

GESTION DES CONFLITS FONCIERS URBAINS A VAVOUA AU CENTRE -OUEST DE LA COTE D'IVOIRE : ENJEUX, IMPACT ET STRATÉGIES POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

YEDONUGBO Brou Emmanuel

*Docteur en Géographie, Département de Géographie,
Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire,
yedbrou@yahoo.fr*

GNEPEHI Dje Gnamian Gildas

*Docteur en Géographie, Département de Géographie,
Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire,
gildasgnepehi@yahoo.fr*

SIAGBE Zahouela Marcelin

*Assistant, Université Péléforo GON COULIBALY, Korhogo, Côte
d'Ivoire*

*Equipe de Recherche Espace Système Prospective (ERESP)
drsiagbe@gmail.com*

Résumé

Les tensions croissantes liées à la gestion des terres dans la ville de Vavoua sont en pleine expansion. La rapide urbanisation, l'afflux de populations en quête d'opportunités économiques et l'absence de régulations foncières claires ont engendré des conflits fonciers majeurs. La présente étude vise à analyser la gestion des conflits fonciers urbains à Vavoua pour un développement durable. La méthodologie utilisée s'est appuyée sur une observation de terrain, des entretiens semi structurés réalisés auprès des autorités administratives et coutumières de la ville. Ensuite, nous avons procédé à une enquête par questionnaire auprès de la population. L'enquête de terrain a été menée dans 6 quartiers de la ville et a pris en compte 150 ménages soumis au questionnaire. Les résultats révèlent que les enjeux soulevés par ces conflits incluent la perturbation de la planification urbaine, la montée des inégalités sociales, et l'obstruction de projets de développement bénéfiques pour la communauté. Les conflits fonciers retardent ainsi la mise en œuvre d'infrastructures modernes et la création de logements abordables, limitant l'accès à des services de qualité. Pour résoudre ces conflits et assurer un développement durable, l'article propose plusieurs solutions : la clarification des droits fonciers, la mise en place d'un

plan d'aménagement urbain inclusif, la promotion de la médiation foncière et la coopération entre les autorités municipales, les chefs traditionnels et les investisseurs.

Mots clés : *conflits fonciers, enjeux, impact, stratégies, Vavoua.*

Abstract

The incrising tensions linked to the land management in the town Vavoua are in full expand. The rapid urbanization, the population influx in search of economic opportunities and the lack of clear land regulation have created major land disputes. The present study targets to analyze the management of urban land diputes in Vavoua for a sustainable development. The used methodology relied on field observation, semi structured interviews realized from the administrative and trditional authorities of the town. Then, we have done a population survey by questionnaire. The field investigation has been done in six quarters of the town and took into account hundred and fifty households submitted to the questionnaire. The results reveal that the stake expressed by this disputes include the disturbance of city planning, the rise of social inequalities, and the obstruction of development projects benefic for the community. Land disputes postpone the implementation of modern infrastructures and the creation of affordable housing, limiting the acces to qualities services. To solve this disputes and ensure a sustainable development this article offer many solutions: the clarification of land laws, the implementation of a planning for inclusive urban design, promoting land mediation and collaboration between municipal authorities, traditional leaders and investors.

Key words: *Land disputes, stakes, impact, strategies, Vavoua*

Introduction

Les conflits fonciers urbains constituent une problématique majeure dans de nombreuses villes africaines en pleine expansion. La ville de Vavoua, située dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire, n'échappe pas à cette réalité. En raison de son urbanisation rapide et de l'afflux de populations attirées par les opportunités économiques liées à l'agriculture et au commerce, la ville fait face à des tensions foncières croissantes. Ces conflits,

souvent exacerbés par la pression démographique et la spéculation foncière, entravent non seulement la cohésion sociale, mais également le développement harmonieux de la ville. Selon G. Kouamé (2016, p. 10), la forte croissance démographique des espaces urbains africains s'accompagne de nombreux défis en matière de gouvernance foncière. À Vavoua, ces défis se manifestent par une augmentation des litiges fonciers, qui mobilisent une part importante des décisions judiciaires. L'accès au foncier, devenu un enjeu stratégique, est marqué par des ambiguïtés juridiques, des occupations illégales et une urbanisation anarchique, amplifiant ainsi les tensions entre les acteurs impliqués (État, collectivités locales, propriétaires terriens, promoteurs immobiliers et populations locales). A. A. Choplin (2006, p. 70) souligne que l'expansion des villes, souvent incontrôlée, engendre une mauvaise gestion des espaces fonciers et favorise l'émergence de conflits. En Côte d'Ivoire, les tensions foncières ne se limitent pas à Vavoua, elles sont également présentes dans des villes comme Abidjan, Yamoussoukro, Man ou Bouaké, où la croissance urbaine s'est accélérée sans planification adéquate. Y. L. Falle (2018, p. 99) rappelle que le foncier urbain, en raison de sa forte rentabilité, est souvent accaparé par des acteurs du secteur informel, ce qui complique davantage la régulation du marché immobilier et renforce les inégalités d'accès à la propriété. Face à cette situation préoccupante, quels sont les enjeux des conflits fonciers à Vavoua, quels impacts ont-ils sur le développement durable de la ville, et quelles solutions peut-on envisager pour instaurer une gouvernance foncière efficace et inclusive ? Ainsi, une gestion plus rigoureuse et concertée du foncier apparaît comme une solution essentielle pour atténuer les conflits existants. Il conviendra alors d'analyser, dans un premier temps, les causes et manifestations des conflits fonciers à Vavoua, avant d'en évaluer les impacts sur le développement durable, puis

d'envisager les solutions possibles pour une gouvernance foncière plus équitable et inclusive.

