

<sup>92</sup> Article 13 du décret n° 2016-49 du 10 février 2016 modifiant les articles 13, 14, 15, 16 alinéa 2, 21 et 22 du décret n° 92-398 du 1<sup>er</sup> juillet 1992 portant réglementation du permis de construire, tel que modifié par le décret n° 2014-363 du 12 juin 2014.

permis de construire selon la localisation ou la nature du projet est assurée par le GUPC. Les services du GUPC comprennent obligatoirement un architecte, un ingénieur en bâtiment et tous les acteurs publics et privés intervenant dans la procédure de délivrance du permis de construire<sup>93</sup>. Les membres du GUPC disposent de la délégation de pouvoirs nécessaires à l'instruction et à la délivrance des actes du dossier de demande du permis de construire lui-même<sup>94</sup>.

Tous ces développements ont permis de mettre en exergue le rôle dominant des services du MCLU non seulement dans la gestion du domaine foncier urbain mais également dans la délivrance des actes domaniaux. Par ailleurs, il faut noter l'intervention de certains ministères dans la gestion foncière urbaine, notamment le ministère du budget et du portefeuille de l'État.

## **Paragraphe II : Le soutien minimaliste du Ministère chargé du budget**

Le ministère du budget et du portefeuille de l'État comporte en son sein plusieurs directions. Celle qui nous intéresse particulièrement et dont certains services interviennent dans la gestion du domaine foncier urbain est la direction générale des impôts (DGI)<sup>95</sup>. En effet, la DGI joue un rôle prépondérant dans le transfert de propriété en Côte d'Ivoire au travers de la Direction du Domaine, de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre (A) et de la Direction du Cadastre (B).

### **A. La Direction du domaine, de la conservation foncière, de l'enregistrement et du timbre**

**41.** La direction du domaine, de la conservation foncière, de l'enregistrement et du timbre est chargée « d'assurer la gestion financière du domaine mobilier et immobilier de l'État ; d'assurer la conservation de la propriété foncière et des hypothèques ; d'assurer la mise en œuvre et la gestion du Livre foncier électronique d'assurer la coordination des activités de conservation de la propriété foncière et des hypothèques ainsi que la centralisation et la répartition des salaires des conservateurs ; d'assurer le recouvrement des prix de cession ou de vente, des droits, taxes et redevances de toute nature provenant de l'occupation ou de l'exploitation du Domaine

---

<sup>93</sup> Voir l'article 14 du décret suscité.

<sup>94</sup> *Idem*, article 14.

<sup>95</sup> Article 20 du décret n° 2021-800 du 08 décembre 2021 portant organisation du ministère du budget et du portefeuille de l'État.

urbain et rural de l'État ; d'assurer le recouvrement des revenus générés par les biens placés sous séquestre, des successions et biens vacants. Ces revenus sont consignés dans une banque publique par les soins du Directeur du Domaine, de la Conservation foncière, de l'Enregistrement et du Timbre; d'assurer le recouvrement des droits et taxes dus pour l'accomplissement des formalités en matière de conservation de la propriété foncière et des hypothèques; de faire des propositions en matière de réglementation relative aux droits d'enregistrement et de timbre, à l'enregistrement des actes judiciaires, de coordonner et de contrôler son application: d'assurer la gestion du contentieux administratif portant sur les opérations relevant de sa compétence<sup>96</sup>. » Toutes ces missions permettent de démontrer que la direction du domaine, de la conservation foncière, de l'enregistrement et du timbre œuvre ardemment à offrir un service de qualité aux opérateurs économiques dans la sécurisation de leurs transactions immobilières.

Quid de la direction cadastre ?

## **B. La Direction du cadastre**

**42.** La direction du cadastre, au même titre que la la direction du domaine, de la conservation foncière, de l'enregistrement et du timbre joue un rôle important dans la gestion domaine foncier urbain. Cette direction est chargée de « de procéder à la création et d'assurer la conservation du cadastre en zones urbaines et rurales ; de coordonner les activités cadastrales des services extérieurs de la Direction Générale des Impôts ; de coordonner les opérations d'assiette et d'assurer le suivi de la performance des services en matière de recouvrement de l'impôt foncier ; d'assurer le suivi des dégrèvements en matière d'impôt foncier ; d'instruire les demandes de remises gracieuses en matière d'impôt foncier; de procéder à l'expertise et à l'évaluation immobilières ; d'assurer la gestion du contentieux administratif portant sur les opérations relevant de sa compétence<sup>97</sup>. » L'exécution de ces missions s'effectue par l'entremise de services centraux et un important réseau de conservations de la propriété foncière et des hypothèques (CPFH), répartie sur toute l'étendue du territoire.

Au bout du compte, retenons de l'analyse de cette section, que la question de la gestion foncière urbaine est dominée par l'État au travers de ces différentes structures centrales. En

---

<sup>96</sup> Article 45 du décret n° 2021-800 du 08 décembre 2021 portant organisation du ministère du budget et du portefeuille de l'État.

<sup>97</sup> Voir l'article 46 du décret suscité.

somme, l'État se présente comme gestionnaire principal des terres du domaine foncier urbain. Cela dit, en raison de la décentralisation, certaines structures locales et *ad hoc* se retrouvent dans la gestion foncière urbaine.

## SECTION II : L'ACTION MESURÉE DES STRUCTURES LOCALES ET *AD HOC*

**43.** Dans la gestion foncière urbaine, les structures locales et *ad hoc*, pour quelques-unes issues de la décentralisation<sup>98</sup>, jouent un rôle important. En effet, « *avec l'évolution des sociétés urbaines, les collectivités territoriales sont apparues comme des personnes morales incontournables, et il n'est pas excessif de les percevoir comme des passerelles modernes vers le développement urbain local et national*<sup>99</sup>. » À côté de ces structures décentralisées qui jouent un rôle non négligeable (**Paragraphe I**), il faut mentionner également, les organismes qui ont été spécialement créés pour faire face à une situation donnée, notamment l'agence de gestion foncière (AGEF) qui est d'un grand appui dans la gestion foncière urbaine (**Paragraphe II**).

### Paragraphe I : Le rôle non-négligeable des collectivités territoriales

Dans la mise en œuvre de la politique de décentralisation en Côte d'Ivoire, les collectivités territoriales tiennent une part importante dans la gestion de leur territoire de compétence. Tout naturellement, le foncier urbain constitue une source de revenu dont la gestion ne peut leur échapper mais qui a souvent été à l'origine des conflits de compétences entre l'administration décentralisée et les organes de tutelle. Hormis la région<sup>100</sup> en tant que collectivités territoriales, seuls les communes (**A**) et les districts (**B**) existent et fonctionnent effectivement<sup>101</sup>.

---

<sup>98</sup> La décentralisation désigne « le procédé technique qui consiste à conférer des pouvoirs de décision à des organes locaux, autonomes, distincts de ceux de l'État. Ces organes, appelés autorités décentralisées, règlent les problèmes d'intérêt local, tandis que les autorités centrales prennent en charge ceux présentant un intérêt national. »

Voir René DEGNI-SEGUI, *Droit administratif général*, Tome I portant sur « L'organisation administrative ivoirienne », Abidjan, éd. CEDA, 2002, p. 57.

<sup>99</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, op. cit., p. 30.

<sup>100</sup> Article 170 de la loi n° 2016-886 du 08 novembre 2016 portant constitution de la Côte d'Ivoire, telle que modifiée par la loi n° 2020-348 du 19 Mars 2020.

<sup>101</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, op. cit., p. 32.

## **A. Les communes**

**44.** La loi n° 2003-208 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales précise que « *les collectivités territoriales concourent avec l'État au développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et scientifiques des populations et, de manière générale, à l'amélioration constante de leur cadre de vie. À cet effet, elles jouissent d'une compétence générale et de compétences spéciales attribuées par les lois et règlements*<sup>102</sup>. » À ce titre, le décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat, transfère à la commune certaines compétences dans le domaine du foncier urbain.

L'article 9 du décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 précité, dispose 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 ; - la proposition de déclassement des réserves administratives et du domaine privé communal ; - l'élaboration et la mise en œuvre de ses projets de lotissements ; - la délivrance des documents d'attribution de terrains à usage d'habitation ». En plus de ces différentes missions, il convient de souligner que les communes interviennent également dans la délivrance des permis de construire<sup>103</sup>.

En somme, il faut souligner que les communes occupent une marge de manœuvre non négligeable et importante dans la gestion foncière urbaine. En plus des communes, il faut rappeler le soutien des districts.

## **B. Les districts**

**45.** Le décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat précité, transfère aux districts certaines compétences dans le domaine du foncier urbain. Il s'agit entre autres « *l'initiative et la réalisation de son schéma directeur d'urbanisme, de ses plans directeurs d'urbanisme, de ses plans de restructuration urbaine, de ses plans d'urbanisme de détail ainsi que de ses projets de lotissement, après avis consultatif des villes et communes qui le composent et de la région dont il relève ; - le soutien,*

---

<sup>102</sup> Article premier de la loi.

<sup>103</sup> Le décret n° 2015-195 du 24 mars 2015 portant création, attributions, composition et fonctionnement de ce Guichet Unique, a fondamentalement bouleversé les procédures et les règles qui encadrent l'instruction et la délivrance du permis en accordant une marge de manœuvre aux différentes mairies en collaboration avec le GUPC.



*l'appui et la coordination des actions des communes situées sur son territoire en matière d'urbanisme, d'habitat et de travaux topographiques ; - l'initiative et la réalisation de projets de construction de logements sociaux, sans préjudice pour l'initiative privée ; - l'initiative et la réalisation des plans d'action d'assainissement, après avis consultatif des villes et communes qui le constituent et de la région dont il relève ; - la création et l'entretien d'espaces verts ; - la constitution et la gestion de son patrimoine foncier et immobilier ; - l'élaboration et la mise en œuvre de ses projets de lotissement, après avis consultatif des villes et communes situées sur son territoire<sup>104</sup>. »*

De plus, l'article 27 du décret précité, précise que « le district a compétence pour gérer les terrains urbains. Cette gestion consiste précisément à assurer sur toute l'étendue de son territoire, sans préjudice des compétences transférées aux Villes et Communes, la surveillance de l'application de la réglementation en matière de droit foncier, de droit de l'urbanisme et de droit de la construction. Cette surveillance qui s'opère en liaison avec les services compétents du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, se résume à la police de l'occupation des terrains urbains et consiste notamment à : - prendre des mesures pour empêcher l'occupation anarchique et illégale des terrains ainsi que la prolifération des quartiers précaires ; - veiller au respect par les villes, les communes, les promoteurs immobiliers et les particuliers, des schémas et plans d'urbanisme et d'aménagement approuvés et en vigueur ; - faire observer les prescriptions du droit foncier ainsi que les règles en vigueur dans les domaines de l'urbanisme opérationnel, de l'architecture et de la construction des bâtiments ». On le perçoit clairement, le district occupe une place importante dans la gestion foncière sur toute l'étendue de son territoire de compétence.

Pour conclure sur ce paragraphe, retenons que les collectivités territoriales interviennent dans la gestion foncière urbaine avec une marge de manœuvre importante sur toute l'étendue de leur territoire. Toutefois, avec l'ordonnance n° 2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains (modifiée par le décret n° 2021-785 du 08 Décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'ACD) qui met un terme à la délivrance de lettres d'attribution et d'arrêtés de concession provisoire, de nouvelles dispositions s'imposent. Cela dit intéressons-nous au rôle de l'AGEF.

---

<sup>104</sup> Article 22 du décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat.

## **Paragraphe II : L'appui de l'Agence de Gestion Foncière**

Au titre des structures *ad hoc*, qui jouent un rôle important dans la gestion du domaine foncier urbain, il faut retenir l'Agence de Gestion Foncière (AGEF). En effet, créée le 06 mai 1999<sup>105</sup>, sous la forme d'une Société Anonyme (SA), à participation financière publique avec conseil d'administration<sup>106</sup>. L'AGEF agit pour le compte de l'État dans l'aménagement (A) et dans la gestion du patrimoine foncier (B).

### **A. Un soutien dans l'aménagement foncier**

**46.** En matière d'aménagement foncier, il faut remonter aux activités de la SETU (Société d'Équipement des Terrains Urbains), créée par l'État ivoirien pour mieux comprendre les opérations d'aménagement des espaces urbains. Mais pour des insuffisances relevées au niveau de la gestion, elle est dissoute en avril 1987 et la liquidation confiée à l'ex Direction de Contrôle des Grands Travaux (DCGTx) devenue maintenant Bureau National d'Etudes Techniques et Développement (BNETD)<sup>107</sup>.

Agissant pour le compte de l'État, l'AGEF, est chargée de constituer des réserves foncières et de faire des aménagements fonciers sur toute l'étendue du territoire ivoirien en confiant ces opérations à des sociétés d'aménagement par voie de concession. Dans le cadre de cette mission, elle procède à la purge des droits coutumiers conformément au décret n° 2013-224 du 22 mars 2013 qui régleme la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général.

Au titre de toutes ces informations, nous pouvons déduire que l'AGEF assiste l'État dans l'aménagement de l'espace foncier urbain. Elle joue donc un rôle essentiel également dans gestion du patrimoine foncier de la Côte d'Ivoire.

---

<sup>105</sup> L'AGEF a vu le jour avec le décret n° 99-186 du 24 Février 1999 autorisant et déterminant la prise de participation financière au capital de l'Agence de Gestion Foncière.

<sup>106</sup> Le capital social de l'AGEF est détenu à 60% par l'État de Côte de d'Ivoire et ses démembrements et à 40% par le secteur privé. Elle est sous la tutelle technique du MCLU et la tutelle financière du ministère du budget et du Portefeuille de l'État (MBPE).

Tiré sur le site <https://agef-ci.com/historique/>. Consulté le 10- 05-2023 à 21H50.

<sup>107</sup> Historique de l'AGEF.

Tiré sur le site <https://agef-ci.com/historique/>. Consulté le 11- 05-2023 à 10H20.

## **B. Une aide dans la gestion du patrimoine foncier**

**47.** De 1987 à 1996, la Direction des Ventes Immobilières (DVI) s'est occupée de l'Aménagement et de la vente des terrains dans le cadre de la liquidation de la SETU qui prend fin en 1996, date à laquelle, la DVI désormais devenue Service des Ventes Immobilières (SVI) sera rattaché au Cabinet du Ministère du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement. En 1999 sera créée l'AGEF. En effet, après la SETU, la DVI et le SVI, l'AGEF prend la relève pour assurer la gestion du patrimoine foncier de ces différentes structures<sup>108</sup>.

