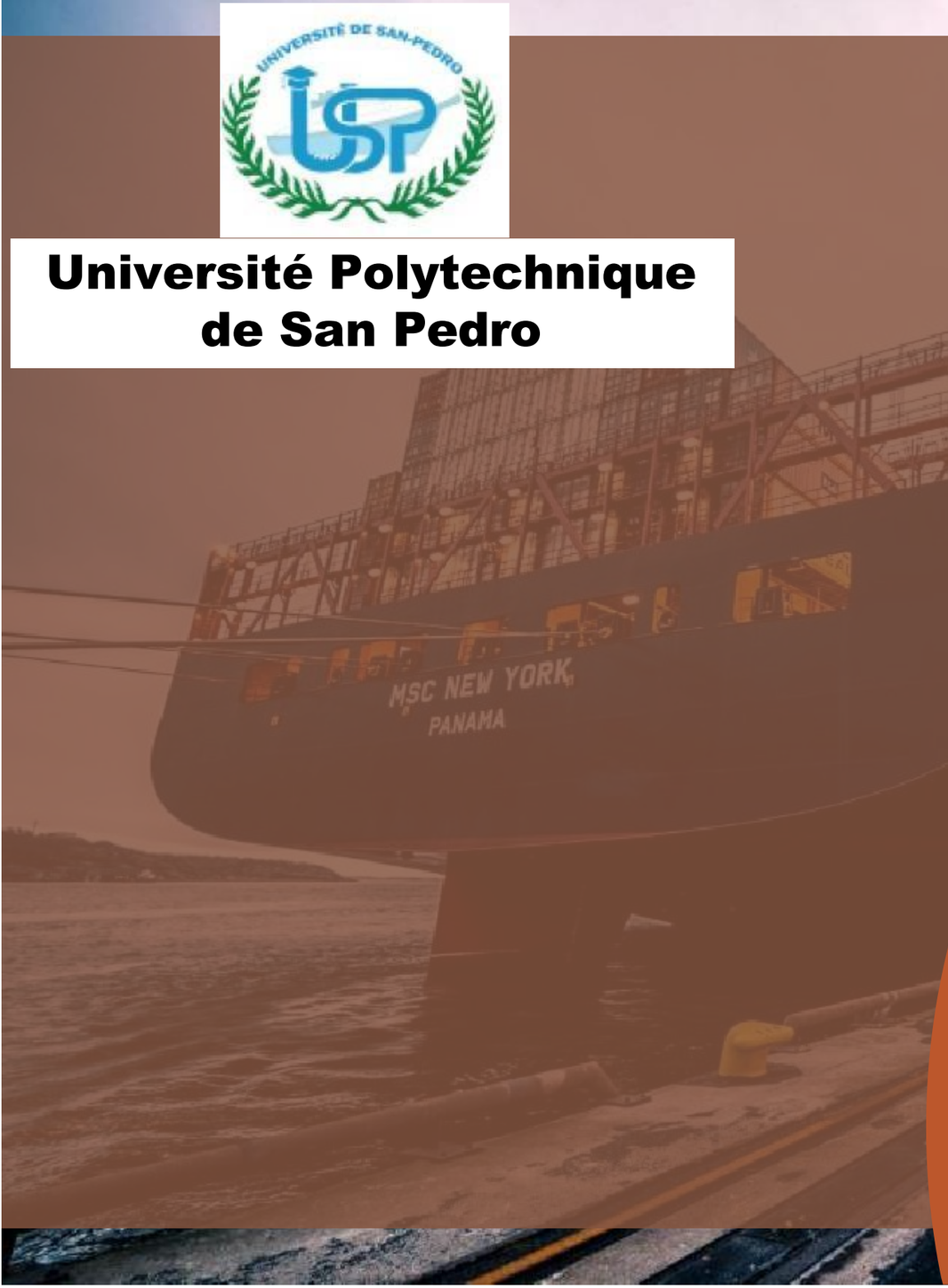
Université Polytechnique
de San Pedro

Travaux Dirigés

FONCIER ET LITTORAL



UFR SDM
MASTER 1_GIREM

INTÉRÊTS PÉDAGOGIQUES ET PROFESSIONNELS

On va passer un « bon moment » ensemble

Ce cours……..

- un pari
- Objectif : vous intéresser
- Des règles « modernes »…

- Présence obligatoire
- Ponctualité
- Préparation nécessaire du cours
- Comportement « NO GSM »

INTÉRÊTS PÉDAGOGIQUES ET PROFESSIONNELS

Ce cours……..

…… Sujet ultra stratégique, surtout dans un contexte comme la Côte d'Ivoire où les dynamiques côtières, portuaires et touristiques s'intensifient. C'est un cours qui peut être à la fois très conceptuel et très opérationnel.

