



Logements sociaux et économiques à Songon-Kassemlé : Conflit et recomposition des rapports de pouvoir entre l'État et les propriétaires de droits fonciers coutumiers

Adjoba Marthe Koffi-Didia

Institut de Géographie Tropicale/Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire

Correspondence: Adjoba Marthe Koffi-Didia (koffididia@gmail.com)

Received: 17 November 2024 – Revised: 15 February 2026 – Accepted: 16 February 2026 – Published: 3 August 2026

Résumé. The Songon sub-prefecture is now being overtaken by the urbanisation of the city of Abidjan. It is against this backdrop that the Ivorian government has entered into commitments with the customary landowners of the village of Songon-Kassemlé to transfer 439 ha of land. However, irregularities in the payment of compensation have led customary landowners to challenge the authority of the State through popular protests, giving them a leading role in negotiations related to land appropriation issues. One of the specificities of this case study lies in the modification of the interplay of actors during the development process of this urban fringe.

1 Introduction

Les espaces ruraux périphériques sont aujourd'hui les principales zones d'extension de l'agglomération abidjanaise, comme dans le cas de la sous-préfecture de Songon située dans la périphérie ouest de la ville. Ce territoire, longtemps préservé de la pression urbaine (Wadjams, 2022; Koffi-Didia, 2022), est rattrapé courant 2010 par le phénomène de périurbanisation car identifié comme un réservoir de terrains : son capital foncier (627,71 km²) en fait une zone privilégiée pour l'extension urbaine selon le schéma directeur du Grand Abidjan de 1998 (Yapi-Diahou et al., 2011). Le noyau communal de Songon devient un espace de desserrement de l'agglomération abidjanaise en accueillant des zones résidentielles et la ville nouvelle de Songon. Le point de départ de cette urbanisation réside, sans nul doute, dans la production foncière, raison pour laquelle il est pertinent de questionner les processus par lesquels les terres sont cédées par les uns et acquises par les autres à travers négociations et transactions foncières. Ces dynamiques reposent sur un jeu d'acteurs (opérateurs privés et publics, propriétaires coutumiers autochtones) qui s'associent, s'affrontent ou s'accordent autour de la terre et de ses enjeux (Yapi-Diahou et al., 2014; Chaléard et al., 2021; Fatodji, 2017; N'guessan,

2024). Dans ce contexte, l'État ivoirien signe en 2013 un contrat avec les propriétaires de droits fonciers coutumiers du village de Songon-Kassemlé pour la cession de parcelles dans le cadre du programme présidentiel d'urgence (PPU)¹ mis en place en 2012 pour la construction de logements sociaux et économiques destinés aux ménages à revenus modestes², conformément à une promesse de campagne du président Ouattara en 2010. Cette initiative vient restaurer une politique ancienne de l'habitat social qui s'est traduite par la production de plus de 90 000 logements à Abidjan entre 1960 et 1980, l'État ivoirien jouant le rôle de financier, de promoteur et de gestionnaire avant son retrait de la production directe de logement (Kanga, 2014).

L'opération de Songon marque donc le retour de l'État dans le processus de production de l'habitat et devient une scène privilégiée d'observation de la production foncière urbaine et périurbaine (Lison, 2016; Guillemet, 2016; Tonan et Nassa, 2020). Celle-ci est largement documentée dans le Sud Global par des travaux portant sur les dynamiques ter-

1. Décret no. 2012-627 du 6 juillet 2012 portant création, organisation et fonctionnement d'un programme spécial d'urgence intitulé « programme présidentiel d'urgence ».

2. Revenu mensuel inférieur ou égal à Franc CFA 400 000 (EUR 610).

ritoriales à la périphérie des métropoles du Sud (Diongue, 2013; Chaléard, 2014; Koffi-Didia et Yapi-Diahou, 2017; Bertrand et Bon, 2022); les pouvoirs locaux et la gestion foncière dans les villes (Le Bris et al., 1991; Goerg, 2006; Oura, 2013; Choplin et al., 2014; Antil et Quenot-Suarez, 2017; Diongue et al., 2025); l'accès à la terre et à la sécurisation foncière (Lavigne-Delville, 1998; Léonard et al., 2012; Grajales, 2016; Burnod et al., 2025). À travers le cas de Songon, le présent article souhaite revenir sur le jeu des acteurs engagés dans des réajustements entre le pouvoir central et les pouvoirs locaux, qui sortent d'une lecture descendante de l'autorité (Goerg, 2006; Chaléard et al., 2021; Yapi-Diahou et al., 2014; Diongue et al., 2025). L'article interrogera ainsi l'action à travers la géographie des acteurs en présence, qui sont autant de vecteurs d'un rééquilibrage foncier en matière de gouvernance et de pouvoir local (Goerg, 2006; Diongue, 2013; Lison, 2016; Tonan et Nassa, 2020).

Le propos s'appuie sur une enquête au long cours menée entre 2013 et février 2024, comprenant quatre périodes d'observations et d'entretiens : entre 2013 et 2015, un suivi régulier de l'opération et des conflits identifiés, puis entre septembre et novembre 2019, et enfin en janvier 2023 et en février 2024. Vingt entretiens ont été réalisés avec les services administratifs locaux, notamment le département du ministère de l'Agriculture et du Développement Rural et le service technique de la mairie de Songon dont dépend le village de Songon-Kassemblé, la chefferie du village, les propriétaires de droits fonciers coutumiers (quatre chefs de lignages ou grandes familles et un groupe de six personnes âgées membres des grandes familles), ainsi que quelques jeunes du village, dont cinq manifestants et le président des jeunes. Les chefs de famille ont été interrogés sur la famille, sa composition et son patrimoine foncier ainsi que sa contribution foncière au projet des logements sociaux. L'enquête par entretien a été privilégiée et a été nourrie par des analyses de textes de loi (Décret no. 2012-627 du 6 juillet 2012, décret no. 2013-224 du 23 mars 2013, Loi no. 2020-624 du 14 août 2020), de rapports d'étude (rapport de stage, mémoires de master), et d'articles de presse (<https://www.fratmat.info/article/205422/regions/songon/songon-ville-nouvelle-un-endroit-qui-fait-rever-mais-que-de-surprises->, la date du dernier accès : 5 décembre 2022; Archibat magazine spécial salon 2019). Ce faisant, l'article revient tout d'abord sur les termes d'un conflit a priori classique entre État et propriétaires fonciers, mais au sein duquel les possibilités d'action se jouent. Il s'attache ensuite à analyser les stratégies de publicisation du conflit déployées par les propriétaires. La dernière partie met en perspective les modalités d'une nouvelle gouvernance foncière comme principes de résolution du conflit.

