

# LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

**KOFFI Yéboué Stéphane Koissy, KRA Kouadio Joseph, KONAN Kouamé Hyacinthe**

Université Peleforo Gon Coulibaly, e-mails : koyestekoi@yahoo.fr, krajoseph@yahoo.fr, Konanhyacinth@gmail.com

## RESUME

Occupée pendant près d'une décennie par une rébellion armée, la ville de Korhogo, pôle majeur du nord de la Côte d'Ivoire, a paradoxalement connu dans ce contexte de crise militaro-politique une forte croissance spatiale. La perte d'une part considérable de sa population fuyant les affres de la guerre n'a pas négativement affecté l'étalement spatial. Cette dynamique d'exception qui absorbe les espaces ruraux et agricoles périphériques a donné lieu dans le paysage urbain à plusieurs quartiers ou sous-quartiers. Cet héritage de la crise né d'une faible maîtrise foncière engendre de multiples passifs. L'objectif de cette contribution est d'identifier les facteurs de l'émergence de ces quartiers et les modalités d'insertion dans le tissu urbain post-crise.

L'approche méthodologique adoptée s'appuie sur une documentation statistique et cartographique à partir des recherches antérieures et complétée par des enquêtes de terrain.

Les résultats montrent que non seulement des logiques culturelles, politiques et économiques expliquent le développement de ces quartiers mais leur insertion dans le tissu urbain légal provoque des conflits fonciers eu égard au contexte de vide réglementaire dans lequel s'est effectué les opérations de lotissement. Ainsi, 26,7% de ces quartiers ne sont toujours pas approuvés.

**Mots clés** : Conflits fonciers, crise armée, dynamique spatiale, quartiers de la guerre, Korhogo,

## ABSTRACT

*The war's districts in Korhogo, between land conflicts and struggle for integration*

*Occupied for almost a decade by armed rebellion, the city of Korhogo, a major center in northern Côte d'Ivoire, paradoxically experienced a strong spatial growth in this context of a military-political crisis. The loss of a considerable part of its population fleeing the throes of war has not negatively affected spatial spread. This exceptional dynamic, which absorbs the peripheral rural and agricultural spaces, has given rise in the urban landscape to several districts or sub-districts. This legacy of the crisis born of a land disorder engenders multiple passives. The*

*objective of this contribution is to identify the factors of the emergence of these neighborhoods and the modalities of insertion in the post-crisis urban fabric.*

*The methodological approach adopted is based on statistical and cartographic documentation based on previous research and supplemented by field surveys.*

*The results show that not only cultural, political and economic logics explain the development of these neighborhoods, but their inclusion in the legal urban fabric provokes land conflicts in the context of a regulatory void in which subdivision operations have taken place. Thus, 26,7% of these districts are still not approved.*

**Keywords:** *Land conflicts, armed crisis, spatial dynamics, neighborhoods of war, Korhogo.*

## **INTRODUCTION**

La question foncière dans le monde et surtout dans les pays en développement tel la Côte d'Ivoire, tant dans l'espace rural que dans l'espace urbain, constitue un véritable enjeu.

La Commission Nationale des Droits de l'Homme en Côte d'Ivoire (CNDHCI, 2011) est formelle sur la question. Pour elle, les conflits récurrents liés au foncier rural en Côte d'Ivoire depuis des décennies et qui se manifestent souvent par des conflits intercommunautaires, constituent l'un des facteurs ayant provoqué la crise militaro-politique qu'a connue le pays. Le milieu urbain n'est pas non plus épargné par les nombreux litiges fonciers constatés en milieu rural. En effet, 2002 et 2003, le taux de plaintes relatifs au foncier urbain à Bingerville est passé de 45,8% à 47,7% (Koffi, 2004).

Suite à la crise militaro-politique démarrée le 19 septembre 2002, le pays a été divisé en deux zones jusqu'en 2011. Une sous influence des forces gouvernementales au Sud et une autre dite zone CNO (Centre, Ouest, Nord) sous le contrôle des forces rebelles. La zone rebelle s'étend sur une superficie de 193 000 Km<sup>2</sup> (Kouadio, 2011). Au début de cette crise en Septembre 2002, l'ensemble des travailleurs de l'Etat et du privé en poste dans les localités CNO ont tous migré vers le Sud du pays et ne sont revenus qu'à partir de 2009 lors d'une première phase de redéploiement des fonctionnaires et agents de l'Etat. Malgré cette saignée démographique, certaines localités de cette zone, du fait des lotissements anarchiques, ont vu leur espace urbain s'étaler pour donner naissance aux quartiers de la guerre. Ce sont des quartiers créés sur la période de 2002 à 2011.

Korhogo, ville du nord de la Côte d'Ivoire, a connu ce phénomène d'extension spectaculaire. De 2 500 ha en 1985, la superficie urbanisée est

## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

---

passée à 3 300 ha en 2000 pour atteindre 8 700 ha en 2011, soit un accroissement de 164%<sup>1</sup>. Elle est demeurée la quatrième ville de la Côte d'Ivoire par le volume de la population après Abidjan, Bouaké et Daloa selon les données du recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1998 et de 2014. Le redéploiement de l'administration à partir de 2011 à Korhogo a mis au jour ces différents quartiers de la guerre. Aujourd'hui, dans ces espaces lotis pendant la crise, surgissent de nombreux litiges fonciers urbains de natures diverses. Quels ont été les facteurs de leur émergence ? Cette préoccupation majeure interpelle pour un pays où les enjeux fonciers ont maintes fois donné à des conflits majeurs. Sur la question, des travaux ont axé leur réflexion sur les quartiers de la ville (Kouakou et al., 2015) et non sur les quartiers de la guerre. En outre, ces études abordant la question sur les conflits fonciers en milieu urbain n'ont pas pris en compte cette période de l'histoire de la Côte d'Ivoire dans la zone sous contrôle de la rébellion armée. Dans le cadre de cet article, il est question d'analyser les déterminants des conflits fonciers urbains dans les quartiers de la guerre et les modalités de leur insertion dans le tissu urbain post-crise. Notre conviction est que l'administration militaro civile de l'ex-rébellion a favorisé la création des quartiers de la guerre marquant du coup leur empreinte dans l'espace urbain de Korhogo.

Notre analyse s'articulera autour de deux grands axes. La première mettra l'accent sur l'expansion spectaculaire de la ville de Korhogo de 2002 à 2011 et les tentatives d'intégrer les quartiers de la guerre dans le tissu urbain. La seconde permet de s'interroger sur la question des conflits fonciers urbains à Korhogo.

### 1. METHODOLOGIE

Dans le but d'appréhender les facteurs de création des quartiers de la guerre de Korhogo et les conflits fonciers urbains post-crise inhérents, il a été jugé nécessaire d'utiliser les méthodes quantitative et qualitative. L'on s'est appuyé à la fois sur des recherches bibliographiques, statistiques (les documents administratifs) et méthodologiques. Puis, on a eu recours à des enquêtes quantitatives et qualitatives (au moyen d'un questionnaire et d'un guide d'entretien) auprès des services du domaine de la préfecture, du directeur régional de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme, du chef des services techniques de la mairie, du géomètre expert agréé de la région du Poro, des chefs de terre et de ménages des cinq quartiers enquêtés.