INTÉRÊTS PÉDAGOGIQUES ET PROFESSIONNELS

Compréhension des spécificités du littoral comme espace foncier singulier

Le littoral est un espace :
- à forte pression foncière
- soumis à des dynamiques naturelles (érosion, submersion)
- convoité par des acteurs multiples (État, collectivités, investisseurs, communautés locales)

☞ **Le cours permet de comprendre :**
- ✓ la dualité terre/mer
- ✓ les régimes juridiques spécifiques (domaine public maritime, servitudes, zones protégées)
- ✓ les conflits d'usage

INTÉRÊTS PÉDAGOGIQUES ET PROFESSIONNELS

- Donner des clés conceptuelles pour décrire les droits fonciers dans leur diversité, tels que les acteurs les vivent et les pensent au quotidien dans un espace social donné ;

- Souligner le fait que le foncier est un rapport social, qui implique de ne séparer les droits des acteurs qui les détiennent, des institutions et autorités qui les octroient et les garantissent ;

INTÉRÊTS PÉDAGOGIQUES ET PROFESSIONNELS



- Donner les moyens de décrire les pratiques des acteurs et leurs rapports avec les droits, et ainsi d'appréhender le jeu dynamique entre accès (qui peut ou non reposer sur un droit), droits, acteurs et institutions, y compris dans des contextes de changement institutionnel.

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES (1/2)

OBJECTIF GÉNÉRAL

Faire connaitre la notion de gouvernance territoriale incluant dans les processus de prise de décision territoriale l'existence des acteurs, les relations multiples, l'importance des réseaux, l'émergence de conflits et de négociations

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES (2/2)

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Analyser le cadre juridique et institutionnel du foncier littoral;

Diagnostiquer les dynamiques d'occupation et les conflits d'usage en zone côtière;

Mobiliser des outils d'analyse spatiale et de planification;

Identifier les stratégies de gestion foncière durable

PARTIE 1:

1. DEFINITION DE CONCEPTS RELATIFS AU FONCIER ET AU LITTORAL

- ✓ **L’espace littoral** est caractérisé par des tensions foncières exacerbées, issues d’une attractivité paradoxale.
- ✓ Le littoral est à la fois un lieu d’agglomération urbaine croissante des habitants, et un espace privilégié de préservation des espaces de nature, recherché pour ses qualités environnementales et paysagères, en opposition avec le phénomène de concentration urbaine..

- ✓ Les lois foncières sont a priori facteurs des solutions aux questions foncières. Concrètement, les caractéristiques des lois en général et des lois foncières en particulier, apparaissent comme des garanties contre l'urbanisation galopante. En clair, les lois foncières favorisent l'urbanisation galopante en raison notamment des insuffisances de la production normative, conséquence de la disharmonie entre les textes..

1. CONCEPTS FONDAMENTAUX

ACTIVITE :

DONNEZ UNE DEFINITION DE FONCIER ET DU LITTORAL

1. FONCIER

- Dans son sens strict, le terme **foncier** désigne ce qui forme un bien-fonds, c’est-à-dire une propriété comprenant un terrain et les éventuels immeubles situés sur celui-ci.

On parlera ainsi d’impôts fonciers, de propriété foncière ou encore de marché foncier.

En géographie, le terme a donc été utilisé pour caractériser la question de la propriété de la terre mais aussi celle de son occupation, qu’il s’agisse d’un foncier agricole, rural ou d’un foncier urbain. « **Le foncier, c'est la terre en deux dimensions, celle qu'on voit sur le** cadastre » (Baysse-Lainé et Nussbaum, 2024)

Ensemble des rapports sociaux entre les hommes à propos de l'accès à la terre et aux ressources naturelles qu'elle porte, et du contrôle de cet usage

2. PROPRIÉTÉ

Rapport entre un individu et une chose, restreint à la combinaison du droit d'user de la chose, du droit d'en recueillir les fruits et du droit d'en disposer, c'est-à-dire de l'aliéner provisoirement ou définitivement. Cette conceptualisation est inhérente à une tradition juridique qui met l'accent sur des propriétaires, souverains sur leurs parcelles.