Dans le cadre de la gestion du patrimoine foncier urbain, l'AGEF est chargée de « constituer des réserves foncières au nom et pour le compte de l'État et de toute autre personne morale de droit public ; - d'assurer ou faire assurer, au nom et pour le compte de l'État, la gestion, le suivi et le contrôle administratif, comptable et financier de tous contrats ou actes visant à l'aménagement foncier ; - de participer directement ou indirectement à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en Côte d'Ivoire ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher<sup>109</sup>. »

En somme, l'AGEF a à son actif plusieurs réserves foncières et concessions d'aménagement. Dans la recherche d'une saine gestion des terres en milieu urbain, l'AGEF constitue sans aucun doute, par son statut et ses missions, la structure de référence de sécurisation des droits fonciers.

Pour conclure sur l'étude de ce chapitre, il convient de retenir que les structures de gestion ont vu le jour afin de matérialiser le cadre opérationnel mis en place. Elles ont une importance capitale dans la gestion foncière urbaine. Elles semblent même indispensables dans la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

---

<sup>108</sup> Historique de l'AGEF.

Tiré sur le site <https://agef-ci.com/historique/>. Consulté le 13- 05-2023 à 7H.

<sup>109</sup> Article 5 du décret n° 99-186 du 24 Février 1999 autorisant et déterminant la prise de participation financière au capital de l'Agence de Gestion Foncière.

## CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

48. Au titre de la première partie de notre mémoire de recherche, retenons que dans le cadre de la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire, un cadre opérationnel et structurel a été mis en place. Le cadre opérationnel étant constitué d'un ensemble de principes, d'instruments et de techniques destiné à instaurer les règles et outils de gestion. Dans le cadre de la mise en œuvre des différentes règles et outils de gestion, des structures furent créées. Ces structures, constituées d'organes étatiques ou locales, assurent dans une moindre mesure, la mise en œuvre effective du cadre opérationnel. Cela dit « *du fait de la faiblesse du pouvoir de l'État, le lieu du pouvoir foncier réel est aujourd'hui de plus en plus souvent incertain, instable et fragmenté. Les mécanismes de la gestion foncière effective sont tiraillés entre la prétention formelle du monopole foncier de l'État et les influences bien réelles, quoique limitées dans leur zone d'influence, des pouvoirs politiques locaux. Cette tension est l'arrière-plan, mais aussi le non-dit et l'enjeu des conflits fonciers*<sup>110</sup>. » Au regard de ce funeste et brûlant constat, nous pouvons déduire que la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire demeure fragilisée.

---

<sup>110</sup> *Droit foncier Ivoirien, op. cit.*, p. 199. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKewjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKewjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 13-05-2023 à 10H00.

## **DEUXIÈME PARTIE : UNE GESTION FRAGILISÉE**

49. Comme le soulignait le docteur Malala RANDRANTO, « *La question foncière est au centre de multiples enjeux pour un grand nombre de pays africains. Les exigences juridiques, économiques et sociales commandent à ces États de réétudier leurs systèmes de droit foncier, pour la plupart, hérités de l'administration coloniale*<sup>111</sup>. » Cette nécessité se justifie dans la mesure où la quasi-totalité des règles établies ne reflètent généralement pas les attentes de la société.

Il faut le souligner, l'accès au sol pour la construction et l'habitat reste un défi majeur pour de nombreux pays en développement, en particulier la Côte d'Ivoire. En fait, « *le système de la propriété privée individuelle reposant sur les offres proposées par l'État ou par le marché est inaccessible à de nombreux ménages, conduisant à des situations de précarité et de vulnérabilité et à la formation de quartiers précaires*<sup>112</sup>. »

On le sait, « *le foncier urbain est un des pivots des politiques urbaines, comme socle des aménagements et de l'habitat, source potentielle de revenus et enjeu sociopolitique fort. Il constitue un socle du droit au logement adéquat et des revendications du droit à la ville*<sup>113</sup>. » Cela dit, malgré les nombreuses réformes effectuées, afin d'en assurer sa meilleure gestion, de nombreuses difficultés persistent. Notamment, l'importante question de la précarité urbaine et des dynamiques spatiales non encadrées par les pouvoirs publics. De nombreuses attentes ne sont véritablement pas encore comblées. Tant au niveau de l'encadrement juridique qu'au niveau des structures intervenant dans la gestion foncière urbaine. On constate donc, une fébrilité du cadre opérationnel (**Chapitre I**) et une fragilité du cadre structurel de gestion (**Chapitre II**).

---

<sup>111</sup> Malala RANDRANTO, *La pertinence du nouveau système de droit foncier de Madagascar (La réforme foncière de 2005)*. Thèse pour obtenir le grade de Docteur en Droit de l'Université Paris I, École Doctorale de Droit Comparé, présentée et soutenue publiquement le 12 Mai 2014, p. 5.

<sup>112</sup> Claire SIMONNEAU, « Communs fonciers urbains : Étude exploratoire des dispositifs collectifs d'accès au sol dans les villes du Sud global », in *Regards sur le Foncier*, N° 5, Paris, Comité technique « Foncier & développement », AFD, MEAE, 2018, p. 4.

<sup>113</sup> *Idem*, p. 6.

## **CHAPITRE I : LA FÉBRILITÉ DU CADRE OPÉRATIONNEL**

**50.** Le professeur Albert LEY donnait les conditions pratiques d'une application efficace de la réglementation domaniale foncière. Pour lui, *« l'expérience a prouvé qu'une réglementation, pour avoir prise sur le réel et être de nature à empêcher le maintien ou la création d'une coutume ou d'une pratique parallèle au droit écrit, doit respecter trois harmonies, d'une part entre le droit des biens et le droit des personnes, d'autre part entre les règles de droit et les capacités des particuliers de les utiliser et enfin entre les règles de droit et le prix de revient de leur utilisation<sup>114</sup>. »* Il établit donc une relation importante entre la norme et le social. Pour lui, pour qu'une norme soit véritablement efficace, il faudrait qu'elle tienne compte du vécu, des différentes attentes. Il poursuit en réclamant la nécessité d'un cadre juridique plus dense. Cela dans l'unique but de combler les différentes attentes<sup>115</sup>.

La fébrilité du cadre opérationnel de la gestion du domaine foncier urbain est beaucoup plus perceptible au niveau des règles de gestion. En effet, les règles de la gestion du domaine foncier urbaine présentent des insuffisances (**Section I**) et des faiblesses (**Section II**).

### **SECTION I : L'INSUFFISANCE DES RÈGLES DE GESTION**

**51.** *« Alors même que la ville entre dans la modernité et rompt avec les conceptions traditionnelles, elle impose de nouvelles règles destinées à organiser la vie en commun, textes réglementaires imposant aux investisseurs des limites à l'utilisation des parcelles<sup>116</sup>. »* L'insuffisance des règles de gestion du domaine foncier urbain fait référence à une situation où les règles et réglementations existantes dans le domaine du droit foncier urbain ne parviennent pas à prendre en compte l'avis et les opinions des citoyens (**Paragraphe I**). Au-delà, les citoyens ne sont véritablement pas informés sur les règles de gestion du domaine foncier urbain (**Paragraphe II**).

---

<sup>114</sup> Pierre François GONIDEC (dir), Albert LEY, « Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte-d'Ivoire », in *Bibliothèque Africaine et Malgache Droit, Sociologie Politique et Économie*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Tome XVIII, 1972, p. 21.

<sup>115</sup> *Idem*, p. 21.

<sup>116</sup> Claude GARRIER, *Côte d'Ivoire et zone OHADA (Gestion immobilière et droit foncier urbain)*, Paris, éd. L'Harmattan, 2007, p. 15.

## **Paragraphe I : L'ineffectivité du principe de participation**

**52.** Le principe de participation désigne l'association du corps social à l'élaboration de projets et de décisions publics<sup>117</sup>. En clair, c'est l'opportunité offerte aux individus et les groupes de prendre part aux processus de prise de décision qui les affectent. Cela dit, dans la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire, il y a non seulement une absence réelle d'implication des citoyens (A) mais également un manque de consultation (B).

### **A. L'absence d'une réelle implication des citoyens**

**53.** Devenue incontournable dans le vocabulaire de l'action urbaine, la participation citoyenne est un concept qui a évolué dans le temps et qui a pris des formes variées en fonction des acteurs pour s'adapter aux contextes et aux objectifs de ceux qui la promeuvent<sup>118</sup>. En Côte d'Ivoire, la participation citoyenne à la vie publique, politique et sociale reste donc un sujet qui préoccupe de plus en plus les autorités<sup>119</sup>. Ce qui signifie que les citoyens ne sont généralement pas associés au processus décisionnel.

Tout d'abord, l'on assiste à des prises de décision déconnectées des réalités locales et des besoins des communautés. Les décisions sont souvent influencées par des intérêts particuliers plutôt que par l'intérêt général, ce qui mène souvent à des politiques foncières inadaptées et injustes.

De plus, il y a la faible qualité des décisions prises en matière de gestion du domaine foncier urbain. Pourtant, les connaissances, les perspectives et les expériences des citoyens locaux peuvent fournir des informations précieuses pour une planification et une prise de décision plus efficaces. Leur exclusion peut entraîner des décisions inefficaces, incohérentes ou inappropriées, entraînant des conséquences négatives pour les communautés et l'environnement urbain.

Tout ceci entraîne un manque de confiance dans les autorités responsables de la gestion foncière urbaine. Les citoyens se sentent exclus et leur perception de l'équité et de la légitimité

---

<sup>117</sup>Morgane LEGUENIC, *L'approche participative. Fondements et principes théoriques (Application à l'action humanitaire)*, Groupe URD, 2001, p. 1.

<sup>118</sup> Anna CALOGERO et al., « L'approche participative dans la planification urbaine des quartiers précaires de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince », in *ESA-Consultance*, 2017, p. 13.

<sup>119</sup> Christian Jules Boga AGODIO, « Jeunesse et participation citoyenne en Côte d'Ivoire », in *Statéco*, N° 116, 2022, p. 96.



des décisions sont compromises. Ce qui conduit à une polarisation sociale et à une détérioration des relations entre les acteurs impliqués.

C'est en raison de tout ceci, qu'il est essentiel de promouvoir une réelle implication des citoyens dans la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire, afin de garantir une prise de décision plus démocratique, transparente, inclusive et durable. En outre, il faut préciser qu'en plus de ne pas être impliqué, ils ne sont pas consultés non plus.

## **B. Le manque de consultation des parties prenantes**

**54.** La consultation est un processus qui permet de connaître l'opinion, les attentes et les besoins de la population<sup>120</sup>. En effet, elle sert à demander l'avis de la population sur un projet sans qu'elle ne soit associée à la construction et à la définition du projet<sup>121</sup>. En Côte d'Ivoire, le constat est clair, les citoyens rarement consultés, voire presque jamais consultés avant la prise de décision<sup>122</sup>.

D'abord, il convient de relever une absence des mécanismes de consultation tels que les audiences publiques, les forums de discussion ou les consultations en ligne en vue d'une concertation directe des citoyens avant toutes décisions relatives au domaine foncier urbain.

Il faut dire que, les opinions, les préoccupations et les perspectives des citoyens en matière foncière sont véritablement ignorées et négligées dans les processus de prise de décision. On assiste donc à une exclusion des voix citoyennes.

Cela dénote du faible engagement des autorités publiques à impliquer réellement les citoyens dans les processus décisionnels. Cela dit, il est important de mettre en place des mécanismes formels de consultation et en encourageant un dialogue ouvert et inclusif entre les citoyens et les autorités publiques. Cela peut contribuer à une gouvernance plus démocratique,

---

<sup>120</sup> Anna CALOGERO et al., « L'approche participative dans la planification urbaine des quartiers précaires de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince », *op. cit.*, p. 14.

<sup>121</sup> Julie-Anne BOUDREAU, Pierre HAMEL « La participation citoyenne dans la planification urbaine et la gouvernance locale : preuves du Québec », in *Journal des Affaires Urbaines*, N° 39, 2017, p. 378.

<sup>122</sup> Amara Moussa CAMARA, Guy Yves KOUADIO, Daouda Yaya KONÉ, « La participation citoyenne dans la gouvernance locale en Côte d'Ivoire : état des lieux et défis », in *Revue ivoirienne des sciences politiques*, N° 19, 2017, p. 175.

à des décisions mieux informées et à une meilleure acceptation des politiques et des projets de développement<sup>123</sup>.

Tous ces développements ont permis de mettre en exergue l'ineffectivité du principe de participation dans la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire. Le constat est donc clair, les citoyens ne sont généralement pas associés au processus décisionnel. Ce qui explique la difficile acceptation et la difficile mise en œuvre des règles de gestion foncière. Aussi convient-il de rappeler leur manque d'accès à l'information.

## **Paragraphe II : L'ineffectivité du principe d'information**

**55.** L'ineffectivité du principe d'information fait référence à la situation où malgré l'existence du principe d'information<sup>124</sup> dans le droit foncier urbain, celui-ci n'est pas pleinement mis en œuvre ou n'atteint pas ses objectifs attendus. Cela signifie que les citoyens ne bénéficient pas d'un accès adéquat à l'information sur les décisions, les politiques et les actions relatives au domaine foncier urbain, ou que cette information est insuffisante **(A)** et peu transparente **(B)**.

### **A. Le manque d'accès à l'information**

**56.** Le manque d'accès à l'information dans la gestion foncière urbaine se réfère à la situation où les acteurs concernés, tels que les propriétaires fonciers, les résidents, les investisseurs ou les autorités locales, rencontrent des difficultés pour obtenir les informations nécessaires sur les questions foncières urbaines<sup>125</sup>. Cela peut comprendre des informations sur les politiques foncières, les plans d'aménagement urbain, les réglementations, les transactions foncières, les droits et obligations fonciers, ainsi que d'autres données pertinentes.

---

<sup>123</sup> Amara Moussa CAMARA, Guy Yves KOUADIO et Daouda Yaya KONÉ, « La participation citoyenne dans la gouvernance locale en Côte d'Ivoire : état des lieux et défis », *op. cit.*, p. 194.