---

<sup>1</sup>Données fournies par le Géomètre Expert agréé de la région du Poro en 2016

La recherche documentaire, point de départ de l'étude, a consisté à faire l'état des connaissances sur notre question de recherche et sur l'espace d'étude. Ces documents ont porté sur deux principales sources d'information. Primo, les documents écrits notamment les textes juridiques portant sur le foncier urbain en général et spécifiquement en Côte d'Ivoire, les modalités de la création des espaces urbains, la nature des conflits fonciers en milieu urbain et leurs modes de résolution. En outre, on a consulté le livre foncier, les divers arrêtés communaux ayant traité les questions foncières et les procès-verbaux des différentes réunions des comités de lotissement et d'urbanisation. Ces différents documents, tout en renforçant les connaissances en matière foncière, ont aidé à identifier les différents acteurs du système foncier durant la crise militaro-politique. Secundo, on a pu recourir à des fonds de cartes portant sur la ville de Korhogo afin de l'actualiser pour le besoin de l'étude.

Les recherches ont été menées sur le terrain à travers des observations directes, des entretiens semi-directifs auprès de quatre responsables des structures et organismes publics ainsi que les autorités municipales et les cinq chefs de quartiers et de terre. A cela s'ajoutent l'administration des fiches d'enquêtes auprès de cent chefs de ménages.

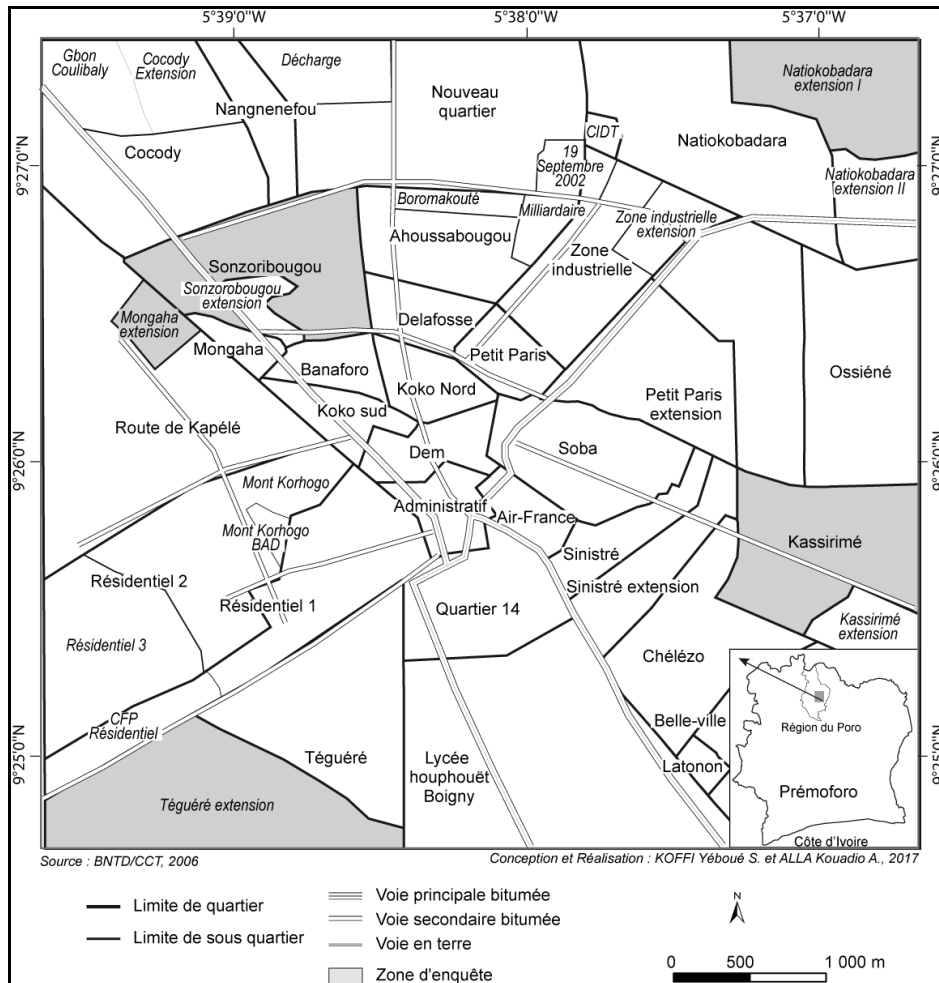
Au titre des responsables des structures et organismes publics, on a rencontré les responsables des services du domaine de la préfecture, de la mairie, du géomètre expert et de la direction régionale de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme. Ceux-ci ont donné des informations relatives aux quartiers lotis pendant la guerre, les acteurs, les facteurs qui ont milité à l'initiative des lotissements sur la période 2002-2011, le mode d'accès au foncier, les quartiers nés de la guerre où la gestion foncière reste problématique et leur approbation.

Pour ce qui est des enquêtes, 100 ménages représentant 10% de la population totale des quartiers visités ont été interrogés. Il s'agit des quartiers Kassirimé et Sonzoribougou qui ont été retenus au nombre des quartiers restructurés et Mongaha extension, Natiokobadara extension 1 et Téguré extension comme les quartiers nés de la guerre (figure 1). Dans chacun des cinq quartiers périphériques retenus, vingt ménages ont été choisis par la réalisation d'un échantillonnage aléatoire systématique. C'est une technique où les unités statistiques sont choisies à intervalle régulier dans la base de sondage. Dans cette étude l'on a retenu suivant l'ordre croissant le cinquième sujet (dont le matricule est 5), ensuite le dixième, le quinzième, le vingtième et ainsi de suite jusqu'à ce que l'échantillonnage soit constitué pour administrer le questionnaire. Ce travail a permis de recueillir des informations sur le statut d'occupation, l'accès au foncier urbain et les conflits fonciers.

# LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

L'inventaire a été nécessaire pour quantifier les nouveaux espaces lotis de la ville par quartier et réaliser des cartes pour faciliter l'analyse.

Figure 1 : Présentation des zones d'enquête



## 2. UNE DYNAMIQUE SPATIALE D'EXCEPTION SUR LA PÉRIODE 2002-2011

### 2.1. Les quartiers nés de la guerre et régularisés

En dépit de l'absence de l'administration formelle dans la ville de Korhogo consécutive à la crise armée, des opérations de lotissement ont été initiées dans 15 quartiers par l'administration des forces rebelles d'alors. Ainsi, de nombreuses extensions de quartiers se sont opérées dans les

directions Sud, Nord, Ouest et Est de la ville à diverses dates sur la période (Tableau I).