3. SÉCURISATION FONCIÈRE

Assurance que les droits sur la terre dont on dispose, quelle que soit leur nature, ne seront pas contestés et que, s'ils le sont, ils seront confirmés par des autorités

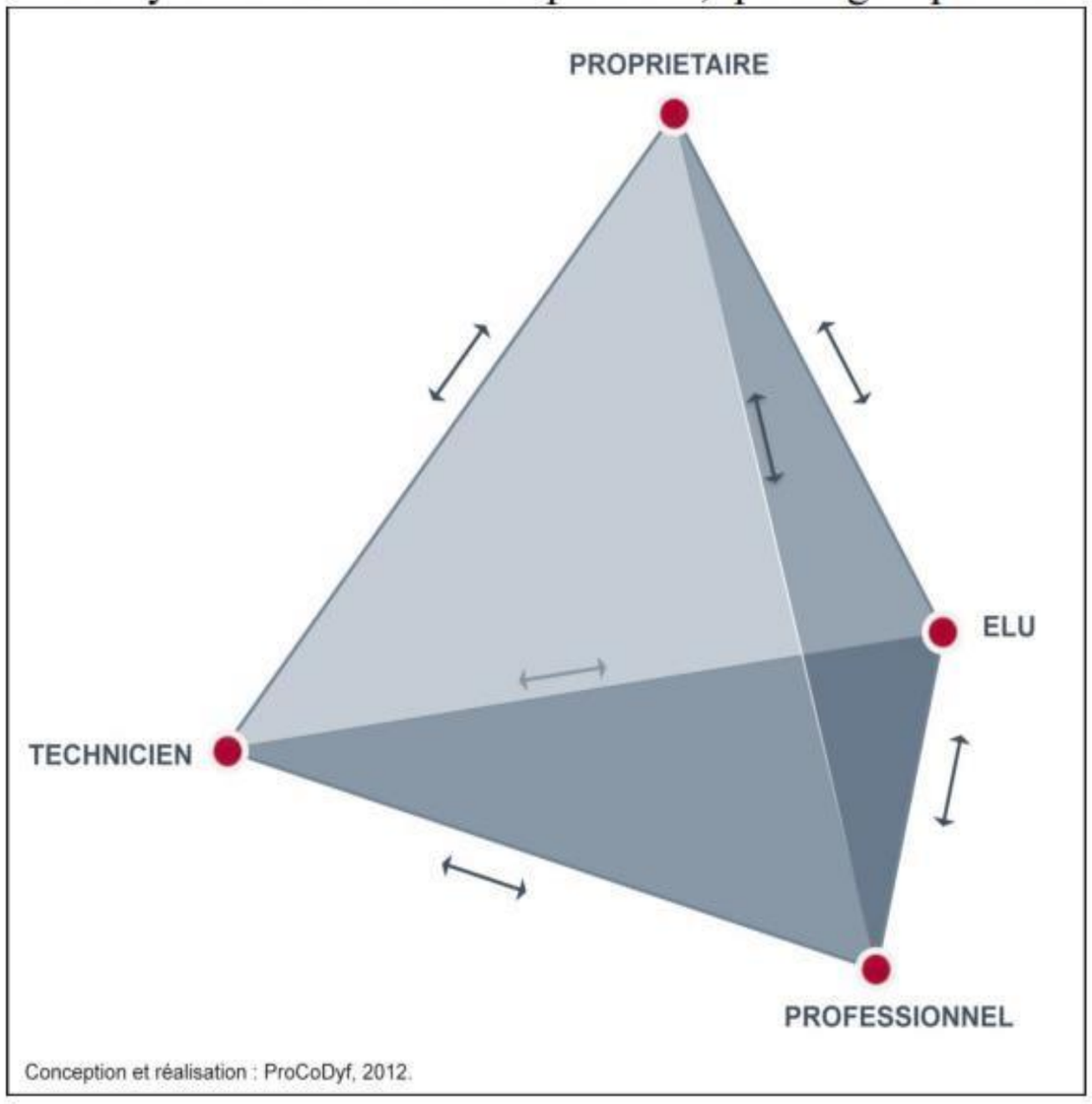
4. LOTISSEMENT VILLAGEOIS

Opération d'urbanisme réalisée sur un terrain non immatriculé dans un livre foncier. Sa réalisation doit suivre une procédure rigoureuse encadrée par des lois, décrets, ordonnances et autres arrêtés ministériels.

5. PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Propriété d'un droit sur un espace, en concurrence avec d'autres droits que celui du propriétaire

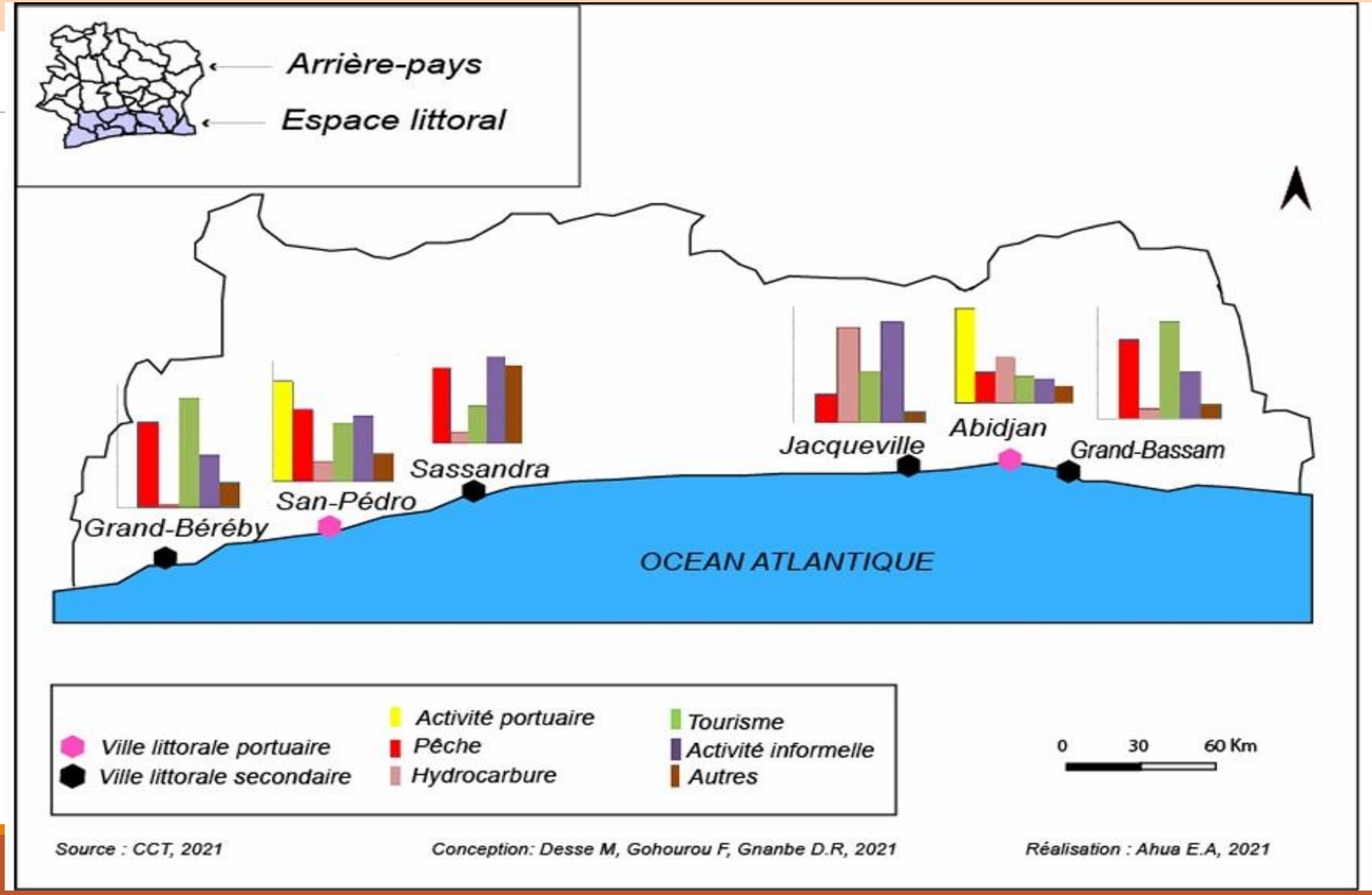
Figure 1 – Le système foncier théorique local, quatre groupes stratégiques



PARTIE 2:

DISCUSSION DES PROBLÈMES RENCONTRÉS PAR LE FONCIER LITTORAL

- **Les problèmes d'usage des espaces fonciers du littoral trouvent leur origine dans les atouts économiques du littoral**



➢ **Les problèmes d'usage des espaces fonciers du littoral trouvent leur origine dans les atouts économiques du littoral**

1 Concurrence entre usages

- Tourisme balnéaire
- Développement portuaire et industriel
- Habitat résidentiel et spéculation immobilière
- Activités halieutiques traditionnelles
- Aires protégées et zones écologiques sensibles

Le littoral, un **espace de rivalités** entre intérêts économiques, sociaux et environnementaux.

