

**CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

**LAND CONFLICTS AND SOCIAL VIOLENCE IN THE SUBURBAN AREAS OF BINGERVILLE (IVORY COAST): A CRIMINOLOGICAL INTERPRETATION OF THE DYNAMICS OF URBAN APPROPRIATION**

**LOHOUES OLIVIER ESSOH**

Université Jean Lorougnon Guédé de Daloa (Côte d'Ivoire)  
(+225) 07 09 86 72 78, E-mail : [essohloliver@yahoo.fr](mailto:essohloliver@yahoo.fr)

**RESUME**

En Afrique subsaharienne, la dynamique spatiale des villes se manifeste par un étalement urbain qui intègre progressivement les territoires villageois dans les logiques marchandes de la ville moderne (Oura et al., 2017). Cette transformation, souvent non maîtrisée, provoque la reconfiguration des rapports sociaux autour du foncier, générant des tensions et des comportements déviants liés à la compétition pour la terre. La sous-préfecture de Bingerville, ancienne capitale administrative de la Côte d'Ivoire, illustre cette réalité. Dans les villages d'Adjin-Palmeraie, de Koffikro et de M'batto-Bouaké, les conflits fonciers prennent la forme de litiges intra-familiaux, de fraudes foncières et de violences symboliques liées à la dépossession. Ces tensions traduisent la crise de légitimité des autorités coutumières et l'affaiblissement des normes sociales traditionnelles, au profit de pratiques illicites et de stratégies d'enrichissement rapide. C'est dans ce contexte que cette recherche analyse les formes, les facteurs explicatifs liés aux conflits fonciers et les implications criminologiques des conflits fonciers dans les espaces périurbains de Bingerville. L'étude conduite dans ces villages de Bingerville, s'appuie sur une approche qualitative. L'échantillon a été constitué selon un choix raisonné et comprend un total de trente-cinq (35) personnes, déterminé par saturation des données. Les données ont été collectées au moyen de la revue documentaire, d'entretiens semi-directifs et de l'observation directe. Les outils utilisés incluent un guide d'entretien et une grille d'observation. Les résultats de l'étude mettent en évidence les différentes formes de conflits fonciers ainsi que leurs modes de manifestation au sein des villages. Elle analyse également les facteurs explicatifs qui sous-tendent ces dynamiques conflictuelles. Enfin, l'étude souligne comme principales implications criminogènes l'apparition d'un paysage urbain fragmenté et marqué par des friches, ainsi que la destitution de certaines autorités coutumières dans les localités concernées.

**Mots-clés :** Appropriation urbaine, Bingerville, Conflits fonciers, Espaces périurbains, Violences sociales.

**ABSTRACT**

In sub-Saharan Africa, the spatial dynamics of cities are manifested in urban sprawl, which gradually integrates rural areas into the commercial logic of the modern city (Oura et al., 2017). This transformation, which is often uncontrolled, causes a reconfiguration of social relations around land, generating tensions and deviant behavior linked to competition for land. The sub-prefecture of Bingerville, the former administrative capital of Côte d'Ivoire, illustrates this reality. In the villages of Adjin -Palmeraie, Koffikro, and M'batto-Bouaké, land conflicts take the form of intra-family disputes, land fraud, and symbolic violence linked to dispossession. These tensions reflect the crisis of legitimacy of the traditional authorities and the weakening of traditional social norms, to the benefit of illicit practices and get-rich-quick schemes. It is in this context that this research analyzes the forms and explanatory factors related to land conflicts and the criminological

implications of land conflicts in the peri-urban areas of Bingerville. The study conducted in these villages in Bingerville is based on a qualitative approach. The sample was selected using a reasoned choice and comprises thirty-five (35) people, determined by data saturation. Data were collected through documentary review, semi-structured interviews, and direct observation. The tools used included an interview guide and an observation grid. The results of the study highlight the different forms of land conflicts and how they manifest themselves within villages. It also analyzes the explanatory factors underlying these conflictual dynamics. Finally, the study highlights as the main criminogenic implications the emergence of a fragmented urban landscape marked by wasteland, as well as the removal of certain traditional authorities in the localities concerned.

**Keywords:** Urban appropriation, Bingerville, Land conflicts, Peri-urban areas, Social violence.

### INTRODUCTION

La question foncière demeure aujourd'hui l'un des défis majeurs du développement urbain en Afrique subsaharienne. Dans un contexte de forte croissance démographique et d'expansion spatiale des grandes agglomérations, les territoires villageois, jadis structurés autour de la coutume et de la propriété lignagère, se trouvent progressivement intégrés aux logiques marchandes et spéculatives de la ville moderne (Oura, K. et al., 2017). Ce processus d'urbanisation accélérée, souvent non planifié, engendre une recomposition des rapports sociaux, une redéfinition des hiérarchies coutumières et, surtout, une montée significative des tensions foncières (Fall, M. et al., 2018).

En Côte d'Ivoire, la problématique du foncier constitue un facteur structurel d'instabilité sociale, politique et économique. De nombreux travaux (Koffi-Bikpo & Adaye, 2015 ; Kouadio Oura Raphaël, 2020) soulignent que les conflits fonciers, loin d'être de simples désaccords civils, traduisent des fractures profondes entre la coutume, la modernité et l'État. La sous-préfecture de Bingerville, ancienne capitale administrative du pays, illustre de manière emblématique cette dynamique. Son intégration progressive à l'espace métropolitain d'Abidjan a transformé ses villages tels qu'Adjin-Palmeraie, Koffikro et M'batto-Bouaké en zones de convoitise où s'affrontent divers acteurs : autochtones, migrants, autorités coutumières, spéculateurs et agents publics. L'État de Côte d'Ivoire, pour garantir une bonne gestion du foncier et d'établir l'équilibre de propriété, s'est dotée de plusieurs textes et règlements notamment la loi N°2020624 du 14 Aout 2020 instituant le code de l'urbanisme et du domaine foncier urbain à partir desquels découlent plusieurs décrets en application qui régissent le foncier.

