



CORRUPTION ET FONCIER EN COTE D'IVOIRE : UNE DEFAILLANCE DU SYSTEME DE COMMUNICATION DE LA GOUVERNANCE FONCIERE

**Jonas KOUAMBLA, Doctorant en sciences de l'information et de la
communication,**

ED- SCALL Université Felix Houphouët Boigny

Résumé: La corruption dans le secteur du foncier en Côte d'ivoire est un sujet tabou. Pourtant le phénomène est connu de tous ou presque. La presse relaie régulièrement des témoignages faisant état d'une certaine lenteur autoentretenu par l'administration dans l'accomplissement des formalités foncières, comme un prétexte pour dit-on, soutirer des pots-de-vin aux détenteurs fonciers. A une certaine échelle, les procédures foncières seraient contournées, et à la fin de réels titulaires de droits fonciers, sont expropriés de leurs parcelles au profit d'une certaine catégorie de personnes. Malheureusement, les gestionnaires du foncier, souvent impétrés dans des scandales de corruption foncière, sont laxistes pour faire de la lutte contre la corruption leur cheval de bataille. Du coup, leur stratégie de communication est plutôt exclusivement orientée vers la promotion d'une administration foncière modèle et en pleine mutation au mépris de la réalité de la corruption qui sévit dans ce secteur économique prometteur. Cet article veut montrer que la persistance des pratiques de corruption dans la gestion du foncier est liée à une défaillance du système de gouvernance foncière qui priorise moins la mise en œuvre d'une communication appropriée pour éradiquer ce phénomène.

Mots-Clés: Corruption, secteur foncier, communication, gouvernance foncière, Côte d'ivoire

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.21605610>

INTRODUCTION

La corruption dans le secteur du foncier en Côte d'ivoire est un secret de polichinelle, mais il est rarement évoqué par l'administration foncière. Et pourtant le constat est implacable, les malversations au sein de l'administration foncière au cours de l'accomplissement des formalités

foncières sont régulièrement relayées. Plusieurs acquéreurs fonciers ont signalé avoir été victimes de perte de leurs investissements pour avoir été induits en erreur au cours de transactions immobilières. Souvent, les réseaux de fraudes immobilières sont démantelés par la vigilance de victimes chanceuses qui réussissent à mettre fin à ces arnaques sophistiquées¹, ce qui n'est pas toujours le cas pour d'autres acquéreurs de terrains qui tout en restant abusés confient leur sort à Dieu.

Le phénomène de corruption foncière est une pratique courante dans les pays en développement, constate Transparency International². Et c'est l'incapacité des dirigeants de ces pays à asseoir une bonne gouvernance foncière qui selon Lelo Nzuzi, F., favorise l'émergence de la corruption foncière. C'est le cas lorsque la gestion des terres est confiée à des autorités plurielles et diversifiées qui interviennent pour certaines dans la production des terrains ou de parcelles, la vente des terres, pour d'autres la distribution, la délivrance des titres de propriété souvent sans une réglementation clairement définie³. Dans un tel système de gouvernance, l'irruption de la corruption ne peut selon Emeline P. Amangoua qu'exploiter toutes les failles possibles⁴ des procédures et instruments mis en place.

La Côte d'Ivoire qui connaît un boom du foncier et de l'immobilier, se trouve face à une urbanisation galopante visible à travers la tendance actuelle à l'étalement des centres urbains⁵. Son sol urbain aujourd'hui prisé pour la construction de logement et le déploiement des activités commerciales et industrielles, attise la convoitise des acteurs et partenaires fonciers. Ce secteur se trouve être en proie à une « folle » concurrence pour l'accès aux parcelles de terrains urbains⁶. La course pour l'accès et le contrôle du foncier fait que cette ressource est âprement disputée entre les détenteurs fonciers coutumiers, les citoyens, les opérateurs de l'immobilier et l'Etat. Ces acteurs ont bien souvent recours à des méthodes moins transparentes pour s'octroyer des privilèges fonciers. Comme pour reprendre Boutinot, Viau, & Leclerc, l'utilisation d'outils inefficaces de gestion telle qu'une matrice cadastrale non représentative du territoire, des propriétés foncières peut entraîner des malversations foncières⁷. Nonobstant, la volonté du gouvernement affirmée en 2012 de positionner le droit au cœur de la question foncière⁸ et

¹ https://www.koaci.com/article/2024/04/10/cote-divoire/societe/cote-divoire-demantelement-dun-reseau-de-fraude-immobiliere-la-vigilance-dune-victime-met-fin-a-une-arnaque-sophistiquee_177127.html

² Transparency Internationale, La Corruption dans le secteur du foncier, Document de travail, Avril 2011, 15p.

³ Lelo Nzuzi, F., « Croissance urbaine et recul de la ceinture verte maraîchère à Kinshasa », in Congo-Afrique, n° 438, Kinshasa, 2009, pp. 567-591.

⁴ Emeline P. Amangoua, Dossier/Corruption en Côte d'Ivoire : Le combat du gouvernement contre un mal profond érigé en règle, FratMatinfo, 21/09/22, en ligne : <https://www.fratmat.info/article/223762/economie/dossiercorruption-en-cote-divoire-le-combat-du-gouvernement-contre-un-mal-profond-erige-en-regle>

⁵ Gouamene Didier Charles, Oura Kouadio Raphael, Ouattara Sahoti, Etalement urbain et tensions foncières dans les villages périphériques de Daloa (Centre-Ouest, Cote d'Ivoire), in European Scientific Journal, December 2017 Edition Vol.13, No.35

⁶ Yapi-Diahou Alphonse, 1991, « Les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'État dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan », In contribution à la connaissance d'un droit intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest, CNRST –IFV, Ostom, pp. 11-84

⁷ Laurence Boutinot, Alain A. Viau et Grégoire Leclerc, « Questions sur la neutralité des outils de type jeux de rôle et cartographie participative dans une expérience de gouvernance foncière au Sénégal », Norois [En ligne], 209 | 2008/4, mis en ligne le 01 mars 2011, consulté le 14 janvier 2022. URL : <http://journals.openedition.org/norois/2641> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/norois.2641>

⁸ Communiqué du gouvernement du juillet 2012 à l'issue du séminaire gouvernemental sur le foncier.

ensuite de s'inscrire dans le canevas de la stratégie de développement durable à horizon 2063 de l'Union Africaine⁹, le phénomène de corruption dans le foncier en Côte d'Ivoire persiste toujours.