1. Méthode et matériels

1.1. Méthode

Cette étude a été réalisée en utilisant une méthodologie de recherche documentaire qui a permis d'exploiter des documents relatifs à la gestion des conflits fonciers urbains. Des entretiens ont été réalisés avec les autorités locales, le personnel administratif, les chefs coutumiers et les propriétaires de terrains de la ville pour comprendre la manière dont le foncier urbain est géré à Vavoua. En outre, ils ont été informés des problèmes qui entravent le bon fonctionnement de la chaîne foncière. De plus, cinq quartiers ont été sélectionnés pour mener les enquêtes. Ces quartiers ont été choisis en raison de leur emplacement dans la ville de Vavoua, où les litiges fonciers sont récurrents. Ces ressources ont permis de mieux circonscrire la zone d'étude et d'identifier les principales dynamiques foncières à Vavoua. Les enquêtes de terrain ont été menées dans les quartiers périphériques de la ville, notamment à Sebouafla, Jonhson et Boni, Sebouafla Akoto et Jérusalem, Bouitafla et Énergie. Un total de 150 ménages, sélectionnés de manière représentative, ont été interrogés à l'aide d'un questionnaire structuré. Ce dernier a permis de recueillir des informations sur la perception des conflits fonciers, leurs causes et leurs conséquences. Un guide d'entretien a été élaboré pour des discussions approfondies avec les autorités coutumières de la ville. Par ailleurs, des entretiens semi-directifs ont été conduits avec des représentants d'institutions clés telles que la Direction régionale du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, le service technique de la Mairie, ainsi que les services du domaine foncier de la Préfecture et de la Sous-préfecture. L'objectif était de recueillir des données institutionnelles et d'obtenir un éclairage

sur les stratégies mises en œuvre pour la gestion des conflits fonciers à Vavoua. Le tableau qui suit donne la répartition par quartiers de l'échantillon de l'enquête.

Tableau n°1 : Ménages ayant connus un litige foncier

Quartiers	Ménages ayant confrontés à un litige foncier	Proportion
Sebouafla	50	33,33%
Jonhson et Boni	30	20 %
Sebouafla Akoto et Jérusalem	20	13,33%
Bouitafla	40	26,66%
Energie	10	6,33 %
Total	150	100%

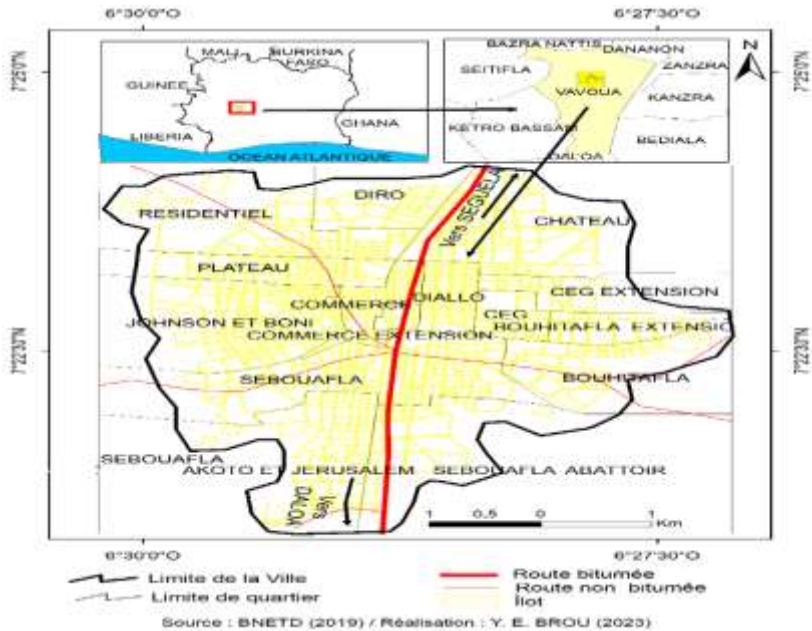
Source : Enquête de terrain, 2025

1.2. Matériels

Le chef de ménage a été retenu comme unité de collecte, il est le mieux indiqué pour fournir les informations relatives à l'ensemble du ménage. Nous avons administré les questionnaires aux chefs de ménages enquêtés. Ce questionnaire a notamment porté sur les variables relatives au conflit foncier et à la technique de la résolution de ces conflits fonciers dans la ville. Le traitement et l'analyse des informations collectées ont été faits à l'aide d'une base de données crée à partir du logiciel SPSS. Afin d'observer les caractéristiques de l'espace dans les quartiers, une observation directe a été nécessaire. Au cours de nos visites, nous avons utilisé des fiches qui ont servi de guide d'observation. Des images ont été également prises pour matérialiser nos observations. Dans le cadre de l'approche spatiale (vectorisation des quartiers, saisie des données attributaires) nous avons également eu recours au logiciel QGIS 2.0. Selon B. E. Yedonougbo *et al.* (2024, p. 174) la zone d'étude

est la ville de Vavoua. Elle est une ville située au centre-ouest de la Côte d'Ivoire, dans la région du Haut-Sassandra. Elle se trouve à proximité de plusieurs autres grandes villes ivoiriennes, telles que Daloa, Man, et Séguéla. La ville occupe une superficie de 1189,10 hectares en 2024 et compte une population d'environ 132 528 habitants en 2021(INS, RGPH, 2021). Vavoua est un carrefour stratégique et important pour les échanges commerciaux et un centre d'activités agricoles, particulièrement particulier dans le domaine de la culture du cacao, du café et du coton. La carte qui suit donne la localisation géographique de la ville de Vavoua.

Carte n°1 : Localisation de la ville de Vavoua



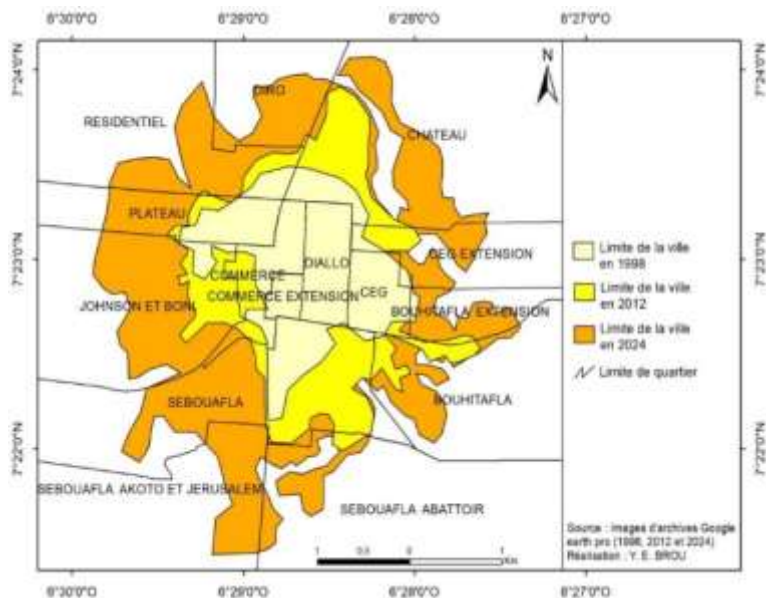
2. Résultats

2.1. Des multiples causes des conflits fonciers à Vavoua

2.1.1. Une croissance urbaine rapide et expansion non maîtrisée

L'urbanisation accélérée de Vavoua s'accompagne d'une expansion désordonnée des zones résidentielles et commerciales. L'absence de régulation efficace entraîne une occupation anarchique du sol, mettant sous pression les infrastructures existantes et limitant l'accès aux services de base tels que l'eau potable et l'électricité. Cette situation est amplifiée par la spéculation foncière et l'accaparement des terres par des promoteurs immobiliers, souvent au détriment des populations locales. La carte qui suit présente les mutations spatiales de la ville de Vavoua.