<sup>124</sup> L'article 18 de la constitution ivoirienne (issue de la Loi n° 2016-886 du 08 novembre 2016 portant Constitution de la République de Côte d'Ivoire, telle que modifiée par la loi constitutionnelle n°2020-348 du 19 mars 2020) dispose que « les citoyens ont droit à l'information et à l'accès aux documents publics, dans les conditions prévues par la loi. » En fait, le principe d'information, dans le contexte du droit foncier urbain, désigne le droit des citoyens à recevoir des informations complètes, transparentes et pertinentes sur les décisions, les politiques et les actions liées à la gestion du domaine foncier urbain.

<sup>125</sup> Klaus DEININGER, Harris SELOD, *Accès à la terre et aux informations foncières pour une meilleure gouvernance foncière*. Document de travail de la Banque mondiale sur les politiques de recherche, (6109), 2012, p. 25.

En Côte d'Ivoire il existe un manque crucial d'accès à l'information vis-à-vis des questions foncières urbaines<sup>126</sup>. Ce manque d'accès à l'information foncière est en particulier dû aux moyens de communication. En effet, les outils et canaux de communication sont inadaptés.

Par ailleurs même si l'information est disponible, certains individus peuvent rencontrer des obstacles pour y accéder. Cela peut être dû à des contraintes financières, à des barrières linguistiques, à des limitations géographiques, à des difficultés techniques ou à d'autres facteurs qui rendent difficile l'obtention de l'information.

Tout ceci achève de démontrer le manque d'information et débouche sur le manque de transparence.

## **B. Le manque de transparence**

**57.** Le manque de transparence dans la gestion foncière urbaine fait référence à l'absence ou à la limitation de la divulgation d'informations claires, complètes et accessibles concernant les décisions, les politiques, les procédures et les transactions liées au domaine foncier urbain<sup>127</sup>. En fait les décisions peuvent être prises en coulisses, sans consultation ou sans partage adéquat d'informations avec les citoyens. Cela crée un sentiment de méfiance et d'exclusion, et peut générer des conflits et des contestations.

Dans le cadre de la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire, les autorités responsables du domaine foncier urbain ne divulguent pas suffisamment d'informations sur les décisions prises, les plans d'aménagement urbain, les projets de développement et autres questions foncières. Cela limite la capacité des citoyens à être informés et à participer aux processus décisionnels.

Par ailleurs, les informations sur le foncier urbain sont généralement présentées dans un langage complexe, technique ou juridique, ce qui rend difficile leur compréhension pour les citoyens. De plus, l'accès à l'information est limité par des contraintes techniques, telles que l'absence de plateformes en ligne ou d'outils de communication adéquats.

---

<sup>126</sup> Jonas KOUAMBLA et Raymond Kouassi KRA, *L'information foncière urbaine et la question de sa gouvernance en Côte d'Ivoire*, Paris, l'Harmattan, p. 58.

<sup>127</sup> *Idem*, p. 60.

De ce qui précède, l'étude de cette section a permis de mettre en relief les insuffisances des règles relatives à la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire. Il est donc impérieux et nécessaire de mettre en place des mécanismes de participation et de réelles informations des citoyens sur les questions foncières urbaines. Cela dit, au-delà de cette insuffisance caractérisée, il y a également une certaine faiblesse de ces règles de gestion.

## **SECTION II : LA FAIBLESSE DES RÈGLES DE GESTION**

**58.** La faiblesse des règles de gestion diffère grandement de l'insuffisance des règles de gestion. Dans le second cas, les règles de gestion ne prennent pas en compte certains aspects. Par contre dans le premier cas, il existe certes des règles mais ces règles ne parviennent pas à résoudre de manière adéquate les problématiques liées à la gestion du domaine foncier<sup>128</sup>. On abordera alors la question de l'efficacité des règles de gestion foncière. On assiste ainsi à des règles de gestion peu adaptées (**Paragraphe I**) et inadéquates (**Paragraphe II**).

### **Paragraphe I : Des règles de gestion peu adaptées**

Évoquer la question de l'adaptabilité des règles de gestion convient à s'interroger sur leur manière d'être équitable. En effet, il semble plus que nécessaire d'actualiser le fichier des biens des collectivités locales (**A**) et de déterminer une délimitation exacte du domaine foncier urbain dans la mesure où la délimitation actuelle paraît confuse (**B**).

#### **A. La nécessité d'une actualisation du fichier des biens des collectivités locales**

**59.** La nécessité d'une actualisation du fichier des biens du domaine foncier urbain des collectivités locales fait référence à l'importance de mettre à jour et de maintenir à jour les registres et les bases de données contenant les informations sur les biens fonciers détenus par les collectivités locales dans les zones urbaines. En effet, l'actualisation régulière du fichier des biens fonciers permet aux collectivités locales de disposer d'informations précises et à jour sur la situation de leurs propriétés foncières. Cela leur permet de gérer efficacement leurs biens, de prendre des décisions éclairées et de planifier leur utilisation future. Aussi, cela permet de connaître précisément les ressources foncières disponibles, de déterminer les zones à

---

<sup>128</sup> Mireille RAZAFINDRAKOTO, François ROUBAUD « Le foncier urbain en Afrique de l'Ouest : entre régulation informelle et dispositifs publics défaillants », in *Mondes en développement*, Vol. 45, N° 180, 2017, p. 98.

développer ou à protéger, et d'élaborer des politiques et des stratégies cohérentes avec les besoins et les objectifs de développement de la collectivité<sup>129</sup>.

Dans la pratique, la distinction entre le domaine public de l'État et celui des collectivités dans l'espace urbain n'est pas toujours perçue de façon nette par les populations. Dans les communes, les habitants de la cité n'ont aucun repère pour opérer cette distinction de sorte que le domaine public appartient de facto à la municipalité. Les communes ne disposent non plus de récapitulatifs de dépendances de leur domaine public. Il est important que les communes et d'une manière générale, les collectivités territoriales et l'État unissent leurs efforts afin que leur domaine public respectif soit précisément inventorié pour une gestion plus efficace<sup>130</sup>.

Aujourd'hui, la Côte d'Ivoire compte deux cent quatre (204) communes, quatorze (14) districts, trente et une (31) régions<sup>131</sup>. C'est le lieu de relever que la loi déterminant les limites de chaque commune ou collectivité territoriale, devrait également inventorier les biens publics de chaque entité afin que leurs gestionnaires aient une idée précise de l'assiette des domaines tant publics que privés. C'est un gage de bonne gouvernance. L'inventaire permettrait à chaque acteur (État, collectivités territoriales et usagers) d'affirmer et d'exercer ses droits dans le respect des textes<sup>132</sup>.

*Quid de la délimitation confuse du domaine foncier urbain ?*

## **B. La délimitation confuse du domaine foncier urbain**

**60.** À différence de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural qui donne une délimitation bien précise du domaine foncier rural, il n'en est rien pour l'ordonnance N° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains (modifié par la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain) qu'on aurait pu espérer la création d'un domaine foncier urbain,

---

<sup>129</sup> Rapport « *Quels usages pour les Fichiers fonciers ? – Recensement des études et usages s'appuyant sur les Fichiers fonciers* », in CeremaNord-Picardie, Décembre 2018, p. 7.

<sup>130</sup> Dosso KARIM, *Cours de droit administratif des biens 2*, op. cit., p. 50.

<sup>131</sup> Décret n° 2013-294 du 2 mai 2013 portant élection de trente et une régions, circonscription administrative en collectivités territoriales. Voir également <https://www.gouv.ci/actualite-article.php?recordID=12312&d=1>. Consulté le 25-05-2023 à 11H.

<sup>132</sup> *Droit foncier Ivoirien*, op. cit., p.159. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 26-05-2023 à 11H30.

à l'exemple du domaine foncier rural. Pourtant, il n'en est rien ! L'ordonnance se contente d'aborder la question des « terrains urbains » sans les identifier.

C'est en se penchant sur l'article 2 du décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive : « Aucun terrain ne peut faire l'objet d'un Arrêté de Concession Définitive, s'il n'est issu d'un lotissement approuvé par le Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme et dont le périmètre a été préalablement immatriculé », qu'on peut faire ressortir un premier critère d'identification : le lotissement.

À la vérité, il faut s'investir dans une analyse déductive pour identifier un tant soit peu la catégorie urbaine. On identifierait donc la zone urbaine au lotissement. Pourtant, si cette assertion est juste, elle n'est pas suffisante car le lotissement, comme critère d'identification de l'urbain, est limité dès le second alinéa de l'article 2 précité. En effet, ce second alinéa explique que : « Toutefois, dans le cadre de la réalisation de projets privés importants, le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme peut délivrer un Arrêté de Concession Définitive sur une parcelle située en dehors des lotissements approuvés. » Ainsi, peuvent faire partie de la zone urbaine, des parcelles situées en dehors de lotissements approuvés.

Pour le citoyen qui n'a pas la maîtrise de l'interprétation des textes juridiques, faire cette déduction pourrait être délicate dans la mesure où elle présente un aspect technique. Cela dit, même si le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain ajoute un second critère d'identification, celui du plan d'urbanisme<sup>133</sup>, il est essentiel d'apporter plus de précision afin d'éviter toute confusion.

Les développements précédents ont permis de mettre en relief l'inadaptabilité de certaines règles de gestion du domaine foncier urbain. Ceux qui suivent mettront en exergue l'inadéquation de certaines règles de gestion foncière urbaine.

---

<sup>133</sup> L'article 3 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain, le domaine foncier urbain s'entend de « l'ensemble des terres du domaine privé ou public de l'État couvert par les documents d'urbanisme. »

## Paragraphe II : Des règles de gestion inadéquates

Adopter des règles régissant le domaine foncier, c'est prendre en considération les situations sociales. Régir ou recadrer les comportements contre la norme. Dans le cadre de la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire, la problématique des occupants informels demeure (A). À cela s'ajoute l'absence de mécanismes adéquats de règlements des conflits fonciers (B).

### A. La problématique des occupants informels

**61.** La problématique des occupants informels dans la gestion du domaine foncier urbain se réfère aux situations où des personnes occupent et utilisent des terrains ou des propriétés sans avoir de titres de propriété formelle ou de droits légaux sur ces biens. Ces occupants informels sont souvent désignés sous différents termes tels que squatters, occupants illégaux, occupants précaires<sup>134</sup>.

*« La décennie 2000 a été particulièrement marquée par le désordre spatial à Abidjan. L'État et ses structures décentralisées, affaiblis par les multiples crises politiques et militaires, n'ont pu empêcher la « privatisation » des espaces publics, qui s'est pratiquement généralisée à l'ensemble de la ville. En l'absence de politique urbaine forte, la montée en puissance de la corruption et du clientélisme dans la gestion de l'occupation de l'espace urbain a encouragé les citoyens économiquement vulnérables (mais pas seulement) à investir ces espaces considérés dès lors comme lieux de promotion de l'auto-emploi. Le commerce, la restauration de rue, les transports populaires, les ateliers en tous genres et bien d'autres petits métiers se sont multipliés sur les espaces publics, posant de nombreux problèmes de circulation, notamment par l'encombrement des trottoirs, des carrefours, ou par le rétrécissement de facto de la chaussée (boulevard Nangui Abogoua à Adjamé, Siporex à Yopougon) (la carte 2 souligne les principales artères encombrées par l'informel)<sup>135</sup>. »* Face à cette urgence, le

---

<sup>134</sup> Valérie CLERC, « Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville. Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh », in *Espaces et sociétés*, éd. Érès, Vol. 3, N° 143, 2010, p. 63.

<sup>135</sup> Christian BOUQUET, Irène KASSI-DJODJO, « Dégager » pour reconquérir l'espace public à Abidjan, 2014. Voir le point 11. Tiré sur le site <https://journals.openedition.org/espacepolitique/2963>. Consulté le 26-05-2023 à 15H.

programme de déguerpissement fut mis en place. Cela dit, ce programme n'a pas connu un franc et grand succès<sup>136</sup>.

Récemment, le ministre ivoirien de la construction, du logement et de l'urbanisme, Bruno Nabagné KONÉ a indiqué le 16 mars 2023 qu'Abidjan, la capitale économique ivoirienne, comptait plus de 120 bidonvilles<sup>137</sup>. Ce chiffre alarmant met en exergue de nombreuses difficultés.

Tout d'abord, la présence d'occupants informels pose des défis à la gouvernance foncière, car elle remet en question l'autorité et le contrôle légal des autorités locales sur le domaine foncier urbain. Cela peut entraîner une fragmentation de la gestion du foncier, des conflits d'intérêts et une confusion quant à la responsabilité de résoudre cette problématique<sup>138</sup>.

De plus, les occupants informels peuvent entraver la planification urbaine et le développement urbain durable. Leur occupation de terres de manière informelle et souvent anarchique peut conduire à une utilisation inefficace des ressources foncières, à des problèmes de congestion urbaine, à une absence d'infrastructures adéquates et à des défis en matière de services publics<sup>139</sup>.

Cela dit, il paraît urgent d'instituer des politiques de logement abordable, de dialogue avec les communautés concernées et d'intégration de ces occupants dans les stratégies de développement urbain. Aussi convient-il d'adopter des mécanismes adéquats de règlement des conflits fonciers urbains en Côte d'Ivoire.

---

<sup>136</sup> *Idem*, « Les intérêts divergents entre l'État et les collectivités locales pouvaient être aussi un obstacle à la réussite de telles opérations, parce que ces appropriations abusives du domaine public pouvaient avoir reçu l'aval des autorités gouvernementales, qui s'opposaient alors à leur déguerpissement »

<sup>137</sup> Bidonvilles Abidjan. Tiré sur le site <https://topnewsafrika.net/news/plus-de-120-bidonvilles-denombres-a-abidjan-selon-le-ministre-bruno-kone#:~:text=Plus%20de%20120%20bidonvilles%20d%C3%A9nombr%C3%A9s%20%C3%A0%20Abidjan%2C%20selon%20le%20ministre%20Bruno%20Kon%C3%A9,-Le%20ministre%20ivoirien>. Consulté le 26-05-2023 à 17H15.

<sup>138</sup> Ananya ROY « Informalité urbaine : vers une épistémologie de la planification », in *Journal de l'Association américaine de planification*, Vol. 71, N° 2, p. 155.

Version Originale: Ananya ROY « Urban informality: Toward an epistemology of planning », in *Journal of the American Planning Association*, Vol. 71, N° 2, p. 155.

<sup>139</sup> *Idem*, p. 155.



