INCIDENCE SPATIALE ET SOCIOECONOMIQUE DE LA REFORME ACD DANS LA VILLE D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

DIARRA Seydou
Université Alassane Ouattara, Bouaké-Côte d'Ivoire
Assistant, Département de Géographie
seydoudiarra0406@gmail.com / dseydou43@yahoo.fr

Résumé

Par décret n° 2013-482 du 2 juillet 2013, l'État de Côte d'Ivoire institue la réforme ACD. Cette nouvelle réforme de gestion du foncier urbain se veut plus ambitieuse au regard des objectifs qui lui sont assignés. La réalité révèle la délivrance de nombreux actes administratifs du foncier dans la ville d'Abidjan en dépit de la complexité de la procédure. Ainsi, quel est l'impact de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan ? L'objectif de cet article est d'analyser l'incidence de la réforme ACD à Abidjan. Ce travail repose sur une recherche documentaire, des entretiens et une enquête de terrain. La réforme ACD a engendré d'importantes répercussions spatiales à Abidjan. Il s'agit de la création des titres fonciers et de la délivrance des ACD. Aussi, convient-il d'ajouter son impact socioéconomique qui se résume à la collecte de l'impôt foncier ainsi que la réalisation d'infrastructures et équipements dans ladite ville.

***Mots clés** : incidence – réforme ACD – gestion spatiale – socioéconomique - foncier – urbain – ville d'Abidjan.*

Abstract

By Decree No. 2013-482 of July 2, 2013, the State of Côte d'Ivoire instituted the ACD reform. This new urban land management reform is intended to be more ambitious in light of its assigned objectives. Reality reveals the issuance of numerous administrative land deeds in the city of Abidjan despite the complexity of the procedure. So, what is the impact of the ACD reform in the city of Abidjan? The objective of this article is to analyze the impact of the ACD reform in Abidjan. This work is based on documentary research, interviews, and a field survey. The ACD reform has generated significant spatial repercussions in Abidjan. These include the creation of land titles and the issuance of ACDs. It is also worth adding its socioeconomic impact, which is summarized in the collection of property taxes as well as the construction of infrastructure and facilities in the city.

***Keywords**: incidence – ACD reform – spatial management – socioeconomic – land – urban – city of Abidjan*

Introduction

Le foncier représente pour la Côte d'Ivoire un des enjeux majeurs pour

la paix sociale, la stabilité et le développement économique après la grave crise militaro-politique qu'a connu le pays de 2002 à 2010 (G. Kouamé, 2016, p. 9). L'État ivoirien a de ce fait accordé une importance capitale à la politique de contrôle de l'espace par le biais de la planification et de la législation foncière. Cette politique s'est traduite depuis l'accession du pays à l'indépendance par plusieurs réformes domaniales en vue de sécuriser les biens fonciers des citoyens et stimuler le marché hypothécaire. Il s'agit, notamment, de la réforme de 1971 favorisant l'exploitation rationnelle des terrains détenus en pleine propriété, de la réforme du Certificat de Propriété de 2002 simplifiant la procédure de délivrance de titres fonciers et de la nouvelle réforme de l'Arrêté de Concession Définitive fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains (S. Diarra, 2022, p. 88). La nouvelle réforme de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) en vigueur est un ensemble de mécanismes adopté par le gouvernement ivoirien dont le but est de simplifier et de sécuriser la procédure d'obtention de la propriété des terrains urbains. Cette réforme est marquée par l'institution de l'ACD comme seul et unique acte qui confère la pleine propriété foncière en milieu urbain.

Dans la ville d'Abidjan, la réforme ACD dix ans après son institution a contribué à la création de nombreux titres fonciers ainsi qu'à la délivrance d'un nombre important d'ACD aux usagers. Malgré les avancées notables insufflées par cette réforme dans la chaine foncière urbaine, force est de constater que des insuffisances demeurent dans son application dans la ville d'Abidjan. Ces faiblesses et insuffisances sont observées au plan administratif, technique et juridique. Elles entravent le processus et la dynamique qu'aurait pu avoir la réforme ACD. Il s'agit entre autres : de la lenteur et la lourdeur observée dans la procédure d'approbation des lotissements ; du manque de collaboration franche entre les acteurs de la chaine foncière qui a pour conséquence le non-respect des délais fixés pour la délivrance des actes ; du manque d'équipements dans certains service du cadastre de la ville d'Abidjan ; et de la persistance des conflits fonciers engendrant souvent la remise en cause des actes délivrés.

Dès lors, pourquoi la réforme ACD ne parvient-elle pas à répondre aux attentes depuis sa mise en œuvre dans la ville d'Abidjan ?

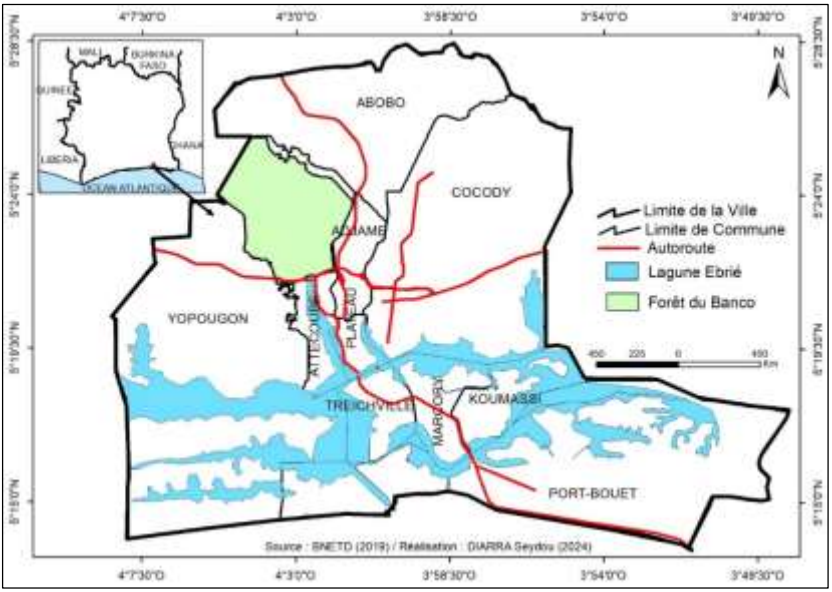
De cette préoccupation centrale découlent les questions subsidiaires suivantes : quelle est l'incidence spatiale de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan ? Quel est l'impact socioéconomique de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan ? L'objectif de cette étude est de montrer l'incidence spatiale et socioéconomique de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan. L'intérêt de cette étude réside dans le fait qu'elle permet de mieux cerner les répercussions de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan dix ans après son institution afin d'envisager de meilleures perspectives.