Carte n°2 : Croissance spatiale de la ville de Vavoua entre 1998 et 2024



La carte n°2 révèle que Vavoua a vu sa superficie passer de 291,143 hectares entre 1959 et 1998 à plus de 528,578 hectares en 2012, soit une augmentation de 237,438 hectares en un peu plus de 50 ans. Entre 2012 et 2024, cette expansion s'est encore accélérée avec une extension supplémentaire de hectares, portant la superficie totale de la ville à 897,957 hectares depuis 1959. Le taux de croissance urbaine moyen de Vavoua entre 1959 et 2012 était d'environ 1,94 % par an. Toutefois, entre 2012 et 2024, ce taux d'environ 7,3 % par an, illustrant l'accélération rapide du phénomène. Cette dynamique urbaine s'explique en grande partie par l'essor des activités socioéconomiques, notamment l'économie de plantation qui

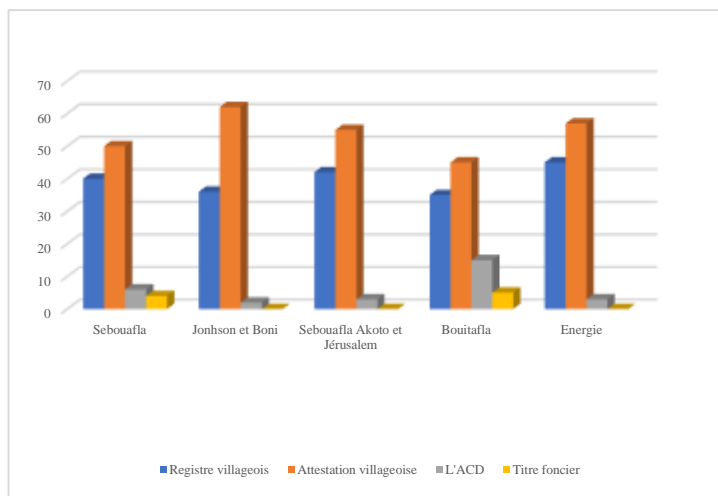
attire de nombreuses populations vers Vavoua. Cette croissance rapide n'a pas été planifiée favorisant ainsi une occupation anarchique des sols et l'émergence de quartiers spontanés sans infrastructures de base adéquate.

Avant 2012, la ville comptait seulement neuf quartiers principaux (Commerce, Château, Diallo, CEG, Seboula, Plateau, Résidentiel, CEG Extension, Johnson et Boni). Aujourd'hui, Vavoua en compte plus de 22 quartiers, témoignant son urbanisation rapide. Cette expansion non maîtrisée a entraîné un accès limité aux infrastructures de base et une multiplication des litiges fonciers liés à l'occupation des terres.

2.1.2. Une absence de titres fonciers et de réglementation

L'absence de titres fonciers et de réglementations efficaces constitue un facteur clé des conflits fonciers à Vavoua. De nombreuses parcelles sont occupées sans documents légaux formels, ce qui entraînent des litiges fréquents entre propriétaires traditionnels, acquéreurs et promoteurs immobiliers. Cette situation crée une insécurité foncière généralisée qui entrave l'investissement et le développement urbain dans cette localité. Le manque de cadastre fiable et de réglementation stricte favorise la spéculation et la vente illégale de terres, accentuant aussi les tensions entre les différents acteurs. En général, l'absence de documents officiels empêche une gestion transparente et équitable du foncier, rendant impératif la mise en place de réformes foncières adaptées à la croissance rapide de Vavoua. Le graphique qui suit montre la répartition des actes fonciers dans la ville de Vavoua.

Figure n°1: Répartition des actes coutumiers et administratifs afférents au foncier urbain dans la ville de Vavoua en 2025



Source : Enquête, 2025

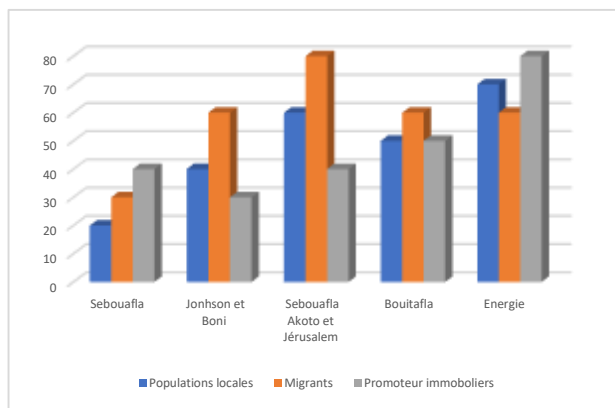
La figure n°1 met en évidence la prédominance des pratiques coutumières et traditionnelles dans la gestion foncière des quartiers enquêtés. À Sebouafla, 40% des acquéreurs sont enregistrés dans le registre villageois, tandis que 50% détiennent une Attestation villageoise. Cependant, les titres fonciers et ACD demeurent rares, avec seulement 4% et 6% respectivement. Dans les quartiers Johnson et Boni, la situation est similaire : 36% des acquéreurs sont inscrits et 62% possèdent une Attestation villageoise. La majorité des propriétaires fonciers ne disposent pas de titres officiels, illustrant une faible formalisation des transactions foncières. Sebouafla Akoto et

Jérusalem présentent des tendances proches, avec 42% d'enregistrements villageois et 55% d'Attestations villageoises. À Bouitafla et Énergie, bien que 45% des propriétaires détiennent une Attestation villageoise, seulement 15% possèdent une ACD, et une proportion très faible (5%) dispose d'un titre foncier. Aussi ces données soulignent-elles une gestion foncière dominée par les pratiques traditionnelles et un faible recours aux documents administratifs formels, ce qui limite la sécurité juridique des transactions et l'accès aux droits de propriété pleinement reconnus.