## **CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PÉRIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

Nonobstant l'existence de ces instruments juridiques et du regard particulier de l'État sur la gestion du foncier à Bingerville (lieu d'investigation), nous assistons à des contestations humaines autour des ressources liées à la terre et inclut le sous-groupe des conflits violents. Dans les articles publiés par l'Infodrome au premier trimestre de 2022, la plupart mentionnaient les cas de litiges fonciers des sous-préfectures de Bingerville. Ces litiges concernaient le village de Adjin Palmeraie, du conflit foncier de Koffikro, du litige de M'batto-Bouaké et celui opposant le village d'Akouai-agban au village Koffikro. L'étalement urbain de Bingerville, s'il favorise la modernisation et l'investissement immobilier, engendre également des tensions sociales nourries par la compétition foncière. L'accès à la terre, jadis régi par des normes coutumières fondées sur la solidarité communautaire, tend désormais à se marchandiser, provoquant des pratiques déviantes : ventes illicites, falsifications de titres, corruption administrative et violences collectives. Cette recherche s'inscrit dans une dynamique analytique portant sur les processus de gestion des conflits en contexte d'urbanisation accélérée, où la transformation rapide des espaces urbains génère de nouvelles formes de tensions sociales, économiques et territoriales. Elle a pour objectif principal d'analyser les formes et les facteurs explicatifs des conflits fonciers, ainsi que leurs implications criminologiques dans les espaces périurbains de Bingerville. À cet objectif général de recherche se rattachent les objectifs spécifiques suivants :

- Identifier les formes dominantes des conflits fonciers observés dans les villages périurbains de Bingerville.
- Analyser les facteurs explicatifs qui sous-tendent l'émergence et la persistance de ces dynamiques conflictuelles dans un contexte d'urbanisation rapide.
- Examiner les implications criminologiques découlant des conflits fonciers, notamment en termes de violences sociales, de ruptures normatives et de production d'actes délictueux au sein des communautés villageoises.

Dans cette perspective, émerge alors une question fondamentale : Quelle est la dynamique des formes, des causes et leurs implications criminologiques dans les espaces périurbains de Bingerville ? À cette question principale se rattachent les questions spécifiques suivantes : Quelles sont les formes dominantes des conflits fonciers observées dans les villages périurbains de Bingerville ? Quels sont les facteurs explicatifs qui sous-tendent ces dynamiques

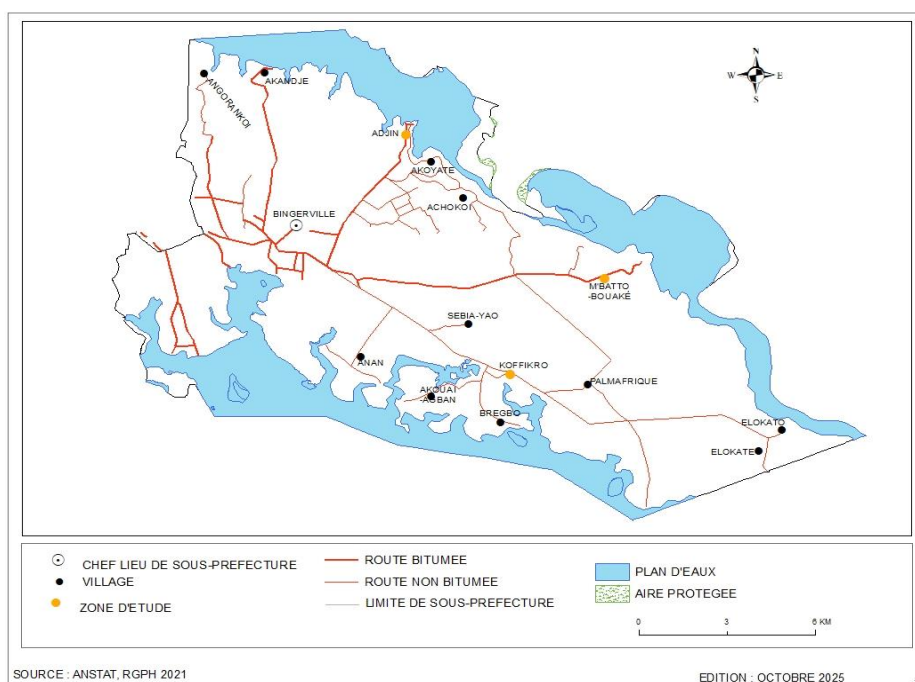
# LOHOUES OLIVIER ESSOH

conflictuelles ? Quelles sont les implications criminogènes découlant de ces conflits au sein des communautés villageoises ?

## 1. Méthodologie

### 1.1.Site de l'étude

Le site de l'étude se situe dans la sous-préfecture de Bingerville, plus précisément dans les villages d'Adjin-Palmeraie, de Koffikro et de M'batto-Bouaké. Ces localités, caractérisées par une dynamique urbaine en expansion rapide, constituent des espaces périurbains où s'observent des transformations socio-économiques et foncières significatives. Leur sélection repose sur la fréquence des litiges liés à la terre, la diversité des acteurs impliqués et la complexité des interactions entre traditions coutumières et logiques modernes d'appropriation foncière.



Source : ANSTAT, RGPH (2021)

### 1.2.Nature de la recherche

La méthode adoptée pour cette étude s'inscrit dans une démarche qualitative. En effet, l'approche qualitative se révèle particulièrement pertinente en ce qu'elle vise la compréhension des expériences subjectives et la signification que les individus attribuent à leur vécu et à leur univers social (Fossey, E & Gleeson, A, 2002, cités par Vasilachis de Gialdino Irene, 2012). Cette orientation méthodologique a permis d'appréhender en profondeur la problématique des

## **CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

conflits fonciers observés dans les villages atchans. En effet, les modalités de possession, de perception et de narration des ressources foncières varient sensiblement d'un acteur à un autre. Cette démarche a ainsi facilité l'analyse des discours relatifs à la gestion et à l'appropriation des terres dans lesdits villages.