➢ **Les problèmes d'usage des espaces fonciers du littoral trouvent leur origine dans les atouts économiques du littoral**

2 Spéculation et accaparement foncier

- Appropriations irrégulières
- Multiplication de titres contestés
- Hausse rapide des valeurs foncières
- Marginalisation des communautés locales

Le littoral, un **espace d'appropriations multiples (entre acteurs traditionnels et autorités modernes**

➢ Les problèmes d'usage des espaces fonciers, entre insécurité juridique et faiblesse institutionnelle

1. Complexité du statut juridique du littoral

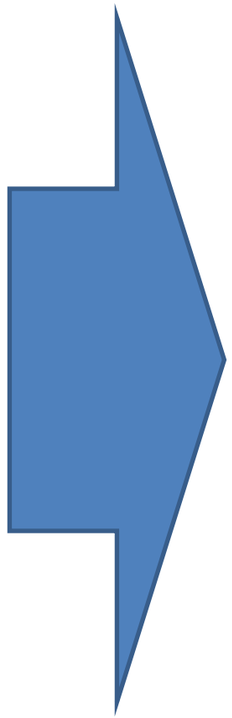
- ✓ Chevauchement entre domaine public maritime et propriété privée
- ✓ Absence de délimitation claire
- ✓ Méconnaissance des servitudes littorales

➢ Les problèmes d'usage des espaces fonciers, entre insécurité juridique et faiblesse institutionnelle

---

2. Défaillances administratives

- Lenteur des procédures d'immatriculation
- Cadastres incomplets
- Manque de coordination entre institutions
- Faible contrôle des occupations illégales



Résultat : insécurité juridique et multiplication des contentieux

➢ Les problèmes d'usage des espaces fonciers: vulnérabilité environnementale

---

1. Érosion côtière

- Recul du trait de côte
- Destruction d'habitations
- Perte de terrains immatriculés

2. Changement climatique

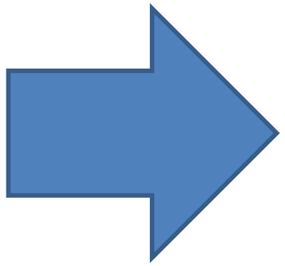
- Submersion marine
- Salinisation des terres
- Déplacement des populations

➢ Les problèmes d'usage des espaces fonciers: vulnérabilité environnementale

---

3. Artificialisation du littoral

- Remblaiements
- Destruction des mangroves
- Urbanisation non planifiée



Un foncier physiquement instable, remettant en question la durabilité des droits de propriété.

➢ Les problèmes d'usage des espaces fonciers: Déficits dans la gouvernance et la planification

1. Absence de planification intégrée

- Insuffisance de schémas d'aménagement côtier
- Manque de politiques de gestion intégrée des zones côtières

2. Multiplicité d'acteurs

- État central
- Collectivités territoriales
- Autorités portuaires
- Investisseurs privés
- Communautés locales

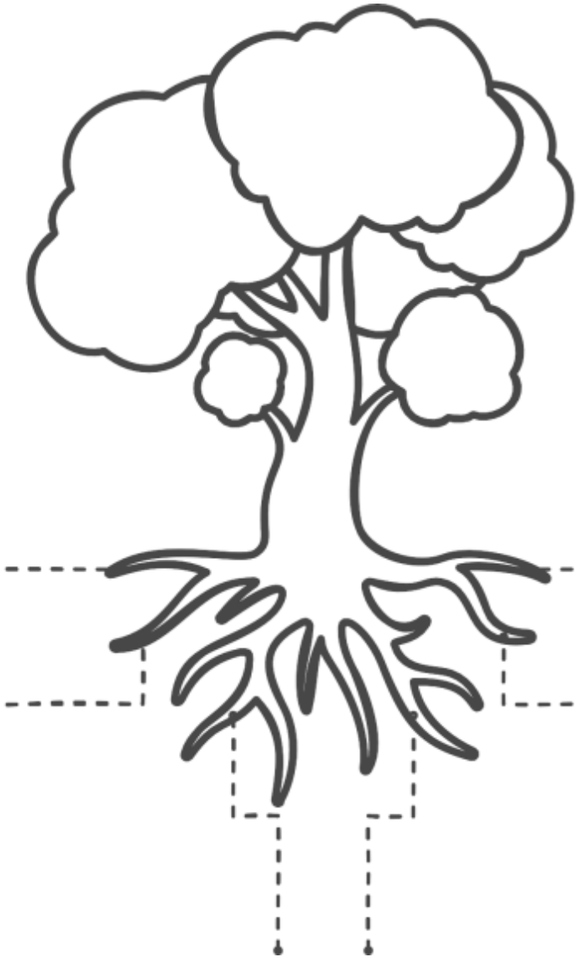
Coordination insuffisante: décisions fragmentées et conflits persistants

★ Synthèse problématique globale

Le foncier littoral est confronté à une **triple tension structurante**:

1. 🔄 **Tension économique** : développement vs protection
2. ⚖️ **Tension juridique** : pluralité de statuts et insécurité foncière
3. 🌍 **Tension environnementale** : instabilité physique des terres