Tableau I : Les années de lotissement et de régularisation des quartiers nés de la guerre

N°	QUARTIERS	ANNEES DE LOTISSEMENTS	N°	QUARTIERS	ANNEES DE LOTISSEMENT
1	19 SEPTEMBRE 2002	2006	9	MONGAHA EXTENSION	-
2	BOROMAKOTE	2011	10	MONT KORHOGO ORDINAIRE (BAD EXTENSION)	2001-2006
3	CFP RESIDENTIEL	2011	11	NAGNINIFOUN EXTENSION (DECHARGE)	2008
4	COCODY BARRAGE	2007	12	NATIO KOBADARA EXTENSION I	2003
5	GON COULIBALY	2007	13	RESIDENTIEL (CHR) EXTENSION	2009
6	KASSIRIME	2005	14	SOZORIBOUGOU BARRAGE	2007
7	KASSIRIME EXTENSION	2005	15	TEGUERE EXTENSION ET SUITE	2003
8	MONGAHA	2007			

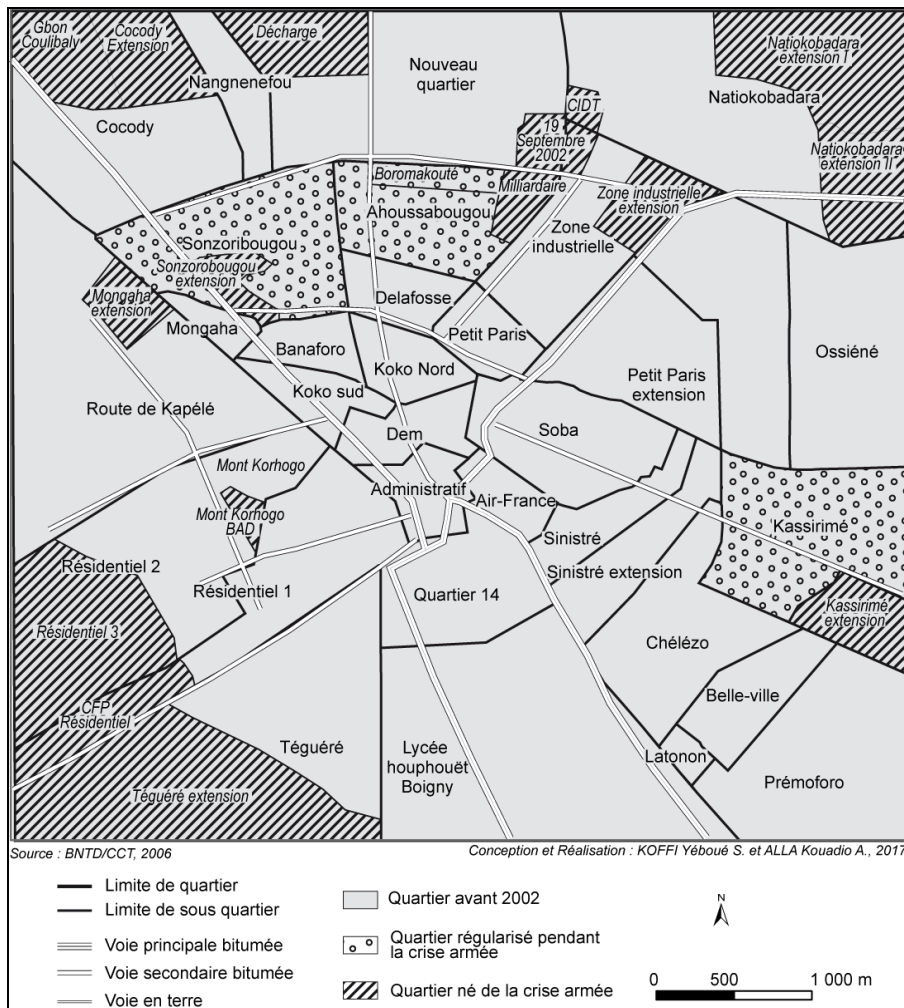
Source : Services techniques de la mairie de Korhogo, 2014

A l'intérieur de certains quartiers, des aménagements ont été opérés pour donner naissance à de nouveaux quartiers comme ceux du 19 septembre 2002, Milliardaire, Sonzoribougou extension et CIDT extension. Par contre, les espaces urbanisés qui avaient connu une installation anarchique ont connu une restructuration. Cette situation est vérifiée à Kassirimé, Ahoussabougou, Boromakouté et Mongaha (figure 2).



# LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

Figure 2 : Les quartiers lotis et restructurés de Korhogo entre 2002 et 2011



## 2.2. Les acteurs du lotissement pendant la crise militaro-politique

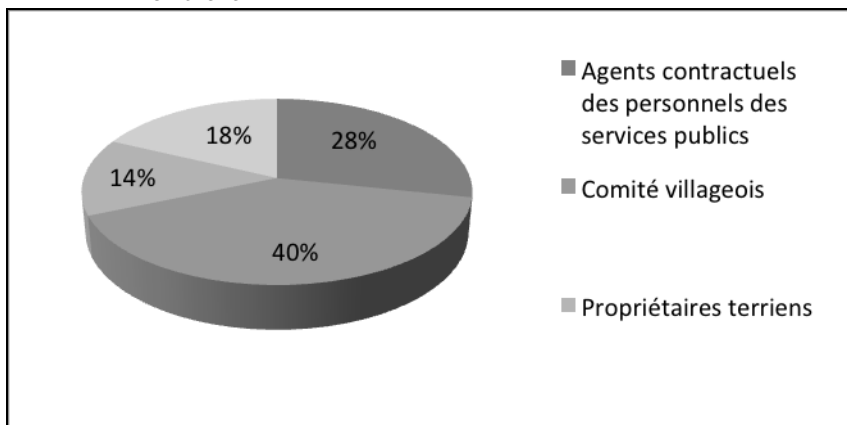
Les animateurs du marché foncier durant la période de conflit à Korhogo pour l'acquisition d'un terrain urbain sont les producteurs, les intermédiaires et les acquéreurs.

Les producteurs de terrain sont les personnes physique ou morale, originellement détentrice de terrain (ou considérée comme telle) ou qui sont devenues propriétaires par le jeu des transferts. La propriété foncière émane de ces catégories sociales. A Korhogo, durant cette période, les producteurs du foncier sont les autorités coutumières incarnées par le chef de canton, les

chefs de terre et les propriétaires terriens, la mairie représentée par certains agents contractuels et la préfecture à partir de 2008.

Les intermédiaires sont des personnes physiques ou morales dont le rôle consiste à mettre en relation les principaux acteurs de l'acquisition des parcelles, à savoir le producteur-vendeur et l'acquéreur du terrain considéré. Ce sont le comité villageois (28,3%), les agents contractuels de la mairie, de la préfecture et du ministère de la construction et l'urbanisme ou des personnes travaillant avec ces différents services (40,3%), les propriétaires terriens (13,4%) et d'autres personnes représentées à 18% (figure 3).

Figure 3 : Proportion des différents intermédiaires dans la transaction foncière



Source : Enquêtes de terrain, 2017

Les acquéreurs sont des personnes physiques ou morales qui deviennent propriétaires d'un lot ou d'une parcelle par achat, par échange ou par legs. A ce titre, il a un droit de propriété après avoir suivi les démarches administratives. Les personnes physiques sont les seuls types d'acquéreur dans cette localité. Ce sont des propriétaires de terrains urbains qui construisent leurs habitats. Le choix d'acquisition du terrain s'explique par plusieurs raisons dont les plus essentielles sont la superficie, la situation géographique et le coût du terrain.