Ce constat nous éclaire sur tout l'enjeu de la communication publique des administrations foncières face au phénomène de corruption dans le secteur du foncier. De fait, la communication publique est avant tout selon Pierre Zémor, la communication formelle qui tend à l'échange et au partage de l'information d'utilité publique dont la responsabilité incombe à des institutions publiques. On comprend aisément que les actions de communication des acteurs administratifs fonciers tendent à faire la promotion de leurs services fonciers, des réformes foncières, à rassurer les usagers sur les mesures prises pour simplifier et moderniser le secteur du foncier pour sécuriser la propriété foncière. C'est dans ce canevas que des campagnes de sensibilisation sont organisées pour encourager les détenteurs fonciers à acquérir les titres de propriété définitifs. Plusieurs communications médias promeuvent les réformes entreprises pour surtout gagner l'adhésion des populations. Cependant cette approche communicationnelle quoiqu'avantageuse dans une certaine mesure, ne s'embarrasse pas de certains problèmes fonciers cruciaux comme la corruption dans le secteur du foncier qui sont mis sous le boisseau.

Or dans le sens de Dominique MEGARD, « *la communication publique se doit aujourd'hui d'être citoyenne. Mais comme la gouvernance elle-même, elle a vocation à être attentive à la parole citoyenne, de non seulement regarder l'opinion, mais aussi et surtout d'organiser les voies et moyens pour que l'Etat et les collectivités écoutent et comprennent* »¹⁰. Dans cette optique, les nombreuses plaintes des victimes d'arnaque foncière lors de l'acquisition des terrains et le plus souvent relayées par les médias privés, la perte des investissements colossaux par les opérateurs de l'immobilier et les propriétaires fonciers devraient tout aussi attirer le regard bienveillant des services fonciers dont les agents sont souvent cités. Même si les réformes foncières entreprises par les autorités répondent aux besoins de changement exprimés par les citoyens, elles n'excluent pas qu'une communication interne des organisations qui s'efforce de prévenir ou d'éradiquer les risques plus ou moins graves susceptibles d'entraver la bonne marche du service et l'atteinte des objectifs sociaux soit pratiquée.

Dans le cadre de cette étude, nous voulons montrer l'incohérence entre la politique de communication mise en œuvre et les besoins de lutte contre la corruption dans le secteur du foncier. Nous postulons que la persistance et l'amplification du phénomène de la corruption dans le secteur du foncier sont dues à un manque de stratégie cohérente de lutte contre ce fléau. Pour vérifier ces propositions de réponses que nous formulons d'entrée de jeu, nous pouvons convoquer la théorie du changement du Psychologue Kurt Lewin développer dans les années 40 et qui repose sur un modèle simple à trois (03) étapes, à savoir faire fondre le bloc de glace, remodeler ou changer et recongeler à nouveau. Les principaux apports de Lewin en gestion du changement concernent l'analyse d'un champ forces en faveur et à l'encontre du changement.

⁹ Le Centre africain sur les politiques foncières est créé en 2017 pour mener une réflexion approfondie, capable d'orienter le leadership continental dans la conduite de la politique foncière africaine.

¹⁰ Dominique Megard, 2017, La communication publique et territoriale, Paris, Dunod, p126.

Appliqué à la situation de la corruption dans les administrations foncières que nous décrivons dans le cadre de ce travail, nous pouvons déjà observer que le top management de l'administration foncière s'efforce de construire l'image d'une administration modèle, par la prise, l'application de réforme foncière et la promotion des services fonciers de qualité. Cette image est malheureusement rattrapée et ternie par la multiplication des actes de corruption qui sont le fait des agents administratifs, ou la force à l'encontre du changement. Cette théorie de Lewin a le mérite de lever un coin de voile sur les résistances au changement provenant de facteurs collectifs comme les normes sociales et affectifs plutôt que de facteurs individuels et rationnels. Nous mettrons un accent particulier au niveau des explications sur les facteurs de résistances au changement. En plus de cette théorie à consonance psychologique, un point d'honneur sera mis sur une théorie purement communicationnelle qui est la cybernétique compte tenu de la nature du problème. Il sera question de mettre en évidence les biais liés à la bonne circulation de l'information.

L'étude a été menée en Côte d'Ivoire et principalement dans la capitale économique et son périmètre du Grand Abidjan. Elle a porté sur les biens immobiliers du ressort de sa zone de compétence géographique. La méthodologie de collecte des données que nous avons adoptée a reposé sur l'exploitation de deux grandes sources d'informations. Il s'agit de revue documentaire, la collecte de données qualitatives et l'observation. Il ressort que notre démarche a emprunté une approche qualitative fait d'entretien semi-direct, l'observation directe et sur une analyse documentaire. Toutefois, nous n'avons pas omis de présenter quelques chiffres statistiques pour essayer de quantifier certains indicateurs afin peser leur ampleur.

La documentation sur la corruption foncière a été faite principalement en ligne. La recherche nous a permis de décortiquer la notion de corruption et ses différentes facettes. Nous avons eu recours aux articles de journal, notamment la presse écrite, la presse en ligne et les plateformes numériques, en ce qui concerne les actes de corruptions révélés. Nous avons recensé les faits que nous estimons être poignants et ressassé ces situations d'arnaque foncière dans cet article.

L'observation a consisté à introduire une demande d'arrêté de concession définitive au sein du Guichet unique du foncier, une demande introduite depuis 2018 qui d'ailleurs n'a toujours pas encore abouti, alors que dans le même temps, un titre de propriété a été délivré dans le courant de l'année 2024 sur cette même parcelle, sans que le premier requérant ait été informé. Il convient de rappeler que notre requête est encore pendante devant le Ministère en charge de la construction. Nous avons ensuite investigué par le canal d'un opérateur immobilier disposant d'un agrément d'aménageur foncier pour ce qui est des actes de corruption dans le circuit de traitement des demandes d'approbation de lotissement.

