

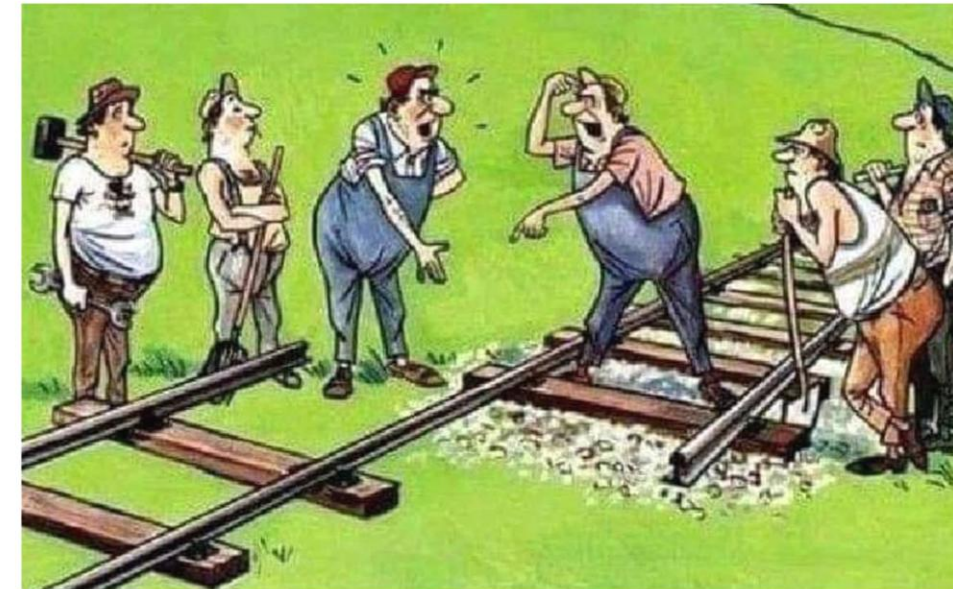


SESSION #4 – PARTAGE D'EXPERIENCES NATIONALES

REGLEMENTATION ET NORMES EN TOPOGRAPHIE ET GEODESIE POUR LA SECURISATION DU FONCIER URBAIN EN COTE D'IVOIRE

Dr. Jacob L. KOUAME
Directeur Direction Topographie Cartographie
Ministère Construction, Logement et Urbanisme
Tél.: +225 07 27 20 21 38 98
E-mail: ja.kouame@construction.gouv.ci

1. Introduction
2. Référentiels géodésiques & cartographiques
3. Sécurisation juridique de la propriété urbaine
4. Chaîne numérique & identifiants uniques du foncier en Côte d'Ivoire
5. Compétences professionnelles
6. Bonnes pratiques techniques
7. Conclusion



La sécurisation du foncier urbain en Côte d'Ivoire repose sur un ensemble de réglementations et de normes, notamment en matière de topographie et de géodésie.

Ces dispositions visent à clarifier le statut des **terrains urbains**, à prévenir les **litiges fonciers** et à garantir la **validité des transactions immobilières**.

Le cadre légal est principalement défini par le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CUDFU) et ses décrets d'application:

→ *Loi n°2020-624 du 14/08/2020 instituant le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain, telle que modifiée par la loi n°2024-351 du 06 juin 2024*

L'objectif est de présenter des textes et “règles du jeu” à connaître pour les travaux de topographie/géodésie liés à la sécurisation du foncier urbain en Côte d'Ivoire.

REFERENRIELS GEODESIQUES ET CARTOGRAPHIQUES

Base juridique 1 : Décret n°2019-220 du 13 Mars 2019 instituant un système de référence terrestre, un système de référence altimétrique et un système de représentation plane en Côte d'Ivoire

Objectif : Faciliter la gestion spatiale du territoire et aider à la prise de décision dans la fourniture des services comme l'affectation des terres, l'autorisation d'urbanisme, la sécurisation foncière, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité, le réseau des transports, l'accessibilité des infrastructures scolaires et sanitaires, etc.

Caractère obligatoire : tous les levés et travaux en Côte d'Ivoire (géodésie, topographie, cartographie, hydrographie, urbanisme, divers cadastre, environnement, etc.) doivent être rattachés à **ITRF2014** (planimétrie) et au **NGCI** (l'altimétrie) (art. 15 du décret).