### **1.3. Univers des enquêtés et période de l'étude**

Cette étude a été conduite du 15 septembre au 13 octobre 2025 dans les localités d'Adjin-Palmeraie, de Koffikro et de M'batto-Bouaké. Elle s'est appuyée sur la réalisation d'entretiens approfondis auprès d'acteurs susceptibles de fournir des informations fiables et pertinentes en lien avec la problématique étudiée. L'échantillon a été constitué sur la base d'un choix raisonné, et son effectif total de trente-cinq (35) participants a été déterminé par le principe de saturation des données. Il comprend notamment : deux (2) autorités préfectorales, un (1) représentant du District autonome d'Abidjan, trois (3) responsables d'entreprises immobilières, dix (10) membres de la chambre des classes d'âge, trois (3) chefs de village, un (1) chef du service domanial, trois (3) présidents de jeunesse, huit (8) propriétaires terriens ainsi que cinq (5) acquéreurs de terrains.

### **1.4. Techniques de collecte des données**

La collecte des données s'est articulée autour de trois méthodes complémentaires : revue documentaire, entretiens semi-directifs et observation directe, permettant d'appréhender à la fois les dimensions institutionnelles, sociales et matérielles des conflits fonciers. Les outils mobilisés : un guide d'entretien et une grille d'observation ont structuré la collecte et assuré la cohérence des informations recueillies.

L'observation directe a fourni des données empiriques sur les pratiques locales, notamment l'interruption de chantiers de construction et la démolition de structures, révélatrices de tensions foncières concrètes. Cette observation a été complétée par l'analyse de documents administratifs et communautaires tels que rapports, registres des notabilités villageoises et arrêtés de concession définitive (ACD), offrant une perspective institutionnelle sur la gestion du foncier. Les entretiens individuels approfondis ont été conduits auprès des acteurs sociaux concernés, afin de comprendre les modalités d'acquisition des terrains, les droits de propriété et les causes, manifestations et effets des conflits fonciers. Cette démarche a permis de mettre en lumière les logiques sociales et les rapports de pouvoir sous-jacents aux pratiques foncières

locales, ainsi que les divergences entre normes formelles et pratiques effectives. La triangulation des données, combinant observation, entretien et analyse documentaire (Beaud, S & Weber, F,1997 ; Lacombe, A, 1997 ; Peretz, D,1998 ; Diaz, C, 2005 ; Fenneteau, S. 2007), a renforcé la validité des résultats et la robustesse de l'interprétation. Les sources documentaires ont été consultées via des bases et portails scientifiques (Les Classiques des sciences sociales, Revues.org, Persée.fr, Cairn.info, Google Scholar), ainsi que dans des revues spécialisées (Ethnographie.org, Anthropologie et Santé) et des travaux universitaires (mémoires et thèses), permettant d'inscrire l'analyse dans un cadre théorique et comparatif solide relatif à la gestion et aux conflits fonciers.

### **1.5. Analyse des données**

Les données collectées sont purement qualitatives. Ces données de terrain ont été codifiées, transcrites, triées, catégorisées, regroupées en fonction des objectifs de la recherche et traités à l'aide de l'analyse du contenu. L'interprétation des données collectées a consisté à établir les liens existants entre les réalités décrites. L'analyse criminologique des conflits fonciers et des violences sociales dans les espaces périurbains de Bingerville s'appuie sur deux cadres théoriques majeurs : la théorie des tensions sociales de Merton (1938) et la théorie de la désorganisation sociale de Clifford et al., (1942). Selon Merton, les comportements déviants ou violents trouvent leur origine dans la tension entre les objectifs socialement valorisés et les moyens légitimes d'y accéder. Dans les sociétés modernes, l'idéologie du succès matériel et de la propriété foncière occupe une place centrale. Toutefois, lorsque les acteurs sociaux se trouvent exclus des circuits légaux d'accès à la terre, ils peuvent recourir à des modes d'action illégitimes ou conflictuels pour satisfaire leurs aspirations (Merton (1938) ; Messner & Richard, 2001). Appliquée au contexte de Bingerville, cette théorie éclaire la compréhension des violences foncières comme une réponse adaptative à la frustration engendrée par la privation des ressources urbaines. Les stratégies d'appropriation illégale, les conflits entre autochtones et allochtones, ou encore les actes de corruption dans l'attribution des parcelles apparaissent alors comme des manifestations de cette tension sociale. L'inadéquation entre les politiques publiques d'urbanisation et les besoins socio-économiques des populations crée ainsi un terreau propice aux violences et aux comportements déviants liés à la terre. La théorie de la désorganisation sociale postule que la criminalité et les violences émergent dans des contextes où les structures communautaires et les mécanismes de contrôle social sont affaiblis. La

## **CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

croissance urbaine rapide, la mobilité résidentielle et la fragmentation des appartenances identitaires favorisent un relâchement des solidarités locales, réduisant ainsi la capacité des communautés à réguler les comportements déviants (Sampson & Earls, 1997). Dans les espaces périurbains de Bingerville, la cohabitation entre autochtones, migrants ruraux et acteurs institutionnels crée une pluralité normative qui fragilise la cohésion sociale. L'absence de régulation concertée entre les instances coutumières et l'administration publique engendre des zones de non-droit où s'expriment des formes de violence liées à la contestation foncière. Cette désorganisation sociale se traduit par l'émergence de conflits d'autorité, de rivalités identitaires et de pratiques de justice privée dans les dynamiques d'appropriation urbaine.

### **2. Résultats et Discussion**

Les résultats de cette étude révèlent la diversité des formes de conflits fonciers et leurs modes de manifestation dans les villages étudiés, traduisant des dynamiques sociales liées à la recomposition des espaces périurbains. Ces conflits trouvent leur origine dans la mise en valeur d'un terrain à plusieurs acquéreurs, des pratiques frauduleuses dans les transactions foncières, et l'ignorance ou méconnaissance des dispositions légales régissant la propriété foncière. Ils engendrent des effets criminogènes marqués, caractérisés par l'apparition d'un paysage urbain fragmenté et marqué par des friches, ainsi que la destitution de certaines autorités coutumières dans les localités concernées.