Pour la collecte des données relatives à la communication des administrations foncières, nous avons eu accès aux supports de communication et aux contenus médiatiques, tels que les magazines trimestriels, les articles de journal, les rapports des campagnes de sensibilisation, les affiches, les prospectus et kakémonos produits par les différents services en charge du foncier. Dans l'ensemble, la recherche documentaire s'est faite sans grandes difficultés. Il a été aisé également de détecter des actes de corruptions dans la mesure où, l'opérateur n'a d'autres choix

que de se soumettre aux exigences des agents administratifs s'il compte bien faire prospérer son dossier dans le circuit de traitement des actes fonciers.

Cette méthodologie a reposé en partie sur notre bonne connaissance du secteur du foncier, des textes légaux et réglementaires, des administrations foncières ainsi que des procédures foncières. Pour avoir participé à l'élaboration et à l'application de certaines réformes foncières, nous avons une vue d'ensemble sur les problématiques foncières et l'état d'esprit des acteurs du foncier, leurs pratiques et logiques qui guident leur communication.

Le seul bémol dans cette investigation est que notre travail porte sur un phénomène incriminé. Les résultats de l'enquête destinés à être publiés peuvent constituer une sorte d'alerte, mais ne doivent pas en aucun cas être considérés comme des éléments de preuve factuelle pour engager des poursuites judiciaires. C'est alors que nous avons décidé de rapporter les faits sous couvert de l'anonymat des témoins dans certaines illustrations. Toute chose qui pourrait enlever au document toute sa trame de réalité pratique et lui imprimer la marque d'un essai. Qu'à cela ne tienne, notre investigation sur le phénomène de la corruption dans le secteur foncier et les défaillances du système de communication a abouti à un certain résultat qui mérite d'être étalé.

I. Foncier ivoirien : de l'émergence d'une corruption multifacette

Avec le boom que connaissent le foncier et l'immobilier en cette dernière décennie, tous les moyens sont bons en Côte d'Ivoire pour tirer profit d'une opportunité d'affaires¹¹. Les acteurs fonciers, les opérateurs de l'immobilier comme les agents de l'administration ont recours à diverses méthodes pour se constituer un patrimoine foncier. Plusieurs hommes d'affaires s'érigent en société immobilière et opèrent dans la légalité. Certains s'adonnent aux activités d'agence immobilière pour mettre en relation les propriétaires de biens immobiliers et les potentiels acquéreurs. D'autres utilisent dans l'exercice d'une activité licite, les méthodes parfois détournées telles que les manœuvres frauduleuses, l'escroquerie foncière, etc. L'une des méthodes les plus prisées dans ce secteur de l'activité économique est la corruption.

La corruption se définit comme un : « Fait ou comportement pénalement incriminé par lesquels sont sollicités, agréés ou reçus des offres, promesses, dons ou présents, à des fins d'accomplissement ou d'abstention d'un acte, d'obtention de faveurs ou d'avantages particuliers ». La corruption est dite active lorsque les avantages sont proposés à une personne dépositaire de l'autorité publique ou investi d'une mission de service public et passive lorsque sollicité par cette dernière. En Côte d'Ivoire, la corruption est punie par la loi quelle que soit la forme¹². Nonobstant le caractère pénal de la corruption, l'on constate que le phénomène se manifeste dans le secteur du foncier depuis l'indépendance et revêt plusieurs formes.

¹¹ Au 31 décembre 2023, le cadastre de Côte d'Ivoire 2.317.000 parcelles et la conservation foncière plus de 400.000 titres fonciers créés. Le flux financiers injecté dans les transactions immobilières est estimés à 1.500 Milliard et les émissions en matière d'impôts fonciers plus de 230 milliards, source direction générale des impôts.

¹² Ordonnance n°2013-660 du 20 septembre 2013 relative à la prévention et à la lutte contre la corruption et les infractions assimilées.

Hormis la redistribution sur la base de l'appartenance politique ou clanique, il existe un autre phénomène moqué par Venance Konan, qu'il relate à travers la boutade : « ... *rester serein comme un Ebrié en train de vendre le même terrain pour la cinquième fois* »¹³. En effet, l'auteur exhibe ici les préjugés selon lesquels cette ethnie « Ebrié » du sud de la Côte d'Ivoire que l'on trouve essentiellement à Abidjan et qui se considère comme les véritables propriétaires des terres de la capitale économique ivoirienne, a la réputation de vendre très souvent un même terrain à plusieurs personnes.

Au niveau du Cadastre, une telle pratique a pour conséquence de voir inscrire sur le plan cadastral, l'acquéreur le plus diligent d'un terrain au détriment du premier qui a normalement droit à la protection de la loi et de la justice foncière. Pour ce cas particulier, le service du Cadastre est généralement induit en erreur et le risque de créer des titres fonciers sous formes de doublon sur une même parcelle est grand. Le géomètre assermenté du cadastre qui intervient dans cette procédure de création de titre foncier, représente l'œil technique du Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques et à ce titre, est censé prévenir une telle anomalie. N'ayant pas de moyens efficaces pour exercer un contrôle de conformité, les plans cadastraux sont dans bien des cas truffés des inscriptions anormales.

II. Une communication de l'administration foncière muette sur la persistance de la corruption

Dans un contexte de gestion foncière marquée par la pluralité d'acteurs, la communication des entités foncières se caractérise par une diversité d'approches, qui semble pencher vers la construction de l'image d'une administration foncière responsable et soucieuse de la protection et de la sécurité des droits fonciers des propriétaires et acquéreurs. Cependant des divergences de point de vue sont apparues entre ces acteurs sur des questions cruciales qui dénotent des desseins voilés des partenaires fonciers. Toute chose qui va alimenter une série de reproches à l'encontre des services fiscaux.

2.1. Une communication publique axée sur la promotion des services fonciers et les services publics

Dans cette partie, nous comptons analyser des extraits de contenu des messages du gestionnaire technique du domaine foncier urbain, en l'occurrence le Ministère de la Construction, de l'Urbanisme et du Logement et du gestionnaire financier du domaine foncier de l'Etat, qui est le Ministère des Finances et du Budget à travers la Direction générale des Impôts.