Pour cet article, le plan de travail adopté se décline en trois parties. Il s'agit pour nous de présenter d'abord, les matériels et méthodes, ensuite les résultats et enfin la discussion.

1. Matériels et méthodes

Pour mener cette étude, le choix a été porté sur la ville d'Abidjan. Le choix de cette ville réside dans le fait qu'elle est la plus grande ville de la Côte d'Ivoire et l'une des plus grandes villes d'Afrique occidentale. Elle constitue la vitrine du paysage urbain ivoirien et concentre la plupart des fonctions économiques, administratives, politiques, culturelles du pays. Véritable métropole ivoirienne, sa population est sans cesse croissante passant respectivement de 2 877 948 en 1998 à 4 395 243 en 2014 puis à 5 616 633 habitants en 2021 soit un taux d'accroissement moyen annuel élevé de 2,9% entre 1998 et 2021 (RGPH 1998, 2014 et 2021). Ville la plus dotée en équipements et infrastructures, Abidjan demeure un centre attractif convoité de tous. Au regard de toutes ces potentialités, c'est donc fort logiquement que la plupart des habitants de la capitale économique (nationaux et non-nationaux) aspirent à la propriété foncière afin d'y construire une demeure décente. Cette situation engendre une véritable spéculation foncière dans la ville. La carte 1 met en évidence la situation géographique de la ville d'Abidjan tout en présentant ses différentes communes.

Carte 1 : Situation géographique de la ville d'Abidjan



Source : BNETD, 2019 *Réalisation : DIARRA Seydou, août 2023*

La carte 1 met en relief la situation géographique de la ville d'Abidjan. Comprise entre les latitudes 5°15′0″ et 5°28′30″ N et les longitudes 3°49′30″ et 4°7′30″ O, elle est située au Sud-Est de la Côte d'Ivoire. S'étendant sur une superficie de 2 119 Km², elle est limitée au Nord par la sous-préfecture d'Anyama, à l'Est par la sous-préfecture de Bingerville pendant que la sous-préfecture de Songon lui sert de frontière à l'Ouest. Elle est également limitée et bordée au Sud par l'océan atlantique. Abidjan compte dix communes que sont : Abobo, Adjamé, Attécoubé, Cocody, Koumassi, Marcory, Plateau, Port-Bouët, Treichville et Yopougon.

Cette étude s'inscrivant dans une démarche scientifique a eu recours à plusieurs méthodes de collecte des données. Elle s'apparente à

la théorie de la compétition foncière de Michel CROZIER et Erhard FRIEDBERG selon laquelle les acteurs de la gouvernance foncière, notamment, les autorités (mairies, SAFER…), propriétaires, agriculteurs, promoteurs, usagers (associations d'habitants) s'opposent ou coopèrent selon les enjeux. Des négociations constantes dessinent les règles du jeu où peut émerger via la coopération, l'affrontement ou le compromis. Ce travail s'inscrit dans ce contexte dans la mesure où, l'État, les détenteurs coutumiers, les acquéreurs interagissent et sont en compétition foncière dans la ville d'Abidjan.

La collecte de données s'est faite en deux grandes phases. La recherche documentaire a été effectuée dans les bibliothèques de l'Institut de Géographie Tropicale (IGT), de l'Institut de Recherche et de Développement (IRD) et du Centre de Recherche et d'Action pour la Paix (CERAP). Aussi, les services de la Direction Générale des Impôts (DGI) et du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (MCLU), furent-ils visités pour la consultation des documents statistiques et rapports. La recherche documentaire s'est faite enfin sur internet.

Quant à l'enquête de terrain, elle concerne les observations directes et les entretiens. Les entretiens ont été menés auprès des acteurs ou services étatiques de la chaîne foncière intervenant dans la procédure d'obtention de l'ACD. L'enquête, qui s'est déroulée de juillet à octobre 2024 (4 mois) s'est appuyée sur la méthode à choix raisonnée par quota. En effet, signifions que la ville d'Abidjan se subdivise en douze services du Cadastre et une Direction du Cadastre ; huit services de la Conservation Foncière et une Direction de la Conservation Foncière ; un Service du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat, une Direction du Domaine Urbain et une Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux. Nous avons de ce fait opté pour le choix de 5 personnes par services ou directions, notamment, le chef de service, l'adjoint au chef de services, deux agents et un archiviste. Cela a permis une collecte maximale d'informations en un temps record. Au total, l'enquête s'est déroulée auprès de 125 agents des services du MCLU, de la Conservation Foncière et du Cadastre repartis dans les communes de la ville d'Abidjan. Le point des entretiens est matérialisé dans le tableau 1.