2 Propriétaires coutumiers et État : un conflit classique dont la partition se transforme

Songon-Kassemblé est un village ébrié³ situé dans la sous-préfecture de Songon sur l'axe Abidjan-Dabou à une trentaine de kilomètres du centre de la ville d'Abidjan (Fig. 1). Ce village est soumis depuis quelques années au phénomène d'absorption de son finage par la métropole abidjanaise, son statut ayant évolué en 1986 pour devenir chef-lieu de sous-préfecture puis commune en 1995 et composante du district en 2001.

Cette proximité avec la ville d'Abidjan déclenche une urbanisation rapide des terres de la sous-préfecture, dont celles du village de Songon-Kassemblé, un processus qui s'accélère à partir de 2010. L'espace communal de Songon fait l'objet de convoitises du programme présidentiel de logements sociaux et économiques, ainsi que par de nombreux promoteurs immobiliers privés, internationaux et nationaux (Tableau 1).

C'est dans ce cadre que surgit le litige qui oppose les propriétaires de droits fonciers coutumiers autochtones à l'État de Côte d'Ivoire.

2.1 Les propriétaires de droits fonciers coutumiers, maîtres de la terre

Les propriétaires de droits fonciers coutumiers font partie de la population locale autochtone d'ethnie ébrié. Pour circonscrire le phénomène de l'avancée rapide de la ville, ceux-ci décident de procéder à des lotissements individuels ou collectifs à but lucratif de centaines d'hectares de leurs terres familiales, avec l'aide d'un géomètre expert (Art. 96 du Code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain)⁴, qui précise les modalités de l'aménagement des terrains urbains et ruraux. Tous les propriétaires de droits fonciers coutumiers acceptent alors de céder leurs parcelles et de fédérer les différents lotissements en un seul bloc. 58 familles du village vendent la totalité ou une grande partie de leurs terres pour le compte du projet de construction des logements sociaux.

Les lotissements familiaux, très fréquents depuis 2012, affichent ainsi le dynamisme des détenteurs de droit coutumier en matière de production foncière. La forte implication des acteurs coutumiers retient particulièrement l'attention, car la plupart des terres font encore partie du domaine foncier coutumier (Kobo, 1985; Yapi-Diahou, 1991; Ouedraogo, 2011; Wily, 2012; Stamm, 2013; Antil et Quenot-Suarez, 2017).

Ces propriétaires sont le plus souvent associés aux opérations de lotissement et de vente des terres de leur terroir d'origine. Ce mode de gestion qualifié de spéculatif ou de préventif en fonction des enjeux en présence, remonte au début des années 1960 (Ouattara, 1999) dans le cadre de la mise

3. Groupe ethnoculturel du sud-est de la Côte d'Ivoire.

4. Loi 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier et son décret d'application no. 97-620 du 22 octobre 1997.

Tableau 1. Superficies et localisations des sites par programme immobilier dans la commune de Songon.

Programmes Immobiliers	Superficie en hectares		Villages concernés
	Valeur absolue	Valeur relative	
Projet immobilier: Bel Horizon	42	8,64 %	Abadjin-Kouté
Programme présidentiel de logements sociaux et économiques	439	90,33 %	Songon-Kassemblé
	05	1,03 %	Abadjin-Kouté
Total	486	100 %	Espace communal de Songon

Source : Nassa and Coulibaly (2023, p. 633)

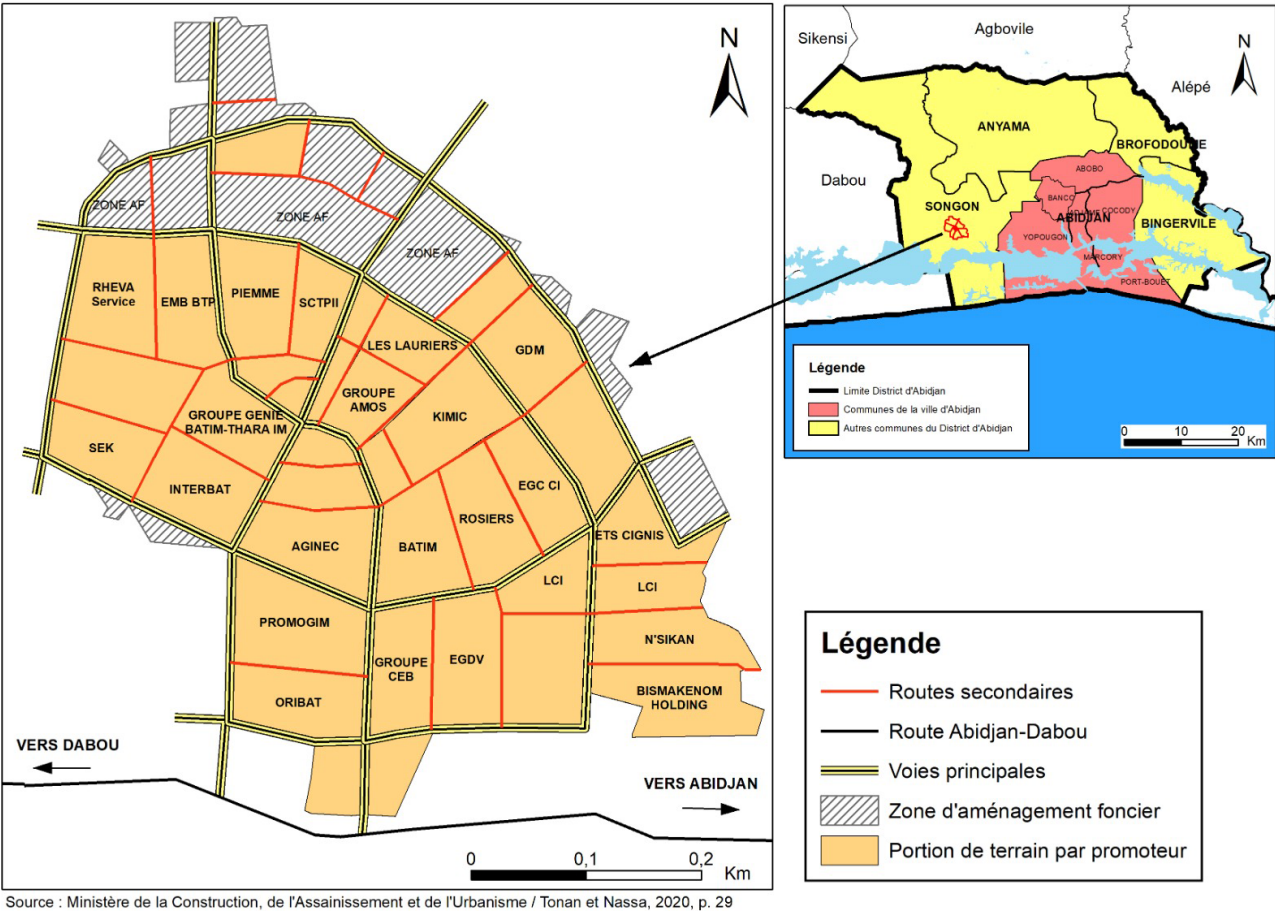


Figure 1. Localisation des logements sociaux économiques de Songon-Kassemblé.