La communication du gestionnaire du domaine foncier urbain

Le premier élément de communication du Ministère en charge de la construction qui attire l'attention du public est son slogan : « *nos actions au service du citoyen* ». Autrement-dit les actions posées par le gestionnaire technique du foncier urbain ou le service public rendu, sont orientées prioritairement vers les citoyens, qui sont les usagers du service public. Cette structure

¹³ Venance Konan, 2024, Robert, Cartapila et l'orpailleuse, Massaya Editions, 139p

publique se présente comme une administration responsable qui fait de la prise en compte des demandes de la population sa priorité. A partir de cet instant, toute la communication dudit Ministère va épouser la teneur de ce slogan. Il en est ainsi de l'approche communicative adoptée sur la délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD). En effet, ce nouveau titre de propriété est délivré désormais sur un terrain du domaine foncier urbain, lors de la première acquisition. Institué depuis 2013 et signé par le ministre, ce document focalise jusqu'à ce jour, la quasi-totalité des interventions publiques des autorités de ce département ministériel. Les contenus médiatiques, les discours officiels prononcés sont concentrés sur l'importance de l'ACD, la sécurité que procure ce document et la nécessité pour les détenteurs de terrains urbains, d'en faire la demande. Nous avons pour preuve d'abord, la cérémonie de lancement De l'ACD en 2013 au cours de laquelle, le Ministre en charge de la construction et de l'urbanisme a qualifié l' ACD de « sésame ».

Pour faire absorber ce message et amener les populations à s'approprier ce titre de propriété définitif, le Ministère de la construction a initié plusieurs campagnes de sensibilisation depuis la réforme foncière urbaine dont les trois (03) éditions de la caravane « opérations tiroirs vides ». Ces caravanes dénommées « opération tiroirs vides », se présentent comme de vastes campagnes de sensibilisation où des moyens de communication de masse sont déployés pour expliquer les réformes foncières entreprises, notamment l'ACD, le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU). Elles servent de canaux pour informer davantage les usagers sur les différentes étapes de la procédure de délivrance de l'ACD, la nécessité d'en faire la demande dès l'acquisition d'un terrain urbain, la sécurité que procure l'obtention de l'ACD, et les effets financiers liés à la garantie hypothécaire. Le Ministre de la Construction du Logement et de l'Urbanisme (MCLU) précise à ce propos que : *« c'est une campagne de communication qui vise à promouvoir les actions du ministère, informer et sensibiliser les populations sur les réformes entreprises. Cette opération s'inscrit dans la volonté du ministère d'accélérer et faciliter le traitement de tous les dossiers en attente dans les tiroirs, répondre avec diligence aux demandes des populations »*¹⁴.

En plus des moyens de communication de masse déployés au cours de ces caravanes, notamment la couverture de par la Radiotélévision nationale et la presse écrite à grand tirage, les organisateurs ont visé une communication de proximité. C'est ainsi que des stands ouverts et éclatés ont été mis à la disposition des usagers à chaque étape de la caravane pour permettre ceux-ci de se rapprocher de leur administration foncière et poser leur préoccupation. Comme l'indique la dénomination « caravane opération tiroirs vides », l'on aurait pu s'attendre à une opportunité pour les usagers de voir accélérer les dossiers en attente de traitement dans les services du MCLU, dont pour certains datent de plusieurs mois voire années. Mais, cette caravane s'est présentée juste comme une lucarne pour recueillir les griefs et les traiter bien plus tard. L'importance du nombre de griefs recensés au cours de ces campagnes de sensibilisation a certainement milité en faveur de la mise en œuvre d'une enquête de satisfaction

¹⁴ Allocution du Ministre de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme lors de la 2^{ème} édition de l'opération tiroir vide donnée le 2 décembre 2022,

sur les plateformes digitales dudit ministère, site internet et page facebook.com pour mesurer la qualité des prestations de service¹⁵.

C'est en réponse à cette attente que les journées de réclamations et d'informations ont eu lieu du 13 au 30 août 2024 sur l'esplanade de la Tour A de la cité administrative. Cette tribune au départ destinée à recevoir en quelque sorte les plaintes des usagers et accorder un traitement rapide et exceptionnel aux préoccupations, s'est transformée en une lucarne pour le gestionnaire du domaine urbain de relater les performances du Ministère de la construction en matière de délivrance de l'ACD. Le Directeur de Cabinet du MCLU n'a pas manqué de vanter les prouesses de son département comme le démontre les extraits de son intervention : « *on observe une progression des demandes d'ACD. De 10.000 ACD délivrés de 2013 à 2020, nous sommes à une moyenne de 30.000 ACD annuellement traités entre 2020 et 2022. Le Ministère compte même doubler la production d'ACD avec la mise en œuvre de la réforme de titrement massif.* ». Cependant, il constate tout de même : « *qu'il y a beaucoup d'arnaque dans le secteur du foncier et les arnaques sont multiformes...Le phénomène de préfinancement de lotissement prend de plus en plus de l'ampleur* ». Quant au Directeur général de l'Urbanisme et du Foncier, il a affirmé ceci : « *On a suffisamment communiqué sur comment acheter une parcelle sans se faire gruger. En payant moins cher les parcelles, on se fait avoir. Pour acheter un terrain on commence d'abord par demander l'arrêté d'approbation du lotissement, dans le dispositif* »¹⁶.

Comme nous pouvons le constater, le Ministère de la construction ne lésine pas sur les moyens pour faire la promotion des réformes foncières, des produits et services publics fonciers. Il a même été institué au sein de son service de la communication, un magazine trimestriel dénommé Bâtir dont le n°008 de janvier à mars 2024, a communiqué énormément sur les réformes foncières. Nous avons également la newsletter du Ministère de la Construction du Logement de l'Urbanisme n°019 d'août 2024 centrée sur l'attestation de droit d'usage. En plus de ces médias, le site internet dudit Ministère diffuse la liste des lotissements de 1960 à aujourd'hui ainsi que les statuts desdits lotissements ; une application de vérification du statut des lotissements permet de savoir s'ils sont approuvés ou non¹⁷. Le service de communication de ce même Ministère s'est octroyé un temps d'antenne avec l'émission « *Les 13 minutes du MCLU* » sur la RTI1. Il initie chaque année une conférence dite « *Conférence de presse annuelle du MCLU* » et participe activement aux salons réservés au foncier et à l'immobilier.

Au regard de ce qui précède, nous pouvons affirmer que la communication publique adoptée par le gestionnaire du domaine foncier urbain vise à promouvoir les services fonciers et amener les usagers à s'approprier les réformes engagées. Elle présente l'image d'une administration modèle qui se modernise pour servir des prestations de qualité sur le foncier urbain et obtenir la satisfaction des populations. Ce service a tendance à montrer une image d'une administration

¹⁵ Enquête de satisfaction des usagers des services du Ministère de la Construction, du Logement, et de l'Urbanisme (MCLU) réalisée en 2024.