#### **2.1. Formes multiformes des conflits fonciers : entre revendications légitimes et pratiques déviantes**

L'enquête de terrain réalisée dans les villages d'Adjin-Palmeraie, de Koffikro et de M'batto-Bouaké révèle que les conflits fonciers se manifestent sous des formes variées : litiges intrafamiliaux relatifs à la succession, affrontements intercommunautaires, différends entre autochtones et allochtones, et contestations d'autorité entre chefferies coutumières concurrentes. Ces conflits traduisent la rupture entre l'ordre foncier coutumier et le nouveau régime urbain dominé par la marchandisation de la terre. Les entretiens mettent en lumière la montée d'un phénomène de « privatisation du pouvoir foncier », marqué par la manipulation des titres de propriété, la vente multiple de parcelles et la falsification de documents administratifs. Ces pratiques déviantes, souvent orchestrées par des réseaux informels impliquant des acteurs locaux et institutionnels, traduisent une criminalisation croissante du

champ foncier. La terre devient dès lors un instrument de pouvoir et un moyen d'enrichissement rapide, au détriment des solidarités communautaires traditionnelles.

Dans cette même dynamique, un enquêté affirme :

*« Nous procédons par des conférences afin de dénoncer, devant l'opinion nationale et internationale, la spoliation continue et organisée de nos terres par l'État à travers le ministère de la Construction et du Logement. Les terres de nos ancêtres, garantes de notre identité, de notre culture et de nos sources de revenus, ne doivent pas être ainsi confisquées. »* (Entretien réalisé auprès d'un responsable de génération à Adjin-Palmeraie.)

## **2.2. Modes de manifestations des conflits dans les espaces périurbains**

Selon les données empiriques recueillies sur le terrain, les conflits fonciers se manifestent principalement à travers des affrontements au sein de la communauté, souvent liés à des crises de légitimité des autorités coutumières dans la gestion des terres, ainsi que par le recours aux instances judiciaires pour le règlement des contentieux fonciers.

### **2.2.1. Affrontements communautaires et crise de légitimité coutumière dans la gestion foncière**

Dans le village, plusieurs affrontements ont opposé les fils de la communauté. En effet, selon diverses sources, les chefs coutumiers se trouveraient au centre de scandales liés à la vente illégale de parcelles. La découverte de ces pratiques jugées indignes a conduit une partie de la population à exiger la destitution du chef du village. Toutefois, cette décision n'ayant pas fait l'unanimité, elle a engendré des tensions et des affrontements au cours desquels plusieurs blessés graves et d'importants dégâts matériels ont été enregistrés.

Ce verbatim illustre de manière éloquente la manifestation du phénomène dans les espaces villageois :

*« Ce qui pousse les gens à s'affronter dans nos villages, c'est que nous avons souvent des chefs qui ne sont pas honnêtes dans leur gestion, surtout lorsqu'il s'agit de la vente des lots. Certains chefs vendent nos terres sans informer les autres membres de la communauté. Les responsables de génération, les comités*

## CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE

*de gestion et autres entités ne sont pas toujours associés à la signature de plusieurs contrats de lotissement ; c'est le chef seul qui signe, et cela suscite des frustrations. En voulant le déloger, certains s'y opposent, ce qui provoque les affrontements. Le dernier conflit fratricide survenu à M'batto-Bouaké a fait une dizaine de blessés, dont deux cas graves pris en charge par les services sanitaires de Bingerville. » (Entretien réalisé avec le chef du village de Koffikro.)*

Ces événements traduisent la fragilisation des mécanismes coutumiers de régulation sociale et mettent en évidence la dimension conflictuelle que revêt désormais la gestion foncière. Ils témoignent également d'une crise de légitimité de l'autorité coutumière, perçue par une partie de la population comme complice ou bénéficiaire des pratiques de spoliation, alimentant ainsi les tensions et les violences communautaires.

### 2.2.2. Contentieux fonciers portés devant les instances judiciaires

Les villages étudiés dans le cadre de cette recherche ne sont pas exempts de litiges fonciers portés à l'appréciation des juridictions compétentes. Les données de terrain révèlent en effet l'existence de plusieurs différends fonciers ayant fait l'objet de procédures judiciaires devant le tribunal de première instance de Bingerville. Ces contentieux concernent notamment les oppositions entre droit coutumier et droit formel, les conflits opposant les autorités coutumières aux opérateurs immobiliers, les différends entre villages voisins, ainsi que les tensions intergénérationnelles et interfamiliales autour de la gestion du foncier.

Comme l'indique un responsable des jeunes du village d'Adjin-Palmeraie lors d'un entretien :

*« Chez nous ici, plusieurs affaires foncières sont portées devant la justice. Certaines sont encore en cours, tandis que d'autres ont déjà été jugées par le tribunal de première instance de Bingerville. Par exemple, un lotisseur a été condamné pour n'avoir pas versé les frais de mutation dus à la chefferie après avoir vendu plusieurs lots à M'batto-Bouaké. »*

L'analyse de ces conflits révèle une dynamique de déviance économique et institutionnelle liée à la monétarisation croissante du foncier villageois. En effet, la confrontation entre les normes coutumières et les dispositifs juridiques modernes crée un espace d'incertitude normative où

les acteurs exploitent les failles du système pour satisfaire des intérêts particuliers. Ce contexte favorise l'émergence de comportements opportunistes, de fraudes foncières et de pratiques de corruption qui traduisent une désorganisation sociale dans la régulation foncière.

## **2. Facteurs explicatifs des conflits fonciers dans les espaces périurbains de Bingerville**

Les données empiriques recueillies sur le terrain révèlent que les conflits fonciers trouvent principalement leur origine dans la mise en valeur concurrente d'un même terrain par plusieurs acquéreurs, la forte demande en terres liée à la pression urbaine, les pratiques frauduleuses dans les transactions foncières, ainsi que l'ignorance ou la méconnaissance des dispositions légales régissant la propriété foncière.

### **2.1. Mise en valeur concurrente d'un même terrain par plusieurs acquéreurs**

Les données de terrain mettent en évidence la mauvaise foi des propriétaires terriens et des intermédiaires. En effet, ces derniers se trouvent systématiquement au cœur des litiges fonciers dans les villages étudiés de Bingerville. Les propriétaires vendent simultanément un même terrain à plusieurs acquéreurs, pratique qui leur procure un gain financier immédiat mais qui engendre de multiples conflits fonciers.