Défis de l'urbanisation côtière et de l'utilisation des terres



Politiques inefficaces
Ne parvient pas à gérer les dynamiques côtières

Infrastructures insuffisantes
Entrave le développement durable

Prix des terres élevés
Limite l'accès aux zones côtières

Pression démographique
Augmente la concurrence pour les ressources

Manque de planification intégrée
Conduit à des conflits environnementaux

Financement insuffisant
Limite la gestion efficace des terres

PARTIE 3:

DISCUSSION PROSPECTIVE

- Faut-il limiter l'urbanisation en zone littorale ?
- Quelles politiques de régulation foncière adopter ?
- La gestion intégrée des zones côtières est-elle applicable ?
- Comment concilier développement portuaire et protection environnementale ?

❖ Partie 1: Analyse quantitative de l'étalement urbain vers le littoral

Superficie urbaine (zone bâtie)

Année	Superficie bâtie (ha)
1980	420
2000	1 350
2015	2 480
2025	3 250

Population urbaine

Année	Population
1980	85 000
2000	180 000
2015	260 000
2025	310 000

Occupation du sol littoral (bande de 2 km depuis la côte)

Type d'occupation	2000 (ha)	2025 (ha)
Zones naturelles (mangrove, plage)	1 200	720
Habitat résidentiel	450	1 050
Infrastructures portuaires	300	520
Zones informelles	150	480

- ✓ Calcul du taux de croissance spatiale (taux d'augmentation de la superficie bâtie entre les années; Interpréter les résultats)
- ✓ Calculer la perte des zones naturelles entre 2000 et 2025 (en ha et en %).
- ✓ Calculer la part des zones informelles dans la bande littorale en 2025.

❖ Partie 2: Analyse spatiale et foncière

1. La croissance spatiale est-elle proportionnelle à la croissance démographique ?

2. Observe-t-on un étalement extensif ou une densification ?

3. Quels types d'occupation progressent-ils le plus dans la bande littorale ?

4. Quels risques fonciers cela peut-il générer ?

   - conflits d'usage
   - insécurité foncière
   - vulnérabilité environnementale

Partie 3 : Recommandations (par groupe éventuellement)

- 3 mesures de régulation foncière
- 2 mesures environnementales
- 1 outil de planification adapté (exemple: zonage, servitude, périmètre protégé)

PARTIE 4:

CAS PRATIQUE: LE FONCIER LITTORAL IVOIRIEN



Politiques d'Accessibilité et Développement Socio-économique

Politiques institutionnelles

Les spécificités littorales sont le résultat des politiques publiques à l'œuvre, comme le décret "2016-138" pour Jacqueville ou la politique de l'ARSO instaurée en 1968.

Migrations et peuplement

Ces politiques ont favorisé l'avènement d'un nombre important d'immigrés (environ 65% de la population régionale selon l'INS).



Politiques d'Accessibilité et Développement Socio-économique

Infrastructures

Création de nombreuses routes, notamment la côtière reliant Abidjan à San-Pédro, et mise en place d'un large dispositif d'accueil.

Conséquences économiques

Hausse des prix du foncier et de l'immobilier, durcissement des taxes limitant l'accès à l'espace littoral.

Dualité entre Lois Traditionnelles et Modernes

Gestion traditionnelle

L'exploitation des eaux continue d'être en partie gérée par les populations riveraines. Le chef du village ou de quartier proche des plans d'eau est l'autorité traditionnelle qui a le pouvoir d'installer des pêcheurs ou de les déguerpir.

Les lagunes sont perçues comme une propriété commune des usagers. Les riverains passent des contrats d'exploitation avec les acteurs étrangers suivant le mode de faire-valoir indirect.

Cadre légal moderne

Selon l'article 37 du code de l'environnement, les cours d'eau, lagunes, lacs naturels et zones maritimes sont du domaine public géré par l'État ivoirien.

La loi n°86-478 stipule que le droit de pêche appartient exclusivement à l'État qui peut le concéder à des personnes physiques ou morales. L'exercice de la pêche lucrative est réservé aux personnes ayant obtenu une autorisation.

Activités socio-économiques sur le Littoral Ivoirien

Concentration démographique

Le littoral est aujourd'hui fortement urbanisé car il concentre une part importante des populations et des activités. Dans les villes du littoral, à cause du tourisme, la population permanente peut être multipliée par 2, 5, 10, voire plus pendant la période d'affluence saisonnière.

Diversité des activités

Plusieurs acteurs interviennent dans l'exploitation du littoral, notamment la lagune Ébrié. Pour l'essentiel, ils y pratiquent la pêche, le transport, l'extraction de sables, l'aquaculture, des activités agricoles et touristiques.