en œuvre de la politique de l’État en matière d’aménagement des terrains urbains ou ruraux pour la production de l’habitat. De même, les lotissements initiés par ces communautés villageoises sont approuvés par le ministère de la Construction et de l’Urbanisme qui délivre des Lettres d’attribution sur la base des attestations de vente de terrains données par les détenteurs de droits coutumiers (Kanga, 2014). Ainsi, l’article

2 du décret no. 2023-769 du 28 septembre 2023⁵ précise que « les dispositions s’appliquent aux terres détenues sur la base du droit coutumier, mises en valeur ou non, comprises dans les périmètres des plans d’urbanisme ou d’opérations d’aménagement d’intérêt général ».

5. Décret no. 2023-769 du 28, septembre 2023 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour cause d’utilité publique.

2.2 L'État, un acteur incontournable dans la production du foncier urbain et périurbain

L'État reste fortement impliqué dans la gestion du foncier, malgré son retrait de la production directe de foncier urbain à la fin des années 1980, sous la pression des bailleurs de fonds, au profit des opérateurs privés, constitués essentiellement d'aménageurs privés et de détenteurs de droits coutumiers (Kanga, 2014; Koffi-Yéboué et al., 2017; Tonan et Nassa, 2020). Il en assure le contrôle institutionnel et politique ainsi que sa régulation par ses administrateurs-ices (maire, préfet-e ou sous-préfet-e, ministre et directeurs-ices techniques), en vue de la bonne exécution des lotissements dans les zones urbaines et périurbaines, et du respect des plans et schémas directeurs d'urbanisme et de la réglementation en vigueur. Ce désengagement de l'État a fortement réduit sa marge de manœuvre pour la constitution de réserves foncières urbaines (Kanga, 2014; Tonan et Nassa, 2020). Par ailleurs, en dépit de la modernisation de ses structures de gestion et les manquements constatés à la règle (lotissements hors normes, superposition des droits positifs et coutumiers, conflits, etc.), l'État reste sensible aux normes coutumières et s'en accommode (Yapi-Diahou et al., 2014; Lavigne-Delville, 1998; Léonard et al., 2012; Bertrand et Bon, 2022). Les règles de gestion foncière locale n'ont pas été abandonnées par les autorités coutumières, qui continuent d'exercer leurs droits en zone urbaine, périurbaine et/ou rurale.

Le site de Songon-Kassemblé a été identifié par l'Agence de Gestion Foncière (AGEF)⁶, instrument à la disposition de l'État pour mobiliser des terrains nécessaires à la réalisation des opérations immobilières de promotion de l'habitat. L'acquisition des terrains se fait souvent par négociation avec les détenteurs des droits coutumiers : une activité qui « demande d'énormes moyens financiers auxquels l'AGEF ne peut faire face, car la dotation annuelle accordée par l'État n'est pas suffisante. » (Kanga, 2014, p. 126). Pour compenser ces difficultés de l'AGEF, « l'État met en place un service de recherche du foncier pour les logements sociaux rattaché à la direction de l'urbanisme du ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme » (Tonan et Nassa, 2020, p. 32) afin de continuer la prospection des terrains du programme présidentiel de logements sociaux et économiques à Songon-Kassemblé. Des négociations ont été directement engagées avec les détenteurs coutumiers, qui ont abouti en 2013 à la signature d'un contrat autour des conditions de cession et des modalités de paiement des indemnités de cession. L'État a usé de son droit de préemption pour accéder à la terre sans passer par le marché foncier (Tonan et Nassa, 2020).

Ce programme présidentiel, déclaré projet d'intérêt national, est l'une des réponses à la forte demande de logements autour d'Abidjan pour procéder à une redistribution de la

population vers les périphéries. Comme l'explique Kanga (2014, p. 181), « les besoins annuels sont estimés à 22 000 unités d'habitation, dont environ 80 % de logements sociaux et économiques; 14 % de logements de moyen standing et 6 % de logements de haut standing ». Des projets immobiliers de grande ampleur sont initiés dans plusieurs villages Songon, dont le plus important se situe dans le village de Songon-Kassemblé, sur une superficie de 439 ha. Ce boom immobilier accentue la pression foncière à Songon et provoque de nombreux changements, à la faveur de nouveaux acteurs, face aux enjeux économiques que représente la terre. Subséquemment, la cristallisation des intérêts fonciers crée des conditions favorables à l'émergence et à l'intensification des litiges fonciers, qui n'étaient pas, selon les chefs de villages, à l'ordre du jour avant les années 2010. Ce contexte de crise a un impact sur la réalisation du programme après son lancement, en particulier sur les relations entre l'État et les propriétaires fonciers coutumiers ébriés, dont les modalités de négociation évoluent aussi avec l'intervention d'acteurs extérieurs (opérateurs privés, citoyens, agents de l'administration, etc.) dans un conflit classique engagé avec l'État.

3 Émergence du conflit et stratégies d'action des propriétaires

Six à douze mois après la signature du contrat de cession des terres, des tensions surviennent entre les propriétaires de droits coutumiers et l'État. Tonan et Nassa (2020, p. 36) notent ainsi que « les échéanciers établis délibérément par l'État ne sont pas suivis. Les promoteurs investissent le terrain sans que les détenteurs reçoivent le montant de la purge. Une année, deux années passent et ces derniers n'ont toujours pas reçu la totalité de l'argent ». Elles se transforment progressivement en un conflit important relayé par la presse locale. Il s'agit d'un litige né du non-respect des termes du contrat dans l'exécution des résolutions arrêtées à la signature entre l'État et les propriétaires de droits coutumiers.