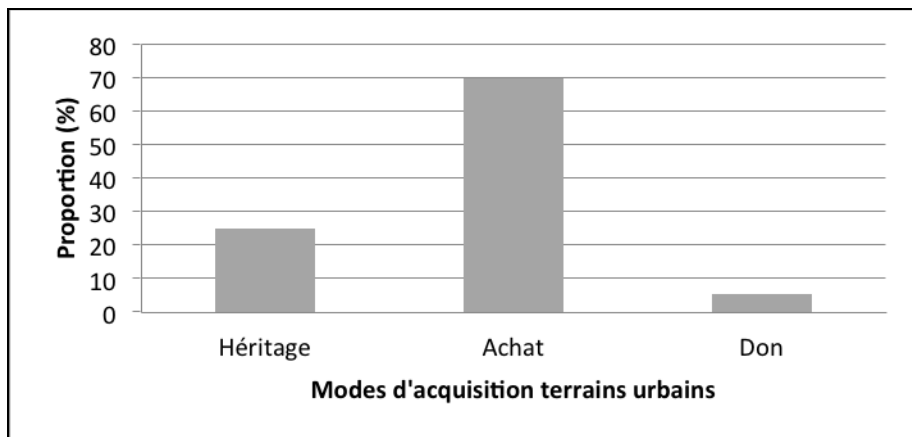
### **2.3. Les modes d'acquisition et l'évolution exponentielle des coûts des lots urbains**

Il existe trois modes d'acquisition de terrains à Korhogo. Ce sont par ordre de croissance le don (5,4%), l'héritage (25%) et l'achat (69,6) (fig. 4).



## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

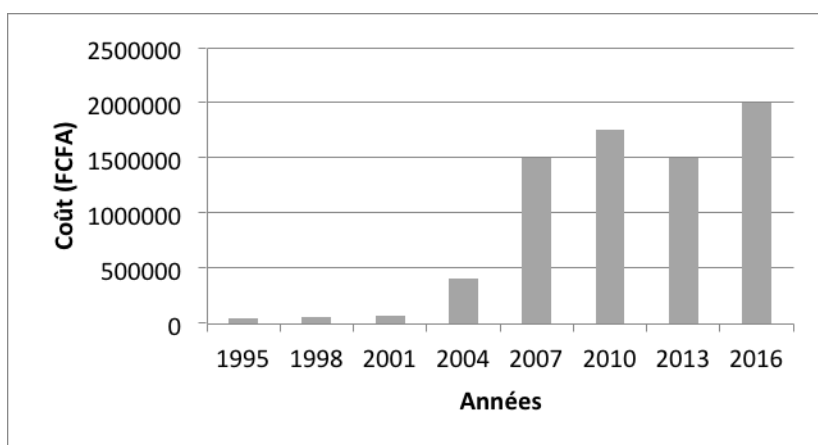
Figure 4 : Les différents modes d'acquisition des terrains urbains à Korhogo



Source : Enquêtes de terrain, 2017

Au niveau des achats de terrains urbains, le coût a fortement progressé dans le temps surtout à partir de 2002. La période 2002-2011 a enregistré une hausse des coûts durant la période de conflit armée. De 55 000 Fcfa en 1998, le lot de 600 m<sup>2</sup> est passé à 70 000 Fcfa, 400 000 Fcfa, et 1 500 000 Fcfa respectivement en 2001, 2004 et 2007. Il a atteint le montant de 1 750 000 Fcfa avant de baisser 1 500 000 Fcfa (Figure 5).

Figure 5 : Evolution du coût des terrains urbains à Korhogo



Source : Enquêtes de terrain, 2017

## 2.4. L'état d'approbation des quartiers nés de la guerre

Les quartiers nés de la guerre connaissent un début d'approbation. Seulement 26,7% de ces quartiers ne le sont pas encore (tableau II).

Tableau II : Les résultats des instances d'approbation des quartiers nés de la guerre

N°	QUARTIERS	Etat d'approbation	N°	QUARTIERS	Etat d'approbation
1	19 SEPTEMBRE 2002	Non approuvé	9	MONGAHA EXTENSION	Non approuvé
2	BOROMAKOTE	Non approuvé	10	MONT KORHOGO ORDINAIRE (BAD EXTENSION)	Approuvé en 2014
3	CFP RESIDENTIEL	Approuvé en 2015	11	NAGNININFOUN EXTENSION (DECHARGE)	Approuvé en 2015
4	COCODY BARRAGE	Approuvé en 2014	12	NATIO KOBADARA EXTENSION I	Approuvé en 2014
5	GON COULIBALY	Approuvé en 2016	13	RESIDENTIEL (CHR) EXTENSION	Approuvé en 2012
6	KASSIRIME	Approuvé en 2014	14	SOZORIBOUGO U BARRAGE	Non approuvé
7	KASSIRIME EXTENSION	Approuvé en 2014	15	TEGUERE EXTENSION ET SUITE	Approuvé en 2014
8	MONGAHA	Non approuvé			

Source : Direction régionale de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme, 2017

La volonté des autorités de donner un statut juridique fiable aux différents quartiers afin de ne pas les exclure de la ville a donné lieu la régularisation de plus des 2/3. Etant un processus, les autres non encore approuvés suivront éventuellement.

## 3. LES ESPACES URBANISES CONFLICTUELS

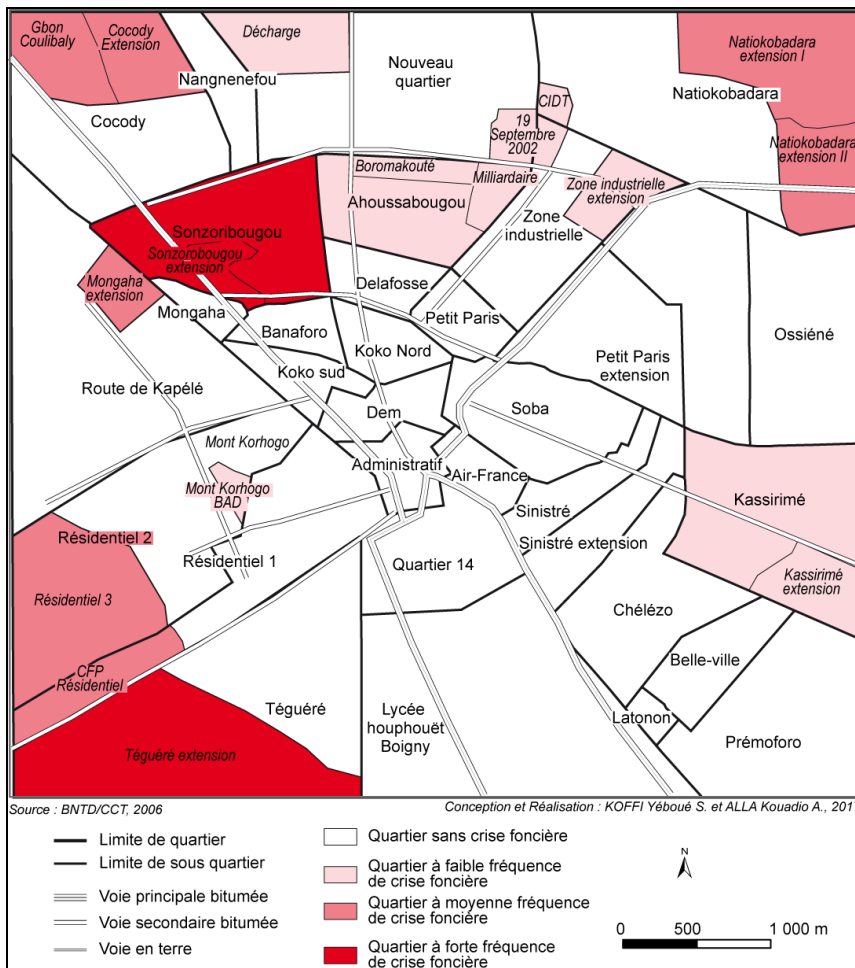
### 3.1. Les zones urbaines concernées

Les quartiers nés de la guerre connaissent tous des conflits mais à des fréquences diverses (figure 6). Ils sont prégnants dans les quartiers de Tégouéré Extension, localisé dans les environs de l'université Peleforo Gon Coulibaly de Korhogo et de Sonzoribougou qui a connu une régularisation. La régularisation devrait engendrer le déplacement de plusieurs familles afin d'y implanter des réseaux d'adduction d'eau et d'énergie. Les conflits sont à

## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

fréquence moyenne dans les quartiers de Gbon Coulibaly, Cocody Extension, Natiokobadara extension 1 et 2, Résidentiel 3, CFP Résidentiel et Mongaha extension. Les autres quartiers nés de la guerre connaissent des conflits à faibles fréquences.