Conflits d'usage

Chaque groupe évolue suivant une logique et des objectifs différents. Les pêcheurs sont contraints de s'adapter à la mobilité de la ressource, le tourisme convoite les meilleurs sites, le transport délimite ses pistes selon les contraintes naturelles.

Conflits Autour du Foncier Littoral

Violations des territoires lagunaires

Des querelles surviennent lorsqu'un pêcheur étranger trouve un autochtone sur son espace de pêche pour lequel il s'est acquitté des droits en milieu lagunaire ou qu'il a aménagé à grand frais.

Gestion des portions lagunaires

Le plan d'eau lagunaire est partitionné et distribué aux communautés villageoises proches. Cette territorialisation n'accepte pas que les pêcheurs d'un terroir villageois exploitent les eaux d'un autre sans accord préalable.

Modalités d'accès aux ressources

Au niveau du fleuve Sassandra, certains autochtones vendent des terres aux allogènes mais refusent qu'ils y pratiquent la pêche lorsque celles-ci sont envahies par les eaux.

Fixation des prix

À Lahou-Kpanda et Lahou-Plage, l'une des sources des conflits provient de la fixation des prix et des lieux de vente des captures des étrangers.

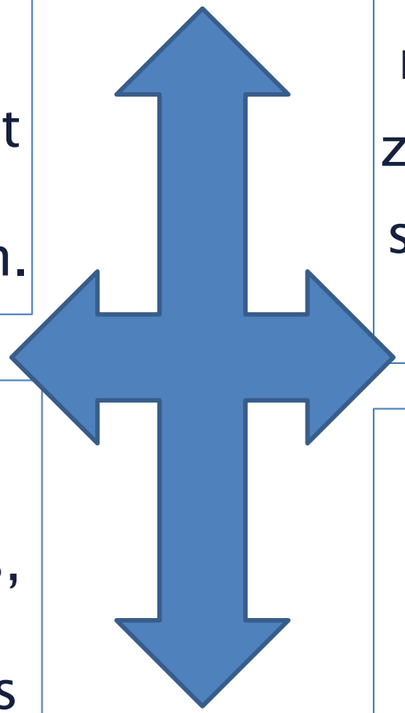
Problèmes Environnementaux et Destruction des Écosystèmes

Destruction des zones de frayères

Les activités d'extraction de sables empiètent sur le bon déroulement des activités de pêche. Cette pratique rétrécit l'espace de pêche et détruit le substrat constituant l'habitat et les zones de reproduction.

Abattage des palétuviers

Les mangroves, réservées initialement aux rituels et adorations, sont également des zones de frayère des poissons. Cet espace subit une destruction pour la construction d'habitats et le prélèvement de bois.