¹⁶ Allocution du Directeur général de l'Urbanisme et du Foncier faite le 29 août 2024, lors de son intervention au cours des journées d'information et de réclamations organisées par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'urbanisme et de l'Assainissement,

¹⁷ <https://construction.gouv.ci/mclulotissement/indix.php>

sur la voie de la transformation digitale qui fait des efforts pour satisfaire les attentes des usagers¹⁸. En revanche, dans les supports de communication que nous avons consultés, hormis la charte pour la pratique de bonne gouvernance, il ne nous a pas été donné de constater ne serait-ce qu'une opération interne de lutte contre la corruption.

La communication du gestionnaire financier du domaine foncier de l'Etat

En marge de l'approche communicationnelle employée par le Ministère de la construction, le Ministère des Finances et du Budget (MFB) qui est un acteur essentiel de la gestion du domaine foncier, à travers la Direction générale des Impôts (DGI) s'est donné pour slogan : « *ensemble cultivons le civisme fiscal* ». Ce slogan résume tous les objectifs de l'institution avec une compétence transversale sur tous les domaines fonciers, à savoir, réussir à faire supporter le paiement des impôts et taxes aux citoyens et opérateurs économiques de manière spontanée sans avoir à recourir aux procédures forcées. A première vue, l'on dénote que la communication de cette administration est prioritairement axée sur la fiscalité pure que le foncier. La DGI se préoccupe naturellement de collecter le maximum d'impôts pour alimenter le budget de l'Etat. Quoi de plus normal que les messages diffusés dans les communiqués, les éléments multimédias conçus visent davantage la mobilisation des ressources fiscales internes. C'est le cas des prospectus de la Direction du cadastre, régulièrement distribués avec les avis d'impôt foncier. Nous pouvons retenir par exemple parmi des messages que : « *pour développer la Côte d'Ivoire, payons nos impôts* », « *pour la sécurité de mon bien, c'est le moment de payer mon impôt foncier avant le 15 décembre 2024* ».

Ces flyers et autres affiches en plus de « short messages » mettent tout aussi un accent particulier sur le visuel. Elles mettent en évidence des infrastructures routières, notamment les ponts, les échangeurs, des grandes infrastructures économiques réalisées telles que le stade d'Ebimpé, les Centres hospitaliers Universitaires ou régionaux, ainsi que les écoles et les universités construites. C'est une façon très éloquente de justifier auprès des contribuables, la destination des fonds collectés qui est la réalisation des projets structurants et surtout la bonne utilisation de ces deniers publics par les autorités gouvernementales. La communication de la Direction générale des impôts dans ce canevas s'inscrit dans une logique de réédition de compte pour prouver la responsabilité du gouvernement dans l'usage des fonds et renforcer davantage la confiance des citoyens dans les institutions financières de l'Etat.

Le volet sécurisation des biens fonciers est également mis en avant dans le discours officiel des responsables du Ministère des Finances et du Budget. A de maintes occasions, le Livre foncier est présenté comme l'instrument qui sécurise la propriété foncière et qui est géré par les services de Conservation Foncière. Dans une gestion foncière à la chaîne, où le travail d'immatriculation et de publicité foncière à la charge de la Direction de la Conservation Foncière est relégué au second rang, la communication du gestionnaire financier du domaine foncier de l'Etat ne peut qu'éprouver un besoin d'affirmation de son domaine de compétence. A travers le slogan culte des services de la Conservation Foncière qui est libellé comme suit : « *le Tire foncier et la*

¹⁸ <https://www.ignfi.fr/fr/portfolio-item/simplification-et-transformation-digitale-du-foncier-urbain-cote-divoire/>

garantie des réels immobiliers, c'est la conservation foncière », l'on comprend bien la nécessité de présenter son domaine de compétence face aux velléités expansionnistes de certains acteurs de la gestion du foncier.

Les services de communication de la Direction générale des Impôts se servent également de leur émission culte, dénommé « *l'impôt et vous* » pour présenter toutes les réformes fiscales y compris les réformes foncières ayant des retentissements au niveau de l'impôt. En plus de cette émission, des communiqués sont produits pour inciter les acquéreurs de l'ACD à venir s'acquitter des droits de publication au livre foncier en vue de retirer leur titre de propriété. En son temps, une série de contenu médiatique avait été diffusée sur la digitalisation du livre foncier qui a abouti à l'institution du livre foncier électronique¹⁹ et de sa plateforme électronique de consultation à distance des droits réels immobiliers actuellement accessible uniquement qu'aux notaires. En marge de cet outil, nous avons observé également une communication de proximité des 16 Conservateurs de la Propriété Foncière et des Hypothèques exerçant à l'intérieur du pays pour sensibiliser les détenteurs de l'ACD du ressort de leurs circonscriptions foncières respectives à venir s'acquitter des droits de publication et retirer leurs titres de propriété.

A l'évidence, les services fonciers et les services financiers ayant des compétences foncières en plus de disposer de services de communication, mènent régulièrement des actions de communication sur leurs attributions foncières. Au regard des messages consultés, des contenus médiatiques visualisés et des prospectus et flyers parcourus, nous constatons que chaque administration se focalise sur la promotion de ses services fonciers et des produits fonciers offerts aux usagers. Il s'agit d'une communication institutionnelle qui met l'accent sur ses activités afin de se donner une visibilité et lisibilité, comme pour conforter la position de Kacou Goa que nous tirons de l'intitulé de son ouvrage : « *Communiquer pour être et paraître dans une société de consommation* »²⁰. De fait, les responsables de ces administrations foncières ont bien compris que la communication est nécessaire pour le rayonnement de leurs activités, pour la confiance et le prestige dans leur secteur d'activités. Ce type de communication est axé sur le volet externe, et se préoccupe du public, de l'image que l'on peut se faire du locuteur. Cependant, elle néglige le volet interne qui vise à produire à la fin un service qualitatif beaucoup plus expressif en termes de réputation. Dans tous les cas, l'image que l'on construit se trouve parfois rattrapée par la réalité de la qualité des services fournis aux usagers.

Avant d'aborder la perception des usagers sur les services, perception que nous avons recensées dans notre démarche qualitative, nous apprécierons les messages que les administrations s'adressent mutuellement dans le cadre de leurs liaisons fonctionnelles.