Tableau 1 : Récapitulatif des entretiens et enquêtes réalisés

N°	Directions, services et personnes ressources	Effectifs
1	Direction du Cadastre	**05**
2	Cadastre Abobo 1	**05**
3	Cadastre Abobo 2	**05**
4	Cadastre Adjamé	**05**
5	Cadastre Attécoubé-Plateau	**05**
6	Cadastre Cocody	**05**
7	Cadastre Marcory	**05**
8	Cadastre Koumassi	**05**
9	Cadastre Port-Bouët	**05**
10	Cadastre Riviéra	**05**
11	Cadastre Treichville	**05**
12	Cadastre Yopougon 1	**05**
13	Cadastre Yopougon 2	**05**
14	Direction de la Conservation Foncière	**05**
15	Conservation Foncière Abobo	**05**
16	Conservation Foncière Cocody	**05**
17	Conservation Foncière Marcory-Koumassi	**05**
18	Conservation Foncière Plateau-Adjamé-Attécoubé	**05**
19	Conservation Foncière Riviéra	**05**
20	Conservation Foncière Treichville- Port-Bouët	**05**
21	Conservation Foncière Yopougon 1	**05**
22	Conservation Foncière Yopougon 2	**05**
23	Service du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat	**05**
24	Direction du Domaine Urbain	**05**
25	Direction des Affaires Juridiques et du Contentieux	**05**
Total		**125**

Source : S. DIARRA, enquêtes 2024

L'observation du tableau 1 montre que 125 agents repartis en 25 services et directions ont constitués les « réservoirs » de la collecte d'informations dans le cadre de la présente étude sur l'incidence spatiale et socioéconomique de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan.

Le traitement de l'information a consisté en une démarche

statistique et cartographique. Concernant la démarche statistique, les informations recueillies ont été organisées et traitées sous forme de graphiques et de tableaux. Par conséquent, le recours aux logiciels Microsoft Word et Excel 2013 pour la réalisation des tableaux 1 et 2 et la confection de graphiques (figures 1 à 5) fût indispensable. Quant à la démarche cartographique, elle a été capitale en ce sens qu'elle a donné bien évidemment une vision globale et synthétique de la zone d'étude. Ainsi, grâce aux logiciels QGis et ArcGis 10.3, fût réalisée la carte de la ville d'Abidjan.

Après la présentation des matériels et méthodes, le deuxième volet de l'analyse se chargera de mettre en relief les principaux résultats de l'étude.

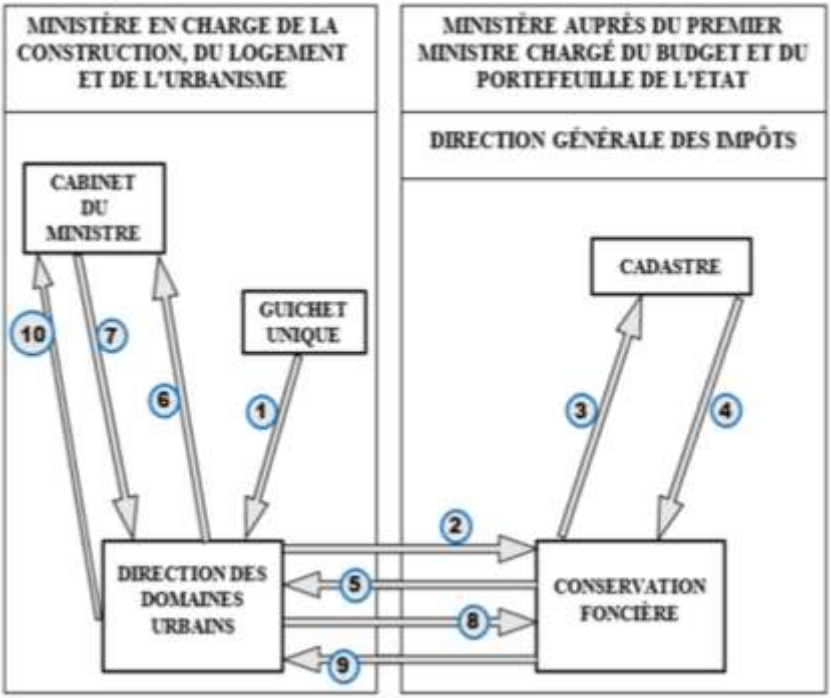
2. Résultats

2.1. Une importante incidence spatiale de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan

Dans le cadre de la nouvelle réforme ACD, le but essentiel de l'État ivoirien était de parvenir à une délivrance massive d'actes du foncier urbain tout en assurant la sécurisation foncière. Pour ce faire des prérogatives ont été accordées à certaines directions afin d'assurer une mise en œuvre efficace de ladite réforme. Il s'agit essentiellement de la Direction du Cadastre et de la Conservation Foncière sous tutelle du Ministère du Budget et des Finances puis de la Direction du Domaine Urbain et du Service du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat dépendant du Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme. Ces principaux acteurs étatiques de la chaîne foncière assurent le bon fonctionnement de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan.

Il convient d'ajouter qu'ils sont assistés dans leurs tâches par des acteurs extérieurs relevant du privé qui jouent un rôle capital en amont. Ce sont les communautés villageoises, les géomètres-experts, les aménageurs fonciers, les urbanistes, les notaires et huissiers de justice. L'obtention de l'ACD suit une procédure particulière telle que mentionnée dans l'ordonnance et le décret de son institution (figure 1).

Figure 1 : Cinématique du circuit de traitement des actes du foncier urbain



Source : S. DIARRA, mars 2022

L'observation de la figure 1 montre que le circuit de délivrance de l'ACD s'effectue en dix étapes entre le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme et le Ministère du Budget et des Finances par l'entremise de directions et services en leur sein.