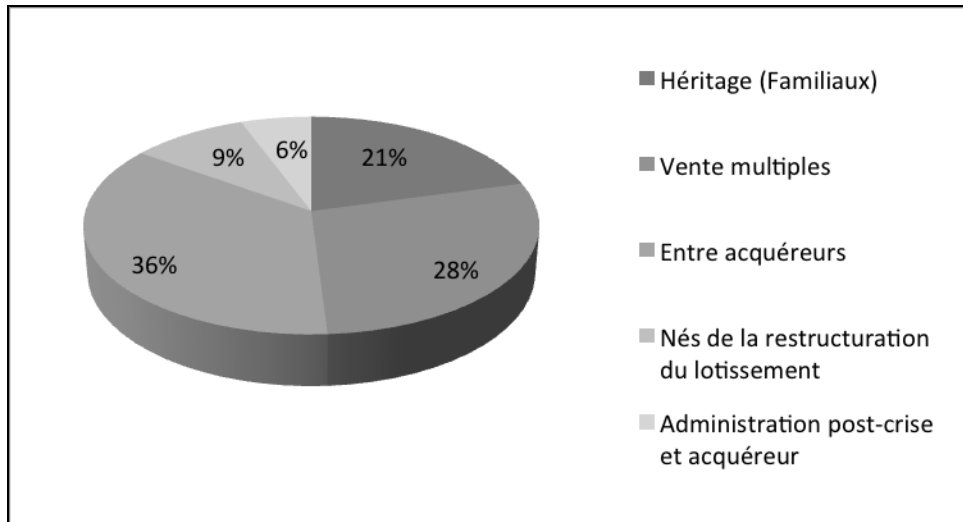
Figure 6 : La fréquence des conflits dans les quartiers nés de la guerre



### 3.2. La typologie des conflits fonciers

Une observation de l'ensemble des conflits qui se sont manifestés dans les quartiers nés de la guerre et des différents lotissements initiés met en exergue cinq (5) types (figure 7).

Figure 7 : La typologie des conflits sur les lotissements réalisés pendant la guerre à Korhogo



Source : Enquêtes de terrain, 2017

A Téguré extension, 41% des voies ouvertes sont obstrués par des logements bâtis durant la période de crise armée et qui constituent l'objet de conflits (photo 1).

Photo 1 : Exemple d'un logement obstruant la voie publique à Téguré extension



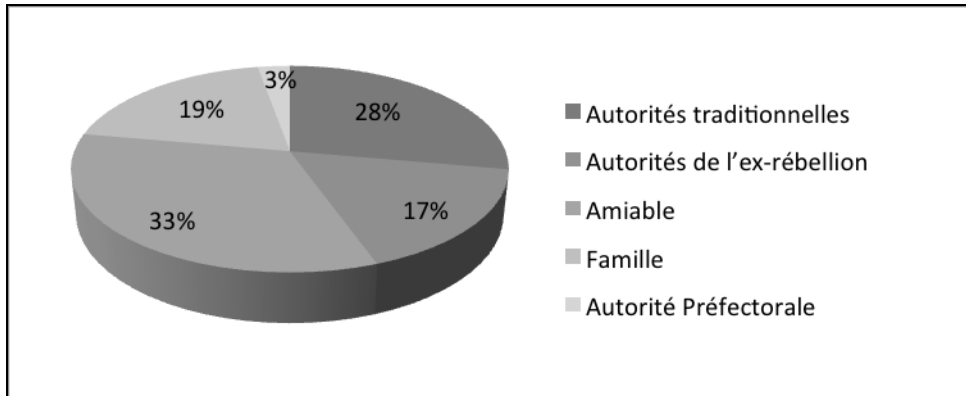
Cliché : KOFFI Yéboué, 2017

# LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

## 3.3. Les modes de règlement des litiges fonciers

L'on constate que les populations de Korhogo règlent en priorité leurs litiges fonciers à l'amiable (33,3%), devant les autorités traditionnelles (27,8%) notamment le chef de terre, propriétaire terrien et le comité villageois, en famille (19,4%), devant les autorités de l'ex-rébellion (16,3%) et devant l'autorité préfectorale (2,8%). La figure 8 l'atteste clairement.

Figure 8: Le poids des acteurs dans le règlement des conflits fonciers urbains



Source : Enquêtes de terrain, 2017

## 4. DISCUSSION

### 4.1. Le respect des traditions culturelles ou les dessous d'un lotissement sans contestation

Le respect de la hiérarchie sur le plan traditionnel a été l'un des facteurs qui a favorisé les lotissements sans qu'il ait de contestation pendant la période de la crise. En effet, la gestion de la terre en pays senoufo est l'affaire du *Tarfolo* ou chef qui est le garant de la terre à l'échelle du village. Il est aidé dans sa tâche par des chefs de terres des différentes familles qui composent le village. Si le chef de terre n'est pas le propriétaire des ressources foncières dont il a la gestion, il en est en revanche le gardien et sa tâche s'élargit tant à la gestion des conflits que la cession de terre à un membre de sa famille. Quand le règlement des conflits fonciers dépasse sa compétence ou ne peut être réglé au niveau du village, il a recours à l'autorité supérieure à savoir le chef de canton dont les décisions s'imposent à tous. Tirant partie d'un vide administratif laissé par le départ les autorités étatiques de la ville de Korhogo, l'ex-rébellion s'appuie sur cette prééminence du chef de canton et sa légitimité culturelle pour procéder à des lotissements de grande envergure. Ces opérations se sont effectuées pour l'essentiel sur des

terrains villageois périphériques de la ville de Korhogo. Dans ces quartiers issus de la crise, les enquêtes menées auprès des chefs de terre ont révélé que 60% d'entre eux n'ont pas été consultés pendant le morcellement de leurs terres. L'ordre étant venu du chef de canton, ils n'ont fait que s'y soumettre puisqu'ils n'avaient de voie de recours du fait de l'absence du pouvoir étatique. Cette situation tire son explication de la position de privilège du chef de canton en tant que propriétaire de toutes les terres de sa circonscription. Chef des groupes pendant les migrations, les chefs de canton sont devenus dans leur fief des « seigneurs omnipotents ». L'administration coloniale a érigé ces chefferies en cantons. A la tête de ceux-ci régnèrent les chefs de canton, héritiers des fondateurs de ces unités (Coulibaly, 1961). Pour les opérateurs de ces lotissements, il fallait substituer à l'autorité étatique une autorité suffisamment forte pour éviter l'expression de tout mécontentement et agir vite avant le retour de l'administration.