Comme le souligne l'un des présidents des jeunes interrogés :

*« Le plus souvent, les conflits fonciers résultent des propriétaires qui vendent un même terrain à plusieurs acquéreurs »*

De ce fait, plusieurs individus peuvent se retrouver titulaires de titres fonciers portant sur un même lot, comme l'a également signalé un responsable des classes d'âge à Adjin Palmeraie. Cette affirmation est corroborée par le témoignage d'un acquéreur victime de double attribution de terrain :

*« Je suis allé à la rencontre de ce dernier et il a présenté à ma grande surprise tous les documents afférents au terrain, c'est-à-dire, le même numéro de lot. Je lui ai demandé depuis quand il possédait ce terrain, et il m'a répondu depuis 2007, donc à la même date que moi. »* (Entretien réalisé avec un acquéreur, village de Koffikro).

## CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE

Ce verbatim illustre de manière frappante la mauvaise foi des propriétaires et des intermédiaires, manifestée par la double attribution d'un même terrain à plusieurs acquéreurs.

La mise en valeur concurrente d'un même terrain relève d'une dynamique criminogène manifeste. La double vente constitue une forme de fraude foncière et de tromperie à l'encontre des acquéreurs, créant un risque accru de conflits sociaux et de violence. Du point de vue de la criminologie sociale, cette pratique peut être analysée comme l'écart entre les objectifs économiques légitimes (posséder un terrain) et les moyens socialement acceptés pour y parvenir (achat légal et transparent) conduit certains individus à adopter des comportements déviants.

### 2.2. Pratiques frauduleuses dans les transactions foncières

Dans le secteur immobilier, certains acteurs impliqués dans la vente illégale de terrains, les usages frauduleux et la détention irrégulière de documents privés voient fréquemment leurs actes érigés en nullité, au grand désarroi de leurs détenteurs.

Comme l'indique un responsable d'entreprise immobilière rencontré lors de nos enquêtes :

*« Pour cause d'irrégularité, des actes peuvent être annulés lorsqu'il n'y a pas eu d'approbation préalable des plans de lotissement. De même, certains plans de lotissement peuvent être annulés pour irrégularité, même lorsque les terrains concernés ont déjà été cédés. Par ailleurs, des Arrêtés de Concession Définitive (ACD) ou des certificats de mutation peuvent également être annulés pour les mêmes motifs. »*,  
(Extrait d'entretien de terrain)

La plupart du temps, les opérateurs immobiliers et les propriétaires terriens parviennent à trouver un compromis se traduisant par la vente ou la location d'une parcelle dont les limites sont préalablement définies. Toutefois, après la conclusion de l'accord, certains opérateurs dépassent les limites convenues ou ne respectent plus les clauses contractuelles, provoquant ainsi des différends qui entraînent souvent la suspension des opérations de lotissement. Ce problème, particulièrement récurrent, est unanimement évoqué par l'ensemble des autorités coutumières rencontrées.

À ce propos, le chef du village de Koffikro déclare :

## LOHOUES OLIVIER ESSOH

« Notre principale culture est le manioc. Or, des opérateurs économiques envoient des machines pour décapier nos terres, détruisant ainsi nos plantations, sans qu'aucune mesure ne soit prise. Nous disons non ! Après le décapage, de quoi vivons-nous ? L'avenir de nos jeunes est menacé, car ils sont livrés à l'oisiveté et à toutes sortes de dérives. », (Extrait d'entretien de terrain)

Un autre enquêteur renchérit en ces termes :

« Chez nous, M. Hien a obtenu le lotissement de nos terres par l'intermédiaire de la société CICP ASSAMAD. Selon les clauses du contrat, il devait identifier les attributaires, enregistrer les ventes et nous reverser la somme de 40 000 francs pour chaque transaction effectuée, afin d'assurer la transparence des opérations. Cependant, il a procédé à la vente de 266 lots, pour une valeur totale estimée à 135 millions de francs CFA, sans nous reverser le moindre franc. Cet acte a été à l'origine d'un conflit judiciaire, à l'issue duquel il a été condamné à trois ans de prison ferme, assortis d'une amende de 100 000 francs CFA, ainsi que d'une pénalité équivalente pour l'annulation des lots indûment vendus. », (Entretien réalisé avec un notable du village de M'batto-Bouaké)

### **2.3. Ignorance ou méconnaissance des dispositions légales régissant la propriété foncière**

L'exploitation des parcelles de terres par l'État, qu'elle réponde ou non à un objectif d'utilité publique, constitue une source importante de litiges fonciers urbains en Côte d'Ivoire. Cette situation découle de la méconnaissance ou du refus d'application du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française, lequel stipule que, dans les zones urbaines, toutes les terres relèvent du domaine de l'État. Les détenteurs de droits coutumiers perçoivent cette disposition comme une spoliation de leurs héritages ancestraux, bien qu'ils soient généralement informés de la réglementation relative à la purge des droits coutumiers. Ce sentiment d'injustice alimente une tension latente entre les communautés villageoises et l'appareil administratif, chacun s'appuyant sur une légitimité différente : la légitimité coutumière d'un côté, et la légalité étatique de l'autre. Dans le village de M'batto-Bouaké, cette opposition s'est matérialisée à la suite des travaux de viabilisation entrepris par l'État sur des parcelles de terrain. Ces aménagements ont suscité un vif

## CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE

mécontentement parmi les populations détentrices de droits coutumiers, qui ont dénoncé l'absence de concertation préalable.

Comme le souligne un responsable de classe d'âge :

*« Nous sommes surpris de ce qui se passe dans notre village. Le ministère de la Construction ne nous a pas contactés, mais il vient détruire tous nos plans. On nous produit un décret, mais on ne respecte pas ce que le texte prévoit. »*

Cette situation illustre un processus de criminalisation sociale latente où la méconnaissance et le rejet des textes légaux par les populations locales engendrent des formes de résistance symbolique ou violente face à l'autorité publique. Le conflit entre légitimité coutumière et légalité étatique crée un vide normatif dans lequel se développent des comportements de défiance, de sabotage ou de contestation communautaire. Ces tensions, lorsqu'elles ne sont pas médiées par des dispositifs de gouvernance foncière participative, peuvent dégénérer en violences sociales, se traduisant par des affrontements entre agents de l'État et villageois, des destructions d'infrastructures ou encore des blocages administratifs. La perception d'une injustice foncière alimente ainsi un sentiment de victimisation collective et un processus de désobéissance civile, éléments constitutifs d'une dynamique criminogène.