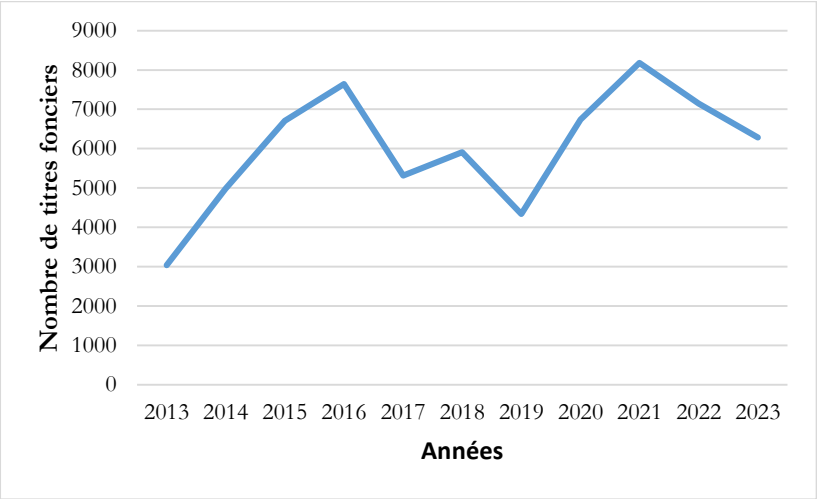
La nouvelle réforme ACD a suscité un véritable engouement chez les populations de la ville d'Abidjan. Cette situation se perçoit à travers le nombre important de demandes d'ACD enregistrés au Service du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (SGUFH) à Abidjan. C'est à

juste titre que ce chiffre révélateur de 143 195 dossiers de demandes d'ACD reçues au SGUFH justifie ce fait. En effet, les populations de la ville d'Abidjan longtemps hostiles pour la plupart aux anciennes procédures compte tenu des nombreux litiges, plaçaient un véritable espoir en cette nouvelle réforme de gestion foncière, d'où ce nombre important de demandes.

L'impact spatial de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan se perçoit non seulement au niveau de la création des titres fonciers mais aussi par la délivrance des arrêtés de concession définitive.

2.1.1. De nombreux titres fonciers créés dans la ville d'Abidjan. Concernant les titres fonciers (TF), notons que le TF est créé dès l'étape 4 de la procédure susmentionnée. Le titre foncier est créé par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques après transmission du procès-verbal de bornage contradictoire par le Cadastre. Il est donc impérieux pour nous de présenter dans le cadre cette étude le nombre de titres fonciers créés dans la ville d'Abidjan de 2013 à 2023. La figure 2 met en évidence l'évolution du nombre de TF créé de 2013 à 2023 dans la ville d'Abidjan.

Figure 2 : Nombre de titres fonciers créés dans la ville d'Abidjan de 2013 à 2023



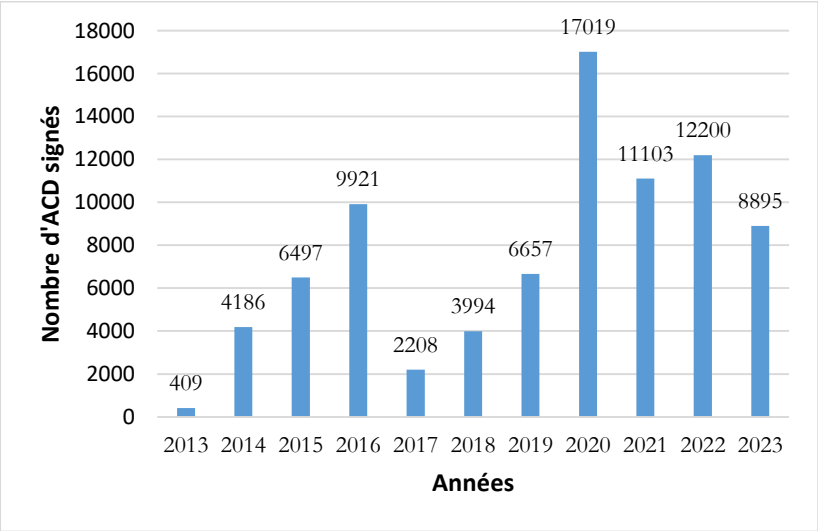
Source : Direction de la Conservation Foncière, 2024

L'analyse de la figure 2 fait ressortir que 66 286 TF ont été créés de 2013 à 2023 dans la ville d'Abidjan. Cependant, une remarque est faite au niveau du rythme d'évolution par année. En effet, de 2013 à 2016, l'évolution est sans cesse croissante au fil des ans passant respectivement de 3 042 à 7 646 TF créés avant de connaitre une baisse en 2017 avec 5 312 TF créés. Une reprise de la croissance est à noter en 2018 avec 5 907puis une nouvelle chute en 2019 avec 4 337 TF créés. L'on assiste à une forte croissance de 2020 à 2021 avec successivement 6 741 et 8 181 TF créés. Mais une baisse est à nouveau constatée de 2022 à 2023 avec 7 145 TF créés en 2022 puis 6 284 en 2023. Les années de hausse et de baisse du nombre de TF créés s'expliquent par le travail acharné des agents des différents services, par la priorité accordée à la mise en œuvre de la réforme ACD par le gouvernement ivoirien mais aussi par les dysfonctionnements et insuffisances dans la procédure d'immatriculation foncière.

2.1.2. Une multitude d'Arrêtés de Concession Définitive signés et délivrés par le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme dans la ville d'Abidjan.

La création du titre foncier constitue une phase de la procédure d'obtention de l'ACD. La délivrance de l'ACD marque la phase suivante ou l'étape finale de la procédure de délivrance des actes du foncier urbain dans la mesure où l'ACD assure la pleine propriété au requérant. En Côte d'Ivoire sans ACD, la prétention à la propriété d'un terrain urbain ne peut être envisagée. C'est pourquoi nous avons jugé nécessaire de procéder à l'analyse de l'évolution du nombre d'ACD signés et délivrés dans la ville d'Abidjan de 2013 à 2023. Les différentes statistiques mises à notre disposition par le MCLU sont matérialisées par la figure 3.