Système de référence terrestre : ITRF2014 époque 2010 (réalisation de l'ITRS)

Ellipsoïde : IAG-GRS80

Projection nationale : TMCI-5.5 (Transverse Mercator Côte d'Ivoire – méridien central $-5^{\circ}30'$), Abscisse (X_0) 500 000 m, facteur d'échelle 0,9996, unité le mètre.

Référence altimétrique : NGCI – Nivellement Général de Côte d'Ivoire (altitude orthométrique)

Base juridique 2 : Arrêté Interministériel n° 0807/MCLU/MEMINADERPV/MFB/MT/MEER du 29 octobre 2024 déterminant les modalités d'application du décret n°2019-220 du 13 mars 2019 instituant le référentiel géographique

Détermine et Précise (art. 1, art. 22) :

- a) Les caractéristiques du **Réseau Géodésique de Côte d'Ivoire**, des points géodésiques, des bornes ou repères métalliques scellés (*RGIR; RGIO; RGID; Points Topographiques d'appui*)
- b) Le point fondamental altimétrique, origine des altitudes en Côte d'Ivoire;
- c) Les classes et niveaux de précision de levés requis par catégories et secteurs d'activités (*de la classe I (0-1 cm) à la classe X (+10m)*)
- d) Les paramètres de transformation du système ITRF 1996 à ITRF2014.



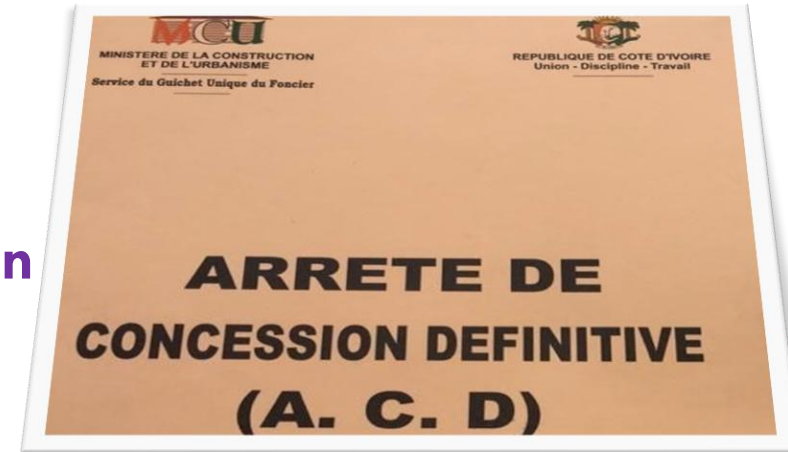
NB : Une période transitoire de trois (03) ans maximum a été prévue pour assurer le basculement et la conversion des données et informations géographiques dans le nouveau système de référence en vigueur: **du 29/10/2024 au 28/10/2027**

Bases juridiques : Décret n°2021-785 du 08 Décembre 2021 déterminant la procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD)

Dispositions antérieures (réformes ACD) : Décret n° 2013-482 du 02 juillet 2013 portant modalités d'application de l'Ordonnance n°2013-481 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains

Le Décret précise la procédure ACD :

- a) Rôle du Guichet Unique du Foncier; de la Direction du Domaine Urbain
- b) Rôle de la Conservation Foncière; de la Direction du Cadastre
- c) Rôle du Cabinet du MCLU; des Préfets hors Abidjan, etc.



- L'ACD confère la pleine propriété sur le domaine foncier urbain
- L'ACD doit être publié au Livre foncier (DGI/DDCFET)

Dossier technique ACD : calque, Extrait topo, *tableaux de coordonnées/surfaces*, rapport du géomètre, *éléments de géoréférencement, systèmes de références ...*

IDENTIFIANTS UNIQUES DU FONCIER DE CÔTE D'IVOIRE

Bases juridiques :

1. Décret n°2019-221 du 13 Mars 2019 instituant l'Identifiant Unique du Foncier de Côte d'Ivoire
2. Arrêté interministériel n°757/MCLU/MINADER/MT/MEER/MPMBPE du 24 juillet 2020 portant modalités de génération, de gestion et d'application de l'identifiant unique du foncier de côte d'ivoire

Objectifs : identifier de façon unique toutes les parcelles foncières de Côte d'Ivoire quelle soit leur nature juridique
Faciliter l'accès aux informations via la plateforme IDUFCl
Accélérer les démarches administratives numériques