### **3. Implications criminogènes liées aux conflits fonciers**

Les données empiriques mettent en évidence les implications criminogènes des conflits fonciers dans les villages étudiés. Ces conflits se traduisent par la fragmentation du tissu urbain, la prolifération de zones en friche, ainsi que par la destitution ou la contestation de certaines autorités coutumières.

#### **3.1. Fragmentation du tissu urbain : expression de la prolifération de zones en friche**

Dans les espaces villageois étudiés, l'on observe un foisonnement de terrains vacants et de nombreuses constructions inachevées. Cette situation soulève des interrogations quant à la prise en compte, par les autorités administratives, du phénomène de la multiplication des occupations irrégulières. En effet, selon les dispositions en vigueur, la mise en valeur effective d'un terrain dans un délai de deux ans constitue l'une des conditions essentielles mentionnées dans les lettres d'attribution. Or, cette obligation est souvent non respectée, notamment lorsque les parcelles sont attribuées à plusieurs personnes simultanément. Cette superposition d'attributions

engendre des conflits de propriété et, par ricochet, des destructions ou des ventes précipitées de constructions dès qu'un détenteur parvient à faire valoir un titre foncier reconnu. Les lots réservés ou litigieux se transforment ainsi en espaces abandonnés ou en friches, contribuant à la déstructuration du tissu urbain. Par ailleurs, ces friches urbaines deviennent progressivement des dépotoirs où s'accumulent divers déchets solides et liquides, générant des nuisances olfactives et des risques sanitaires notables. Ces espaces abandonnés constituent de véritables zones de marginalité urbaine, propices aux activités illicites, aux regroupements informels et aux tensions sociales.

La prolifération des zones en friche illustre un processus de désorganisation sociale au sein du territoire urbain. Ces espaces abandonnés traduisent non seulement une faillite du contrôle institutionnel sur la gestion foncière, mais également une rupture du lien social entre les différents acteurs de la ville (habitants, autorités coutumières, services techniques et administrations publiques). La concurrence autour de la propriété foncière devient ainsi un facteur déclencheur de conflits : querelles entre co-attributaires, affrontements communautaires, destructions volontaires de biens et procédures judiciaires récurrentes. La frustration liée à la dépossession ou à l'impossibilité d'exploiter une parcelle favorise l'émergence de comportements déviants, tels que la fraude foncière, la corruption dans l'attribution des lots ou encore la violence interpersonnelle.

En somme, la fragmentation du tissu urbain n'est pas uniquement une manifestation spatiale du désordre, mais bien un symptôme criminogène d'une gouvernance foncière défailante. Elle participe à la production d'un environnement conflictogène où se combinent insécurité foncière, marginalité sociale et sentiment d'injustice, renforçant ainsi la vulnérabilité des populations locales et la fragilité du vivre-ensemble urbain.

### **3.2. Destitution ou contestation de certaines autorités coutumières.**

D'après nos données empiriques de terrain, chez les Atchans (peuple Ébrié), le mandat du chef de village n'était traditionnellement pas limité dans le temps. Autrefois, les anciens pouvaient ainsi exercer le pouvoir pendant de longues années, comme en témoignent les récits recueillis sur le terrain. Cependant, la gouvernance coutumière a progressivement intégré une temporalité moderne : le mandat du chef de village est désormais fixé à quinze ans. La destitution d'un chef de village atchan s'effectue conformément aux normes coutumières, lesquelles prévoient des

## **CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

sanctions en cas de comportements jugés répréhensibles tels que l'adultère, le viol, le détournement ou la mauvaise gestion des biens communautaires (terres, ressources financières, etc.). Dans ce processus, le rôle du Nanan demeure déterminant, celui-ci incarnant l'autorité morale et spirituelle du pouvoir traditionnel. Du point de vue administratif, les motifs de destitution d'un chef sont encadrés par la loi n°2014-428 du 14 juillet 2014, laquelle converge largement avec les prescriptions du Tchaman N'kpossou. Toutefois, contrairement à la coutume où la décision peut être rapide, l'administration exige que les manquements graves soient préalablement constatés et validés avant toute décision officielle. Il arrive également qu'une période de transition s'instaure, notamment lorsque le chef décède, démissionne ou fait l'objet d'une contestation de la part de sa génération pour faute grave avérée. Dans une telle situation, la continuité du pouvoir est assurée soit par le doyen du village, le doyen de la génération régnante, soit par une personnalité neutre désignée par consensus communautaire. Durant cette vacance, la gestion des affaires courantes est confiée au doyen d'âge, assisté du conseil des sages, du bureau politique coutumier et d'un collège représentant la génération détentrice du pouvoir, conformément au Titre XVI, article 3 de la Constitution Dougbo. Dans les villages d'Adjin Palmeraie, de Koffikro et de M'batto-Bouaké, plusieurs successions ont été observées à la suite de destitutions motivées par des cas de mauvaise gestion financière ou de ventes illégales de lots. En définitive, la majorité des destitutions de chefs dans ces localités trouvent leur origine dans des détournements de fonds communautaires et la mauvaise gestion des conflits fonciers, domaines dans lesquels les chefs sont souvent perçus comme des acteurs implicites ou des « mains obscures ».

Les implications criminogènes liées aux conflits fonciers à Bingerville dépassent largement le cadre économique. Elles affectent en profondeur le tissu social et compromettent la cohésion communautaire. Les données empiriques de l'étude révèlent une intensification préoccupante des violences sous diverses formes. D'une part, les violences physiques se manifestent à travers des affrontements intergroupes, des destructions de biens et des agressions. D'autre part, les violences symboliques se traduisent par la disqualification sociale de certains acteurs, la marginalisation des femmes dans les processus décisionnels et la stigmatisation des populations allochtones, contribuant ainsi à l'érosion progressive du vivre-ensemble communautaire.

Ces violences révèlent une mutation des modes de régulation sociale. L'autorité coutumière, jadis garante de l'ordre communautaire, se voit contestée ou instrumentalisée. La défaillance

de l'État dans la médiation des litiges accentue la judiciarisation des rapports fonciers, voire leur déplacement vers des formes d'auto-justice et de règlement violent des différends.