#### **4.2. La représentation sociale de l'habitat chez le Sénoufo**

Une réflexion sur les facteurs qui sous-tendent la croissance d'une ville ne peut se faire sans une référence à la perception voire la représentation de l'habitat urbain que se font les populations de la zone en question. Chez le senoufo, la ville est le lieu de la dissimulation de la fortune. En effet, dans un contexte d'application stricte du matriarcat qui fait basculer l'héritage d'un père à son neveu, la ville et précisément la construction d'une maison en ville constitue un moyen de réserver quelques biens à sa postérité. La ville est donc un vaste lieu où l'on ne pourra pas mesurer aisément l'étendue de ses biens. La discrétion des propriétaires immobiliers sur les réalisations permet d'étayer ses propos (même si cela ne reste pas le seul argument). Elle est bien perceptible dans l'habitat rural qui est foncièrement marqué à 80% par les maisons traditionnelles. Cela correspond selon la conception populaire à une sorte de prudence, de sobriété afin de ne pas s'attirer rapidement des ennemis. Cette représentation sociale a-t-elle un impact négatif sur la modernisation des villages qui reste très archaïque. Construire des maisons coquettes en dur, couvertes de tôles ondulées, acheter un véhicule pour l'évacuation de ses productions de riz et d'ignames, s'habiller correctement après les travaux champêtres, c'est faire étalage de sa richesse, c'est faire preuve de vantardise et une telle conduite est inadmissible dans un village senoufo (Coulibaly, op. cit.). Cette forme de nivellement sociale profite à la ville qui reçoit les investissements immobiliers avec des capitaux provenant des espaces ruraux. A ces considérations liées parfois à la métaphysique, le souci du Senoufo est de renforcer « l'identité de l'autochtone » qui est la manière dont les populations dans divers domaines de la vie sociale et espaces sociaux, essaient de valoriser, de promouvoir et légitimer une identité autochtone (Gnabely, 2008). A Korhogo, elle se traduit par une maîtrise

## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

---

foncière rurale et urbaine des senoufo qui exclue de facto l'étranger de la possession d'un quelconque bien foncier et immobilier. Une sorte de conservatisme qui permet de garder le contrôle sur l'essentiel des ressources et de constituer une force face aux pouvoirs publics.

### **4.3. La constitution d'un patrimoine foncier, valeur de refuge financier**

La fermeture des structures bancaires nationales dans la zone du nord ne facilitait pas la conservation de la liquidité dans les maisons dans une zone où les rixes et intimidations sont récurrentes. Ainsi, une des méthodes pour conserver sa richesse était de se constituer une réserve foncière ou immobilière.

En effet, en dépit de la scission du pays en deux zones, les activités économiques notamment n'ont cessé d'être prospères dans la région de Korhogo sous la tutelle des autorités rebelles de 2002 à 2011. Le rapport général sur l'économie locale de Korhogo et de sa zone d'influence, (PDM, 1999) note qu'en raison de son passé, la densité de ses liens avec son arrière-pays immédiat, de sa position stratégique dans la savane ivoirienne, de la proximité des frontières Maliennes et Burkinabé, la ville de Korhogo est prédisposée à jouer un rôle d'interface pour l'ensemble des courants d'échanges à courte, moyenne et longue distance. Héritière d'une longue tradition marchande locale et sous régionale, reposant sur l'existence de « réseaux » de commerce extrêmement efficaces et structurés, la région est par ailleurs dotée d'un dense réseau de marchés locaux, lieux de groupage des produits agricoles et de distribution des biens manufacturés. Ce potentiel que représente la ville de Korhogo n'a pas disparu pendant la crise. Les échanges commerciaux avec les autres régions et les pays limitrophes ont connu une hausse consolidant et favorisant la naissance d'une bourgeoisie conjoncturelle. Les Forces Nouvelles (FN) se sont dotées d'importants instruments de contrôle des activités économiques. C'est l'exemple de la « centrale économique », l'équivalent d'un super ministère d'économie (Kouadio, 2011). Celle-ci a pour principale mission de collecter des fonds pour faire face aux dépenses de la rébellion armée. Cet organe financier de la rébellion fut composé de trois entités : la Direction des Ressources Transfrontalières, chargée de surveiller les trafics de marchandises (riz, savon, huile) avec les pays voisins ; la Direction de l'Agriculture et des forêts, chargée de coordonner la politique agricole ; et la Direction des Hydrocarbures et des ressources Minières, notamment en charge de la fourniture du carburant et de l'exploitation de l'or et du diamant (Kouadio, op. cit.). À partir de novembre 2006, s'ajoutent deux autres départements qui



traduisent les ambitions économiques de l'Etat rebelle et l'alternative face au pouvoir d'Abidjan : La Direction Générale de la Planification Budgétaire (DGPB) et la Direction Générale des Impôts comme le révèle Kouadio (op. cit.). À côté de ces directions, ont été aussi créées des sous directions chargées de domaines spécifiques, tel le comité de suivi des résolutions des filières coton et anacarde. Les rebelles se sont appropriés très tôt des opportunités économiques qui s'offraient à eux par le contrôle de tous les flux financiers de leur zone. Un accent a été mis sur le développement des flux commerciaux informels avec les pays frontaliers. Le processus d'institutionnalisation de l'économie de Guerre s'est effectué en plusieurs temps. Ainsi, la rébellion disposait de « ressources propres » dont la provenance restait difficile à déterminer et laissait ses combattants gérer leurs zones à leur profit.

Par ailleurs, un an après l'éclatement de la rébellion en septembre 2002, soit en 2003, les agences régionales de la Banque Centrale de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) de Bouaké puis Man et Korhogo ont été cambriolées vidés de leur contenu. Ainsi, une partie des ressources financières mobilisées ou collectées durant la crise armée a pu être sauvegardée dans le foncier pour ne pas laisser trop de traces.

#### **4.4. L'absence de l'administration, la porte ouverte aux désordres urbains**

Les attaques du 19 septembre 2002 ont conduit à l'occupation des territoires ou des zones Centre, Nord et Ouest (CNO) du pays. Yamoussoukro, capitale politique, servait de « zone tampon » entre les rebelles et les forces gouvernementales (Kouadio, 2008). Ainsi, une ligne de démarcation séparera le pays en deux entités territoriales : l'une comprenant 91 communes en zones CNO et l'autre regroupant 106 communes au sud. Cette scission rappelle les temps coloniaux du découpage et de la pacification (Bouquet, 2005). Cette situation a favorisé le départ massif des fonctionnaires et agents du privé vers la zone gouvernementale dans l'optique de se mettre à l'abri des exactions possibles. De fait, l'administration mise en place pour rapprocher les populations, servir de relais de l'Etat, coordonner, répondre à leurs besoins sont restés closes. Dans le fonctionnement normal de l'administration, les services impliqués dans la commission d'attribution et de retrait de lots urbains sont la préfecture, la construction et la mairie. Ces services dans leur fonctionnement au quotidien ont recours à des agents contractuels. Au niveau des mairies, en dehors du secrétaire général, des responsables des services techniques, financiers, administratifs et socioculturels, le reste des agents sont recrutés localement. Ce sont donc près de 200 agents qui apportent leur service au développement municipal.

## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

---

L'inactivité de ces structures déconcentrées et décentralisées pour cause de conflit, a donné libre cours à de nouveaux spécialistes du foncier. Pour faire face à la demande grandissante de terrains urbains durant la période de crise armée, les propriétaires terriens ont décidé de contourner les règles en vigueur. Ils trouvèrent désormais la procédure fastidieuse, lourde et longue. Aidés, d'agents contractuels des services composant la commission d'attribution et de retrait de terrains urbains, les chefs terriens initièrent dans toutes les directions de la ville des opérations de lotissements. Chacun des acteurs gagnait pour son compte.