## **B. L'absence des mécanismes adéquats de règlement des conflits fonciers**

**62.** Le conflit foncier urbain se réfère aux tensions et litiges qui surviennent dans le cadre de l'utilisation, de la possession ou de la propriété des terres urbaines<sup>140</sup>. Ces conflits peuvent impliquer différents acteurs tels que les propriétaires fonciers, les occupants informels, les promoteurs immobiliers, les autorités locales et les communautés locales.

En Côte d'Ivoire, la question des conflits fonciers prévaut depuis des années. L'absence de mécanismes adéquats de règlement des conflits fonciers urbains en Côte d'Ivoire fait référence à l'insuffisance ou à l'inefficacité des dispositifs et des procédures mis en place pour résoudre les différends.

Les modes de règlement existant varient en fonction de la nature des problèmes et des autorités sollicitées. « À Korhogo, comme dans la quasi-totalité des villes de la Côte d'Ivoire, les autorités mandatées par l'État Ivoirien pour le règlement des litiges fonciers sont les autorités administratives déconcentrées et décentralisées<sup>141</sup>. » Il s'agit généralement des préfets et maires. Pourtant, le recours à ces autorités peut se solder en échec.

C'est pourquoi l'on a généralement recours aux autorités administratives indépendantes ou coutumières dans la mesure où ce sont elles qui maîtrisent le mieux l'histoire du peuplement et donc des terres de leur localité<sup>142</sup>. Lorsqu'un lot est attribué à deux ou plusieurs personnes, le premier à le mettre en valeur ou à établir les documents administratifs afférents le conserve. Dans ce cas, il est demandé au vendeur de trouver des lots aux autres demandeurs ou de leur rembourser la somme d'argent remise. Souvent, nous assistons à des situations où celui qui met en valeur en premier est souvent le détenteur frauduleux. C'est pourquoi dans la ville de Korhogo, les conflits entre les autorités et les propriétaires sont liés au retrait des lots non mis en valeur depuis plusieurs années<sup>143</sup>.

Par ailleurs, il faut souligner que la législation foncière autorise la commission d'attribution et de retrait des lots urbains à retirer tout lot non mis en valeur dans le délai et à le

---

<sup>140</sup> Hadrien DI ROBERTO, *Les conflits fonciers et leur résolution à l'échelle locale dans un contexte de marchandisation de la terre (Une étude de cas dans les Hautes Terres à Madagascar)*, Paris, Coll. Recherche, Comité Technique Foncier et Développement (AFD-MEAE), 2021, p. 10.

<sup>141</sup> David Kouakou BRENOUM et al., « Les conflits fonciers dans la ville de Korhogo » in *Revue Africaine d'Anthropologie*, Nyansa-Pô, N° 19, 2015, p. 134.

<sup>142</sup> *Idem*, p. 134.

<sup>143</sup> *Ibidem*, p. 136.

réattribuer sans indemniser à l'ancien propriétaire<sup>144</sup>. Cela pourrait faire naître un certain mécontentement de la part de l'ancien propriétaire. Face à cette situation, les autorités coutumières et administratives unissent souvent leurs forces pour trouver aux anciens propriétaires, des lots à la périphérie de la ville<sup>145</sup>.

On le perçoit, il existe certes des mécanismes de résolution des conflits fonciers, mais, ils demeurent encore inefficaces et ne parviennent pas à résoudre convenablement les conflits fonciers.

Au bout du compte, il convient de retenir que la résolution de l'absence de mécanismes adéquats de règlement des conflits fonciers urbains en Côte d'Ivoire nécessite des actions telles que le renforcement des institutions compétentes, l'amélioration de l'accessibilité, la sensibilisation et la formation des acteurs concernés. Il est essentiel de mettre en place des mécanismes efficaces, transparents, équitables et accessibles à tous pour résoudre les différends émanant du foncier urbain de manière juste et durable.

**63.** L'examen de ce chapitre, ayant pour intitulé la fièvre du cadre opérationnel de gestion, a mis en exergue les faiblesses et insuffisances des règles relatives à la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire. En effet, il faut le souligner, le cadre opérationnel de gestion manque de stabilité et de cohérence, ce qui crée une incertitude pour les acteurs impliqués dans la gestion foncière urbaine. Il est donc plus qu'essentiel de remédier à ces faiblesses en mettant en place des réformes appropriées pour renforcer le cadre de gestion et améliorer la gouvernance foncière urbaine en Côte d'Ivoire. Cela dit, l'applicabilité de ces réformes passent par des institutions solides. Le cadre structurel de gestion du domaine foncier urbain ivoirien quant à lui présente une certaine fragilité.

---

<sup>144</sup> David Kouakou BRENOUM et *al.*, « Les conflits fonciers dans la ville de Korhogo », *op. cit.*, p. 134.

<sup>145</sup> *Idem*, p. 134.

## CHAPITRE II : LA FRAGILITÉ DU CADRE STRUCTUREL DE GESTION

**64.** « *L'Afrique n'a pas besoin d'hommes forts, mais de fortes institutions*<sup>146</sup>. » Ce constat fait par l'ex-président américain Barack Obama lors de sa visite au Ghana en 2009 est toujours d'actualité. Dans les faits, et même si les situations sont évidemment contrastées, l'Afrique demeure un continent où les structures et institutions de gestion sont particulièrement fragiles. Cette situation est d'autant plus qu'observable au niveau des structures intervenant dans la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

La fragilité du cadre structurel de gestion dans la gestion du domaine foncier urbain fait référence aux faiblesses, aux lacunes et aux vulnérabilités importantes constatées au niveau des structures, étatiques et locales, qui sont chargées de réglementer et de gérer les questions foncières dans les zones urbaines. C'est donc un cadre structurel en défaillance (**Section I**) et en difficulté (**Section II**).

### SECTION I : UN CADRE STRUCTUREL EN DÉFAILLANCE

**65.** Il est avéré que la Côte d'Ivoire connaît depuis de nombreuses années une déficience structurelle globale de la chaîne foncière<sup>147</sup>. En effet, de nombreuses failles constatées ont abouti à une prolifération de litiges, et parfois, mis en retard d'importants projets immobiliers de l'État. Ce qui engendre des lenteurs et remet en cause l'efficacité de l'administration et met en danger la sécurisation des droits de propriété pour les citoyens. Cette situation est sans aucun doute due à la complexité des procédures administratives (**Paragraphe I**) visant à obtenir les titres de propriété et le manque de capacité des structures décentralisées (**Paragraphe II**).

#### Paragraphe I : La complexité des procédures administratives

La complexité des procédures administratives dans la gestion foncière urbaine fait référence aux démarches et processus bureaucratiques impliqués dans l'acquisition, la planification, la gestion et la transaction des terres urbaines. Ces procédures peuvent être

---

<sup>146</sup> La fragilité des institutions des États africains questionnée. Tiré sur le site [https://www.lepoint.fr/afrique/quand-la-fragilite-des-institutions-des-etats-africains-est-questionnee-15-07-2020-2384410\\_3826.php](https://www.lepoint.fr/afrique/quand-la-fragilite-des-institutions-des-etats-africains-est-questionnee-15-07-2020-2384410_3826.php). Consulté le 29-05-2023 à 10H18.

<sup>147</sup> Mise en œuvre d'un système intégré de gestion du foncier urbain, Côte d'Ivoire. Tiré sur le site <https://www.ignfi.fr/portfolio-item/systeme-de-gestion-du-foncier-urbain-cote-divoire/>. Consulté le 29-05-2023 à 14H.

caractérisées de par leur nature complexe, longue et souvent difficile à naviguer pour les parties prenantes concernées. En Côte d'Ivoire, deux faits marquants sont à relever en ce qui concerne la délivrance des actes domaniaux. Il s'agit principalement de l'imprécision des délais de délivrance (A) et du coût élevé des actes (B).

### **A. L'imprécision des délais de délivrance des actes**

**66.** L'imprécision des délais de délivrance des actes en Côte d'Ivoire est une problématique courante dans le cadre de la gestion foncière urbaine. Les délais de délivrance des actes fonciers tels que l'ACD, les permis de construire et bien d'autres, peuvent être imprécis et souffrir de retards significatifs.

D'abord en ce qui concerne l'ACD, il convient de préciser que le décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive n'évoque pas la question des délais de délivrance. Il revient au MCLU de définir donc le délai de délivrance. Ce qui crée davantage une situation de flou. Cependant, le MCLU a tenu à faire une précision qui en théorie fixe le délai de délivrance de l'ACD à 90 jours ouvrés<sup>148</sup>.

Sur le terrain, les acteurs de la chaîne foncière observent que la réalité est toute autre. Vu la procédure d'acquisition de la demande d'ACD, le délai de 2 mois n'est pas techniquement tenable du fait de la lenteur administrative et de toute la longue chaîne du traitement des dossiers<sup>149</sup>. Beaucoup de requérants ayant déposé les dossiers exigés pour l'obtention de l'Arrêté de Concession Définitive attendent toujours d'être pleinement satisfaits<sup>150</sup>.

Pour remédier à ces difficultés, des mesures peuvent être prises, telles que la simplification des procédures administratives, l'amélioration de la transparence et de la clarté des exigences, le renforcement des capacités des institutions impliquées, la lutte contre la corruption, ainsi que l'amélioration de la coordination et de la communication entre les

---

<sup>148</sup> Construction : tout sur les ACD, les coûts ainsi que le délai de leurs délivrances  
Publié le : 02 novembre 2021 par Carlos DOGBA. Tiré sur le site <https://www.linfordrome.com/societe/71616-construction-tout-sur-les-acd-les-couts-ainsi-que-le-delai-de-leurs-delivrances>. Consulté le 29-05-2023 à 14H30.

<sup>149</sup> Georges KOUAME et al., *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire*, World Bank Group, Rapport final Mars 2016, p. 136.

<sup>150</sup> Arrêté de concession définitive (ACD) : géomètres et topographes dénoncent les difficultés à se faire délivrer l'Arrêté de concession définitive (ACD). Tiré sur le site <https://www.fratmat.info/article/70955/Focus/arrete-de-concession-definitive-acd-geometres-et-topographes-denoncent-les-difficultes-a-se-faire-delivrer-larrete-de-concession-definitive-acd>. Consulté le 29-05-2023 à 15H30.

différents acteurs du processus de délivrance des ACD. Ces efforts contribueront à faciliter et à rendre plus efficace la délivrance des ACD en Côte d'Ivoire.

Quant au permis de construire, le ministre de la construction, du logement et de l'urbanisme a souligné que « 80% des chantiers de la capitale économique ne détenaient pas de permis de construire<sup>151</sup>. » Une des raisons serait donc la lenteur de la procédure d'obtention des permis de construire. Selon l'arrêté n° 280/PM/CAB du 12 avril 2016, portant fixation des délais, coûts et procédures applicables au Guichet Unique du Permis de Construire, les délais concernant uniquement la délivrance du permis de construire sont fixés à 54 jours maximum<sup>152</sup>. Pourtant dans la pratique, les délais ne sont pas respectés. Certains se sont vus attribués des permis au-delà du délai fixé<sup>153</sup>.

Par ailleurs, ce que beaucoup ignore, « le constructeur se trouve nanti d'un permis tacite par suite du silence gardé par l'administration plus de deux ans après, en cas de sursis à statuer, ou de six mois, en cas de demande de permis de construire<sup>154</sup>. »

Afin de remédier à cette situation, le 15 mars 2022, le directeur du guichet unique du permis de construire, Lanciné Sidibé, avait révélé que le permis de construire pourrait être délivré désormais dans un délai de 21 jours<sup>155</sup>. Quoiqu'il en soit, l'administration est toujours confrontée à des difficultés liées à la délivrance des permis de construire. En plus de l'imprécision des délais de délivrance, il y a également le coût élevé des actes.

---

<sup>151</sup> En Côte d'Ivoire, un rapport pointe les dysfonctionnements dans les constructions de bâtiments. Tiré sur le <https://www.rfi.fr/fr/afrique/20221014-en-c%C3%B4te-d-ivoire-un-rapport-pointe-les-dysfonctionnements-dans-les-constructions-de-b%C3%A2timents>. Consulté le 29-05-2023 à 07H30.

<sup>152</sup> Article 26 et 32 de l'arrêté n° 280/PM/CAB du 12 avril 2016, portant fixation des délais, coûts et procédures applicables au Guichet Unique du Permis de Construire.

<sup>153</sup> Conseil National des Droits de l'Homme, Rapport d'enquête sur le respect des prescriptions de construction des bâtiments, 2021, p. 4.  
Lien de Téléchargement <http://www.caiddp.ci/uploads/9131a59851c6db7a8a7089870d2bb504.pdf>. Consulté le 30-05-2023 à 06H30.

<sup>154</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Cours de droit de l'urbanisme Master 1 droit public, op. cit.*, p. 24.  
Voir également l'arrêt n° 35 du 19 mars 2014, KOFFI Konan c/ Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, rendu par la Chambre administrative de la Cour suprême de Côte d'Ivoire. Il ressort de cette jurisprudence qu'en matière de permis de construire, le silence de l'administration, à l'expiration d'un certain délai après une demande d'autorisation de construire, vaut octroi d'un permis tacite.

<sup>155</sup> Urbanisme : le permis de construire délivré dans un délai de 21 jours, assure le directeur du guichet unique. Tiré sur le site <https://www.gouv.ci/actualite-article.php?recordID=13262>. Consulté le 30-05-2023 à 09H30.

## B. Le coût élevé des actes

**67.** Le coût élevé des actes dans la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire peut être un obstacle majeur pour de nombreux individus et entreprises. En fait, la délivrance des titres de propriété, tels que l'ACD ou encore le permis de construire, peut être soumise à des frais administratifs élevés. Ces frais sont souvent fixés par les autorités compétentes et peuvent varier en fonction de la nature de la transaction foncière et de la valeur du bien immobilier concerné. En tout état de cause, dans la fixation des différents coûts, l'administration doit tenir compte des réalités sociales. Dans cette analyse, nous nous intéresserons particulièrement à l'ACD et au permis de construire.