### **3. Discussion**

Les données de terrain révèlent la complexité des conflits fonciers à Bingerville, marqués par des tensions entre légitimité coutumière, intérêts économiques et dérives déviantes. Ces dynamiques traduisent un affaiblissement du contrôle social et une désorganisation des mécanismes de régulation, favorisant l'émergence de comportements transgressifs. Dans cette optique, la discussion s'articule autour de trois axes : la diversité des formes de conflits, leurs causes profondes et leurs implications criminogènes sur la cohésion communautaire.

#### **3.1. Pluralité des formes de conflits fonciers : entre revendications légitimes et logiques déviantes de l'appropriation**

Les résultats de l'étude mettent en évidence la diversité des formes que revêtent les conflits fonciers dans les espaces périurbains de Bingerville. Cette pluralité traduit un processus d'hybridation entre des revendications coutumières légitimes et des pratiques foncières déviantes, situées à la frontière de la légalité. Dans une perspective criminologique, ces pratiques s'inscrivent dans une logique de délinquance structurelle telle que conceptualisée par Clinard, M. B., & Quinney, R (1973), où la transgression du droit devient un instrument de pouvoir et d'accès aux ressources économiques. En effet, la multiplication des transactions opaques, des ventes multiples et des falsifications de documents fonciers illustre ce que Blundo (2001) désigne comme la corruption ordinaire, enracinée dans les pratiques quotidiennes de gouvernance locale. La faiblesse du contrôle étatique et la tolérance sociale face aux infractions économiques favorisent ainsi l'émergence d'un système parallèle de régulation foncière. Cette dynamique témoigne d'une criminalisation du champ foncier, où les acteurs coutumiers, administratifs et privés deviennent eux-mêmes des agents producteurs de déviance (Arthur, 2013). Sur le plan sociologique, cette situation traduit un pluralisme normatif (Étienne, 1995) dans lequel les normes coutumières et juridiques coexistent sans réelle articulation, générant une insécurité propice aux comportements déviants. La légitimité des revendications foncières devient alors un instrument symbolique dans les rapports de force entre acteurs, les détenteurs coutumiers cherchant à restaurer leur autorité face à la domination du modèle capitaliste urbain. Ainsi, les formes multiformes de conflits fonciers observées à Bingerville traduisent une

## **CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

résistance socio-criminelle, où la déviance devient une réponse à la marginalisation et à la dépossession des populations locales.

### **3.2. Causes structurelles et contextuelles des conflits fonciers : entre dérégulation institutionnelle et recomposition sociale**

Les causes des conflits fonciers observées à Bingerville s'expliquent par l'imbrication de facteurs structurels et contextuels. D'abord, l'urbanisation accélérée des périphéries d'Abidjan accroît la pression sur les terres villageoises. Selon Alain (1998), cette expansion spatiale non maîtrisée engendre une fragmentation urbaine et une marchandisation du sol à travers des circuits informels où la spéculation remplace la régulation. Cette dynamique crée une compétition accrue entre acteurs coutumiers, administratifs et promoteurs, nourrissant les logiques de captation foncière et de fraude. Ensuite, la défaillance institutionnelle dans la régulation du foncier constitue un facteur criminogène majeur. L'absence d'un cadastre fonctionnel, la lenteur administrative et la corruption systémique traduisent ce que René (2011) nomme une « gouvernance foncière déviante ». Cette situation fragilise la confiance sociale et engendre des sentiments d'injustice perçus comme des violences symboliques (Bourdieu, 1993). Ces frustrations nourrissent à leur tour des comportements de contestation violente de la part des populations spoliées. Enfin, la dimension culturelle reste déterminante. Dans la société ivoirienne, la terre est un marqueur identitaire et un lien ancestral. Sa perte est vécue comme une atteinte à la dignité collective (René, 2003). Cette perception symbolique explique la charge émotionnelle et la violence des réactions observées sur le terrain. Ces constats rejoignent la théorie de l'anomie de Merton (1938), selon laquelle la disjonction entre les buts légitimes et les moyens légaux d'y accéder conduit certains groupes à adopter des comportements déviants. Ainsi, les causes des conflits fonciers à Bingerville s'inscrivent dans un double dynamique : une anomie institutionnelle, marquée par l'effritement des mécanismes de régulation étatique, et une anomie sociale, traduisant la désagrégation des repères coutumiers dans un contexte d'urbanisation dérégulée.

### **3.3. Les implications criminogènes : entre violences sociales, dislocation communautaire et délégitimation institutionnelle**

Les implications criminogènes des conflits fonciers se manifestent à plusieurs niveaux. Les affrontements communautaires, destructions de biens, agressions et règlements de compte

traduisent la montée d'une violence foncière structurelle. Selon Shaw, C. R., & McKay, H. D. (1942), la désorganisation sociale induite par la transformation rapide des espaces urbains fragilise les mécanismes de contrôle social et crée un terrain favorable à la déviance. Ces violences s'accompagnent d'une désagrégation du tissu social. Les tensions opposant autochtones et allochtones, jeunes et anciens, hommes et femmes, participent à une rupture du capital social local. Ce processus illustre la violence symbolique évoquée par Bourdieu (1993), où la domination économique et juridique marginalise les acteurs les plus faibles. La dépossession foncière devient alors une expérience de victimisation collective, facteur de nouvelles formes de criminalité sociale. De plus, la récurrence de ces conflits et la lenteur de leur traitement judiciaire contribuent à la délégitimation des institutions publiques. Comme le souligne Raymond (2011), la perte de confiance dans la justice favorise le recours à des formes d'autodéfense ou de justice populaire, traduisant une criminalité communautaire diffuse. Ces pratiques démontrent la transformation de la violence foncière en criminalité sociale émergente, où la frontière entre légitime défense communautaire et infraction pénale devient floue. Ainsi, les conflits fonciers à Bingerville dépassent la sphère civile. Ils constituent un phénomène criminologique complexe, révélant à la fois la crise du contrôle social, la déstructuration institutionnelle et la recomposition violente des rapports de pouvoir autour du foncier. En cela, ils participent d'une redéfinition du lien social et d'une contestation de la souveraineté de l'État sur la régulation des ressources territoriales.