3.1 Les conditions d'un contrat non respecté

Pourtant, l'État s'est engagé à indemniser les propriétaires coutumiers pour la perte de leur bien foncier, conformément au décret no. 2013-224 du 23 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers sur le sol pour cause d'utilité publique, modifié le 28 septembre 2023 en son article 6, qui en fixe le coût. Le barème pour la perte des droits liés à l'usage du sol est fixé en Franc CFA 2000⁷ m⁻² dans le district autonome d'Abidjan. Pour 439,27 ha, le montant total à payer est ainsi en Franc CFA 8,7 milliards en trois fois. Le premier règlement, estimé à 40% du montant, doit être fait 2 à 6 mois après la remise du cahier de charge aux promoteurs immobiliers retenus par l'État dans le cadre du projet. Les deuxième et troisième règlements, de 30 % chacun,

6. Société d'économie mixte à majorité publique avec conseil d'administration, créée par décret no. 99-186 du 24 février 1999.

7. EUR 1 = Franc CFA 655,94

doivent intervenir successivement dans un intervalle de trois mois. Cet échéancier donne donc un délai de douze mois, soit un an pour le règlement de l'intégralité des indemnités dues aux propriétaires terriens. Outre la purge des droits coutumiers, le contrat prend également en compte l'indemnisation liée à la destruction des cultures (hévéa, palmier, manioc) sur les parcelles loties. Elle est calculée par le ministère de l'Agriculture suivant un barème préétabli conformément au décret no. 95-817 du 29 septembre 1995. Le montant total alloué à cette indemnisation des planteurs s'élève à Franc CFA 1,8 milliard, portant l'ensemble des indemnités à un peu plus de Franc CFA 10,5 milliards (environ EUR 16 millions).

Après signature du contrat, le programme gouvernemental de logements sociaux et économiques a été lancé en mars 2013 et a ouvert les chantiers de construction avec plus d'une vingtaine de sociétés civiles immobilières. Cependant, contrairement à ce qui avait été arrêté, l'État n'a pas respecté le calendrier de paiement des indemnités. Ainsi, de juillet 2013 à 2015, les propriétaires terriens bénéficiaires n'ont perçu que 20,17 % (environ EUR 1,8 milliards) sur le montant total des Franc CFA 8,8 milliards, soit environ la moitié des 40 % que l'État devait verser dans les six mois suivant la signature du contrat. C'est finalement en octobre 2020, sept ans plus tard que l'État a soldé ses règlements. Ce retard dans le paiement des indemnités financières par l'État a attisé le mécontentement des propriétaires coutumiers, qui ont entrepris des actions de dénonciation, puis de contestation, s'appuyant sur les leçons tirées des conflits antérieurs dans d'autres localités de la même aire ethnoculturelle, afin d'imposer à l'État le respect de ses engagements. La stratégie appliquée s'organise autour de trois grands temps, à savoir : la publicisation, le blocage du chantier et la négociation.

3.2 La publicisation d'un chantier bloqué

Les propriétaires fonciers coutumiers ont publiquement exprimé leur mécontentement en organisant des manifestations dans l'espace public, qui ont parfois bénéficié d'un relais dans la presse locale. Cela s'est traduit concrètement par des marches de protestation (en criant « on veut notre argent » ou « payez notre argent »), des blocages de route ou l'occupation de la voie principale d'accès au site de construction, notamment en mai 2015, mars 2016, novembre 2016, septembre et novembre 2019.

L'interdiction de l'accès au site (Fig. 2) a été un moyen privilégié par les détenteurs coutumiers pour contraindre les opérateurs immobiliers à arrêter les chantiers et attirer l'attention de l'État et de l'opinion publique.

Ces actions étaient généralement organisées par de jeunes manifestants-es dont le patrimoine foncier lignager a été cédé au projet. L'un d'eux explique ainsi :



Figure 2. Barricade érigée à l'entrée du site de construction (photo auteur, Songon-Kassemlé, mai 2015).

Nos parents ont vendu les terres sans que nous ne soyons associés. Aujourd'hui, nous réclamons notre part car nous avons besoin d'argent pour investir et réaliser nos propres activités. À cause de la création des logements sociaux de Kassemlé, nous avons perdu le peu de terre environ 4 ha de terre sur lesquels on faisait du manioc et une partie contenait de l'hévéa. Nous arrêtons les travaux de l'État afin, de demander que les fonds que l'État doit verser à nos familles soient versés afin que nous puissions en bénéficier.⁸

Un autre jeune manifestant renchérit : « Cela fait une semaine aujourd'hui que nous avons stoppé les travaux, tant que nous ne verrons pas les autorités venir verser la seconde partie de notre argent, le site sera fermé »⁹.

Quant au président de la jeunesse de Songon-Kassemlé, il dénonce l'attitude des autorités :

Au début des travaux, ils ont versé une partie de l'argent. Mais cela fait maintenant six mois que nous réclamons la seconde partie. Ils ont promis de nous payer en trois parties : au début des activités, trois mois après et à la fin des travaux. Cela fait six mois que la date de paiement de la seconde partie est passée. On ne voit aucune personne nous approcher pour en parler. Le sous-préfet et les autorités d'Abidjan sont informés, mais ils ne font que faire des promesses qui ne finissent pas. Trop c'est trop.¹⁰

8. Entretien réalisé par un de nos enquêteurs le 19 septembre 2019 sur le lieu de la manifestation à Songon-Kassemlé.

9. Entretien réalisé par un de nos enquêteurs le 19 septembre 2019 sur le lieu de la manifestation à Songon-Kassemlé.

10. Entretien réalisé par un de nos enquêteurs le 19 septembre 2019 à Songon-Kassemlé.

En fait, la production foncière, point de départ de l'urbanisation, a de nombreuses implications socioéconomiques et politiques souvent traduites dans diverses stratégies de gestion, comme celles mises en place par les Ébrié pour capter le maximum de ressources financières (Koffi-Didia, 2019). C'est donc à dessein que les propriétaires de droits fonciers coutumiers ont fait émerger ces revendications afin de se rendre visibles et audibles, et d'obtenir gain de cause. Ces manifestations ont fortement affecté l'aménagement du site et la réalisation du programme de construction des logements sociaux. Cela a pesé sur la bonne conduite du chantier et l'exécution des travaux des opérateurs immobiliers, entraînant des retards de calendrier et des coûts non anticipés.