Précisons que le décret n° 2021-785 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrêté de concession définitive n'évoque pas la question des coûts de délivrance de l'ACD. Cependant, le MCLU a tenu à faire une précision qui en théorie fixe les coûts de délivrance de l'ACD comme suit : « *Abidjan : 100.000 F (cent mille francs CFA); Région : 90000 F (quatre-vingt-dix mille francs CFA); Département : 70.000 F (Soixante-dix mille francs CFA); Sous-préfecture : 30.000 F (trente mille francs CFA)*<sup>156</sup>. »

**68.** En pratique, ces différents coûts peuvent varier. En effet, en plus des « 91.000 par exemple que l'acquéreur détenteur d'une lettre d'attribution doit déboursier, il lui faut également payer des frais annexes tel que l'acte domanial, la valeur du terrain dont le prix varie entre 100 et 200F le mètre carré. Sans oublier l'impôt foncier. Tout ceci s'élève à environ 300.000 francs au lieu de 81.000, 91.000 ou 101.000 initialement communiqués lors du lancement de l'ACD en octobre 2013. À cela s'ajoutent les frais de déplacement des agents du cadastre pour le bornage contradictoire. Par ailleurs, il se trouve que le terrain de certains usagers fait objet d'opposition pour cause de conflit (c'est l'exemple d'Abeibroukoi II, un quartier à la lisière d'Anyama et Abobo). Mais, l'acquéreur n'a pas cette information. Le guichet unique réceptionne son dossier et l'enrôle sachant bien que cet acquéreur, pour les raisons que je viens d'évoquer aura son dossier rejeté. Soit une perte de plus de 200.000 FCFA (que l'État ne rembourse pas). Un autre fait : aujourd'hui, le détenteur d'une lettre d'attribution doit se faire délivrer un acte domanial (dont le prix varie selon les zones) pour

---

<sup>156</sup> Construction : tout sur les ACD, les coûts ainsi que le délai de leurs délivrances

Publié le : 02 novembre 2021 par Carlos DOGBA. Tiré sur le site <https://www.linfodrome.com/societe/71616-construction-tout-sur-les-acd-les-couts-ainsi-que-le-delai-de-leurs-delivrances>. Consulté le 29-05-2023 à 19H30.

*constituer son dossier ACD. C'est un autre frais qui augmente le coût de l'ACD*<sup>157</sup>. » On le perçoit clairement, en théorie le prix demeure fixé, mais dans la pratique, sur le terrain, certains facteurs viennent alourdir la procédure de sorte à augmenter les coûts d'obtention de l'ACD.

En ce qui concerne le permis de construire, le coût maximum du permis municipal est de 199 mille francs CFA, tandis que celui du permis ministériel est de 249 mille francs CFA<sup>158</sup>. Quoique ces coûts de délivrance paraissent compréhensifs, dans bien des cas, l'intervention d'un ingénieur est requise pour effectuer des contrôles<sup>159</sup>. Les frais de contrôle demeurent à la charge du demandeur.

Précisons que pour obtenir le permis de construire, il faut disposer au minimum d'un ACD, au vu de toutes les difficultés liées au coût, entamer la procédure de délivrance du permis de construire est un véritable parcours du combattant.

**69.** Au bout du compte, retenons que les coûts liés à l'acquisition des actes paraissent raisonnables en théorie. Dans la pratique, certains facteurs viennent aggraver les différents coûts. En outre, le coût élevé des actes fonciers peut avoir des conséquences néfastes sur l'accès à la propriété et sur le développement urbain. Des mesures visant à simplifier, à promouvoir la transparence et à réduire les coûts associés aux actes fonciers sont nécessaires pour faciliter l'accès équitable au foncier urbain en Côte d'Ivoire.

Tous ces développements achèvent de démontrer la complexité des procédures et débouchent sur le manque de capacité des structures décentralisées.

## **Paragraphe II : Le manque de capacité des structures décentralisées**

La tendance actuelle à la décentralisation a provoqué un débat animé sur la capacité des collectivités locales de gérer leurs responsabilités (planification, financement...). Des

---

<sup>157</sup> Arrêté de concession définitive (ACD) : géomètres et topographes dénoncent les difficultés à se faire délivrer l'Arrêté de concession définitive (ACD). Tiré sur le site <https://www.fratmat.info/article/70955/Focus/arrete-de-concession-definitive-acd-geometres-et-topographes-denoncent-les-difficultes-a-se-faire-delivrer-larrete-de-concession-definitive-acd>. Consulté le 29-05-2023 à 15H30.

<sup>158</sup> Article 26 et 32 de l'arrêté n° 280/PM/CAB du 12 avril 2016, portant fixation des délais, coûts et procédures applicables au Guichet Unique du Permis de Construire.

<sup>159</sup> Voir l'article 42 du décret suscité.

difficultés se sont faites ressentir tant au niveau de la gestion foncière que de la planification foncière urbaine. On constate ainsi une difficulté dans la planification foncière urbaine (A) du fait de la faiblesse constitutive des compétences locales d'urbanisme (B).

### **A. Une difficulté dans la planification foncière urbaine**

**70.** Le décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat confie aux autorités municipales ivoiriennes l'élaboration et la mise en œuvre des plans d'urbanisme et des projets de lotissements, mais va plus loin à travers l'obligation qu'elle met à leur charge de construire des logements sociaux<sup>160</sup>.

Toutefois, « *dans la pratique, les lotissements en Côte d'Ivoire, d'une façon générale, sont rarement accompagnés des équipements nécessaires à la vie de la population. Dans la réalité, on assiste régulièrement à une division parcellaire des terrains urbains avec équipement progressif. Ce constat se justifie essentiellement par le fait que, généralement, les lotissements se réalisent au gré des besoins, sans en référer à une politique d'ensemble de prévision et de planification urbaine. De plus, les plans d'urbanisme, quand ils existent, sont dans la plupart des cas largement ignorés par les plans de lotissements qui, dans la logique, devraient être l'opération urbanistico-foncière de mise en œuvre du plan d'urbanisme*<sup>161</sup>. »

Cette situation explique le fait que « *90% des lotissements effectués ne sont pas approuvés, bien que les usagers détiennent des titres administratifs délivrés par les autorités compétentes. De ce fait, la majorité des lotissements peuvent être qualifiés "d'hors norme". Selon la réglementation, les usagers ne peuvent accéder à la pleine propriété foncière sur des lotissements non approuvés*<sup>162</sup>. » Pour relever ces défis, il est essentiel de renforcer les capacités technique et financière des collectivités territoriales, d'améliorer la collecte de données et d'informations, de promouvoir la coordination intersectorielle, d'investir dans la participation des parties prenantes et de mettre en place des mécanismes de suivi et d'évaluation pour assurer la mise en œuvre efficace des plans fonciers urbains. Enfin, il convient d'élargir les

---

<sup>160</sup> Voir l'article 9 du décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat.

<sup>161</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, op. cit., p. 99.

<sup>162</sup> Georges KOUAME et al., *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire*, op. cit., p. 137.



compétences actuelles des collectivités territoriales urbaines dans la mesure où ses compétences actuelles demeurent maigres.

## **B. Une faiblesse constitutive des compétences locales d'urbanisme**

**71.** Le professeur Paterné MAMBO dans sa thèse sur *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, ne manquait pas de relever que « *la nomenclature des compétences locales d'urbanisme paraît relativement marginale. Certes, l'existence de compétences municipales touchant à l'aménagement urbain se présente aujourd'hui comme une lapalissade. Mais, pour autant, cette évidence ne saurait occulter la réalité urbaine et législative marquée par une réelle insuffisance des compétences décentralisées*<sup>163</sup>. » Comme on peut le voir, les compétences des collectivités territoriales en particulier les communes demeurent restreintes.

À la vérité les lois de 1985 et de 2003 ainsi que leurs décrets d'application respectifs<sup>164</sup> limitent les prérogatives de la commune en matière de planification, d'aménagement et de gestion du sol urbain dans l'État de Côte d'Ivoire. En fait, comme l'ont si bien souligné les professeurs OULAYE et KOBO, « *dans un domaine clé qui conditionne en grande partie la politique de développement communal, la seule compétence consentie aux communes est la délivrance des permis de construire*<sup>165</sup>. » En effet, en dépit de l'énumération des attributions de la commune en matière d'urbanisme, orchestrée par la loi du 7 juillet 2003, et éclairée par le décret d'application de celle-ci, la seule compétence qu'exerce l'administration communale, la seule qui lui soit exclusive, demeure liée au permis de construire.

On le sait, la décentralisation implique transfert de compétences, et nécessairement de dépossession des attributions traditionnellement exercées par le pouvoir central au profit

---

<sup>163</sup> Paterné Yapi MAMBO, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, op. cit., p. 59.

<sup>164</sup> La loi n° 85-582 du 29 juillet portant régime des transferts de compétences de l'État aux communes et à la ville d'Abidjan et son décret n° 86-451, déterminant la répartition des compétences en matière d'urbanisme et de construction entre l'État, les communes et la ville d'Abidjan ; la loi n° 2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales, et du décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application de cette loi en matière d'urbanisme et d'habitat.

<sup>165</sup> Pierre KOBO et Hubert OULAYE, « Les transferts de compétences de l'État aux communes en Côte d'Ivoire », in *La politique de décentralisation en Côte d'Ivoire*, étude du CIREJ, 1997, p. 6.

d'entités locales désignées comme ayant la qualité suffisamment affirmée pour les mettre en œuvre au nom de leurs collectivités et dans l'intérêt général<sup>166</sup>.

Pourtant, les collectivités territoriales ont un manque cruel de capacités financière et technique nécessaires à la réalisation des aménagements et des plans d'urbanisme et des aménagements. Ces incapacités fragilisent ainsi la bonne gestion du domaine foncier urbain.

**72.** Il devient alors important que l'État et les collectivités territoriales travaillent en étroite collaboration pour identifier les besoins, définir les priorités et mettre en place des mécanismes de soutien adaptés. Le dialogue et la coopération entre les niveaux de gouvernement sont indispensables pour garantir une mise en œuvre efficace et durable des plans d'urbanisme.

En définitive, l'analyse de cette section a permis de mettre en évidence les failles et insuffisances des structures intervenant dans la gestion du domaine foncier urbain. Celle qui suit permettra de relever les défis auxquelles ces structures sont confrontées et qui entravent la bonne gestion du domaine foncier urbain.

## **SECTION II : UN CADRE STRUCTUREL EN DIFFICULTÉ**

**73.** Dans de nombreux pays, notamment dans les pays en développement, le domaine foncier urbain est confronté à des défis complexes tels que la croissance démographique rapide, l'urbanisation non planifiée, la spéculation foncière, la corruption, les conflits d'intérêts et les inégalités socio-économiques<sup>167</sup>. Les défis du domaine foncier urbain peuvent exacerber les inégalités socio-économiques et peuvent compromettre la stabilité, la cohérence et l'efficacité du cadre structurel de gestion du domaine foncier urbain. Ce sont ces défis auxquelles les structures de gestion du domaine foncier urbain doivent faire face. Ils seront donc analysés en difficultés internes (**Paragraphe I**) et externes (**Paragraphe II**).

---

<sup>166</sup> Paterne Yapi MAMBO, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, op. cit., p. 60.

<sup>167</sup> Ricky BURDETT, Deyan SUDJIC, *The Endless City (The Urban Age Project de la London School of Economics et de la Deutsche Bank's Alfred Herrhausen Society)*, London, Phaidon Press, 2010, p. 37.  
Version française : Ricky BURDETT, Deyan SUDJIC, *La ville sans fin (Le projet Urban Age de la London School of Economics et de la Deutsche Bank's Alfred Herrhausen Society)*, Londres, Phaidon Press, 2010, p. 37.

## Paragraphe I : Les difficultés internes

Les difficultés internes font référence à un problème ou un défi qui est présent à l'intérieur des structures de gestion foncière urbaine et qui découle généralement de facteurs internes. Ces difficultés peuvent être liées à des aspects tels que la corruption (A) ou encore le manque de coordination (B).

### A. La corruption

**74.** La corruption dans la gestion foncière urbaine est une problématique majeure qui peut compromettre la stabilité, la cohérence et l'efficacité du cadre structurel de gestion du domaine foncier dans les zones urbaines. Elle consiste à abuser des responsabilités conférées pour s'enrichir personnellement<sup>168</sup>.

Le baromètre mondial de la corruption et l'Indice de corruption en Afrique montrent tous deux que les principales institutions chargées de la gestion foncière en Afrique comptent aussi parmi les plus touchées par la corruption<sup>169</sup>. À l'échelle mondiale, une personne sur cinq déclare avoir versé un pot-de-vin en échange de services fonciers. En effet, sur le continent africain, « c'est la moitié des usagers des services d'administration foncière qui sont concernés. Plusieurs sections nationales de *Transparency International* réparties dans le monde entier, ont classé la corruption politique dans le secteur foncier parmi les trois principaux motifs de consultation des centres d'assistance juridique et d'action citoyenne<sup>170</sup>. »

**75.** En Côte d'Ivoire, la corruption est devenue un phénomène courant<sup>171</sup> qui s'est transformé en une culture dont les effets, bien qu'étant perçus par une catégorie sociale comme un moyen de réduire la pauvreté, restent un facteur qui freine la bonne gestion des terrains urbains et débouchent parfois sur des conflits fonciers.

---

<sup>168</sup> Martial MATHIEU (*dir*), Nicolas KADA, Céline TORRISI, *Dictionnaire d'administration publique*, Grenoble, Coll. : Droit et action publique, Presses universitaires de Grenoble, 2014, p. 119-121.

<sup>169</sup> Michael SCHMIDT, Andrea STAERITZ, Michael GRIFFIN, *Enquêter sur la corruption dans le secteur foncier en Afrique : Guide de formation pour les journalistes*, p. 29. Tiré sur le site [https://www.transparency.org/files/content/publication/French\\_version\\_-\\_Enqu%C3%AAtes\\_sur\\_la\\_Corruption\\_dans\\_le\\_Secteur\\_Foncier\\_en\\_Afrique.pdf](https://www.transparency.org/files/content/publication/French_version_-_Enqu%C3%AAtes_sur_la_Corruption_dans_le_Secteur_Foncier_en_Afrique.pdf). Consulté le 30-05-2023 à 10H36.

<sup>170</sup> *Idem*, p. 30.

<sup>171</sup> Antoine KONÉ « La corruption dans tous ses états en Côte d'Ivoire », in *Afrique contemporaine*, Vol. 3-4, N° 263-264, p. 245.

Dans bien des cas, certains se sont vu spolier leur terrain en raison de pratiques corruptibles. Bien qu'il n'existe, encore aujourd'hui, aucune statistique qui permette de mesurer l'ampleur réelle du phénomène décrit. Cela ne veut pas dire que les dérives sont marginales. Cela signifie simplement que l'on ne dispose pas d'indicateurs fiables permettant de quantifier ces pratiques corruptibles.