Figure 3 : Nombre d'ACD signés et délivrés dans la ville d'Abidjan de 2013 à 2023



Source : Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, 2024

La figure 3 met en relief le nombre important d'ACD signés et délivrés dans la ville d'Abidjan de 2013 à 2023. S'élevant à 83 089 ACD

signés au cours de ladite période, il faut signifier que le nombre diffère selon les années. À ce titre, l'on note que seulement 409 ACD ont été signés en 2013. Cela est dû au fait que la réforme venait d'être adoptée dans le courant de l'année et dans sa phase expérimentale. Par la suite, le nombre d'ACD signés va connaitre une véritable explosion qui atteindra 4 186 en 2014, 6 497 en 2015 puis 9 921 en 2017. Une baisse considérable survient en 2017 avec 2 208 ACD signés. Cette chute est étroitement liée au remaniement ministériel survenu le 19 juillet 2017. La prise de fonction du nouveau Ministre en charge de la Construction ainsi que ses collaborateurs a engendré un blocage dans le traitement des dossiers surtout la signature des actes. La hausse considérable du nombre d'ACD signés de 2018 à 2020 est la conséquence du retour à la normale dans le traitement des actes, à la vaste campagne de sensibilisation auprès des populations sur l'ACD et surtout l'engouement des propriétaires terriens pour sécuriser leurs parcelles. L'on est passé de 3 994 en 2018 à 6 657 en 2019 et au pic de 17 019 en 2020. Une nouvelle baisse est constaté en 2021 (11 103 ACD signés) compte tenu de la réticence des usagers après les élections présidentielles de fin 2020. En 2022, nous sommes parvenus à 12 200 ACD signés avant de redescendre à 8 895 en 2023 à cause de l'expérimentation de Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU), nouvelle stratégie d'amélioration de la réforme ACD basée sur le titrement massif des parcelles.

Après avoir mis l'accent sur l'incidence spatiale de la réforme ACD, qu'en est-il de l'incidence socioéconomique ?

2.2. Une véritable incidence socioéconomique de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan

Dans le souci d'une meilleure gestion et d'une bonne maîtrise de l'espace territorial, la Direction du Cadastre a procédé à la création de plusieurs services dans la ville d'Abidjan. La ville constituée de 10 communes, chacune d'elle a été dotée d'un service du Cadastre. Cependant, une exception a été faite au niveau des trois plus grandes communes (Abobo, Cocody et Yopougon) qui possède chacune 2 services du Cadastre. La mission essentielle de ces services est la création de parcelles en vue de leur immatriculation et imposition. Afin de mieux percevoir l'impact de la réforme ACD, il a paru nécessaire de faire une analyse à partir du deuxième quinquennat après son institution c'est-à-dire 5 ans après. À

cet effet, les statistiques parcellaires de la ville d'Abidjan mises à notre disposition par la Direction du Cadastre ont été fort utiles dans le cadre de cette étude.

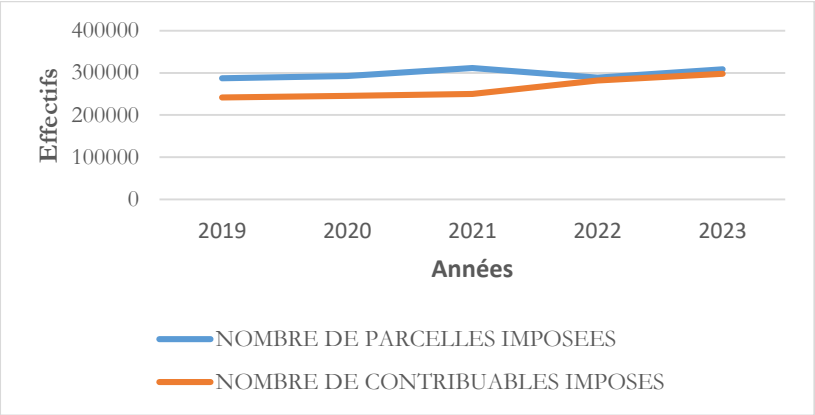
Le nombre de parcelles est passé de 310 478 en 2019 à 328 680 en 2023 soit 18 204 nouvelles création de parcelles en 5 ans. Aussi, faut-il signifier que le nombre diffère selon les communes. En 2023, la commune de Yopougon disposait du plus grand nombre avec 95 104 parcelles suivie de celle d'Abobo avec 57 255 parcelles et au troisième rang Cocody avec 51 638 parcelles. Par contre, dans les communes d'Adjamé, Treichville et Plateau on y dénombrait moins de 10 000 parcelles avec respectivement 9 277, 8 846, 6 882 et 926. Le nombre de parcelle inférieur à 1 000 pour la Plateau s'explique par la petite superficie (3,945 $Km^{2°}$ de la commune et surtout son caractère de quartier administratif et des affaires (Direction du Cadastre, 2024).

Il convient à présent de présenter dans un premier temps l'impact économique de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan puis dans un second temps son incidence sociale dans ladite localité.

2.2.1. Une forte collecte de l'impôt foncier signe d'une économie prometteuse.

L'impôt constitue l'une des principales sources de financement et d'alimentation du budget de l'État ivoirien. Afin de mieux collecter l'impôt foncier, les services de la DGI (Cadastre, Services d'Assiette et de Recette de l'Impôt Foncier) ont procédé à la création de nouvelles parcelles au fil des ans ainsi qu'à l'imposition des contribuables. L'évolution du nombre de parcelles et de contribuables imposés dans la ville d'Abidjan de 2019 à 2023 est présentée dans la figure 4.