Les perturbations ont engendré un dérèglement du processus de mise en œuvre du projet, qui s'est traduit par un arrêt des investissements et des financements des opérateurs privés et, subséquemment, un allongement des délais de livraison des logements aux souscripteurs-ices (Yapi-Diahou et al., 2023). Plusieurs sociétés immobilières incapables d'assumer ces coûts ont dû abandonner le projet. Le délai de livraison des maisons restantes, fixé à trois ans en moyenne, a été prolongé de plusieurs années : les premiers logements n'ont été remis officiellement qu'en mars 2023 aux souscripteurs-ices, c'est-à-dire dix ans après le démarrage du projet. Par ailleurs, le nombre de logements à construire est en-deçà des objectifs fixés. Sur les estimations de départ de 60 000 logements, seuls environ 15 000 ont été réalisés selon la direction du service technique de la mairie de Songon.

En outre, les constatations faites lors d'une visite en février 2024 montrent que les quelques groupements de maisons déjà construits sont dispersés entre la broussaille et de nombreux terrains non mis en valeur. On relève également des constructions inachevées et des chantiers abandonnés par les promoteurs immobiliers. Le titre énigmatique « Songon-Ville nouvelle : un endroit qui fait rêver... mais que de surprises! » du dossier publié par le journal gouvernemental *Fratmat.info* le 3 juin 2020 (<https://www.fratmat.info/article/205422/regions/songon/songon-ville-nouvelle-un-endroit-qui-fait-rever-mais-que-de-surprises->, la date du dernier accès : 5 décembre 2022) est évocateur de cette réalité. Ce reportage, réalisé six ans après le démarrage des opérations immobilières, montre clairement que le projet connaît des écueils qui retardent la livraison des logements.

Le ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme B. N. Koné¹¹ confirme, dans une interview en 2019, que : « le programme a un bilan mitigé, car nous avons rencontré quelques difficultés majeures dans sa mise en œuvre, qui n'ont pas permis d'atteindre les objectifs initiaux fixés à 150 000 logements. Toutes les parties n'ont pas correctement

joué leur rôle ». Il avance plusieurs éléments d'explication dont deux sont liés directement au conflit étudié ici : « Les détenteurs de droits coutumiers ont manqué de flexibilité, retardant les travaux sur les chantiers ; (...) les ressources budgétaires affectées ont été insuffisantes ». Cela montre bien que les manifestations des personnes détentrices de droits coutumiers ont eu un impact négatif sur le cours du projet de même que l'insuffisance des ressources budgétaires au niveau de l'État. Il faut rappeler qu'en 2014 déjà, Kanga (2014, p. 254) s'interrogeait sur la capacité financière, élément clé de la réussite du programme : « Compte tenu des contraintes budgétaires de l'État, est-il en capacité financière de faire face à toute cette dépense actuellement ? La réussite de ce programme dépend en partie de cette intervention ».

Les mécanismes d'urbanisation de la terre dans les zones périurbaines font intervenir différents groupes d'acteurs aux intérêts économiques souvent divergents (Goerg, 2006 ; Diongue, 2013 ; Guillemet, 2016 ; Anoman et Koffi-Didia, 2022 ; Bertrand et Bon, 2022) avec des impacts délétères sur les projets d'aménagement dont la mission est de répondre aux inégalités socio-spatiales. Si cette réalité se retrouve dans différentes régions du monde, le cas de Songon montre de nouveaux mécanismes de régulation prenant ancrage dans une expérience localement éprouvée.

4 Une affirmation des acteurs coutumiers de la périphérie abidjanaise pour le partage et la jouissance de la ressource foncière

Ces manifestations périodiques ont occasionné des troubles à l'ordre public dans le village de Songon-Kassemblé. Aussi, pour juguler ces situations de crises et de blocages répétés, des actions ont été menées aussi bien par la communauté villageoise que par les structures gouvernementales de tutelle.

4.1 Un jeu d'acteurs marqué par la confrontation directe entre l'État et les propriétaires de droits fonciers coutumiers

Sous l'impulsion de l'État, un groupe de travail multipartite comprenant à la fois la chefferie, les propriétaires terriens, les planteurs, le ministère de la Construction et les structures immobilières a été mis en place dans le but de suivre le chantier, ainsi que les engagements d'indemnisations en cours. Cette situation conflictuelle en rapport avec le foncier nourrit la réflexion. Elle apporte des éclairages et un certain nombre d'enseignements à l'aune des dynamiques socio-spatiales de l'urbanisation des terres des villages autochtones ébrié de la métropole abidjanaise. Cela permet de saisir l'ampleur des enjeux et de mieux comprendre les positionnements des parties prenantes.

11. ARCHIBAT magazine spécial Salon 2019, interview avec Bruno Nabagné Koné, ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme : « Des motifs de satisfaction, mais de nombreux défis à relever encore », pp. 8–12.

Le cas de Songon-Kassemblé montre une redéfinition du jeu des acteurs dans la production foncière. Les interactions sont largement dominées par l'État et les propriétaires de droits fonciers coutumiers. Les échanges menés depuis la signature du contrat jusqu'aux modalités d'indemnisation relèguent la chefferie villageoise quasiment aux marges du processus conflictuel et de négociation. Cette structure de gouvernance locale n'a en effet pas été associée aux négociations pour porter les intérêts collectifs du village en plus de ceux du groupe constitué des propriétaires de droits fonciers coutumiers. Selon le témoignage d'un ancien membre de la chefferie, « le groupe des propriétaires coutumiers a refusé la participation de la chefferie en insistant sur le fait que les terres concernées ne font pas partie des parcelles communautaires gérées par la chefferie ». Il s'agissait en effet de terrains familiaux appartenant aux lignages et dont la gestion était exclusivement assurée par le chef et les membres du lignage selon la coutume (Koffi, 2007). Cette situation contraste fortement avec celle des autres villages ébrié où les chefferies demeurent des acteurs majeurs et les premiers interlocuteurs dans les interactions liées au foncier. C'est notamment dans ce cadre que deux protocoles d'accord ont été établis entre l'État et certains villages ébrié pour la réalisation de projets urbains : le village d'Anono, pour la création du quartier de la Riviera dans la commune de Cocody en 1970, et le village de Yopougon-Kouté, pour la création de la ville nouvelle de Yopougon un an plus tard (Diahou et al., 2023). Dans le cas de Songon-Kassemblé, la légitimité des propriétaires de droits fonciers coutumiers leur confère un rôle prépondérant dans les négociations foncières qui génère un repositionnement des acteurs et, ce faisant, une autre géographie des rapports de pouvoir. Les prises de décisions redéfinissent les relations centre-périphérie ; les arbitrages ne sont plus uniquement dictés depuis le centre (l'État) vers la périphérie, comme le stipulait A. Reynaud en 1981 (Reynaud, 1981). Ses travaux dépeignent l'État comme un lieu de concentration des pouvoirs de décision et de moyens d'action exerçant des rapports de domination sur les périphéries, qui ne cessent de se renforcer avec le phénomène de métropolisation dans le cadre de l'aménagement du Grand Abidjan¹². Ici au contraire, ces rapports sont réévalués depuis la périphérie vers le centre (Dumont, 2017).