Au titre de l'indice de perception de la corruption (IPC) de *Transparency International*, la Côte d'Ivoire a gagné 24 places en 7 ans passant de la 130<sup>ième</sup> place en 2012 à la 106<sup>e</sup> place en 2019<sup>172</sup>. Malgré ces résultats, beaucoup reste à faire quant à la conformité et à l'adhésion sans faille des agents du secteur public aux principes de transparence, d'intégrité, de responsabilité et de bonne gouvernance en général. Ainsi, la Côte d'Ivoire reste dans la zone rouge, c'est-à-dire parmi les pays où la corruption demeure importante<sup>173</sup>. Cette situation favorise l'injustice sociale, l'accroissement des inégalités, l'exclusion des groupes marginalisés, l'expansion de l'informalité urbaine, la perte de confiance dans les institutions et la détérioration de la qualité de vie urbaine.

Par ailleurs, la lutte contre la corruption foncière urbaine nécessite un engagement fort de la part des gouvernements, des institutions, et de la société civile afin de garantir une gestion foncière urbaine transparente, équitable et efficace. Cela dit, il est nécessaire que les structures arrivent à véritablement collaborer en raison du manque de coordination.

## **B. Le manque de coordination**

**76.** Le manque de coordination des structures de gestion foncière fait référence à une situation où les différentes structures responsables de la gestion des terres et des ressources foncières ne parviennent pas à travailler de manière harmonieuse et coordonnée. Cela peut engendrer de divers problèmes et défis dans la gestion foncière.

Le fait est que, la gestion foncière implique souvent la participation de plusieurs acteurs tels que les organismes gouvernementaux, les autorités locales, les agences de planification, les départements de l'urbanisme, les services fiscaux, les registres fonciers, les tribunaux, les communautés locales, les organisations de la société civile, les promoteurs immobiliers. En

---

<sup>172</sup> Coordination de la lutte contre la corruption. Tiré sur le site <https://habg.ci/coordination-lutte-contre-corruption>. Consulté le 31-05-2023 à 07H.

<sup>173</sup> Voir le site susmentionné.

raison de cette multiplicité des acteurs, il peut être difficile de coordonner leurs actions et de s'assurer qu'ils travaillent ensemble de manière cohérente.

**77.** C'est principalement le cas de l'AGEF qui « *rencontre des difficultés dans l'accomplissement de ses missions en raison de l'interférence non seulement du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme qui délivre à des opérateurs économiques des documents administratifs en violation des textes en vigueur*<sup>174</sup>. » Il s'agit de la cession à des personnes morales et/ou physiques, en dehors de l'État, de ses démembrements et des structures créées pour gérer son domaine foncier, de terrains urbains qui, en principe, devaient d'abord être immatriculés au nom de l'État avant toute cession à un tiers<sup>175</sup>. Cette situation compromet véritablement la bonne mise en œuvre de sa mission de gestion des ressources foncière urbaine par l'AGEF.

Cela dit, pour surmonter le manque de coordination des structures de gestion foncière, il est nécessaire de mettre en place des mécanismes de coordination appropriés, tels que des cadres institutionnels clairs, des canaux de communication efficaces, des structures de gouvernance coordonnées, des plateformes de dialogue multi-acteurs et des systèmes d'information partagée.

## **Paragraphe II : Les difficultés externes**

Les difficultés externes font référence à un problème ou un défi qui est extérieur aux structures de gestion foncière urbaine et qui découle généralement de facteurs externes. Ces difficultés peuvent être liées à des aspects tels que la faible application de la réglementation foncière **(A)** ou la spéculation foncière **(B)**.

### **A. La faible application de la réglementation foncière**

**78.** La faible application de la réglementation foncière fait référence à la situation où les propriétaires fonciers, les occupants ou les utilisateurs de terrains ne respectent pas les lois et réglementations en matière de gestion foncière. Cette situation peut engendrer divers problèmes et défis dans le domaine de la gestion foncière.

---

<sup>174</sup> *Droit foncier Ivoirien, op., cit*, p. 187. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitlmtY49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitlmtY49nBS8TNO). Consulté le 01-06-2023 à 15H45.

<sup>175</sup> *Idem*, p. 187.

Les réglementations foncières définissent souvent des restrictions sur l'utilisation des terres, telles que des zonages spécifiques pour les résidences, les commerces ou les espaces verts. Cependant, certains individus peuvent ne pas respecter ces restrictions en utilisant leur propriété d'une manière non autorisée en construisant des structures non conformes<sup>176</sup>. En effet, la construction de bâtiments nécessite l'obtention d'un permis de construire légal, par contre dans de nombreux endroits, notamment à Abidjan, certains individus construisent des bâtiments sans respecter cette exigence, enfreignant ainsi la réglementation relative au permis de construire<sup>177</sup>. Cela peut conduire à des problèmes de sécurité, de qualité de construction et de planification urbaine.

De plus, dans certaines situations, des individus peuvent occuper illégalement des terres publiques ou privées sans respecter les droits de propriété légitime. Cela peut se produire en raison de l'absence de titres fonciers clairs, de l'inefficacité de l'enregistrement des terres ou d'autres facteurs. L'occupation illégale peut entraîner des conflits fonciers, des litiges et des tensions entre les parties concernées.

**79.** Pour remédier à la faible application de la réglementation foncière par les individus, il est important de renforcer la sensibilisation du public au respect des lois et réglementations en matière de gestion foncière, d'améliorer l'accès aux informations et aux services liés à la propriété foncière, et de mettre en place des mécanismes de contrôle et d'application plus efficaces. Il peut également être nécessaire de renforcer les sanctions et les mesures dissuasives pour décourager les comportements non conformes.

Cependant un autre défi, qui échappe parfois à la réglementation foncière urbaine, persiste. Il s'agit de la spéculation foncière.

---

<sup>176</sup> À Abidjan, il y a 120 bidonvilles répertoriés, pour une population de plus d'un million d'habitants » (Ministre) Publié le jeudi 16 mars 2023 | Société. Tiré sur le site <https://news.abidjan.net/flash-infos/77974-a-abidjan-il-y-a-120-bidonvilles-repertories-pour-une-population-de-plus-dun-million-dhabitants-ministre>. Consulté le 02-06-2023 à 17H.

<sup>177</sup> Guebri Lydie Chantal MADOU, *Le permis de construire, un outil réglementaire pour la fabrique d'une ville durable (le cas du District Autonome d'Abidjan, Côte d'Ivoire)*, N° 1, 2021. Tiré sur le site <https://regardsuds.org/le-permis-de-construire-un-outil-reglementaire-pour-la-fabrique-dune-ville-durable-le-cas-du-district-autonome-dabidjan-cote-divoire/>. Consulté le 02-06-2023 à 18H.

## B. La spéculation foncière

**80.** La spéculation foncière fait référence à l'achat ou à l'investissement dans des biens immobiliers, principalement des terrains, dans le but de réaliser un profit futur en tirant parti de l'augmentation de la valeur du bien<sup>178</sup>. En clair, c'est "acheter un terrain aujourd'hui dans le but de le revendre deux fois plus chers demain". Dans bien des cas, des investisseurs achètent de grandes quantités de terres pour des gains financiers à long terme, sans avoir l'intention de les développer ou de les utiliser immédiatement. Cela peut entraîner une pénurie de terres disponibles pour des utilisations essentielles tel que le logement.

En Côte d'Ivoire, ce phénomène n'est pas nouveau. Le prix moyen au mètre carré des terrains à Abidjan est près de 5 fois plus élevé que le prix moyen au mètre carré à l'intérieur<sup>179</sup>. En effet, des personnes privées ou des promoteurs immobiliers interviennent dans la chaîne foncière pour acheter directement des parcelles de terrains<sup>180</sup> afin de les revendre à un prix double. Lorsque des investisseurs, spéculatifs, achètent des terrains en prévision d'une future augmentation de leur valeur, cela peut entraîner une hausse des prix fonciers et peut rendre l'acquisition de terrains plus difficile pour les populations vulnérables.

Cela s'explique, sans aucun doute, par le fait que les villes ivoiriennes, en particulier Abidjan, connaissent une croissance démographique rapide, avec une augmentation importante de la population urbaine<sup>181</sup>. Cette croissance démographique rapide crée donc une pression sur le domaine foncier urbain, avec une demande croissante en terrains et en logements. Pour certains, ce fut donc le moment de faire accroître leurs pécunes au travers de pratiques spéculatives.

---

<sup>178</sup> Samir AMIN, « La spéculation foncière et la construction immobilière », in *Le monde des affaires sénégalais*, 1969, p. 160.

<sup>179</sup> Baromètre immobilier T1-2023, publié le 16 avril 2023 Par Axelle KADIO-MOROKRO. Tiré sur le site <https://afriveille.com/barometre-immobilier-t1-2023/>. Consulté le 03-06-2023 à 15H55.

<sup>180</sup> *Droit foncier Ivoirien*, op, cit, p. 187. Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO). Consulté le 03-06-2023 à 17H45.

<sup>181</sup> « Le déficit de logements en Côte d'Ivoire est estimé à environ 500 000 logements, et se creuse d'environ 40 à 50 000 unités par année. Ce déficit est particulièrement marqué dans la zone du Grand Abidjan. »

Cf. Silvio GIROUD, Félix BOILEVE, Jacques OTRO, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire (Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan)*, World Bank Document, 2017, p. 4.

**81.** C'est donc un réel défi auxquelles sont confrontées les structures de gestion foncière. Pour y faire face, il est essentiel de mettre en place des réglementations appropriées et des mécanismes de contrôle pour décourager les pratiques spéculatives abusives. Cela peut inclure l'utilisation d'instruments tels que la taxation progressive des terrains, la régulation des transactions foncières, l'adoption de politiques de logement abordable et la promotion d'une gestion foncière transparente et participative. De plus, la coordination et la collaboration entre les autorités locales, les agences de planification urbaine et les acteurs du secteur immobilier sont vivement encouragées.

**82.** L'examen de ce dernier chapitre, ayant pour intitulé la fragilité du cadre opérationnel, a mis en exergue les difficultés ainsi que les nombreuses faiblesses des structures de gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire. En effet, la lenteur des traitements de demande des actes, le coût élevé des actes, la corruption, le non-respect de la réglementation foncière urbaine, compliquent la bonne gouvernance de la gestion foncière urbaine. Il faut donc renforcer la résilience du cadre structurel de gestion foncière urbaine.



## CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

**83.** La gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire présente des défis complexes et multidimensionnels. L'étude de cette dernière partie a mis en évidence plusieurs problématiques qui nécessitent une attention particulière. Parmi ces problématiques figurent, la faiblesse et l'insuffisance des règles de gestion, le manque de coordination entre les acteurs, la corruption, la spéculation foncière, la faible application de la réglementation foncière et les difficultés techniques des collectivités locales. Ces problématiques persistantes, déstabilisent la bonne gestion du domaine foncier urbain. Sur cette base, la gestion foncière urbaine demeure insatisfaisante dans la mesure où de nombreuses attentes ne sont pas encore véritablement comblées.

## **CONCLUSION GÉNÉRALE**

**84.** S'il est une thématique faisant appel à la conscience de tous, c'est bien celle du foncier. L'ambition première de cette étude, portant sur la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire, était de démontrer que la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire est couverte par un ensemble de règles, d'outils, de mécanismes et de structures qui œuvrent pour une gestion efficace du domaine foncier urbain. C'est en cela, que nous avons démontré de l'existence d'un cadre opérationnel de gestion (constitué d'un ensemble de règles, d'outils et de mécanismes) ainsi qu'un cadre structurel de gestion (constitué des structures centrales et décentralisées) qui encadrent la gestion foncière urbaine. Ainsi avons-nous posé le cadre général de la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire.

Cela dit, une analyse beaucoup plus poussée, a permis de déceler des inquiétudes qui fragilisent la gestion du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire. Ces inquiétudes sont généralement liées aux insuffisances et aux difficultés liées au cadre opérationnel et structurel de gestion.

D'abord, il y a l'absence d'une démocratie foncière. En effet, les individus ne sont généralement pas associés ou même consultés avant l'élaboration des projets urbains. Ce qui crée une faible application de la réglementation foncière urbaine. En plus, il y a la lenteur de l'administration vis-à-vis de la délivrance des actes ainsi que le coût élevé de ces actes.

Par ailleurs, certains facteurs fragilisent également la gestion du domaine foncier urbain. Loin de prétendre à l'exhaustivité, il s'agit principalement, de la corruption, du manque de capacité technique des structures décentralisées, du manque de coordination entre les différentes structures intervenant dans la chaîne de gestion du domaine foncier et de la spéculation foncière. Ces défis gangrènent et entravent la bonne gestion du domaine foncier urbain. Ainsi, il paraît impérieux d'y remédier afin d'aboutir à une gestion efficace du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire.

**85.** Afin de rendre la gestion foncière urbaine plus satisfaisante, des mesures stratégiques doivent être prises. Cela comprend le renforcement des capacités des structures de gestion foncière, l'amélioration du cadre légal et réglementaire, la promotion de la transparence et de la responsabilité, ainsi que la sensibilisation et la participation des parties prenantes, y compris les communautés locales et la société civile.

De plus, il est essentiel de promouvoir une gouvernance foncière inclusive et participative, où tous les acteurs concernés sont impliqués dans les processus de prise de

décision et de planification. Cela favorisera une meilleure coordination entre les différentes parties prenantes et contribuera à une gestion plus efficace et équitable du foncier urbain.

**86.** Au bout du compte, retenons que la gestion foncière urbaine en Côte d'Ivoire offre également des opportunités pour un développement urbain durable. En adoptant des approches intégrées, inclusives et transparentes, il est possible de surmonter ces défis et de promouvoir une gestion foncière urbaine qui contribue à la création de villes résilientes, équitables et prospères.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. DICTIONNAIRES ET OUVRAGES MÉTHODOLOGIQUES

- **CORNU (Gérard)**, *Vocabulaire juridique*, Paris, PUF, 12<sup>e</sup> éd., 2018, 2300 p.
- Le lexique des termes administratifs, Comité d’Orientation pour la Simplification du Langage Administratif (COSLA), Paris, 2014, 204 p.
- **PICOTTE (Jacques)**, *Juridictionnaire : Recueil des difficultés et des ressources du français juridique*, Québec, Centre de Traduction et de Terminologie Juridiques, 2018, 2583 p.
- **TORRISI (Céline)**, *Dictionnaire d'administration publique*, Grenoble, **Nicolas KADA, Martial MATHIEU** (dir), Coll. : Droit et action publique, Presses universitaires de Grenoble, 2014, 576 p.