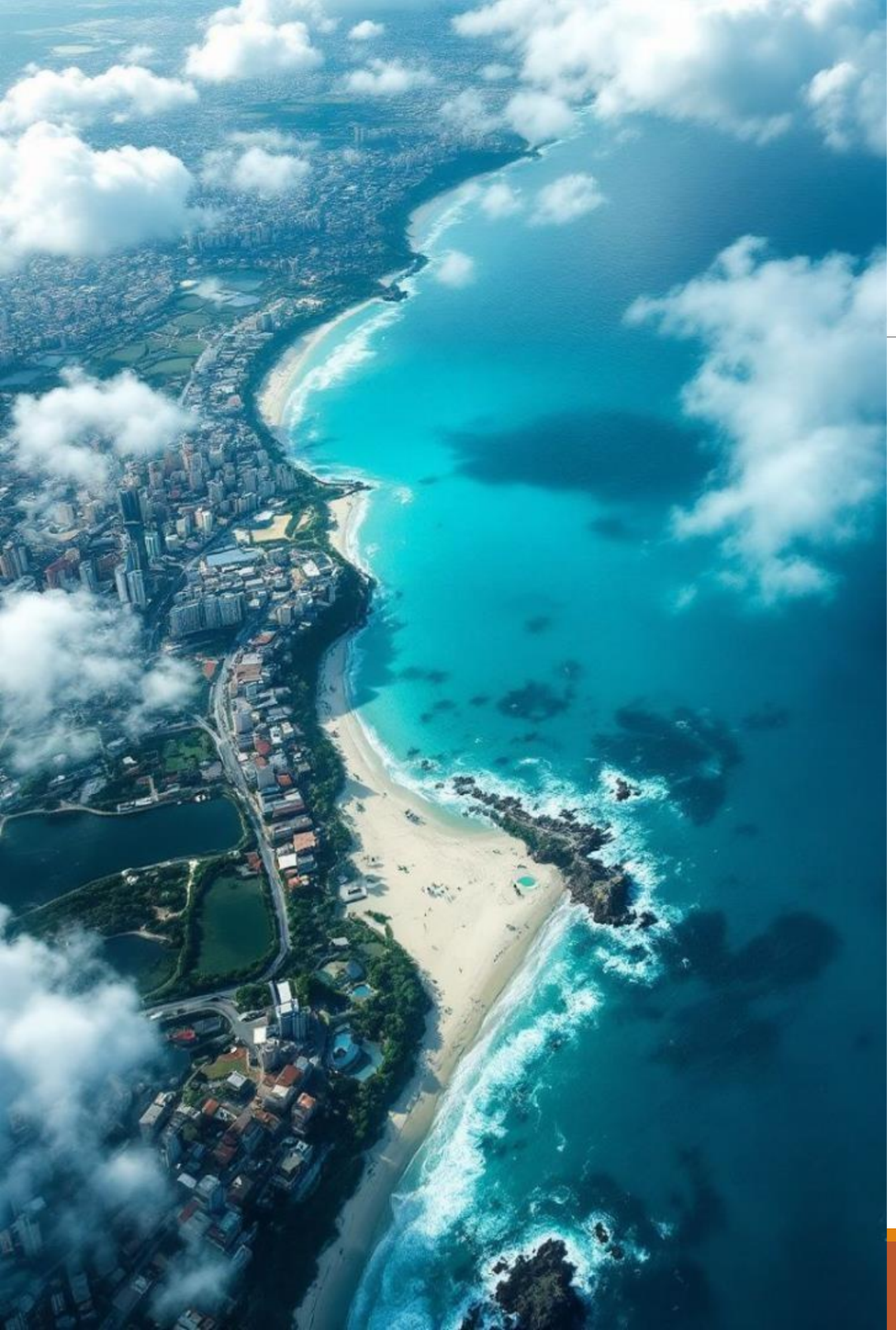


Exploitation agricole des aires protégées

Suite à la construction des barrages, plusieurs populations autochtones ont été obligées d'abandonner leurs patrimoines fonciers inondés. Des campements illégaux prolifèrent dans les réserves naturelles.

Occupation des zones de marnage

Les milieux proches des plans et cours d'eau sont sujets à de multiples usages. Ils sont convoités par les pêcheurs-éleveurs, les planteurs, les promoteurs touristiques et d'autres exploitan[redacted]



Gestion Durable des Littoraux: Défis et Perspectives

Mal protégés et très convoités, les littoraux subissent une pression foncière prégnante qui pose la question du devenir des espaces côtiers. Cette situation cristallise les tensions entre acteurs du territoire et révèle le malaise d'une société insulaire divisée face au choix d'un modèle de développement territorial.

Face aux pressions croissantes que connaissent les espaces littoraux, la question d'une gestion durable de ces territoires se pose aux acteurs. Les relations entre attractivité, aménagement et protection méritent d'être tout particulièrement étudiées sur ces espaces spécifiques.

CONCLUSION

DÉVELOPPÉE SOUS FORME DE RECOMMANDATIONS POUR UNE MEILLEURE GESTION DU FONCIER SUR LE LITTORAL

Gestion inclusive
Prise en compte des intérêts de toutes les parties

Harmonisation des lois
Collaboration des administrations chargées des réformes foncières

Vulgarisation et sensibilisation
Campagnes d'information sur les lois foncières

Formation des acteurs
Éducation des administrations, populations et praticiens

Financement des opérations foncières
Sécurisation foncière et aménagement urbain

Dysfonctionnements / Risques	Facteurs	Activités	Perspectives de planification
Conflits d'usages	Accès au même espace et/ou à la même ressource	Pêche, Tourisme, Navigateur, Hydrocarbure	Partage et délimitation des espaces
	Utilisation de différents outils (porte-conteneurs, filets, palangre, etc.)	Porte-conteneurs et pêche locale	Relocalisation des pratiques de pêche loin des sites portuaires.
	Oppositions entre justice réglementaire et normes traditionnelles	Pêche artisanale et pêche industrielle	Redéfinir les règles en s'appuyant sur les perceptions locales
Dégradation de l'environnement	Oppositions entre les normes nationales et les cognitions locales	Pêche, aquaculture	Aires marines protégées
	Oppositions entre connaissances scientifiques et pratiques locales	Hydrocarbure	Sensibiliser les acteurs au respect des normes environnementales

Source : Auteurs, 2021

Thank You!

Merci!

Vous trouverez le support du cours sur le lien suivant:
www.perso.usp.edu.ci/silue.kounamiga/accueil/