Figure 4 : Évolution du nombre de parcelles et de contribuables imposés dans la ville d'Abidjan de 2019 à 2023



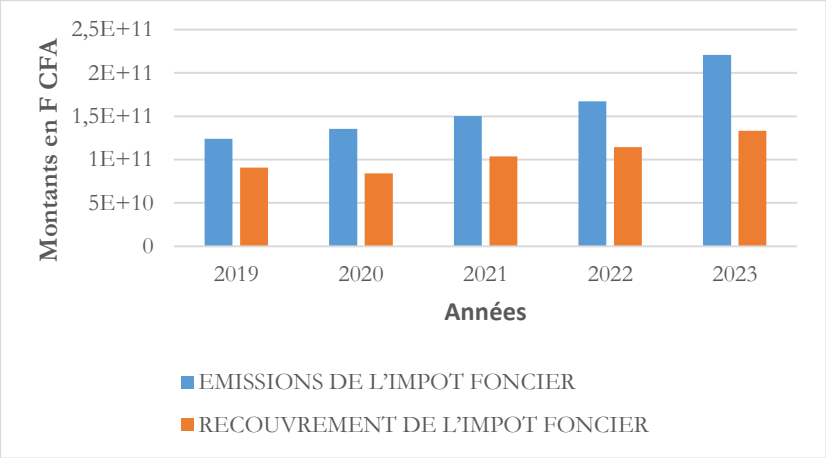
Source : Direction du Cadastre, 2024

À travers la figure 4, nous remarquons que le nombre de parcelles et de contribuables imposés dans la ville d'Abidjan a connu une augmentation de 2019 à 2023. En ce qui concerne, le nombre de parcelles imposées, il est passé respectivement de 2019 à 2023 à 287 462 ; 292 603 ; 311 518 ; 288 429 et 308 553. La baisse de 23 089 parcelles imposées constatée entre 2021 et 2022 est simplement liée aux difficultés matérielles, techniques et en ressources humaines des services de la DGI dans la ville d'Abidjan. Quant au nombre de contribuables imposés, il n'a cessé de croître durant la période d'analyse avec 241 379 en 2019 ; 245 168 en 2020 ; 250 125 en 2021 ; 281 743 en 2022 et 297 454 en 2023. Au total, l'on comptait en 2023 dans la ville d'Abidjan 606 007 parcelles et contribuables imposés.

S'appuyant sur le nombre de parcelles et de contribuables imposés, les Services d'Assiette de l'Impôt Foncier (SAIF) procèdent aux émissions de l'impôt foncier. L'émission constitue le montant que devrait percevoir la DGI après impositions de toutes les parcelles ou de leurs propriétaires. Les Services de Recette de l'Impôt Foncier (RIF) se chargent ensuite de la collecte du montant de l'impôt foncier émis par les

SAIF. Il s'avère de ce fait primordial pour nous de présenter les émissions et recouvrements des services de la DGI de 2019 à 2023 dans la ville d'Abidjan (figure 5).

Figure 5 : Évolution des émissions et recouvrements de l'impôt foncier dans la ville d'Abidjan de 2019 à 2023



Source : Direction du Cadastre, 2024

L'observation de la figure montre que les services de RIF n'ont pas pu recouvrir le total des montants émis par les SAIF. Néanmoins, il faut signifier qu'au niveau de l'impôt foncier la DGI a pu collecter de 2019 à 2023 en F CFA dans la ville d'Abidjan respectivement 90 631 489 586 ; 84 304 775 934 ; 103 805 031 824 ; 114 609 000 000 et 133 401 970 181. C'est donc au total un montant important de 450 877 969 184 F CFA que la DGI a collecté de 2019 à 2023 dans la ville d'Abidjan. Ce montant révélateur témoigne de la place capitale de l'impôt foncier et surtout des prouesses réalisées sous l'impulsion de la nouvelle réforme ACD.

2.2.2. Des répercussions sociales importantes de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan.

La réforme ACD depuis sa mise en œuvre a eu une incidence sociale dans la ville d'Abidjan. Il faut rappeler que l'objectif principal de l'impôt

est d'alimenter les caisses de l'État, c'est-à-dire d'assurer la couverture des dépenses publiques. Dans la ville d'Abidjan comme partout ailleurs en Côte d'Ivoire, l'impôt collecté permet la réalisation de plusieurs projets sociaux. La mise en œuvre de ces projets reste salutaire et constitue un véritable soulagement des populations de la ville d'Abidjan sur le plan social. Les principaux projets sociaux à impact social réalisés dans la ville d'Abidjan grâce à la réforme ACD sont entre autres : des constructions de lycées, collèges, écoles primaires, routes et hôpitaux ; le paiement des salaires des fonctionnaires et agents de l'État ; la construction et l'entretien des infrastructures économique comme les autoroutes, port et aéroport ; la défense et la sécurité des populations ; la réalisation d'investissements pour réduire la pauvreté ; la réalisation des campagnes de vaccination ; le ravitaillement des populations des différents quartiers en réseau d'adduction d'eau potable et d'électrification ; et la réalisation d'investissements de tout ordre.

Par ailleurs, les répercussions sociales de la réforme ACD se perçoivent au niveau de la multiplication des litiges ou conflits fonciers. Certes la réforme ACD a contribué à la délivrance de 83 089 ACD de 2013 à 2023 dans la ville d'Abidjan, mais force est de constater une persistance des litiges fonciers dans ladite ville. Pour une meilleure analyse des litiges fonciers, il est nécessaire de procéder d'abord à la définition et à la présentation du cadre réglementaire et ensuite, de faire un état des lieux des litiges fonciers dans la ville d'Abidjan.