### II. OUVRAGES

#### 1- Ouvrages généraux et collectifs

- **BURDETT (Ricky), SUDJIC (Deyan)**, *The Endless City (The Urban Age Project de la London School of Economics et de la Deutsche Bank's Alfred Herrhausen Society)*, London, Phaidon Press, 2010, 512 p.
- **CAVERIVIERE (Monique), DEBENE (Marc)**, *Le droit foncier sénégalais*, Paris, Coll. Monde en devenir, 1988, 329 p.
- **COLIN (Jean-Philippe), LE MEUR (Pierre-Yves), LÉONARD (Éric)**, *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers (Du cadre légal aux pratiques locales)*, Paris, Karthala, 2010, 538 p.
- **DEGNI-SEGUI (René)**, *Droit administratif général*, Abidjan, CEDA, Tome I, 2002, 140 p.
- **DEININGER (Klaus), SELOD (Harris)**, *Accès à la terre et aux informations foncières pour une meilleure gouvernance foncière*, Document de travail de la Banque mondiale sur les politiques de recherche, 6109, 2012, 256 p.

- **DEININGER (Klaus), SELOD (Harris)**, *Accès à la terre et aux informations foncières pour une meilleure gouvernance foncière*, Document de travail de la Banque mondiale sur les politiques de recherche, 6109, 2012, 127 p.
- **DOUENCE (Maylis)**, *L'inaliénabilité du domaine public*, Paris, AJDA, 2006, 238 p.
- **GILLET-LORENZI (Emmanuelle), TRAORÉ (Seydou)**, *Droit administratif des biens*, Paris, CNFPT, 2007, 210 p.
- **GIROUD (Silvio), BOILEVE (Félix), OTRO (Jacques)**, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire (Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan)*, World Bank Document, 2017, 82 p.
- **GODFRIN (Philippe), DEGOFFE (Michel)**, *Droit administratif des biens (domaine, travaux, expropriation)*, Paris, Sirey, 11<sup>e</sup> éd., 2015, 470 p.
- **KOUAMBLA (Jonas), KRA (Kouassi Raymond)**, *L'information foncière urbaine et la question de sa gouvernance en Côte d'Ivoire*, Paris, l'Harmattan, s. d., 199 p.
- *Manuel de procédures d'élaboration et de mise en œuvre du schéma régional d'aménagement et de développement du territoire*, Ministère du plan et du développement, Direction régionale de l'aménagement du territoire, du développement régional et local, Programme des Nations Unies pour le Développement, 2017, 113 p.
- **MORAND-DEVILLER (Jacqueline)**, *Droit administratif des biens*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 9<sup>e</sup> éd., 2016, 888 p.
- **SAVY (Robert)**, *Droit de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1981, 683 p.

### III. OUVRAGES SPÉCIALISÉS

- **BLANC (Chantal)**, *Le foncier rural en Côte d'Ivoire (étude réalisée pour la direction du développement rural)*, Ministère du plan et de l'industrie, Abidjan, 1981, 187 p.
- **CIPARISSE (Gérard)**, *Thésaurus multilingue du foncier*, Rome, FAO, 1999, 216 p.
- **DI ROBERTO (Hadrien)**, *Les conflits fonciers et leur résolution à l'échelle locale dans un contexte de marchandisation de la terre. Une étude de cas dans les Hautes Terres à Madagascar*, Paris, Coll. Recherche, Comité Technique Foncier et Développement, AFD-MEAE, 2021, 91 p.
- **GARRIER (Claude)**, *Côte d'Ivoire et zone OHADA (Gestion immobilière et droit foncier urbain)*, Paris, éd. L'Harmattan, 2007, 288 p.

- **KONATÉ (Abou)**, *Radiographie du droit foncier en Côte d'Ivoire*, Paris, éd. L'Harmattan, 2014, 222 p.
- **LEGUENIC (Morgane)**, *L'approche participative. Fondements et principes théoriques : Application à l'action humanitaire*, Groupe URD, 2001, 47 p.
- **RANDRANTO (Malala)**, *La pertinence du nouveau système de droit foncier de Madagascar (la réforme foncière de 2005)*, Thèse, Université Paris I, École Doctorale de Droit Comparé, 12 Mai 2014, 352 p.

#### IV. RECUEIL DE COURS

- **KARIM (Dosso)**, *Cours de droit administratif des biens 2*, Université Alassane OUATTARA de Bouaké, 2012-2013, 135 p.
- **LAMARCHE (Aka Aline)**, *Cours de droit foncier urbain*, Université Alassane Ouattara Bouaké, Côte d'Ivoire, 2021, 25 p.
- **MAMBO (Yapi Paterne)**, *Cours de droit administratif des biens*, Université Félix Houphouët Boigny, 2019-2020, 143 p.
- **MAMBO (Yapi Paterne)**, *Cours de droit de l'urbanisme Master 1 droit public*, Université Félix Houphouët Boigny, 2020-2021, 47 p. Tiré sur le site <https://www.studocu.com/row/document/universite-felix-houphouet-boigny/droit-commercial/cours-droit-de-lurbanisme-master-1-droit-public/15225892>. Consulté le 17- 05- 2023 à 17H45.

#### V. THÈSES

- **FIAN (Assemian)**, *Le droit foncier de l'État ivoirien*, Thèse d'État, Paris, Tomes 1&2, 1991, 693 p.
- **KOBO (Pierre-Claver)**, *Droit et ville (essai sur le droit de l'urbanisme en Côte d'Ivoire)*, thèse de droit, Nice, 1984, 437 p.
- **MAMBO (Yapi Paterne)**, *Droit et ville en Afrique (étude de la décentralisation ivoirienne en matière d'urbanisme)*, Thèse, Nantes/Paris, L'Harmattan, Coll. Études africaines, 2008/2009, 503 p.

- **RANDRANTO (Malala)**, *La pertinence du nouveau système de droit foncier de Madagascar (la réforme foncière de 2005)*, Thèse, Université Paris I, École Doctorale de Droit Comparé, 12 Mai 2014, 352 p.

## VI. ARTICLES

- **AGODIO (Boga Christian Jules)**, « Jeunesse et participation citoyenne en Côte d'Ivoire », in *Statéco*, N° 116, 2022, p. 95-105.
- **AMIN (Samir)**, « La spéculation foncière et la construction immobilière », in *Le monde des affaires sénégalais*, 1969, p.160-162.
- **BOUDREAU (Julie-Anne), HAMEL (Pierre)** « La participation citoyenne dans la planification urbaine et la gouvernance locale : preuves du Québec », in *Journal des Affaires Urbaines*, Vol. 39, N° 3, 2017, p. 369-388.
- **BRENOUM (Kouakou David) et al.**, « Les conflits fonciers dans la ville de Korhogo », in *Revue Africaine d'Anthropologie*, Nyansa-Pô, N° 19, 2015, p. 119-136.
- **CALOGERO (Anna) et al.**, « L'approche participative dans la planification urbaine des quartiers précaires de l'aire métropolitaine de Port-au-Prince », in *ESA-Consultance*, 2017, p. 13-14.
- **CAMARA (Amara Moussa), KOUADIO (Guy Yves), KONÉ (Daouda Yaya)**, « La participation citoyenne dans la gouvernance locale en Côte d'Ivoire : état des lieux et défis », in *Revue ivoirienne des sciences politiques*, N° 19, 2017, p. 171-198.
- **CHORFI (Khaled), YOUNESI (Kamel)**, « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif, Algérie », in *Penser la ville – approches comparatives*, Algérie, Khenchela, 2008, p. 1-10.
- **CLERC (Valérie)**, « Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville. Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh », in *Espaces et sociétés*, éd. Érès, Vol. 3, N° 143, 2010, p. 63-79.
- **KOBO (Pierre), OULAYE (Hubert)**, « Les transferts de compétences de l'État aux communes en Côte d'Ivoire », in *La politique de décentralisation en Côte d'Ivoire*, étude du CIREJ, 1997, p. 6.



- **KONAN (Kouassi Toussaint)**, « Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo district d'Abidjan, Côte d'Ivoire », in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes (RIGES)*, **Brou Émile KOFFI** (dir), 2018, N° 4, p. 24-36.
- **KONÉ (Antoine)** « La corruption dans tous ses états en Côte d'Ivoire », in *Afrique contemporaine*, Vol. 3-4, N° 263-264, 2017, p. 245-248.
- **LEY (Albert)**, « Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte-d'Ivoire », in *Bibliothèque Africaine et Malgache Droit, Sociologie Politique et Économie*, **Pierre François GONIDEC** (dir), Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Tome XVIII, 1972, p. 21.
- **MICHEL (Aurélia), DENIS (Éric), GONÇALVES (Soares Rafael)**, « Introduction : les enjeux du foncier urbain pour le développement, Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités », in *Dynamiques foncières dans les villes du sud*, Revue Tiers Monde, éd. Armand Colin, Vol. 2, N° 206, 2011, p. 7-20
- **RAZAFINDRAKOTO (Mireille), ROUBAUD (François)** « Le foncier urbain en Afrique de l'Ouest : entre régulation informelle et dispositifs publics défaillants », in *Mondes en développement*, Vol. 45, N° 180, 2017, p. 95-116.
- **ROY (Ananya)** « Informalité urbaine : vers une épistémologie de la planification », in *Journal de l'Association américaine de planification*, Vol. 71, N° 2, p. 147-158.
- **SIMONNEAU (Claire)**, « Communs fonciers urbains : Étude exploratoire des dispositifs collectifs d'accès au sol dans les villes du Sud global », in *Regards sur le Foncier n° 5*, Paris, Comité technique « Foncier & développement », AFD, MEAE, 2018, p. 4-6.

## VII. RAPPORTS

- **GODDARD (Klein), N'GOAN (Dié-Kacou)**, *Étude juridique et administrative du Plan foncier rural*, Vol. 1, Rapport 1996, 127 p.
- Conseil National des Droits de l'Homme, *Rapport d'enquête sur le respect des prescriptions de construction des bâtiments*, 2021, 36 p.

- **DURAND-LASSERVE (Alain)**, *Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique sub-saharienne (enjeux et opportunités après la conférence Habitat II)*, Rapport du colloque régional des professionnels africains à Ouagadougou, Programme de gestion foncière, Centre des Nations Unies pour les Établissements Humains, 2000, 104 p.
- **KOUAME (Georges) et al.**, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la côte d'ivoire*, World Bank Group, Rapport final Mars 2016, 186 p.  
Lien de Téléchargement <http://www.caidp.ci/uploads/9131a59851c6db7a8a7089870d2bb504.pdf>. Consulté le 30-05-2023 à 06H30.
- Rapport « Quels usages pour les Fichiers fonciers ? – Recensement des études et usages s'appuyant sur les Fichiers fonciers », in *CeremaNord-Picardie*, Décembre 2018, 41 p.

## VIII. RÉFÉRENCES NON JURIDIQUES

- **JAURÈS (Jean)**, *Histoire socialiste de la révolution française*, Paris, Coll. les essentielles, Tome 3, 1973, 1422 p.
- **TERRY (George Robert), FRANKLIN (Stephen George)**, *Les principes du management*, Paris, Coll. Gestion, Economica, 8<sup>e</sup> éd., 1985, 669 p.

## IX. TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

### A. Lois

- La loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 relative aux plans d'urbanisme.
- La loi n° 85-582 du 29 juillet portant régime des transferts de compétences de l'État aux communes et à la ville d'Abidjan.
- La loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier.
- La loi n° 2003-208 du 7 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'État aux collectivités territoriales.

- La loi n° 2016-886 du 08 Novembre 2016 portant constitution de la Côte d'Ivoire, tel que modifiée par la loi n° 2020-348 du 19 Mars 2020.
- La loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat.
- La loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain.

## **B. Règlements**

### **1. Décrets**

- Le décret n° 77-906 du 5 novembre 1977 relatif aux lotissements ruraux.
- Le décret n° 86-451, déterminant la répartition des compétences en matière d'urbanisme et de construction entre l'État, les communes et la ville d'Abidjan.
- Le décret n° 95-520 du 5 juillet 1995 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des lotissements du domaine privé urbain de l'État et des communes.
- Le décret n° 99-186 du 24 Février 1999 autorisant et déterminant la prise de participation financière au capital de l'Agence de Gestion Foncière.
- Le décret n° 2005-261 du 21 juillet 2005 fixant les modalités d'application en matière d'urbanisme et d'habitat.
- Le décret n° 2013-294 du 2 mai 2013 portant érection de trente et une régions, circonscription administrative en collectivités territoriales.
- Le décret n° 2013-482 du 02 Juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.
- Le décret n° 2014-865 du 23 décembre 2014 portant organisation du ministère auprès du Premier Ministre, chargé du Budget.
- Le décret n° 2015-195 du 24 mars 2015 portant création, attributions, composition et fonctionnement du GUPC.
- Le décret n° 2016-49 du 10 février 2016 modifiant les articles 13, 14, 15, 16 alinéa 2, 21 et 22 du décret n° 92-398 du 1<sup>er</sup> juillet 1992 portant réglementation du permis de construire, tel que modifié par le décret n° 2014-363 du 12 juin 2014.

- Le décret n° 2019-1009 du 04 Décembre 2019 portant organisation du ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme.
- Le décret n° 2021-783 du 08 décembre 2021 déterminant la procédure de déchéance des droits sur les parcelles de terrains non détenues en pleine propriété et les conditions de leur acquisition.
- Le décret n° 2021-784 du 08 décembre 2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement.
- Le décret n° 2021-785 du 08 Décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'arrête de concession définitive.
- Le décret n° 2021-800 du 08 Décembre 2021 portant organisation du ministère du budget et du portefeuille de l'État.

## **2. Arrêté**

- L'arrêté n° 280/PM/CAB du 12 avril 2016, portant fixation des délais, coûts et procédures applicables au Guichet Unique du Permis de Construire.