2.1.3. Une concurrence entre différents acteurs du foncier

Les conflits fonciers à Vavoua sont alimentés par la rivalité entre plusieurs acteurs, notamment les populations locales, les migrants et les promoteurs immobiliers. L'urbanisation rapide et la pression sur les terres ont exacerbé ces tensions, entraînant des conflits récurrents autour de la propriété foncière. L'un des problèmes majeurs réside dans la confrontation entre les propriétaires traditionnels et les migrants en quête de terres pour s'installer. Ces derniers acquièrent parfois des parcelles via des procédures administratives, tandis que les propriétaires coutumiers revendiquent leurs droits sur la base des traditions locales. La coexistence de ces deux systèmes fonciers, coutumier et moderne, crée une ambiguïté juridique qui alimente les litiges. Par ailleurs, les promoteurs immobiliers exercent une forte pression sur le marché foncier urbain. Ces acteurs, souvent dotés de moyens financiers conséquents et bénéficiant parfois d'appuis administratifs, acquièrent des terrains pour des projets résidentiels ou commerciaux. Cette dynamique entraîne des expulsions, des ventes forcées et une spéculation foncière qui rendent l'accès à la terre plus difficile pour les populations locales. En conséquence, les habitants les plus vulnérables se retrouvent marginalisés, le prix des terrains connaît une inflation rapide, les inégalités sociales (Figure 2).

Figure n°2 : Répartition de l'impact des différents acteurs sur les conflits fonciers à Vavoua



Source : Nos enquêtes, 2025

Les données de la figure n°2 révèlent que les populations locales sont à 60 % acteurs les conflits fonciers, principalement en raison de la perte de terres et de l'absence de titres fonciers officiels. Leur impact positif, limité à 40 %, résulte de leur participation occasionnelle aux initiatives de régulation foncière. Les migrants contribuent aux tensions foncières à hauteur de 70 % en raison d'occupations non régulées des terres. Leur impact positif est faible (20 %), car leur intégration dans les systèmes fonciers formels reste marginale. Les promoteurs immobiliers ont un impact majeur sur les conflits fonciers à 70 %, par l'accaparement des terres et la spéculation foncière. Toutefois, leur impact positif (30 %) se traduit par la construction de logements et d'infrastructures dans la ville.

2.2. Les nombreuses externalités des conflits fonciers urbains sur le développement durable

2.2.1. Des impacts sur la cohésion sociale et la stabilité

Dans les villes en pleine expansion, comme Vavoua, les tensions sociales liées à la gestion de l'espace urbain deviennent de plus en plus visibles. Ces tensions résultent principalement de l'inégalité d'accès aux ressources, de la précarité économique et des inégalités sociales. Les propos de K.M.J expliquent mieux la situation qui prévaut :

« L'accès aux ressources est de plus en plus inégal, et cela crée de vraies fractures sociales dans la ville. »

En raison de la rapide urbanisation, certaines populations sont marginalisées et exclues des bénéfices du développement urbain. Cette marginalisation nourrit un sentiment d'injustice et de frustration, qui peut se transformer en tensions sociales de plus en plus fortes. Ainsi, madame K. disait en ces mots :

« Les populations marginalisées, souvent issues des milieux ruraux, n'ont pas les moyens d'accéder à une meilleure qualité de vie en ville. »

L'accroissement démographique, la croissance rapide des quartiers populaires, ainsi que l'accès inégal aux infrastructures de base tels que l'eau potable, l'électricité et l'assainissement urbain créent des disparités sociales. Les populations les plus vulnérables, souvent issues des milieux ruraux ou de groupes sociaux défavorisés, se retrouvent coincées dans des zones urbaines excentrées, où les conditions de vie sont difficiles et peu favorables à leur bien-être. Ces inégalités créent des fractures au sein de la population et génèrent un climat de mécontentement. De plus, les jeunes de ces quartiers, confrontés à des conditions de vie précaires et sans perspectives d'avenir, se

retrouvent souvent en marge de la société. Cette exclusion sociale augmente les frustrations et alimente les tensions, rendant plus difficile le vivre-ensemble dans la ville. Les tensions croissantes peuvent mener à des risques de violence et de division au sein des communautés urbaines. Lorsque les populations marginalisées estiment que leurs droits et leurs besoins ne sont pas pris en compte, elles peuvent être tentées de recourir à des moyens violents pour exprimer leur mécontentement. Les violences urbaines, les manifestations de rue et encore les affrontements entre groupes sociaux opposés, peuvent devenir des réponses à une gestion urbaine injuste et inégale. Ces situations se résument aux propos de Y. B. F. lorsqu'il affirme :

« Les inégalités d'accès aux services essentiels, comme l'eau et l'électricité, accentuent les tensions dans certains quartiers ».

Ces violences ont des conséquences graves pour la stabilité sociale et le développement des communautés, car elles déstabilisent l'ordre public et créent un climat de peur et d'insécurité dans la ville.

Ces tensions peuvent entraîner des divisions profondes entre les différentes communautés urbaines. Les tensions ethniques, sociales et économiques exacerbent la fracture sociale, rendant plus difficile la coexistence harmonieuse au sein de la ville. Les différences de statut social et économique peuvent se traduire par des conflits intercommunautaires, entre les populations locales et les nouveaux arrivants ou entre les jeunes et les autorités. Cette division fragilise le tissu social et nuit à la cohésion urbaine, rend la gestion des conflits plus complexe dans cette localité.

2.2.2. Des perturbations de la planification urbaine et de l'environnement

Dans les villes en croissance rapide, telles que Vavoua, la mise en place d'une politique de développement harmonieux et intégré reste un défi majeur. La gestion de l'espace urbain, qui devrait se faire de manière planifiée et cohérente, rencontre de nombreuses difficultés. Celles-ci résultent d'une urbanisation accélérée, souvent sans régulation suffisante, et d'une planification urbaine qui ne prend pas toujours en compte les besoins à long terme des populations. En outre, un enquêté disait ceci dans ses propos :

« La ville se développe à une vitesse folle, mais il n'y a pas de vision à long terme pour assurer un cadre de vie durable. »

Le manque de coordination entre les différentes autorités locales, les promoteurs immobiliers et les autres parties prenantes compromet l'élaboration d'une stratégie efficace pour un développement durable et équitable. Le développement urbain nécessite une vision à long terme, mais dans de nombreuses villes en expansion, il existe une tendance à privilégier des projets à court terme sans tenir compte des implications futures. Cette approche fragmentée, sans stratégie d'ensemble, empêche de créer un cadre de vie équilibré pour tous les citoyens. L'absence de politiques globales de gestion de l'espace engendre une utilisation non optimisée du sol et des ressources naturelles, entraînant ainsi des inégalités et des tensions entre différents groupes sociaux. L'absence d'une planification urbaine adéquate entraîne également un manque d'infrastructures et de services de base dans certains quartiers, aggravant encore les conditions de vie des populations vulnérables. Cette gestion chaotique de l'espace urbain a des conséquences dramatiques sur l'environnement, mettant en péril

la durabilité du développement urbain. L'extension rapide et désordonnée des zones résidentielles et commerciales génère des problèmes environnementaux considérables. Ainsi parlait Y. B. G. en ses termes :