2.2.Des divergences de points de vue entre les administrations foncières sur la gestion qualitative du foncier

19 Ordonnance de 2015-208 du 25 mars 2015 portant création du livre foncier électronique

20 Goa Kacou, 2018, Communiquer pour être et paraître dans la société de consommation, L'Harmattan Côte d'Ivoire, Paris, 217p.

Chaque administration foncière a tendance à faire la promotion de ses activités et des services fonciers rendus aux usagers. La construction et l'exposition d'une image d'administration modèle vise à se hisser en une administration foncière qui fournit des prestations de meilleures qualités. Elles conduisent par moment ces responsables fonciers à se livrer à une véritable concurrence déloyale qui transparait dans leur communication. Au lieu d'améliorer son image et ses prestations de services sur la base d'une comparaison constructive entre services, la haute hiérarchie a plutôt recours à des procédés de dénigrement dans les messages communiqués au public. C'est le cas d'un contenu multimédia diffusé sur la page facebook.com du Ministère de la construction le 22 février 2023, dans une interview où la parole est accordée aux usagers ou opérateurs de l'immobilier pour apprécier la qualité des services rendus. Ce dernier prenant la parole a émis un grief contre les services de la Conservation Foncière sur les difficultés rencontrées au sein de ce service foncier pour le traitement des demandes d'arrêté de concession définitive. Cette interview vient en quelque sorte confirmer les propos du Ministre de la construction tenus le 29 janvier 2020²¹, propos selon lequel le Ministre a déploré que *« beaucoup reste à faire surtout à la conservation foncière, qui est un maillon essentiel dans la délivrance des actes. « Pratiquement, les dossiers non traités se trouvent à la conservation foncière. Il y a 17 000 dossiers bloqués là-bas »*. A travers cette affirmation, le Ministre semble indiquer que les services de la Conservation Foncière sont le maillon faible de la chaîne de délivrance de l'ACD, qui se trouverait absorbée par le flux de dossiers. Il compte aider à corriger cette défaillance de cet autre département ministériel par la poursuite des réformes dans les différents secteurs, notamment la mise en place d'un guichet unique qui va prendre en compte le cadastre et la conservation foncière.

Des reproches au système de communication des administrations foncières

Les divergences dans les approches communicationnelles entre ces acteurs, les éloignent certainement de leur cible essentielle, de sorte que des reproches souvent pertinents sont faites par les usagers à l'encontre du système de communication employé par ces administrations publiques. C'est le cas des remarques faites par les auteurs Kouambla et Kra, faisant état de ce que la plateforme censée faciliter le suivi des dossiers à distance au niveau du MCLU n'était pas opérationnelle. De ce fait, les usagers du service couraient le risque de voir leur demande rangée dans un tiroir, s'ils n'en faisaient pas personnellement le suivi physique au sein desdits services²². Même si cet outil électronique de suivi de dossiers fonciers a été remplacé par l'appliquatif du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU), il n'en demeure pas moins que, les demandeurs de titres de propriété foncière doivent toujours squatter les couloirs des services fonciers pour assurer une diligence dans le traitement de leurs requêtes, bien que le Ministre se soit fixé depuis 2019 l'objectif de 3 à 6 mois pour la délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive.

²¹ Les propos du Ministre de la Construction, lors de la cérémonie de présentation de vœux de son département le 21 janvier 2020 à Abidjan-Plateau au siège dudit ministère.

²² Kouambla J, KRA Kouassi Raymond, 2021, L'information foncière et la question de sa gouvernance en Côte d'Ivoire, L'harmattan, Paris, p199.

Il y a aussi que le Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme a une approche communicationnelle particulière pour faire adopter certaines réformes foncières importantes. L'affaire liée à l'instauration de l'attestation de droit d'usage (ADU) a soulevé des vagues. Adoptée en Conseil des Ministres le 24 mai 2023, l'attestation de droit d'usage coutumier est prévue pour remplacer dès le 1er juillet 2024, l'attestation villageoise. Contrairement à l'ancienne attestation, ce document est signé en plus du chef du village et du président du Comité villageois de gestion foncière par le lotisseur. Cette nouvelle attestation sera établie sur un imprimé sécurisé, infalsifiable et produite par l'administration foncière. L'ADU est censée réduire les nombreux litiges résultant de multiples attributions sur une même parcelle, une situation attribuée aux dysfonctionnements dans le mécanisme de l'ancienne attestation villageoise. Cependant en début de l'année 2024 alors que le Ministère de la construction a engagé une campagne de sensibilisation pour l'entrée en vigueur de ce document, le public se surprend d'apprendre sur les réseaux sociaux et dans certains médias en ligne le 29 juin 2024, que les chefs coutumiers Tchaman des 60 villages du District d'Abidjan ont exprimé leur indignation face à cette nouvelle attestation. Par une déclaration faite le 28 juin 2024 à la suite d'une Assemblée générale, ces chefs ont dénoncé l'instauration et la mise en œuvre de ce document. Ils estiment que l'argumentaire des multiples attributions sur une même parcelle, utilisé par le Monsieur le Ministre pour remplacer les attestations de propriétés villageoises, jette un discrédit sur leur corporation ainsi que leurs administrés. Ces chefs coutumiers ont également souligné qu'ils considèrent cette décision comme unilatérale et expriment des réserves quant à son caractère sécurisant du foncier urbain. Ils rejettent donc le document dans son état actuel et demandent sa suspension²³.

Cette annonce teintée de contestation laisse sous-entendre qu'il y a eu un manque de consultation ou de large consultation de la part du Ministère en charge de la construction avant l'instauration de cette ADU. Pourtant, le participatif et l'inclusif sont des approches prisées dans les méthodologies de réformes foncières afin d'impliquer davantage les communautés pour les préparer à s'approprier les réformes lorsqu'elles sont adoptées. En revanche, l'unilatéralité qui est le mode d'expression privilégié de la puissance publique n'est pas conseillée dans le cadre de l'adoption des changements au niveau du foncier. Il aurait peut-être fallu par exemple s'inspirer du modèle de dissémination de l'information juridique employé au Burkina Faso dans le cadre de la réforme foncière agraire. Dans cette approche, les outils de communication utilisés dans la phase 1 du projet ont consisté à l'élaboration des affiches éducatives avec des messages clefs, des prétextes de messages auprès des acteurs concernés, pour le recueil de leurs préoccupations, des craintes concernant la réforme²⁴. Ce qui n'a pas forcément été le cas pour l'institution d'une attestation de droit d'usage, d'ailleurs non prévu au moment de l'élaboration du texte législatif sur l'urbanisme et le domaine foncier urbain.