4.2 L'expression de la construction d'un contre-pouvoir

La cession d'une terre est subordonnée à la purge des droits coutumiers sur le sol qui met fin à la propriété coutumière¹³. Cependant, comme cela a été montré dans le cas de

Songon-Kassemblé, les modalités de paiement échelonné des indemnités dues aux propriétaires fonciers et aux planteurs n'ont pas été respectées. Ces faits ne sont pas nouveaux et se répètent depuis des dizaines d'années avec l'État, comme le décrit Kobo (1985, p. 29), qui parle de la purge des droits coutumiers comme d'« une opération placée sous le sceau des palabres ». Cette situation a fini par placer l'État dans une position de faiblesse vis-à-vis des propriétaires fonciers coutumiers et de la communauté villageoise. Elle a donné lieu à une inversion des rôles dans les prises de décision avec un *diktat* imposé à l'État par les propriétaires de droits fonciers coutumiers à travers diverses manifestations. Cette réaction est consécutive à une affirmation de plus en plus poussée de la conscience collective et/ou individuelle au sein des propriétaires de droits fonciers coutumiers ébrié. Officiellement reconnus comme le peuple autochtone de la métropole abidjanaise (Terrier, 1995), les Ébrié se sont mobilisés, depuis les années 1970, pour affirmer leur identité et défendre leurs droits fonciers face à l'expansion urbaine d'Abidjan (Diby et Konan, 2015). Cette démarche s'appuie désormais largement sur une ressource immatérielle mais déterminante : *le capital d'autochtonie* qui renforce leur légitimité dans les négociations foncières et leur permet d'influencer les décisions en matière d'aménagement urbain. En effet, « les Ébrié se sont tournés vers la terre et mobilisent constamment l'identité autochtone, pour reconstituer leurs économies alimentées par la rente foncière » (Anoman et Koffi-Didia, 2022). Ainsi, la place des propriétaires coutumiers se renforce et devient un maillon central de la production foncière pour le développement urbain. Ce constat fait écho à des travaux portant sur une autre métropole de la sous-région ouest africaine, Accra. Antil et Quenot-Suarez, (2017) affirment qu'à Accra, les acteurs coutumiers sont toujours au centre de la question foncière. Ces derniers restent extrêmement puissants et jouent un rôle central dans cette ville-capitale où 80 % des terres sont coutumières et 20 % possédées par l'État. Leur statut dans le jeu foncier s'impose continuellement lors des différents enjeux liés à l'urbanisation. Au demeurant, ces mobilisations autochtones représentent une force importante, un appui fondamental pour infléchir les rapports de force entre État et propriétaires de droits fonciers coutumiers durant cette période de crise. « La purge des droits coutumiers, loin d'être une simple formalité, apparaît comme une phase essentielle de l'urbanisation. Mieux, elle marque l'un des temps forts des luttes sociales dont le sol est l'objet et l'enjeu présentement en Côte d'Ivoire et en Afrique » (Kobo, 1985, p. 31).

5 Conclusion

Au terme de cet article, nous pouvons dire que la dynamique impulsée par l'urbanisation des terres agricoles et rurales dans le district autonome d'Abidjan a permis aux propriétaires coutumiers d'affirmer leur pouvoir dans les opérations de transactions foncières et de le monnayer en numé-

12. Décret no. 82-262 du 17 mars 1982 abrogé par le décret no. 2018-600 du 27 juin 2018 portant création d'une zone d'aménagement différé sur le périmètre couvert par le schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan.

13. Selon le décret no. 2013-224 du 22 mars 2013 précédemment cité, tel que modifié par les décrets no. 2014-25 du 22 janvier 2014 et no. 2023-769 du 28 septembre 2023.

raire, y compris face à l'autorité étatique, comme ce fut le cas à Songon-Kassemblé. Cette forte monétarisation des ressources foncières et la recherche de profits poussent souvent les détenteurs coutumiers à user de situations conflictuelles, inspirées d'actes passés, pour entrer dans leur droit.

L'une des spécificités de ce cas d'étude réside dans l'identification de l'émergence de nouvelles catégories d'acteurs, notamment l'affirmation du binôme État-propriétaires fonciers, avec une mise de côté des promoteurs et un effacement de la chefferie villageoise. L'arène de négociation se trouve transformée dans sa composition avec une reconnaissance de la coutume : la propriété foncière qu'elle véhicule est légitimée. En revanche, la chefferie villageoise – qui est l'autorité de régulation de la gestion foncière locale – finit par être minorée. La mobilisation communautaire débouche, en définitive, sur une indemnisation individuelle des propriétaires fonciers sans aucune contrepartie pour l'ensemble de la communauté. Ce mécanisme n'est pas sans perturber le fonctionnement interne du groupe villageois établi jusque-là.

Disponibilité des données. Les données sont disponibles sur demande raisonnable.

Intérêts concurrents. Les auteurs déclarent qu'ils n'ont aucun conflit d'intérêts.

Clause de non-responsabilité. Copernicus Publications restent neutres quant à toute réclamation juridique relative aux cartes publiées, aux affiliations institutionnelles ou à la terminologie géographique. Le choix des toponymes relève de la responsabilité des auteurs. Les opinions exprimées dans le texte sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement celles de l'éditeur.

Remerciements. Nous remercions les organisateurs-trices du colloque CIST2023 – Apprendre des territoires / Enseigner les territoires (15–17 novembre 2023) Aubervilliers (France), et tout particulièrement, les porteur-es de la session D qui ont initié et accompagné le processus éditorial du dossier « Apprendre des territoires en conflits ».

Contrôle par les pairs. Cet article a été édité par René Véron et évalué par deux expert-e-s dans le cadre d'une double évaluation à l'aveugle.

Références

Anoman, P. R. et Koffi-Didia, A. M. : Dynamiques urbaines et gestion foncière autochtone en Afrique de l'Ouest : cas des Ebriés d'Abidjan et des Lébus de Dakar. Comprendre les logiques villageoises à travers l'analyse stratégique, *Géotrope* no. 1, 51–62, 2022.