« L'absence de planification fait qu'on construit des zones résidentielles sans aucune réflexion sur la durabilité des infrastructures. »

La pollution de l'air et de l'eau augmente au fur à mesure que la population urbaine croît et que les activités industrielles se multiplient, sans régulation appropriée. Les déchets ménagers et industriels, mal gérés, se retrouvent souvent dans des zones non sécurisées, polluant les sols et les cours d'eau, et mettant en danger la santé des habitants. L'érosion des terres, une autre conséquence de cette gestion désordonnée, découle de la déforestation, de la construction non régulée sur des zones sensibles et de la mauvaise gestion des infrastructures d'assainissement. Les surfaces imperméables, comme les routes et les bâtiments, empêchent l'infiltration des eaux de pluie, ce qui aggrave les risques d'inondation et d'érosion des sols. Ces phénomènes ont des impacts directs sur l'agriculture locale, les écosystèmes et la qualité de vie des résidents.

2.2.3. Des obstacles à l'investissement et à la croissance économique

L'incertitude entourant la propriété foncière constitue un frein majeur pour le développement économique et social dans les zones urbaines en forte expansion comme Vavoua. La question de la propriété foncière, souvent mal définie ou conflictuelle, représente un obstacle pour les investisseurs nationaux et étrangers souhaitant engager des projets à long terme. Les litiges fonciers fréquents, l'absence de titres de propriété clairs, ainsi que l'absence de régulations adaptées découragent les

investisseurs, qui préfèrent investir dans des environnements où les droits fonciers sont clairement établis et protégés. Cette incertitude crée un climat d'instabilité juridique qui compromet la confiance nécessaire au développement d'infrastructures essentielles pour la croissance urbaine. De plus, les incertitudes foncières retardent la mise en œuvre de projets d'infrastructures de grande envergure, indispensables pour moderniser les villes. Les investisseurs publics ou privés, hésitent à financer des projets dans des zones où la propriété foncière n'est pas sécurisée. Ils craignent que leurs investissements soient remis en cause par des conflits de propriété ou des modifications des conditions de terrain. Cette situation bloque le développement d'infrastructures modernes telles que les routes, les ponts, les réseaux d'assainissement et les infrastructures énergétiques, qui sont pourtant cruciaux pour améliorer les conditions de vie des habitants. L'impact de cette incertitude foncière ne se limite pas uniquement aux investissements privés. Les projets publics, souvent financés par l'État ou des bailleurs de fonds internationaux, rencontrent également des obstacles majeurs lorsqu'il s'agit de sécuriser les terrains nécessaires à leur réalisation. Cela affecte directement l'accès des populations aux services publics essentiels, tels que l'eau potable, l'électricité, les écoles et les hôpitaux, qui dépendent de l'existence d'infrastructures modernes. Face à cette situation, il devient impératif de réformer et de sécuriser les régulations foncières. La mise en place d'un cadre juridique clair et stable pour la propriété foncière, avec des mécanismes permettant une résolution rapide et équitable des conflits, est essentielle pour restaurer la confiance des investisseurs.

2.3. Des solutions pour une gestion durable des conflits fonciers à Vavoua

2.3.1. Un renforcement du cadre législatif et réglementaire

La clarification des droits fonciers et la mise en place de mécanismes juridiques accessibles à tous sont des étapes essentielles pour résoudre les conflits fonciers à Vavoua. Il est crucial de définir clairement les droits de propriété et de garantir sur les terres de chaque citoyen (héritier ou nouveau venu). Il faut que chacun ait accès à une documentation foncière légale et transparente. Cette démarche permettra de réduire les ambiguïtés liées à la transmission des terres (héritage, vente) et d'éviter les disputes qui en découlent. De plus, des mécanismes simples et accessibles doivent être mis en place afin que chacun puisse facilement consulter et sécuriser ses droits fonciers, assurant ainsi une meilleure gestion du patrimoine foncier. Par ailleurs, la mise en œuvre de politiques foncières équitables est essentielle pour prévenir les abus. Ces politiques doivent garantir une répartition juste des terres et de leurs ressources, tout en veillant à ce que les populations les plus vulnérables ne soient pas marginalisées. Les autorités locales doivent œuvrer pour la protection des terres des communautés traditionnelles tout en facilitant l'accès des nouveaux arrivants à la propriété foncière, dans le respect des règles établies. Des politiques de régulation claires et des mécanismes de résolution des conflits accessibles permettront de limiter les accaparements de terres, de préserver la paix sociale et de promouvoir un développement durable et inclusif à Vavoua.

2.3.2. Une promotion de la médiation et de la résolution pacifique des conflits

L'une des solutions les plus efficaces pour résoudre les conflits fonciers à l'échelle locale réside dans le développement de médiateurs communautaires et d'intervenants locaux. Ces

acteurs, issus directement des communautés concernées, jouent un rôle crucial dans la prévention et la résolution des conflits liés à la propriété foncière. En effet, leur connaissance intime des enjeux sociaux, culturels et historiques des terres permet une médiation plus rapide, plus juste et mieux acceptée par les parties prenantes. Ces médiateurs peuvent aider à faciliter les négociations entre les propriétaires traditionnels, les nouveaux arrivants et les promoteurs immobiliers, en instaurant un climat de confiance propice à des solutions amiables. Les médiateurs communautaires ont l'avantage de comprendre les dynamiques locales et les spécificités de chaque conflit. Leur intervention est souvent perçue comme plus équitable et neutre par les acteurs locaux, ce qui réduit les risques de tensions exacerbées. De plus, leur proximité avec les populations permet de résoudre les conflits avant qu'ils n'atteignent un stade de violence ou d'escalade juridique coûteuse et longue. Par ailleurs, l'institutionnalisation de ces médiateurs au sein des autorités locales et leur formation continue dans les domaines du droit foncier et des techniques de médiation est un facteur clé pour assurer leur efficacité. En parallèle, la sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques foncières et aux démarches légales est essentielle pour prévenir les conflits fonciers à long terme. Nombreux sont les citoyens ignorent les procédures légales nécessaires pour la transmission des terres, la régularisation des titres fonciers et les modalités de vente des lots.