Un litige foncier est une situation conflictuelle (mésentente et malentendu) opposant deux ou plusieurs parties au sujet de la terre. Ces litiges sont récurrents dans la ville d'Abidjan. Pourtant, les ventes de biens immobiliers bénéficient d'un encadrement juridique décidé par le législateur ivoirien. Il suffit de suivre ces directives pour vendre et acquérir des biens immobiliers en toute sécurité. Ainsi, la loi désigne les notaires et les géomètres privés agréés comme les intermédiaires pouvant encadrer juridiquement les parties contractantes. Les géomètres surtout pour l'aspect technique et les notaires pour toutes les spécificités juridiques. Ces derniers se chargent de vérifier que le vendeur est le vrai propriétaire en s'adressant à la Conservation Foncière, au Cadastre et au Ministère de la Construction. Toute transaction qui bénéficie de l'assistance d'un notaire a toutes les chances de ne pas déboucher sur un

litige. Les litiges naissent du non-respect des directives. En effet, il existe encore des personnes qui, en matière immobilière passent des actes sous-seing privé, alors que ces actes sont interdits et déclarés nuls de nullité absolue par la loi. Parallèlement, ces types de transactions sont souvent à la base de nombreux litiges et conflits fonciers dans la ville. Il est donc nécessaire pour nous de faire un état des lieux des litiges fonciers enregistrés dans la ville d'Abidjan de 2019 à 2023. Le tableau 2 fait un récapitulatif des contentieux ou litiges fonciers soumis au Conseil d'État et au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme de 2019 à 2023.

Tableau 2 : Point des types de litiges fonciers dans la ville d'Abidjan de 2019 à 2023

Années / Nature	2019	2020	2021	2022	2023
Recours administratifs préalables ou demande d'annulation et exécution d'arrêts d'annulation du Conseil d'État					
Annulations	24	17	21	20	19
Rejets	436	503	646	571	563
Total	460	520	667	591	582
Demande d'oppositions à délivrance d'actes d'exécutions d'arrêts de sursis du Conseil d'État					
Sursis émis	48	105	68	27	30
Rejets	308	534	261	616	602
Total	356	639	329	643	632

Source : Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme, 2024

Le tableau 3 met en relief la nature des contentieux ou litiges fonciers enregistrés dans la ville d'Abidjan de 2019 à 2023. Notons que le Conseil d'État et le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ont été saisis par les usagers à la faveur de recours administratifs préalables et au niveau des demandes d'oppositions à délivrance d'actes. Pour ce qui est du premier cas suscité, ce sont 2 820 recours administratifs préalables qui ont été soumis au Conseil d'État pour traitement de 2019 à 2023 dans la ville d'Abidjan. L'effectif le plus important a été constaté durant l'année 2021 avec 667 recours

administratifs. Quant aux demandes d'oppositions d'actes, 2 599 cas ont été adressés au Conseil d'État. Il convient de signifier que moins de 400 demandes ont été reçues en 2019 et 2021 tandis qu'elles ont connu une forte croissance en 2020, 2022 et 2023 avec plus de 600 cas enregistrés.

3. Discussion

Les résultats et l'analyse de cette étude démontrent bien l'incidence de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan. Cette incidence se perçoit au niveau spatial et socioéconomique. En effet, l'impact spatial de la réforme dans la ville d'Abidjan se matérialise par les nombreux titres fonciers créés et ACD délivrés. Ces résultats concordent avec ceux obtenus par certains auteurs.

À ce titre, S. DIARRA (2022, p. 180) relate que l'institution de la réforme ACD a permis la création de 7 419 titres fonciers de 2013 à 2016 par le Cadastre et la Conservation Foncière dans la commune de Cocody-Abidjan. Il poursuit en disant qu'elle a eu pour répercussion spatiale un total de 2 706 ACD délivrés de 2013 à 2017 dans ladite commune (S. DIARRA, 2022, p. 189). A. GNANKOUEN et *al.* (2021. p. 211) dans le même ordre d'idée, ont insisté sur le fait que la ville d'Arrah, Sud-Est de la Côte d'Ivoire était confrontée à de nombreux conflits fonciers avant l'institution de la réforme ACD. Selon eux, avec cette réforme, une nouvelle ère s'ouvre dans la gestion et de production foncière dans cette ville.

Cependant, d'autres auteurs ont orienté leurs écrits sur des politiques non adaptées en matière de gestion foncière impactant négativement l'espace. À cet sujet, plus de quarante après, et malgré l'accroissement des demandes depuis vingt ans, l'immatriculation ne concerne toujours qu'une très faible part du territoire avec quelques pourcents en Afrique de l'Ouest essentiellement en milieu urbain (P. LAVIGNE-DELVILLE *et al*, 2008, p. 9). Aussi, convient-il d'ajouter les travaux de STIFTUNG Ebert Friedrich. Pour l'auteur, l'État ivoirien a mis en œuvre diverses réformes en zone urbaine. Malheureusement, après des années d'existence de la réforme, l'État a lui-même constaté les limites dans son application qui sont dues à la lourdeur du processus et à la lourdeur excessive pour son obtention. C'est pourquoi le décret n°

2021-785 du 8 décembre 2021 a été pris pour son amélioration (F. E. STIFTUNG, 2023, p. 51)

Par ailleurs, la réforme ACD a eu un impact socioéconomique important dans la ville d'Abidjan. Ce résultat corrobore avec l'étude élaborée par S. DIARRA (2022, p. 290) dans la commune de Cocody-Abidjan en Côte d'Ivoire. Il note à ce propos que grâce à la réforme ACD, les services de recette de l'impôt foncier ont pu collecter un montant total de 4 789 951 657 F CFA de 2013 à 2017 uniquement dans la zone de Djibi, un quartier de la commune de Cocody. Abordant dans le même sens, P. B. NSIMBA (2024, p. 61) affirme que l'impôt joue un rôle important dans le développement social et économique de la République Démocratique du Congo. C'est à juste titre qu'il mentionne que si les recettes fiscales sont collectées normalement sans fraude, le Congo va se développer à la vitesse de croisière. Aussi, M. G. TRINNOU (2021, p. 7), relate-t-il que les recettes fiscales constituent la principale composante des ressources mobilisées par l'État pour conduire sa politique budgétaire. Ces recettes permettent aux pays en développement de financer des programmes stratégiques de réduction de la pauvreté et des inégalités.