Aussi, les promesses d'amélioration des cadres de vie des populations par l'octroi des réseaux d'adduction d'eau et énergétique des différents quartiers non desservis faites par les nouveaux maîtres de la ville ont-ils été les motifs des différentes restructurations observées à Kassirimé, Sonzoribougou, Boromakouté et Haoussabougou. Cependant, cette initiative a engendré la démolition de quelques logements levant du coup le courroux de toutes les victimes. Bien que ces familles aient bénéficié de nouveaux lots sur de nouveaux sites, celles-ci refusent de s'y rendre. Les relations tissées pendant de nombreuses années avec les voisins semblent expliquer les conflits fonciers dans ces espaces.

Dans la pratique, il y a des normes établies en Côte d'Ivoire pour parler de lotissement nonobstant la volonté des autorités de l'ex-rébellion d'améliorer le paysage urbain. Pour les urbanistes, on parle de lotissement lorsque celui-ci est approuvé par l'Etat. C'est dans ce sens que Goga Loba<sup>2</sup> (2016) parle de lotissement irrégulier. En Côte d'Ivoire, souligne-t-il 90% des lotissements réalisés ne sont pas approuvés. Cela signifie que les parcelles mises à la disposition des populations ne reçoivent pas l'approbation du ministère. Les quartiers de la guerre de Korhogo se trouvent dans le même statut. Ainsi, le processus inachevé du lotissement place ces quartiers de la guerre dans une sorte d'exclusion de la ville.

### **4.5. Les conflits fonciers à multiples facettes**

Les litiges fonciers rencontrés à Korhogo sont de cinq types dans le cadre de cette étude.

Le premier groupe concerne les conflits entre acquéreurs. Les disputes frontalières, la méconnaissance du lot acheté sur la parcelle lotie et la construction de bâtiment sur la voie publique engendrant sa rupture sont souvent à l'origine de ce type de confrontations. 35,9 % des enquêtés sont

---

<sup>2</sup> Sous-Directeur de l'aménagement foncier au ministère de la Construction et de l'Urbanisme de Côte d'Ivoire

touchés par ce type de conflits. Les disputes frontalières sont consécutives au fait que la construction d'un individu empiète sur les limites de la parcelle de son voisin. Certains propriétaires voulant bénéficier de deux voies de circulation mais surtout d'espaces morts s'installent précipitamment et frauduleusement aux extrémités des îlots, faisant fi des références de leurs lots (Kouakou *et al.*, 2007). Ces cas sont perceptibles dans tous les quartiers nés de la guerre surtout à Téguré Extension, Résidentiel 3, Kassirimé et Gbon coulibaly respectivement à 32%, 30%, 27% et 26%.

De même, la mauvaise localisation d'un lot acquis favorise de facto des litiges entre les prétendants. Un des phénomènes constatés dans ces quartiers est très souvent des lotissements qui n'ont pas été suivis par des experts ou est causé par l'entêtement de certains acquéreurs d'implanter leur habitat sur des espaces publics notamment sur des voies ouvertes. Ce type de procédure illégale constaté à Korhogo concorde avec celle faite à Abidjan. Les propriétaires autochtones Ebrié et Akyé violent les règles d'urbanisme et font des lotissements privés (Ouattara, 1999). Dans ces cas-ci, certains acquéreurs de la même zone d'habitation saisissent très souvent les autorités du quartier, de la préfecture ou de la direction régionale de la construction, de l'urbanisme et de l'assainissement pour porter des plaintes.

Le deuxième cas rassemble les conflits liés à la vente de terrain à plusieurs personnes ou le retrait de lots et sa réattribution à un nouvel acquéreur. Dans le premier cas, le propriétaire foncier vend le terrain en tenant compte des facteurs exogènes notamment ethnique, sociale, économique et relationnel. Le coût des terrains ayant pris significativement de la valeur, les propriétaires fonciers revendent leurs terrains quand il n'est pas mis en valeur. Avant la crise militaro-politique, la valeur marchande des terrains ne dépassait guère 250 000 Fcfa. Mais, le coût des terrains urbains ayant connu une hausse spectaculaire pendant la partition du pays (plus d'un million de FCFA) alors le propriétaire foncier revend cet espace à un plus offrant avec à l'idée de rembourser la somme acquise lors de sa première transaction. Toutefois, il ne peut toujours pas honorer cet engagement. Par ailleurs, même si cela semble possible, il ne rencontre pas toujours l'assentiment du premier acquéreur. En outre, la pression des combattants de la rébellion sur le propriétaire foncier a favorisé la revente des lots. Dans le second cas, l'on note qu'à partir de 2008 le retour d'une administration préfectorale suite aux différents accords de paix sur la Côte d'Ivoire dans la zone CNO, a mis en position de force certains agents contractuels de cette administration.

Le troisième groupe de conflits fonciers rassemble les conflits familiaux. Les conflits à l'intérieur des villages, très souvent, prennent leurs sources dans le partage des terres en termes d'héritage (PSDAT, 2007). Ils

## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

---

surviennent à la suite du décès du père dont les héritiers ont dû mal à gérer les biens fonciers. Les enfants d'un père défunt contestent la gestion du patrimoine foncier paternel par le neveu. En pays Sénoufo, la tradition recommande que ce soit le fils aîné de la sœur aînée qui hérite de l'oncle. De surcroît, le sexe féminin ne peut prétendre bénéficier des réalisations du père une fois décédée. C'est donc non seulement le mode de succession matrilineaire qui est mis en cause dans cette société mais également la place de la femme. En outre, il peut exister des conflits qui opposent l'héritier avec les autres membres de la famille au sujet de l'acceptation du lotissement de la parcelle et du partage des lots. Cet exemple est prégnant à Natiokobara sur la route de Ferkessédougou.

Le quatrième groupe de conflits fonciers est né de la restructuration de certains quartiers de la ville dont l'installation des populations s'est fait de façon anarchique. En vue de donner un caractère urbain à ces quartiers, des opérations de lotissement ont été initiées. Elles ont permis de mettre en place les réseaux manquants, conforter un statut foncier précaire et encourager l'amélioration des bâtiments. La règle la plus élémentaire qui est de prévoir des équipements de proximité tels qu'une école, un centre de santé, un centre communautaire, un centre commercial, un marché lorsque la division parcellaire atteint 250 lots n'était pas observée. Ainsi, Boromakouté, Haoussabougou, Kassirimé et Sonzoribougou ont bénéficié de cette régularisation. Dans la pratique, les ménages dont les ouvertures de voies allaient voir leurs logements détruits ont reçu de nouveaux lots dans les différentes zones d'extension. Mais, le refus et l'incompréhension de voir leurs logements être détruits après plus d'une génération d'existence dans le quartier ravive les tensions.