Antil, A. et Quenot-Suarez, H. : Accra et Dakar : environnements pluriels et défis fonciers dans deux villes capitales africaines, Notes de l'Ifri, 33 pp., <https://www.ifri.org/fr/notes/accra-et-dakar-environnements-pluriels-et-defis-fonciers-dans-deux-villes-capitales> (la date du dernier accès : 25 mars 2025), 2017.

Bertrand, M. et Bon, B. : Negotiating Land While Waiting for the City : Land Markets and Peri-Urban Governance in Sub-Saharan Africa, *Can. J. Afr. Studies*, 57, 1–26, <https://doi.org/10.1080/00083968.2021.2023359>, 2022.

Burnod, P., Bouquet, E., Colin, J.-P., Chikh, S., Di Roberto, H., Rangé, C., Rafanomezantsoa, S., et Raveloson, K. : Inégalités en tout genre ? Accès à la terre et à la sécurisation foncière pour les femmes. Synthèse des résultats et enseignements à partir de deux études de cas à Madagascar et en Côte d'Ivoire, Regards sur le foncier no. 25, Comité technique "Foncier & développement", AFD, MEAE, 79 pp., <https://agritrop.cirad.fr/614693> (la date du dernier accès : 10 juillet 2025), 2025.

Chaléard, J.-L. : Métropoles aux Suds. Le défi des périphéries ?, Prodig/Karthala, Paris, 441 pp., <https://doi.org/10.4000/tem.3030>, 2014.

Chaléard, J.-L., Koffi-Didia, A. M., Mesclier, E., Golly, A.-R. N., et N'koumo, J.-L. : Une décentralisation inachevée : le cas de la commune de Songon, dans : Actes du séminaire international d'Abidjan, Des espaces ruraux face aux métropoles, Ecole Normale Supérieure (ENS) d'Abidjan, Côte d'Ivoire, 12–14 novembre 2019, *Géotrope*, no. spécial, 25–36, 2021.

Choplin, A., Planel, S., Denis, E., Ficquet, E., Bhuvanaswari, R., et Dupret, B. : Les pratiques du titrement dans les villes en développement : Trois cas d'étude (Inde, Ethiopie, Mauritanie), Rapport de recherche, Ecole d'Urbanisme de Paris, UMR 8504 Géographie-cités, UMR 8586 PRODIG, CEIFR – EHESS, Césor – EHESS, 146 pp., <https://shs.hal.science/halshs-01232433v1> (la date du dernier accès : 17 octobre 2025), 2014.

Diahou, M., Ouattara, A., et Yapi-Diahou, A. : Du droit foncier coutumier au droit foncier intermédiaire, dans : Terres en capitales, les capitales de l'Afrique de l'Ouest aux défis fonciers : Abidjan, Bamako, Ouagadougou, édité par : Paari, France, 61–85, ISBN 978-2842201197, 2023.

Diby, K. M. et Konan, K. T. : Les mutations socio-économiques et foncières à Abatta, village périurbain du district d'Abidjan, *Syllabus Review, Human & Social Science*, 6, 43–67, 2015.

Diongue, M. : La périurbanisation dakaroise : une intégration fonctionnelle sans condition des espaces périphériques dans la métropole ?, dans : Dynamiques de développement et enjeux de gouvernance territoriale, Espaces ruraux / espaces urbains), Edition L'Harmattan, édité par : Ba, A. H. et Lombard, J., Paris, 263–277, ISBN 978-2343020280, 2013.

Diongue, M., Lavigne Delville, P. et Faye Diouf, I. : À la recherche des normes pratiques de la gouvernance foncière communale. Affectations, régularisations et lotissements dans six communes péri-urbaines du Sénégal, Presses Universitaires de Dakar, Dakar, 175 pp., ISBN 978-2494601437, 2025.

Dumont, G.-F. : Territoires : le modèle "centre-périphérie" désuet, *Outre-Terre*, 51, 64–79, <https://doi.org/10.3917/oute1.051.0064>, 2017.

Fatodji, K. : Dynamique foncière et impacts socio-économiques dans les espaces ruraux autour de la ville d'Atakpamé au Togo, Thèse de Doctorat en Géographie Humaine, Université de Lomé,