La sensibilisation les populations sur ces questions, on réduit non seulement le nombre de conflits, mais on améliore également la gestion foncière locale. Des campagnes de sensibilisation menées par les autorités locales, les ONG ou les médiateurs eux-mêmes peuvent permettre à la population de comprendre les enjeux juridiques et environnementaux liés à l'exploitation des terres. La sensibilisation peut se faire par des formations, des ateliers ou des campagnes d'information dans les

communautés. Les thématiques abordées incluraient l'importance de la sécurisation des droits de propriété, la réglementation de la vente et de l'achat des terres, ainsi que les principes de coexistence pacifique entre anciens et nouveaux occupants.

2.3.3. Une planification urbaine inclusive et durable

L'élaboration d'un plan d'aménagement urbain prenant en compte les besoins de toutes les parties prenantes (habitants, autorités, investisseurs) est essentielle pour garantir une gestion efficace et durable des espaces urbains. Un tel plan doit être conçu de manière inclusive, en intégrant les préoccupations et les attentes des différents acteurs qui interagissent avec l'espace urbain. Les habitants, en tant qu'usagers quotidiens de la ville, doivent être au cœur du processus, afin que leurs besoins en matière de logement, de transport, de services publics et d'espaces verts soient pris en compte.

Parallèlement, les autorités locales doivent veiller à ce que l'aménagement respecte les normes légales et les directives nationales, tandis que les investisseurs doivent être intégrés dans une vision de développement à long terme, qui garantit la rentabilité de leurs projets tout en préservant l'équilibre social et environnemental. Un aménagement urbain bien pensé ne doit pas se limiter à la construction de bâtiments et d'infrastructures, mais prendre en compte des facteurs sociaux et environnementaux cruciaux. L'inclusion des communautés locales dans les décisions de planification permet d'éviter les frustrations et les conflits sociaux qui peuvent découler d'une mauvaise gestion de l'espace urbain. En outre, une consultation régulière avec les habitants et les parties prenantes favorise un sentiment d'appartenance et renforce la cohésion sociale, créant ainsi un environnement urbain plus harmonieux. Dans cette optique, la création d'espaces publics et d'infrastructures qui tiennent compte des besoins environnementaux et sociaux

devient un aspect fondamental de l'aménagement urbain. Les espaces publics, tels que les parcs, les aires de jeux et les zones de loisirs, jouent un rôle crucial dans la qualité de vie des citoyens. Ils offrent des lieux de détente, de rencontre et de socialisation, contribuant à l'équilibre entre l'urbanisation et la nature. L'intégration de ces espaces dans les projets d'aménagement aide à maintenir une ville vivable et attrayante, tout en favorisant la préservation de l'environnement. Les infrastructures doivent répondre aux besoins d'une population croissante en garantissant l'accès à l'eau potable, à l'électricité, aux transports publics, ainsi qu'aux services de santé et d'éducation. Cependant, l'impact environnemental de ces infrastructures ne doit pas être négligé. L'utilisation de matériaux écologiques, la gestion durable des déchets et la création de réseaux de transport en commun réduisant les émissions de carbone sont autant de pratiques qui permettent de concilier développement urbain et respect de l'environnement. Ainsi, un plan d'aménagement urbain bien conçu, qui prend en compte les besoins des habitants, des autorités et des investisseurs, et qui intègre des espaces publics et des infrastructures respectueuses des exigences environnementales et sociales, constitue la clé d'un développement urbain durable.

2.3.4. Une collaboration entre les autorités locales, les populations et les acteurs privés

Le renforcement de la coopération entre les autorités municipales, les chefs traditionnels et les investisseurs constitue un levier important pour la gestion efficace des conflits fonciers et la promotion d'un développement urbain harmonieux. Dans un contexte où les terres urbaines sont au cœur des tensions, il est crucial de créer des synergies entre ces différents acteurs. Les autorités municipales, en charge de la régulation et de la planification urbaine, doivent travailler main dans la main avec les chefs traditionnels, qui détiennent souvent les droits fonciers

coutumiers, afin de concilier les pratiques traditionnelles avec les exigences légales modernes. Cette coopération doit permettre d'instaurer un dialogue transparent et d'éviter les conflits entre les propriétaires traditionnels et les nouveaux arrivants, tout en favorisant une gestion durable du foncier. Les investisseurs, en particulier ceux qui sont impliqués dans des projets d'aménagement urbain, doivent être intégrés dans cette dynamique. Leur rôle est clé pour la modernisation des infrastructures et le développement économique. Cependant, leur arrivée doit se faire dans le respect des droits fonciers et des traditions locales. C'est pourquoi, pour garantir des partenariats gagnant-gagnant, il est essentiel d'établir des mécanismes de concertation et de négociation qui permettent aux différents acteurs de travailler ensemble dans un cadre de confiance. Une telle approche garantira non seulement une croissance économique mais aussi la préservation de l'harmonie sociale et culturelle des communautés locales. Le développement inclusif est une approche qui vise à intégrer toutes les couches de la société dans les processus de croissance économique et sociale. Dans le cadre de la gestion foncière, cela implique la mise en place des initiatives qui tiennent compte des défis fonciers spécifiques rencontrés par les communautés urbaines. Ces initiatives doivent être conçues de manière à promouvoir une distribution équitable des terres, à améliorer l'accès à la propriété et à garantir la sécurité des droits fonciers pour tous, y compris les populations marginalisées. Le défi foncier est souvent exacerbé par des inégalités d'accès aux ressources, des pratiques d'accaparement des terres et une documentation foncière insuffisante. Ainsi, des politiques de développement foncier inclusif doivent être mises en œuvre pour résoudre ces problèmes. Cela inclut la formalisation des droits fonciers des habitants, notamment dans les zones périurbaines, et la promotion de la régularisation des terres informelles. Parallèlement, il est important de garantir l'accès à des services

de médiation foncière qui aident à résoudre les conflits de manière pacifique et équitable.

Discussion

Des multiples causes des conflits fonciers à Vavoua

Les résultats de l'étude confirment plusieurs constats établis par des chercheurs sur les conflits fonciers en milieu urbain en Afrique de l'Ouest. Comme l'indiquent R. Kouamé (2016) et A. Choplin (2006), l'absence de cadastre fiable et la coexistence de systèmes fonciers parallèles (coutumier et moderne) sont des facteurs majeurs de conflits. À Vavoua, cette situation est particulièrement exacerbée par l'urbanisation rapide et la spéculation foncière, confirmant les observations de Y. L. Falle (2018) sur la pression exercée par les acteurs du secteur immobilier. La forte présence des migrants dans les conflits fonciers, relevée par nos enquêtes, rejoint les conclusions de M. Soro (2020), qui souligne que l'afflux de nouvelles populations entraîne souvent une appropriation informelle des terres, générant des tensions avec les communautés autochtones. L'impact des promoteurs immobiliers, mis en évidence par notre étude (70 % d'influence négative), corrobore les travaux de K. N'Guessan (2019), qui dénonce l'accaparement des terres par des entreprises privées sans concertation avec les populations locales. Enfin, la nécessité de renforcer la réglementation foncière et de formaliser les transactions rejoint les recommandations de A. Touré (2021), qui plaide pour une meilleure coordination entre les administrations publiques et les autorités coutumières afin de limiter l'arbitraire dans l'attribution des terres.