## **X. INDEX DE JURISPRUDENCES**

- CE, 17 mars 1893, Chemins de fer de l'Est, conclusion de Jean ROMIEU, D. 1894.
- Cass. Civ 1<sup>er</sup>, 21 décembre 1987, Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) c/ Société Lloyd Continental, Bull. n° 348.
- CA. CS, Arrêt n° 20 du 31 mars 2010, N.Y.M. c/ MCUH, Rec. Ch. regroupées n° 01/2010 doc. CNDJ 2014.
- CA. CS, Arrêt n° 001 du 18/01/2012 CS (RCR 01/2012).
- CA. CS, Arrêt n° 009 du 18/01/2012 CS (RCR 01/2012).
- CA. CS, Arrêt n° 44 du 28/03/2012 CS (RCR 03/2012).
- CA. CS, Arrêt n° 60 du 18/04/2012 CS (RCR 03/2012).
- CA. CS, Arrêt n° 61 du 18/04/2012 CS (RCR 03/2012).
- CA. CS, Arrêt n° 35 du 19/03/2014, KOFFI Konan c/ Ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

## **XI. WEBOGRAPHIE**

- À Abidjan, il y a 120 bidonvilles répertoriés, pour une population de plus d'un million d'habitants » (Ministre) Publié le jeudi 16 mars 2023 | Société. Tiré sur le site <https://news.abidjan.net/flash-infos/77974-a-abidjan-il-y-a-120-bidonvilles-repertories-pour-une-population-de-plus-dun-million-dhabitants-ministre>, Consulté le 02-06-2023 à 17H ;
- Akissi DELTA à Bruno KONÉ Tiré sur le site <https://afriksoir.net/akissi-delta-bruno-kone-aidez-moi-suis-detresse-on-arrache-mon-terrain-je-nai-plus-rien/>, Consulté 10-04-2023 à 18H ;
- Arrêté de concession définitive (ACD) : géomètres et topographes dénoncent les difficultés à se faire délivrer l'Arrêté de concession définitive (ACD). Tiré sur le site <https://www.fratmat.info/article/70955/Focus/arrete-de-concession-definitive-acd-geometres-et-topographes-denoncent-les-difficultes-a-se-faire-delivrer-larrete-de-concession-definitive-acd>, Consulté le 29-05-2023 à 15H30 ;
- Baromètre immobilier T1-2023, publié le 16 Avril 2023 Par Axelle KADIO-MOROKRO, Tiré sur le site <https://afriveille.com/barometre-immobilier-t1-2023/>, Consulté le 03-06-2023 à 15H55 ;
- Bidonvilles Abidjan. Tiré sur le site <https://topnewsafrika.net/news/plus-de-120-bidonvilles-denombres-a-abidjan-selon-le-ministre-bruno-kone#:~:text=Plus%20de%20120%20bidonvilles%20d%C3%A9nombr%C3%A9s%20%C3%A0%20Abidjan%2C%20selon%20le%20ministre%20Bruno%20Kon%C3%A9,-Le%20ministre%20ivoirien>, Consulté le 26-05-2023 à 17H15 ;
- Christian BOUQUET et Irène KASSI-DJODJO, « Déguerpir » pour reconquérir l'espace public à Abidjan, 2014. Voir le point 11. Tiré sur le site <https://journals.openedition.org/espacepolitique/2963>, Consulté le 26-05-2023 à 15H ;
- Construction : tout sur les ACD, les coûts ainsi que le délai de leurs délivrances. Publié le : 02 novembre 2021 par Carlos DOGBA. Tiré sur le site <https://www.linfodrome.com/societe/71616-construction-tout-sur-les-acd-les-couts-ainsi-que-le-delai-de-leurs-delivrances>, Consulté le 29-05-2023 à 14H30 ;
- Coordination de la lutte contre la corruption. Tiré sur le site <https://habg.ci/coordination-lutte-contre-corruption>, Consulté le 31-05-2023 à 07H ;

- Définition de gestion par le dictionnaire le Robert. Tiré sur le site <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/gestion>, Consulté 13-04-2023 à 18H30 ;
- Droit foncier Ivoirien, Tiré sur le site [https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/\\_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw\\_6KoJH\\_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO](https://gouvernancesecuritaire.websites.co.in/files/218755/media/129652/_1586702359FMuprv.pdf&ved=2ahUKEwjTw_6KoJH_AhURQUEAHVRPBqgQFnoECBEQAAQ&usg=AOvVaw18DteETitImty49nBS8TNO), Consulté le 03-05-2023 à 20H07 ;
- En Côte d'Ivoire, un rapport pointe les dysfonctionnements dans les constructions de bâtiments. Tiré sur le <https://www.rfi.fr/fr/afrique/20221014-en-c%C3%B4te-d-ivoire-un-rapport-pointe-les-dysfonctionnements-dans-les-constructions-de-b%C3%A2timents>, Consulté le 29-05-2023 à 07H30 ;
- Foncier urbain : le nouveau code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain adopté par les sénateurs. Les propos du Ministre de la construction et de l'urbanisme, M. Bruno Nabagné KONÉ. Tiré sur le site <https://ci.opera.news/ci/fr/politics/amp/314fdd2015cb5f80359ebe83ef6e5002>, Consulté le 05-05-2023 à 16H ;
- Guebri Lydie Chantal MADOU, Le permis de construire, un outil réglementaire pour la fabrique d'une ville durable : le cas du District Autonome d'Abidjan (Côte d'Ivoire), N° 1 2021. Tiré sur le site <https://regardsuds.org/le-permis-de-construire-un-outil-reglementaire-pour-la-fabrique-dune-ville-durable-le-cas-du-district-autonome-dabidjan-cote-divoire/>, Consulté le 02-06-2023 à 18H ;
- Historique de l'AGEF. Tiré sur le site <https://agef-ci.com/historique/> Consulté le 11-05-2023 à 10H20 Voir également <https://www.gouv.ci/actualite-article.php?recordID=12312&d=1>, Consulté le 25 Mai 2023 à 11H ;
- La fragilité des institutions des États africains questionnée. Tiré sur le site [https://www.lepoint.fr/afrique/quand-la-fragilite-des-institutions-des-etats-africains-est-questionnee-15-07-2020-2384410\\_3826.php](https://www.lepoint.fr/afrique/quand-la-fragilite-des-institutions-des-etats-africains-est-questionnee-15-07-2020-2384410_3826.php), Consulté le 29-05-2023 à 10H18 ;
- Le capital social de l'AGEF. Tiré sur le site <https://agef-ci.com/historique/>, Consulté le 10-05-2023 à 21H50 ;
- Le domaine, fiche 6, Version de décembre 2018. Tiré sur le site [https://www.conseil-etat.fr/Media/contenu-froid/documents/guide-des-outils-d-action-economique/maj-1219/f6-liens.pdf&ved=2ahUKEwiNg4\\_o8I7\\_AhUIUaQEHSMTD1U4ChAWegQIDxAB&usg=AOvVaw1QRPsDpQDv6qF1\\_c\\_wy62n](https://www.conseil-etat.fr/Media/contenu-froid/documents/guide-des-outils-d-action-economique/maj-1219/f6-liens.pdf&ved=2ahUKEwiNg4_o8I7_AhUIUaQEHSMTD1U4ChAWegQIDxAB&usg=AOvVaw1QRPsDpQDv6qF1_c_wy62n), Consulté le 06-05-2023 à 10H ;

- Litige foncier / Akissi DELTA. Tiré sur le site <https://www.abidjanshow.com/litige-foncier-akissi-delta-categorique-ceux-qui-parlent-ils-parlent-pour-rien-on-a-rendu-justice-cest-fini/>, Consulté 13-04-2023 à 18H ;
- Michael SCHMIDT, Andrea STAERITZ et Michael GRIFFIN, *Enquêter sur la corruption dans le secteur foncier en Afrique : Guide de formation pour les journalistes*, p. 29. Tiré sur le site [https://www.transparency.org/files/content/publication/French\\_version\\_-\\_Enqu%C3%AAter sur la Corruption dans le Secteur Foncier en Afrique.pdf](https://www.transparency.org/files/content/publication/French_version_-_Enqu%C3%AAter_sur_la_Corruption_dans_le_Secteur_Foncier_en_Afrique.pdf), Consulté le 30-05-2023 à 10H36 ;
- Mise en œuvre d'un système intégré de gestion du foncier urbain, Côte d'Ivoire. Tiré sur le site <https://www.ignfi.fr/portfolio-item/systeme-de-gestion-du-foncier-urbain-cote-divoire/>, Consulté le 29-05-2023 à 14H ;
- Urbanisme : le permis de construire délivré dans un délai de 21 jours, assure le directeur du guichet unique. Tiré sur le site [https://www.gouv.ci/\\_actualite-article.php?recordID=13262](https://www.gouv.ci/_actualite-article.php?recordID=13262), Consulté le 30-05-2023 à 09H30 ;

## TABLE DES MATIÈRES

AVERTISSEMENT .....	II
DÉDICACE.....	II
REMERCIEMENTS .....	III
LISTE DES SIGLES, ABRÉVIATIONS ET ACRONYMES .....	IV
SOMMAIRE .....	VI
<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>1</b>
<b>PREMIÈRE PARTIE : UNE GESTION ENCADRÉE.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I : L'ENCADREMENT OPÉRATIONNEL DE GESTION.....</b>	<b>11</b>
<b>SECTION I : L'ÉTABLISSEMENT DES RÈGLES DE GESTION .....</b>	<b>11</b>
Paragraphe I : Les règles régissant le domaine foncier urbain public.....	12
A. Les principes généraux.....	12
B. Les principes d'utilisations temporaires .....	14
Paragraphe II : Les règles régissant le domaine foncier urbain privé .....	16
A. Le principe d'insaisissabilité .....	16
B. Le principe d'incessibilité à vil prix .....	17
<b>SECTION II : LA MISE EN ŒUVRE D'OUTILS DE GESTION.....</b>	<b>18</b>
Paragraphe I : L'utilisation de techniques de gestion propres au foncier urbain .....	18
A. Les documents d'urbanisme .....	18
B. Les opérations d'urbanisme.....	20
Paragraphe II : Le recours aux instruments de gestion communs.....	22
A. Le livre foncier .....	22
B. Le cadastre .....	23
<b>CHAPITRE II : L'ENCADREMENT STRUCTUREL DE GESTION .....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION I : L'INTERVENTION CARACTÉRISÉE DES</b>	
<b>STRUCTURES ÉTATIQUES.....</b>	<b>25</b>
Paragraphe I : La place prépondérante du Ministère en charge de la construction.....	25
A. Une prééminence dans la gestion foncière .....	26
B. Une place dominante dans la délivrance des actes domaniaux .....	28
Paragraphe II : Le soutien minimaliste du Ministère chargé du budget.....	30
A. La Direction du domaine, de la conservation foncière, de	
l'enregistrement et du timbre .....	30



B. La Direction du cadastre.....	31
<b>SECTION II : L’ACTION MESURÉE DES STRUCTURES LOCALES ET</b>	
<b>AD HOC.....</b>	<b>32</b>
Paragraphe I : Le rôle non-négligeable des collectivités territoriales .....	32
A. Les communes .....	33
B. Les districts.....	33
Paragraphe II : L’appui de l’Agence de Gestion Foncière .....	35
A. Un soutien dans l’aménagement foncier .....	35
B. Une aide dans la gestion du patrimoine foncier .....	36
CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE.....	37
<b>DEUXIÈME PARTIE : UNE GESTION FRAGILISÉE .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE I : LA FÉBRILITÉ DU CADRE OPÉRATIONNEL .....</b>	<b>40</b>
<b>SECTION I : L’INSUFFISANCE DES RÈGLES DE GESTION.....</b>	<b>40</b>
Paragraphe I : L’ineffectivité du principe de participation .....	41
A. L’absence d’une réelle implication des citoyens.....	41
B. Le manque de consultation des parties prenantes.....	42
Paragraphe II : L’ineffectivité du principe d’information.....	43
A. Le manque d’accès à l’information .....	43
B. Le manque de transparence .....	44
<b>SECTION II : LA FAIBLESSE DES RÈGLES DE GESTION .....</b>	<b>45</b>
Paragraphe I : Des règles de gestion peu adaptées.....	45
A. La nécessité d’une actualisation du fichier des biens des collectivités locales ...	45
B. La délimitation confuse du domaine foncier urbain .....	46
Paragraphe II : Des règles de gestion inadéquates .....	48
A. La problématique des occupants informels .....	48
B. L’absence des mécanismes adéquats de règlement des conflits fonciers.....	50
<b>CHAPITRE II : LA FRAGILITÉ DU CADRE STRUCTUREL DE GESTION .....</b>	<b>52</b>
<b>SECTION I : UN CADRE STRUCTUREL EN DÉFAILLANCE .....</b>	<b>52</b>
Paragraphe I : La complexité des procédures administratives .....	52
A. L’imprécision des délais de délivrance des actes .....	53
B. Le coût élevé des actes .....	55
Paragraphe II : Le manque de capacité des structures décentralisées .....	56
A. Une difficulté dans la planification foncière urbaine .....	57

B. Une faiblesse constitutive des compétences locales d'urbanisme .....	58
<b>SECTION II : UN CADRE STRUCTUREL EN DIFFICULTÉ</b> .....	59
Paragraphe I : Les difficultés internes .....	60
A. La corruption .....	60
B. Le manque de coordination .....	61
Paragraphe II : Les difficultés externes .....	62
A. La faible application de la réglementation foncière .....	62
B. La spéculation foncière .....	64
CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE .....	66
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b> .....	67
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	70
<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	81

## **Résumé**

L'accès au sol pour la construction et l'habitat reste un défi majeur pour de nombreux pays en développement, elle apparaît donc comme une question cruciale et un préalable à tout développement. La Côte d'Ivoire n'est pas épargnée par ce phénomène qui gangrène son tissu social. Ce fût principalement la raison pour laquelle, au lendemain de l'indépendance, l'État ivoirien a entrepris une série d'adoption de textes et de réformes foncières visant à gérer et à encadrer de manière rationnelle son domaine foncier urbain et à le consacrer comme le principal acteur. Mais, la réalité du terrain se révèle le plus souvent une distance entre les textes réglementaires et leur application. En effet, cette nécessité se justifie dans la mesure où la quasi-totalité des règles de gestion établies ne reflètent généralement pas les attentes de la population. Cela dit, malgré les nombreuses réformes effectuées, afin d'en assurer sa meilleure gestion, de nombreuses difficultés persistent. Il est donc plus que nécessaire que, l'Etat ivoirien pense à promouvoir une gouvernance foncière inclusive et participative afin de favoriser une meilleure coordination entre les différentes parties prenantes, et contribuer à une gestion plus efficace et équitable du foncier urbain tant souhaité.

**Mots-clés** : Administration, Côte d'Ivoire, domaine public /privé, droit foncier, Etat, gestion, habitat, immatriculation, pouvoirs publics, propriété, urbain.