- Togo, 367 pp., https://d-ist.univ-lome.tg:8082/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=5274 (la date du dernier accès : 15 octobre 2025), 2017.
- Goerg, O. (Ed.) : Pouvoirs locaux et gestion foncière dans les villes d'Afrique de l'ouest, L'Harmattan, Paris, 210 pp., ISBN 2-296-01041-5, 2006.
- Grajales, J. : La terre, entre guerre et paix. Politiques foncières et post-conflit en Colombie, dans : Colloque Négociations de paix et enjeux du post-conflit en Colombie, Université Libre de Bruxelles, Belgique, https://www.researchgate.net/publication/315837912_La_terre_entre_guerre_et_paix_Politiques_foncières_et_sortie_de_conflit_en_Colombie (la date du dernier accès : 15 octobre 2025), 2016.
- Guillemet, C. : Mobilités et urbanisation dans la périphérie d'Abidjan le cas de la sous-préfecture de Songon, mémoire de Master, Université Bordeaux Montaigne, France, 104 pp., 2016.
- Kanga, J.-J. : Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : désengagement de l'Etat et privatisation de la production de l'espace urbain, thèse de Doctorat, Université Bordeaux Montaigne, France, 336 pp., https://theses.hal.science/tel-01245154v1/file/These_Jean_Jacques_KANGA.pdf (la date du dernier accès : 30 octobre 2025), 2014.
- Kobo, P.-C. : Urbanisation et droits coutumiers, *Revue Cités Africaines*, no. 2, 28–31, https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_5/b_fdi_14-15/17806.pdf (la date du dernier accès : 5 novembre 2025), 1985.
- Koffi, A. M. : Mutations sociales et gestion de l'espace rural en pays Ébrié (sud-est de la Côte d'Ivoire), thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, France, 415 pp., 2007.
- Koffi-Didia, A. M. : Les stratégies de gestion foncière autochtone dans les villages intra-urbains d'Abidjan face à l'avancée de l'urbanisation, dans : Les outils géographiques au service de l'émergence et du développement durable, EDUCI, Abidjan, 269–285, ISBN 978-2-35565-067-3, 2019.
- Koffi-Didia, A. M. : Les grandes exploitations agricoles face aux concurrences foncières dans le district d'Abidjan, *Métropolitiques*, 17 novembre 2022, 8 pp., <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1855>, 2022.
- Koffi-Didia, A. M. et Yapi-Diahou, A. : Périphéries Abidjanaises en mouvement, IRESMA Editions, Yaoundé, 158 pp., ISBN 978-9956-795-08-6, 2017.
- Koffi-Yéboué, K. S., Kra, J. K., et Mel, T. C. : Logements sociaux en Côte d'Ivoire, entre propagande d'Etat et rêve brisé des populations dans le Grand Abidjan, ANYASA-Juin 2017, 20–33, <https://www.revue-anyasa.org/wp-content/uploads/2025/01/Tire-a-part-KOFFI-YEBOUE-et-al.-ANYASA-Juin-2017.pdf> (la date du dernier accès : 20 octobre 2025), 2017.
- Lavigne-Delville, P. : Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Karthala, Paris, 744 pp., <https://agritrop.cirad.fr/315261/> (la date du dernier accès : 17 octobre 2025), ISBN 2-86537-873-X, 1998.
- Le Bris, E., Osmont, A., Ouattara, A., Kinda, F., Sy, M., Goislard, C. et Yapi-Diahou, A. : Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest, ORS-TOM, Paris, 223 pp., <https://www.documentation.ird.fr/hor/fdi:35088> (la date du dernier accès : 17 octobre 2025), 1991.
- Léonard, E., Chauveau, J.-P., et Kaboré, R. : Enjeux fonciers et dynamiques des rapports sociaux en milieu rural ouest-africain, *Territoires d'Afrique*, no. 4, 70 pp., https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/2023-04/010057716.pdf (la date du dernier accès : 16 octobre 2025), 2012.
- Lison, M. : Etude du passage du foncier rural au foncier urbain dans la Sous-préfecture de Songon, périphérie ouest de la ville d'Abidjan au sein du District Autonome d'Abidjan (DAA), mémoire de fin d'étude, Rapport de stage, SupAgro, Montpellier, France, 78 pp., 2016.
- Nassa, D. et Coulibaly, Y. : L'activité maraîchère et la pression foncière, un défi à relever : cas de songon (Côte d'Ivoire), *Revue Internationale du chercheur*, Vol. 4, 624–644, <https://www.revuechercheur.com/index.php/home/article/view/790> (la date du dernier accès : 25 mars 2025), 2023.
- N'guessan, K. R. : Archives et règlement des conflits intercommunautaires dans la région de Songon Dagbé (Côte d'Ivoire) ZAOULI, no. 7 Juin 2024, 239–252, https://www.revue-zaouli.com/wp-content/uploads/2024/06/15_NGUESSAN-Kodjo-Rodrigue_Revue-ZAOULI-n%C2%B007-juin-2024.pdf (la date du dernier accès : 20 octobre 2025), 2024.
- Ouattara, I. : Urbanisme autochtone et urbanisme étatique : antagonisme ou complémentarité, *Cahiers Nantais*, 51, 7–17, <https://doi.org/10.3406/canan.1999.1233>, 1999.
- Ouedraogo, H. M. G. : De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes, *Étud. Rurales*, 187, 79–93, <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9388>, 2011.
- Oura, R. K. : Urbanisation de la métropole abidjanaise et la mise en minorité des autochtones Ébrié, *Cinq Continents*, 8, 150–168 https://cinqcontinents.geo.unibuc.ro/3/3_8_Complete.pdf (la date du dernier accès : 4 novembre 2025), 2013.
- Reynaud, A. : Société, espace et justice, Presses universitaires de France, Paris, 264 pp., <https://doi.org/10.3917/puf.reyna.1981.01>, 1981.
- Stamm, V. : Formaliser les pratiques coutumières, *Étud. Rurales*, 191, 169–189, <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9839>, 2013.
- Terrier, C. : De la terre au territoire : récit du parcours ébrié ou gens de la terre et gens du pouvoir dans la société abidjanaise, dans : Actes du colloque Le territoire, lien ou frontière ?, Identités, conflits ethniques, enjeux et recompositions territoriales, ORS-TOM et l'Université de Paris IV Paris, Paris Sorbonne 2–4 octobre 1995, 9 pp., https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers08-09/010014865-78.pdf (la date du dernier accès : 16 mai 2025), 1995.
- Tonan, A. S. et Nassa, D. D. A. : Acquisition de terrains pour le programme des logements sociaux dans un contexte de privatisation, ANYASA, 13, 27–38, https://www.revue-anyasa.org/wp-content/uploads/2024/12/Tire-a-part_TONAN-et-al.pdf (la date du dernier accès : 20 février 2025), 2020.
- Wadjams, H. A. R. : Modélisation spatio-temporelle des changements d'occupation et d'usage du sol à Songon (1987–2022), mémoire de Master, Université Félix Houphouët-Boigny, Institut de Géographie tropicale, Côte d'Ivoire, 84 pp., 2022.
- Wily, L. A. : La Tenure Foncière Coutumière dans un Monde Moderne : Les Droits aux Ressources en Crise : État des Lieux de la Tenure Coutumière en Afrique – Essai # 1 sur 5, Initiative pour les Droits et Ressources (RRI),

- 15 pp., <https://rightsandresources.org/wp-content/uploads/exported-pdf/rightstoresourcesincriiscompiledfrench.pdf> (la date du dernier accès : 17 octobre 2025), 2012.
- Yapi-Diahou, A. : Les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'État dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan, dans : Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest, édité par : IFU – PARIS VIII, CNRST – IRSSH, Paris, 11–84, <https://www.documentation.ird.fr/hor/fdi:35088> (la date du dernier accès : 15 mai 2025), 1991.
- Yapi-Diahou, A., Koffi-Didia, A. M., Koffi, B. E., Yassi, G. A., et Diby, K. M. : Les périphéries abidjanaises : territoires de redistribution et de relégation, Les métropoles du sud vues de leurs périphéries, Grafigéo no. 2011-34, 107–122, https://www.prodig.cnrs.fr/wp-content/uploads/2023/11/Grafigeo34_2011.pdf (la date du dernier accès : 15 mai 2025), 2011.
- Yapi-Diahou, A., Koffi-Brou, É., et Koffi-Didia, A. M. : La production du sol à Abidjan : du monopole d'État au règne du privé, dans : Métropoles aux Suds : le défi des périphéries ?, édité par : Chaléard, J. L. et Karthala, Paris, 385–396, ISBN 978-2-8111-1054-3, 2014.
- Yapi-Diahou, A., Kouma, M., Zongo, M., et Koudougou, S. : Les crises et conflits fonciers. Nature et lieux, enjeux et modes de régulation, dans : Terres en capitales, les capitales de l'Afrique de l'Ouest aux défis fonciers : Abidjan, Bamako, Ouagadougou, édité par : Paari, France, 169–213, ISBN 978-2-8422-0119-7, 2023.