Les nombreuses externalités des conflits fonciers urbains sur le développement durable

Les conflits fonciers urbains ont un impact significatif sur la cohésion sociale et la stabilité des communautés. Plusieurs auteurs, dont A. Durand-Lasserve (2006) et Boone (2013), ont mis en évidence le lien entre les tensions foncières et l'émergence des conflits sociaux. Ces tensions sont exacerbées par une urbanisation rapide et mal planifiée, créant ainsi des inégalités d'accès aux ressources urbaines essentielles. A. Durand-Lasserve (2006) soutient que la gestion foncière inefficace favorise la marginalisation de certaines populations, accentuant ainsi les inégalités sociales et économiques. En effet, les populations à faible revenu se retrouvent souvent dans des zones périphériques où l'accès aux infrastructures de base est limité. C. Boone (2013) ajoute que cette marginalisation peut engendrer un sentiment d'injustice et de frustration, augmentant ainsi le risque de conflits communautaires. Les travaux de M. Soro (2019) sur la gestion foncière en Afrique de l'Ouest illustrent comment l'absence d'une gouvernance foncière efficace peut provoquer des violences urbaines. En accord avec ces recherches, nos résultats montrent que les jeunes issus des quartiers marginalisés de Vavoua, confrontés à un manque de perspectives économiques, deviennent plus enclins à exprimer leur mécontentement par des actions violentes.

L'urbanisation non contrôlée, en raison des conflits fonciers, a un impact négatif sur la planification urbaine et l'environnement. Des auteurs comme S. Parnell et R. Walawege (2011) ont souligné que le développement urbain doit être guidé par une vision à long terme pour assurer un cadre de vie durable. Malheureusement, dans plusieurs villes africaines, cette planification est insuffisante, ce qui entraîne une expansion anarchique des zones résidentielles et commerciales. L'analyse de C. Rakodi (2006) met en évidence l'impact environnemental

des conflits fonciers, notamment la déforestation et l'érosion des sols, conséquences directes de l'urbanisation non planifiée. Nos observations à Vavoua confirment ces tendances : la construction sans cadre réglementaire a mené à une pollution accrue de l'air et de l'eau, compromettant ainsi la qualité de vie des habitants. En outre, les études de A. J. Njoh (2017) sur la planification urbaine en Afrique subsaharienne soulignent que l'absence de politiques de gestion foncière aggrave les inégalités d'accès aux infrastructures et aux services de base. Nos résultats corroborent cette analyse : à Vavoua, le manque de coordination entre les autorités locales et les promoteurs immobiliers empêche une planification harmonieuse, accentuant ainsi la précarité de certains quartiers.

L'incertitude entourant la propriété foncière est un frein majeur au développement économique des zones urbaines. Selon H. De Soto (2000), la sécurisation de la propriété foncière est un préalable indispensable à l'attraction des investissements et à la modernisation des infrastructures urbaines. Cependant, dans les contextes où les conflits fonciers sont fréquents, les investisseurs hésitent à engager des projets à long terme par crainte d'incertitude juridique. E. Léonard et I. Niang (2015) ont également montré que l'absence de titres fonciers clairs limite la capacité des citoyens à utiliser leurs terres comme garantie pour obtenir des crédits. Nos observations à Vavoua confirment que les conflits fonciers réduisent la confiance des investisseurs et retardent la mise en œuvre des projets d'infrastructures essentielles, comme la construction de routes ou de réseaux d'assainissement. Les travaux de S. Gulyani et D. Talukdar (2008) sur la croissance urbaine en Afrique démontrent que les délais dans la sécurisation des terrains freinent le développement économique et limitent l'accès aux services publics. Notre étude confirme que l'absence d'un cadre légal stable empêche non seulement les investissements privés, mais aussi la mise en place

de projets publics destinés à améliorer les conditions de vie des habitants.

Des solutions pour une gestion durable des conflits fonciers

La clarification des droits fonciers et la mise en place de mécanismes juridiques accessibles à tous sont des étapes essentielles pour résoudre les conflits fonciers à Vavoua. Plusieurs chercheurs, notamment A. Durand-Lasserve (2006) et C. Boone (2013), soulignent que l'absence de cadre juridique clair contribue à l'augmentation des tensions foncières. Nos résultats confirment cette tendance en mettant en évidence l'importance d'une législation bien définie pour éviter les conflits liés à l'héritage et aux transactions foncières. La mise en œuvre de politiques foncières équitables est également nécessaire pour prévenir les abus et garantir une répartition juste des terres. A. J. Njoh (2017) recommande une régulation renforcée afin de protéger les communautés locales tout en permettant aux nouveaux arrivants d'accéder à la propriété dans le respect des lois. Nos observations montrent que la mise en place de registres fonciers transparents et accessibles faciliterait la sécurisation des droits fonciers et limiterait les conflits. Le recours à des médiateurs communautaires et à des institutions locales de règlement des conflits est une solution efficace pour gérer les tensions foncières. Plusieurs études, dont celles de M. Soro (2019), ont démontré que la médiation permet de réduire considérablement la fréquence et l'intensité des conflits fonciers. Nos résultats confirment cette analyse en montrant que l'implication de leaders communautaires et de chefs traditionnels dans la médiation permet d'instaurer un climat de confiance entre les parties en conflit. En outre, la formation continue des médiateurs aux techniques de gestion des conflits et aux aspects juridiques du foncier renforcerait leur efficacité. La sensibilisation des populations aux bonnes pratiques foncières est également essentielle. Comme l'indiquent Léonard

et Niang (2015), une meilleure compréhension des règles de transmission des terres et de la régularisation des titres fonciers contribue à la réduction des litiges. Nos observations à Vavoua corroborent ces conclusions en soulignant que le manque d'information juridique constitue un facteur majeur de conflits fonciers.