Le cinquième groupe renferme les litiges nés de l'occupation des réserves foncières administratives et confirme les résultats de (Djah, 2006). Elle oppose l'administration post-crise à certains acquéreurs. La constitution de réserves administratives foncières correspond à l'acquisition progressive de terrains, dans l'intérêt général, au moyen ou non de prérogatives de puissance publique. Elle a pour but d'acquérir des terrains dans des secteurs où l'affectation des sols et le programme d'utilisation ne sont pas encore définis avec précision, mais permet de constituer une sauvegarde pour éviter de ne compromettre l'usage ultérieur envisagé par la collectivité. Ces sites pourraient abriter des bureaux pour l'administration, des écoles, des centres de santé, des centres commerciaux, des infrastructures sportives... Cette réserve foncière a été constituée depuis les premiers lotissements de la ville de Korhogo. A la faveur de la crise militaro-politique, d'importantes réserves administratives ont été morcelées et prises d'assaut pour y développer des activités lucratives. L'administration de retour à partir de 2011 a été mise

devant les faits accomplis. Des mises en demeure ont été délivrées pour procéder à la démolition des bâtiments mais sont restées sans suite.

#### **4.6. Un mode de règlement à étapes ascendantes**

Le recours du règlement à l'amiable est utilisé au premier niveau pour réguler les conflits, suivi du recours aux autorités coutumières. Généralement, la famille est impliquée dans la gestion problèmes d'héritage de plus en plus récurrents à Korhogo. Pour les personnes s'étant trompé de lots de bonne foi ou non, le moyen de l'échange de lot permet de résoudre le conflit. D'autres, plus nantis, ajoutent le prix d'achat du lot occupé injustement (Kouakou *et al.*, op. cit.).

Une fois passée le stade du premier mode règlement, l'administration des ex-forces nouvelles est saisie pour traiter des cas relatifs aux escroqueries et aux ventes multiples de terrain. Quant au préfet, il a été concerné par l'exploitation abusive des réserves foncières administratives. Dans ces cas, il a été procédé au déclassement de ces espaces. C'est une procédure administrative tendant à modifier le statut foncier et la destination initiale d'une parcelle classée au préalable réserve administrative à l'initiative des autorités locales et/ou pour le compte des propriétaires coutumiers. Ainsi, les acquéreurs deviennent de facto les nouveaux propriétaires de ces espaces conquis sous réserve des démarches administratives pour l'obtention de l'arrêté de concession définitive (ACD).

## **CONCLUSION**

La matérialisation du passage de la rébellion dans le territoire « korhogolais » a été marquée par l'étalement de la ville de Korhogo. Notre démarche s'est appuyée sur des données de terrain collectées auprès des acteurs impliqués dans la gestion foncière de la ville de Korhogo et a été complétée par une enquête de terrain auprès des ménages dans l'espace d'étude. Les résultats obtenus attestent que la période de conflit armé qu'a connu la Côte d'Ivoire a favorisé l'étalement de la ville de Korhogo avec l'émergence des quartiers nés de la guerre aux noms évocateurs et la restructuration de certains quartiers anciens mal intégrés à l'espace urbain. Au-delà des considérations sociologiques et culturelles, la constitution de réserve foncière privée comme moyen de refuge des ressources engrangées durant la crise armée a été l'un des principaux facteurs de l'étalement de la ville de Korhogo avec la promesse de tous les viabiliser. Ainsi, la course au patrimoine foncier de la guerre cause encore aujourd'hui des conflits avec pour motifs le morcellement des réserves administratives, la vente multiple d'un lot à plusieurs acquéreurs, la mise en cause du mode de succession

## LES QUARTIERS DE LA GUERRE A KORHOGO, ENTRE CONFLITS FONCIERS ET LUTTE D'INSERTION

---

matrilinéaire. Les conflits de compétence qui surgissent entre la préfecture et la direction régionale de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme dans la non application des textes réglementaires en vigueur font de Korhogo une poudrière foncière. Des règlements de conflits sont toujours en cours et les réponses apportées n'ont pas toujours l'assentiment des concernés. En outre, le processus inachevé de certains lotissements de la ville place ces quartiers de la guerre dans une forme d'exclusion. Le recours à la préfecture pour la gestion du domaine foncier ouvrira des contentieux lorsque la direction régionale de la construction et de l'urbanisme va assumer ces attributions. Pour le moment la puissance publique légale en matière foncière - la direction de la construction et de l'urbanisme - est impuissante dans ce contexte de péril foncier.

### REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BOUQUET (C.), 2005. *Géopolitique de la Côte d'Ivoire*, A. Colin, 315 p.
- COULIBALY (S.), 1961. « Les paysans senoufo de Korhogo (Côte d'Ivoire) » in *Cahiers d'outre-mer* n° 53, pp. 26-59 ;  
[http://www.persee.fr/doc/caoum\\_0373-5834\\_1961\\_num\\_14\\_53\\_2192](http://www.persee.fr/doc/caoum_0373-5834_1961_num_14_53_2192)
- DJAH (A. J.), 2006. *Production et gestion du foncier urbain dans la commune de Zikisso*, Mémoire de maîtrise, Université de Bouaké, 123 p.
- GNABELI (Y. R.) 2008. « La production d'une identité autochtone en Côte d'Ivoire », in *Journal des anthropologues* [En ligne], 114-115 |, mis en ligne le 01 décembre 2009, consulté le 22 mars 2017. URL : <http://jda.revues.org/326>
- KOFFI (Y. S. K.), 2004. *Gestion du foncier urbain : cas de Bingerville*, Mémoire de maîtrise, Université de Bouaké, 137 p.
- KOFFI (Y. S. K.), KRA (K. J.) et KOUADIO (A. F.), 2018. « Les réflexes prioritaires des élus locaux des ex-zones sous contrôle de la rébellion en Côte d'Ivoire : l'exemple de la région du Poro » in OLADOKOUN (dir), *Mélanges*, Tome 1, Presses Universitaires de Lomé, Université de Lomé, pp. 608-624.
- KOUADIO (A. F.), 2011. *Acteurs locaux, gestion et développement des collectivités territoriales de Côte d'Ivoire : cas des communes de la région du Zanzan*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 368 p.

KOUAKOU (D. B.) *et al.*, 2015. « Les conflits fonciers dans la ville de Korhogo », in *Revue Africaine d'Anthropologie Nyansa-pô*, Université Félix Houphouët Boigny-Cocody, EDUCI, pp. 118-137

MARSAUD (O.), (2004). « Nouveau casse de la BCEAO en Côte d'Ivoire », in *afrik press* [mis en ligne le 21 septembre 2004] [www.afrik.com/article7648.html](http://www.afrik.com/article7648.html)

OUATTARA (I.), 1999. « Urbanisme autochtone et urbanisme étatique : antagonisme ou complémentarité » in *Cahiers Nantais*, n° 51, pp. 7-17.

PDM (1999). *L'économie locale de Korhogo et de sa zone d'influence*, Abidjan, Programme de Développement Municipal (PDM), Primature de Côte d'Ivoire, éd. NETER, 291 p.

République de Côte d'Ivoire, 2007, *Atlas de la population et des équipements de la Côte d'Ivoire, foyers de peuplement, planche 18, conflits fonciers*, planche 50, Ministère du plan et du développement, programme de Soutien à la Décentralisation et à l'Aménagement du Territoire (PSDAT)

République de Côte d'Ivoire, 2011, Rapport annuel 2011 : *L'état des droits de l'homme en Côte d'Ivoire*, Commission Nationale des Droits de l'Homme de Côte d'Ivoire (CNDHCI), Abidjan, 73 p.

République de Côte d'Ivoire, *Ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains*.

République de Côte d'Ivoire, 2013. *Décret n°2013-482 du 2 juillet 2013 portant modalités d'application de l'ordonnance fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains*.