Par contre, des auteurs ont mis en relief quelques raisons liées à la faible incidence socioéconomique des réformes fiscales et foncières. C'est le cas de L. FULTON (2020, p. 8) qui affirme que l'évasion et la fraude fiscale restent très répandues en Europe. Il ajoute qu'en raison de ces pratiques, moins de fonds sont disponibles pour les dépenses et investissements publics. Cette question a aussi été abordée par le Conseil Général d'Indre-Et-Loie (2010, p. 40) qui insistait sur l'archivage insuffisant de la documentation cadastrale qui engendre de nombreux problèmes dans la réalisation des opérations du cadastre. Cette situation impact négativement la production des actes fonciers.

Conclusion

En définitive, l'étude sur l'incidence spatiale et socioéconomique de la réforme ACD dans la ville d'Abidjan revêt un intérêt socio-utilitaire dans la mesure où elle met en relief les acteurs de la chaîne foncière et la procédure d'obtention des actes du foncier urbain en Côte d'Ivoire. Elle

exhorte tous les propriétaires ou acquéreurs de lots à procéder à l'immatriculation de leurs terrains, condition d'une sécurisation foncière absolue. Ce travail s'appuie sur la théorie de la compétition foncière de Michel CROZIER et Erhard FRIEDBERG en ce sens qu'elle met en jeu l'interrelation entre les acteurs étatiques de gestion du foncier (DGI et MCLU), les propriétaires coutumiers et les acquéreurs de lots dans le processus d'immatriculation foncière.

De cette étude, il ressort qu'après dix années d'existence, la réforme ACD a marqué de son empreinte la ville d'Abidjan. Au niveau spatial, cette incidence se perçoit à travers la création de 66 286 titres fonciers et la délivrance de 83 089 ACD de 2013 à 2023. Pour ce qui est du volet économique, la nouvelle réforme ACD a contribué à la mobilisation d'une importante somme d'argent de 450 877 969 184 F CFA par les services de la DGI de 2019 à 2023 dans la ville d'Abidjan. Sur le plan social, elle a permis la sécurisation des parcelles de milliers de propriétaires terriens à Abidjan tout en leur garantissant la quiétude qu'ils recherchaient auparavant. Cependant, convient-il de noter toujours au niveau social, la persistance des conflits fonciers. Cette multiplicité des litiges (dont 2 599 demandes d'oppositions d'actes) et les insuffisances constatées dans sa mise en œuvre ont constitué un frein à l'atteinte des objectifs assignés à Abidjan.

Au regard des multiples litiges fonciers dans la ville d'Abidjan, il est impératif que les acteurs de gestion du foncier dans la ville d'Abidjan que sont le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme et la Direction Générale des Impôts, renforcent leur collaboration en vue d'un dynamisme au niveau de la réforme ACD. L'État de Côte d'Ivoire doit songer à une réduction du coût de la procédure jugé trop onéreux par les propriétaires terriens, une simplification de la procédure d'accession à la propriété foncière ainsi qu'une synergie d'action des différents acteurs de la chaîne foncière. À ce niveau, le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU) en pleine phase expérimentale dans le district d'Abidjan, s'avère salutaire. À l'endroit des populations de la ville d'Abidjan, elles doivent adopter des comportements responsables et surtout encourager l'État et les acteurs de gestion du foncier urbain afin de parvenir aux objectifs assignés lors de l'institution de la réforme ACD.

Références bibliographiques

CONSEIL GÉNÉRAL D'INDRE-ET-LOIRE, 2010, *Fonds des services du cadastre 1930-2008*, Archives départementales, Chambry.

DIARRA Seydou, 2022, *Le cadastre face à la problématique de la gestion foncière dans la commune de Cocody,* Thèse unique de doctorat de géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké.

FULTON Lionel, 2020, *Impact de l'austérité sur la collecte de l'impôt*, FSESP-UE, Bruxelles.

GNANKOUEN Anicet Renaut, DJAH Armand Josué, ASSI-KAUDJHIS Narcisse et KOFFI Brou Emile, 2021, « Production et gestion foncière urbaine à l'ère de la réforme sur l'Arrêté de Concession Définitive à Arrah (Côte d'Ivoire), in Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou, VOL1 N°10 Octobre 2021, pp. 209-226.

KOUAME Georges, 2016, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de Côte d'Ivoire*, World Bank Group, Abidjan.

NSIMBA Baweno Paul, 2024, « Importance de l'impôt dans le développement de la République Démocratique du Congo », in Ziglôbitha-Revue des Arts, Linguistique, Littérature et Civilisation*s*, VOL1 N°10 Juin 2024, pp. 53-62.

LAVIGNE-DELVILLE Philippe, MANSION Aurore et MONGBO Roch, 2008, *Vers une gestion foncière communale : stratégies, outils et conditions de réussite*, Gret, Cotonou.

STIFTUNG Ebert Friedrich, 2023, *Repenser la politique sociale en Côte d'Ivoire*, Ecole de la FES, Abifjan.

TRINNOU Gbêmèho Mathieu, 2021, *Analyse des facteurs explicatifs de l'effort fiscal et du potentiel fiscal dans les pays de l'UEMOA,* BCEAO / COFEB, Dakar.