²³ <https://www.linfordrome.com/societe/98474-nouvelle-attestation-fonciere-les-chefs-tchaman-exigent-la-suspension-et-bloquent-les-lotissements>

²⁴ Gaoussou Nabaloum, 2014, Stratégie de dissémination de l'information juridique sur le foncier rural. Cas de la phase du projet sécurisation foncière du MCA-BF. Université de Ouagadougou - Département communication et journalisme, Maîtrise en sciences et techniques de l'information et de la communication, Option Communication pour le développement.

III. Une dénonciation par les médias prives des actes de corruption dans les administrations foncières

Plusieurs malaises intervenus dans la gestion du foncier surtout urbain seraient restés méconnus du grand public si ces événements n'avaient pas été relayés par certaines presses diffusées en ligne sur des plateformes numériques. Nous avons recensé et ressassé des situations de mécontentements exprimés par les acquéreurs de terrains à l'encontre des acteurs publics, des soupçons d'arnaque foncière sur des patrimoines fonciers de collectivités et des scandales de corruption impliquant directement les administrations foncières.

3.1.Mécontentement exprimé par les acquéreurs de terrains AGEF

Le média en ligne KOACI a relaté en 2022 des faits qu'il qualifiait d'anarque foncière organisée par l'Agence Foncière (AGEF), une entreprise publique de l'Etat de Côte d'Ivoire dotée d'une autonomie foncière, chargée de réaliser les lotissements administratifs au profit de l'Etat. Dans le cadre de cette mission d'intérêt général, cette structure a initié une opération de souscription de terrains viabilisés à Bingerville en 2015. Les différentes conventions conclues prévoyaient que les acquéreurs devraient rentrer en possession de leur bien en 2017. Cependant, ces acquéreurs vont apprendre à leur dépens que leurs biens immobiliers auraient été vendus à une banque à hauteur de 3.000.000.000 FCFA. Mécontents et n'ayant eu d'interlocuteur fiable pour poser le problème, les souscripteurs abusés et leurs porte-paroles vont se retrouver au siège de la FACACI pour dénoncer l'attitude de cette structure publique et interpellier les autorités foncières. Les victimes déclarent qu'« Abidjan, pour avoir un terrain c'est compliqué. Tout le temps, nous nous faisons gruger. On dit que c'est une structure d'Etat, comme l'AGEF, nous sommes plus en sécurité. Mais, l'AGEF nous fait comprendre que nous nous sommes trompés en lui faisant confiance. L'AGEF est en train de se comporter comme un citoyen lambda qui vend un même terrain à 10 ou 15 personnes dans nos villages »²⁵.

La relation par ce média de cette situation qu'on pourrait assimiler à une arnaque foncière a été le canal qui a permis d'informer les populations ainsi que les autorités gouvernementales sur les activités souvent irrégulières menées par les responsables de cette structure et qui contribuent à amplifier l'insécurité foncière. D'ailleurs cette structure a été impliquée dans plusieurs autres scandales fonciers de ce type. Ce qui a amené les autorités judiciaires à ouvrir une enquête entraînant l'inculpation et la condamnation de son premier responsable.

3.2.Soupçon de commercialisation illégale du patrimoine foncier d'une collectivité territoriale

La prévarication foncière est une réalité que tente de voiler le système de communication des principales administrations en charge du foncier. Le monopole étatique exercé sur la gestion

²⁵ https://www.koaci.com/article/2022/02/10/cote-divoire/societe/cote-divoire-scandale-dans-le-foncier-lagef-accusee-davoir-vendu-a-une-banque-178-terrains-de-120-acquereurs-pour-3-milliards_157578.html#google_vignette

foncière au début des années 70 et maintenu jusqu'en 90, a fait que les structures publiques du Ministère en charge de la construction se sont dotées de pouvoir foncier considérable dans la gestion des terrains urbains au point de faire ombre aux collectivités territoriales. En dépit des pouvoirs fonciers reconnus par la loi aux dites collectivités, dans la pratique ces dernières n'ont malheureusement pu les exercer. L'ampleur du pouvoir foncier des ministères techniques est telle que des parcelles dont la gestion est du ressort des collectivités territoriales n'échappent non plus au pillage foncier. C'est cette impasse foncière qu'a étalé Mamadou Koulibaly, Maire d'Azaguié, en dévoilant que le patrimoine foncier de sa commune a été exproprié par la complicité des agents de sa mairie et ceux du Ministère de la construction, une pratique digne d'une véritable mafia foncière. Dans un article partagé sur son blog le vendredi 19 avril 2019, et repris par le site internet foncier-développement, le maire d'Azaguié s'est offusqué de ce que la localité ne disposait quasiment plus de patrimoines fonciers²⁶.

Des investigations menées, il ressort que les réserves administratives composées d'espaces verts, parcelles à usage d'école ou pour la construction de centre de santé, des infrastructures sportives, même des marchés de produits vivriers ont été cédées à plusieurs particuliers parmi lesquels ces mêmes agents. Des titres de propriété définitifs comme les Arrêtés de Concession Définitive, des Certificats de Propriété Foncière auraient été délivrés sur ces parcelles administratives pour la plupart sans déclassement préalable. Ce malaise foncier traduit le niveau d'implication des acteurs fonciers publics dans la délivrance de ce type d'actes fonciers irréguliers. Ces malversations foncières n'auraient pu prospérer sans qu'un important flux financier n'ait circulé au profit de ces gestionnaires du foncier, notamment les agents de l'urbanisme, de la topographie et du domaine urbain. Alors que le maire en faisant l'inventaire du patrimoine foncier de sa localité, était en droit de s'attendre à un énorme patrimoine foncier, grande fut sa surprise de constater que la majorité des terrains appartenant à la Mairie d'Azaguié lui ont été expropriés.