### **Conclusion**

L'analyse des conflits fonciers et des violences sociales dans les espaces périurbains de Bingerville met en lumière la complexité d'un phénomène où s'entremêlent enjeux sociaux, économiques et criminogènes. Ces conflits traduisent une crise profonde du contrôle social, aggravée par l'urbanisation rapide et la faiblesse des mécanismes de régulation institutionnelle. Les résultats révèlent trois constats essentiels. D'abord, la diversité des formes de conflits traduit une coexistence entre revendications légitimes et pratiques déviantes, témoignant d'une criminalisation progressive du champ foncier. Ensuite, les causes des litiges résident dans la dérégulation juridique, la corruption et la dislocation des solidarités coutumières. Enfin, les implications criminogènes, les violences communautaires et la délégitimation de l'État constituent des indicateurs manifestes de désorganisation sociale et témoignent d'une anomie structurelle. Sur le plan pratique, la prévention de ces violences appelle une meilleure

## **CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES D'APPROPRIATION URBAINE**

gouvernance foncière, fondée sur la transparence, la participation communautaire et la médiation locale. Sur le plan théorique, cette étude contribue à une compréhension renouvelée de la criminalité foncière comme produit des fragilités institutionnelles et des mutations sociales liées à la périurbanisation. En somme, les conflits fonciers à Bingerville ne sont pas de simples litiges économiques ; ils constituent un révélateur de la crise du lien social et du déficit de régulation publique dans les espaces urbains en recomposition.

### **Références bibliographiques**

- Arthur, B. (2013). *Le foncier urbain en Côte d'Ivoire : Entre légalité et illégalité*. Karthala.
- Banégas, R., & Marshall-Fratani, R. (2007). La Côte d'Ivoire en guerre : Dynamiques du dedans et du dehors. *Politique africaine*, (105), 5–25.
- Beaud, S., & Weber, F. (1997). *Guide de l'enquête de terrain : Produire et analyser des données sociologiques*. La Découverte.
- Bikpo-Koffi, C. Y., & Adaye, A. A. (2015). Géographie des conflits fonciers dans la région du Bas-Sassandra, en Côte d'Ivoire. *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, 4(1).
- Blundo, G. (2001). *La corruption quotidienne en Afrique de l'Ouest*. Karthala.
- Bourdieu, P. (1993). *La misère du monde*. Éditions du Seuil.
- Cazes, G., & Domingo, C. (1990). *Le tourisme urbain (Collection « Que sais-je ? »)*. Presses Universitaires de France.
- Chauveau, J.-P. (2000). Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire. *Politique africaine*, (78), 94–125.
- Clinard, M. B., & Quinney, R. (1973). *Criminal Behavior Systems : A Typology*. Holt, Rinehart and Winston.
- Diaz, C. (2005). Techniques de triangulation dans les recherches qualitatives. *Revue Française de Sociologie*, 46(2), 357–386. <https://doi.org/10.2307/rfs.46.2.357>
- Durand-Lasserve, A. (2006). Informal settlements and the dynamics of social exclusion in cities of the developing world. UN-Habitat.
- Fall, M., & Dimé, M. (2018). Défis et stratégies d'autonomisation foncière en contexte de changement climatique chez les jeunes du delta du Saloum (Sénégal). *Revue Organisations & Territoires*, 27(2), 25–37. <https://doi.org/10.1522/revueot.v27n2.869>

- Fenneteau, S. (2007). *L'analyse documentaire en sciences sociales*. Presses Universitaires de France.
- Fossey, E., Harvey, C., McDermott, F., & Gleeson, A. (2002). Understanding and evaluating qualitative research. *Australian and New Zealand Journal of Psychiatry*, 36(6), 717–732. <https://doi.org/10.1046/j.1440-1614.2002.01100.x>
- Galtung, J. (1969). Violence, peace, and peace research. *Journal of Peace Research*, 6(3), 167–191. <https://doi.org/10.1177/002234336900600301>
- Gassin, R. (2011). *Criminologie*. Dalloz.
- Kouadio, K. (2015). *Les enjeux de la sécurisation foncière en Côte d'Ivoire*. Université Félix Houphouët-Boigny.
- Kouadio Oura, R., Gouaméné, D. C., & Ouattara, S. (2017). Étalement urbain et tensions foncières dans les villages périphériques de Daloa (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire). *European Scientific Journal*, 13(35), 217–233. <https://doi.org/10.19044/esj.2017.v13n35p217>
- Kouadio Oura, R., Zamble, J.-M. N. K., & Zamblé N'da Amani, S. (2020). Geo-governance of peri-urban land conflicts in Yamoussoukro (Côte d'Ivoire). *African Journal on Land Policy & Geospatial Sciences*, 3(3), 80–95.
- Lacombe, A. (1997). *Méthodes de recherche en sciences sociales*. Armand Colin.
- Le Roy, É. (1995). *La sécurisation foncière en Afrique : Pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Karthala.
- Mben, R. (2011). *Corruption et gouvernance foncière en Afrique de l'Ouest*. CODESRIA.
- Merton, R. K. (1938). Social structure and anomie. *American Sociological Review*, 3(5), 672–682.
- Messner, S., & Rosenfeld, R. (2001). *Crime and the American Dream* (3rd ed.). Wadsworth / Thomson Learning.
- Otayek, R. (2003). *Démocratie et construction nationale en Afrique*. Karthala.
- Peretz, D. (1998). *La méthode de l'observation : Observer pour comprendre*. Nathan.
- Quinney, R. (1970). *The Social Reality of Crime*. Little, Brown and Company.
- Sampson, R., Raudenbush, S., & Earls, F. (1997). Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy. *Science*, 277(5328), 918–924. <https://doi.org/10.1126/science.277.5328.918>

**CONFLITS FONCIERS ET VIOLENCES SOCIALES DANS LES ESPACES PERIURBAINS DE  
BINGERVILLE (CÔTE D'IVOIRE) : UNE LECTURE CRIMINOLOGIQUE DES DYNAMIQUES  
D'APPROPRIATION URBAINE**

Shaw, C. R., & McKay, H. D. (1942). *Juvenile Delinquency and Urban Areas*. University of Chicago Press.

Vasilachis de Gialdino, I. (2012). *La investigación cualitativa : Reflexiones epistemológicas y metodológicas*. Editorial La Crujía.

Yapi-Diahou, A. (1998). *Abidjan : Urbanisation, foncier et société*. L'Harmattan.