L'élaboration d'un plan d'aménagement urbain intégrant les besoins de toutes les parties prenantes est une mesure clé pour garantir une gestion efficace et durable des espaces urbains. C. Rakodi (2006) met en évidence le lien entre la planification urbaine et la stabilité foncière, soulignant que des politiques inclusives permettent d'éviter les frustrations et les tensions sociales. Nos résultats indiquent que l'absence d'un cadre d'aménagement clair à Vavoua a favorisé une urbanisation anarchique, exacerbant les conflits fonciers. L'intégration des préoccupations environnementales dans la planification urbaine est également essentielle. S. Parnell et R. Walawege (2011) recommandent la préservation des espaces verts et la mise en place d'infrastructures durables pour assurer un développement harmonieux. Nos observations confirment que la déforestation et l'érosion des sols, résultant d'une expansion urbaine incontrôlée, constituent des enjeux majeurs à Vavoua, nécessitant une régulation plus stricte.

Le renforcement de la coopération entre les autorités municipales, les chefs traditionnels et les investisseurs est indispensable pour une gestion efficace des conflits fonciers. H. De Soto (2000) insiste sur l'importance d'un cadre institutionnel structuré pour sécuriser les droits de propriété et favoriser les investissements. Nos résultats corroborent cette analyse en montrant que l'instauration de mécanismes de concertation entre les différentes parties prenantes est un levier clé pour limiter les tensions foncières. Le développement inclusif, qui vise à intégrer toutes les couches de la société dans les processus de décision, est une approche recommandée par S. Gulyani et D.

Talukdar (2008) pour garantir une répartition équitable des terres et des ressources. Nos observations à Vavoua indiquent que la mise en place de forums de dialogue entre les autorités et les populations locales favoriserait un climat de confiance et limiterait les conflits liés à l'accaparement des terres.

Conclusion

Les conflits fonciers à Vavoua sont principalement causés par plusieurs facteurs interconnectés. D'une part, l'extension urbaine rapide sans régulation suffisante, la pression démographique croissante et l'absence d'un cadre juridique et administratif clair sur la propriété foncière exacerbent les tensions. D'autre part, les modes de transmission des terres, souvent informels (héritage, ventes non régularisées), engendrent des ambiguïtés qui conduisent à des conflits entre les propriétaires traditionnels et les nouveaux arrivants. Par ailleurs, l'influence croissante des promoteurs immobiliers et l'accaparement des terres rendent les situations foncières encore plus complexes. Les conséquences de ces conflits sont multiples et touchent à la fois l'équilibre social et l'économie de la ville. Ils retardent les projets d'aménagement urbain, entraînent une dégradation de l'environnement, creusent les inégalités sociales et entravent l'accès des populations aux infrastructures modernes. De plus, ces conflits compromettent la cohésion sociale, engendrant des divisions au sein des communautés locales et des tensions qui nuisent à la stabilité de la ville. C'est pourquoi il est important d'adopter une gestion foncière durable pour garantir un développement urbain harmonieux et inclusif à Vavoua. Une telle gestion implique la mise en place de mécanismes juridiques clairs et la régularisation des droits fonciers afin de prévenir les conflits et d'assurer une distribution équitable des terres. Cela doit s'accompagner d'une planification urbaine réfléchie qui prenne en compte les besoins

de toutes les parties prenantes, tout en respectant les principes de durabilité environnementale et sociale.

Pour résoudre efficacement ces conflits et promouvoir un développement durable à Vavoua, il est indispensable qu'une action concertée soit menée entre tous les acteurs concernés, les autorités municipales, les chefs traditionnels, les promoteurs immobiliers, les citoyens et les investisseurs. Seule une coopération étroite et une gestion participative pourront garantir une gestion foncière équitable, minimiser les tensions et permettre à Vavoua de se développer de manière durable et inclusive. En outre, cet article permettra l'amélioration de la gouvernance foncière, la prévention des conflits sociaux, la promotion d'un développement urbain durable, la sensibilisation des populations et un cadre de référence pour d'autres villes.

Références bibliographiques

Brou Emmanuel Yedonougbo, Zahouela Marcelin Siagbe, Djénan Marie Angèle Karamoko, 2024, « Étalement urbain et niveau d'équipements socio-économiques de base de la ville de vavoua (centre-ouest ivoirien) », in *revues.acaref*, 172-196

Boone, Catherine, 2013, *Property and political order in Africa: Land rights and the structure of politics*. Cambridge University Press.

Choplin, Armelle, 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) ». *Annales de Géographie*, 647, 69-91.

De Soto, Hernando, 2000, *The mystery of capital : Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Basic Books.

Durand-Lasserve, Alain, 2006, *Informal settlements and the millennium development goals: Global policy debates on property ownership and security of tenure*. *Global Urban Development Journal*, 2(1), 1-15.

Falle, Yves Landry, 2018, *Conflits fonciers, stratégies et logiques des acteurs sur les terrains de lotissement dans une période post-crise : cas de Belleville dans la ville de Bouaké. Revue Ivoirienne d'Anthropologie et de Sociologie KASA BYA KASA*, 38, 99-116.

Gulyani, Sumila, & Talukdar, Debashree, 2008, *Slum real estate: The low-quality high-price puzzle in Nairobi's slum rental market and its implications for theory and practice. World Development*, 36(10), 1916-1937.

Kouamé, Raymond, 2016, *Cadastre et gestion des terres en Afrique : Défis et perspectives. Revue Africaine d'Aménagement du Territoire*, 10(2), 45-67.

Léonard, Éric, & Niang, Ibrahime, 2015, *Les enjeux fonciers en Afrique subsaharienne : Entre sécurisation et spéculation. Cahiers d'Études Africaines*, 55(217), 81-102.

N'Guessan, Kouadio, 2019, *L'accaparement des terres en milieu urbain : Enjeux et conséquences. Presses Universitaires de Côte d'Ivoire*.

Njoh, Ambe J., 2017, *Planning in contemporary Africa: The state, town planning and society in Cameroon. Ashgate Publishing*.

Parnell, Susan, & Walawege, Romeo, 2011, *Sub-Saharan African urbanisation and global environmental change. Global Environmental Change*, 21(1), 12-20.

Rakodi, Carole, 2006, *State-society relations in land delivery processes in five African cities: An international perspective. International Development Planning Review*, 28(2), 263-285.

Soro, Marius, 2019, *Gestion foncière et urbanisation en Afrique de l'Ouest : Le défi de la gouvernance foncière. Revue Africaine des Sciences Sociales*, 12(3), 56-78.

Soro, Marius, 2020, *Migrations et conflits fonciers en Côte d'Ivoire : Une approche sociologique. Cahiers d'Études Africaines*, 58(2), 99-120.

Touré, Amadou, 2021, *Réglementation foncière et développement durable : Une approche intégrée*. Éditions Africaines du Développement Urbain.