3.3. Accusations et scandales de corruption foncière au sein des administrations dotées de compétences foncières

Les usagers des services fonciers semblent ne pas avoir un véritable canal de communication pour faire connaître leurs griefs auprès des administrations foncières. Lorsque toutes les voies de recours sont usitées, ils ont alors recours à la presse écrite pour formuler leur remontrance. Au cours de l'année 2024, l'arrêt n°136 du 13 mars 2024 du Conseil d'Etat est venu statuer sur un litige foncier né de l'occupation, l'acquisition de la propriété des lots et la mise en valeur du lotissement Opération liberté Riviera Golf 4. Suite à l'annulation par cet arrêt du Conseil d'Etat de 100 titres de propriété et d'actes sur ce lotissement, les représentants des familles Agbado, et Lokoman, considérées comme les propriétaires coutumiers de ce périmètre foncier ont exprimé leur satisfaction quant au « *Triomphe du droit* »²⁷, naturellement parce que ledit arrêt était en leur faveur.

²⁶ <https://www.foncier-developpement.fr/actualite/scandale-foncier-en-cote-divoire/>

²⁷ <https://www.aip.ci/84845/cote-divoire-aip-des-proprietaires-terriens-saluent-le-triomphe-du-droit-dans-le-reglement-du-litige-foncier-de-la-riviera-golf-extension/>

Cet arrêt pris en dernier ressort par la haute juridiction administrative, ne va pas sans porter atteinte aux droits des occupants et détenteurs de titres de propriété ainsi qu'aux investissements massifs réalisés par eux. C'est ainsi qu'un collectif de résidents représentant les 70 familles expropriées de leurs lots et désemparées par la décision du Conseil d'Etat a accusé, dans l'article de *Abidjan 24, quotidien d'informations générales n°1360 du mercredi 27 novembre 2024*, cette institution judiciaire de corrompue et même appelé au secours le Chef de l'Etat. Cette accusation grave qui porte un coup de discrédit sur l'intégrité des juges du Conseil d'Etat, nous amène à faire certaines analyses à partir d'investigations au sein d'instances judiciaires. Il ressort que des violations de normes formelles peuvent souvent s'opérer en fonction des marges de manœuvres dont disposent les juges et les greffiers, autrement-dit des zones d'incertitude de textes de référence qu'exploitent les acteurs judiciaires. Aussi, comme pour reprendre Michel Bisa Kibul, dans certains procès en République Démocratique du Congo, la loi du plus fort peut l'emporter par les voies de corruptions et de trafics d'influence. Il se peut aussi que malgré tout, des personnes sans influence ou justiciables pauvres parviennent à l'emporter sur des personnes influentes. Il y a donc en matière foncière d'autres facteurs significatifs qui peuvent être plus importants que la corruption et les trafics d'influence. En tout état de cause, ces faits démontrent que la corruption foncière n'est pas une vue de l'esprit, c'est une réalité qui persiste, qui est sue, voire même tue, alors qu'il se peut qu'elle tue l'économie.

CONCLUSION

En définitive, nous pouvons dire à travers cet article que la corruption dans le secteur du foncier urbain en ce qui concerne le périmètre du grand Abidjan, est un phénomène réel et donc factuel. Cela se perçoit à travers les abus fonciers souvent orchestrés par certaines administrations foncières pour exproprier les détenteurs de droits fonciers, la commercialisation illégale du patrimoine foncier des collectivités territoriales et les scandales de corruption qui éclaboussent les gestionnaires du domaine foncier de l'Etat. Bien plus, les processus d'acquisition du foncier urbain déjà très complexes et lourds sont truffés d'obstacles de nature à occasionner des pots-de-vin, des dessous de tables de la part des usagers au profit des agents des services fonciers. Ces méconduites des agents bien que sues des administrations foncières par l'écho que se font les médias privés, n'intéressent pas vraiment leur communication publique. La stratégie de communication de ces administrations foncières est plutôt orientée vers la promotion des services publics fonciers de qualité, d'une administration foncière modèle et exempte de toutes reproches. Face à la récurrence des cas d'arnaques et de corruption foncière, prétextant d'une volonté de l'administration foncière de taire les abus en son sein, nous sommes arrivés à la conclusion que les gestionnaires du foncier ne disposent pas encore d'une véritable stratégie de lutte contre la corruption.

Pourtant, la communication publique dans le cadre de la gouvernance foncière peut être un puissant levier pour adresser véritablement cette question qui préoccupe de plus en plus la société ivoirienne. Il paraît de ce fait, nécessaire pour les services de communication des administrations foncières de prendre à bras le corps ce problème, par la multiplication des pratiques de bonne gouvernance, la sensibilisation des agents, la mise en place d'un système de

contrôle interne efficace, d'un mécanisme de détection de corruption et de répression effective des coupables.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. Allou Boigny Nobel.(2024). Achetez un terrain en toute sécurité en Côte d'Ivoire : Les secrets enfin dévoilés pour être propriétaire, Abidjan. Allou Boigny Nobel.
2. Boutinot Laurence, Viau A. Alain, & Leclerc Grégoire. (2008). « Questions sur la neutralité des outils de type jeux de rôle et cartographie participative dans une expérience de gouvernance foncière au Sénégal », *Norois* [En ligne], 209 | n°4, mis en ligne le 01 mars 2011, consulté le 10 avril 2012. URL : <http://norois.revues.org/2641> ; DOI : 10.4000/norois.2641.
3. Chauveau Jean-Pierre. (2000). Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire : Les enjeux silencieux d'un coup d'état, in Editions Karthala. Politique africaine. 78. 94-125.
4. Kibul B. Michel. (2019). La gouvernance foncière en République Démocratique du Congo : Du pluralisme institutionnel à la vampirisation de l'État. Louvain-la-Neuve. Academia s.a. L'Harmattan.
5. Kouambla, Jonas, & Kra K. Raymond. (2021). L'information foncière et la sa question de sa gouvernance en Côte d'Ivoire. Paris. L'Harmattan.
6. Lelo Nzuzi, F. (2009). Croissance urbaine et recul de la ceinture verte maraîchère à Kinshasa, in *Congo-Afrique*, 438, pp. 567-591. Kinshasa.
7. Matsanza Aundu. (2012). L'État au monopole éclaté : aux origines de la violence en RDC. Paris, L'Harmattan.
8. Yeboué Guillaume. (2023). Comment acheter un terrain sans se faire arnaquer ? Le guide pratique pour devenir réellement propriétaire. Abidjan. NS Edition.