SI-IDUFCl

GESTION DE L'IDUFCl

AHIBA VERDIER
v.ahiba@construction.gouv.ci

Vue générale - Plateforme IDUFCl

Consulter le guide utilisateur ici

# IDUFCl Générés	# IDUFCl Actifs	# IDUFCl inactifs	# IDUFCl retirés	# IDUFCl revoqués
22 104	22 104	0	0	0

# Circonscriptions	# Total Parcelles	# Parcelles actives	# Parcelles Retirées	# Parcelles Revoquées
21	22 104	22 104	0	0

PLATE-FORME DE GENERATION IDUFCl

Copyright 2025 SI-IDUFCl | DMISA © CATELI SMART PLATFORM. Powered by IMAKO

GESTION DE L'IDUFCl

AHIBA VERDIER
v.ahiba@construction.gouv.ci

Mes IDUFCl Actifs # IDUFCl : 22104 au 26-08-2025 à 10:19:55

Domaine Département Circonscription IDUFCl N° Transaction

Liste des 50 derniers IDUFCl

#	Domaine	Circonscription	Demandeur	Transaction	IDUFCl	Date/Heure	Statut	Raccourcis	Actions
1	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220250203125344	CIV-183-00000005096-URB	2025-02-03 12:53:53	actif		Choisir
2	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220241220110903	CIV-183-00000005068-URB	2024-12-20 13:26:35	actif		Choisir
3	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220241220110903	CIV-183-00000005067-URB	2024-12-20 13:26:28	actif		Choisir
4	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220241220110903	CIV-183-00000005066-URB	2024-12-20 13:26:21	actif		Choisir
5	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220241220110903	CIV-183-00000005065-URB	2024-12-20 13:26:15	actif		Choisir
6	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220241220110903	CIV-183-00000005064-URB	2024-12-20 13:26:09	actif		Choisir
7	URB	Grand-Bassam	AHIBA VERDIER	ATT67002220241220110903	CIV-183-00000005064-URB	2024-12-20 13:26:09	actif		Choisir

- **Bornage et délimitation** : L'opération de bornage du Géomètre-expert d'une parcelle de terrain aboutit à un procès-verbal qui a une valeur juridique: *mesurer et délimiter pour mettre en place des plans cadastraux et des titres fonciers*
- **Plans parcellaires et topographiques** : plans de morcellement parcellaire et extraits topographiques, documents obligatoires dans le processus d'acquisition de terrains : *localiser les terrains et vérifier leur conformité aux règles d'urbanisme*
- **Lotissement / Aménagement** : Le processus, strictement réglementé, fait l'objet d'un plan approuvé par les autorités compétentes. Ce plan, établi et appliqué par un géomètre-expert, garantit que les parcelles respectent les normes de superficie et d'accessibilité. (*Approbation du projet de lotissement et Application du plan de lotissement approuvé*)
- **Numérisation et SIG (SIGFU)** : Pour moderniser le système, la Côte d'Ivoire a mis en place des outils numériques comme le Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU), intégrant les données spatiales (*géodésie, plans*) et textuelles (*titres de propriété*) pour automatiser le traitement des actes administratifs, réduire les délais et minimiser les litiges.
Chaîne numérique : guichets, échanges MCLU/DGI/Préfets, réduction des litiges, consultation des informations parcellaires en ligne, suivi des demandes par les usagers

ETUDE TOPOGRAPHIQUE DE PROJET D'AMENAGEMENT

Décret n°2021-784 du 08/12/2021 portant organisation des procédures d'élaboration, d'approbation et d'application des plans de lotissement

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE Union-Discipline-Travail																	
MINISTERE DE LA CONSTRUCTION, DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME																	
DIRECTION DE LA TOPOGRAPHIE ET DE LA CARTOGRAPHIE																	
DISTRICT REGION DEPARTEMENT COMMUNE /SOUS PREFECTURE..... VILLAGE.....																	
ETAT DES LIEUX DU PROJET DE LOTISSEMENT																	
PROMOTEUR:(Nom et Contact) SUPERFICIE DE LA ZONE LEVEEHaaCa																	
Levé et dressé par	RATTACHEMENT <table border="1"> <tr> <th colspan="2">PLANIMETRIQUE</th> <th colspan="2">ALTIMETRIQUE</th> </tr> <tr> <td>N° PTS</td> <td>DATE 2016-2010.0</td> <td>WGS 84 UTM 39/30 N</td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Y</td> <td>Z</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	PLANIMETRIQUE		ALTIMETRIQUE		N° PTS	DATE 2016-2010.0	WGS 84 UTM 39/30 N		X	Y	Z					
PLANIMETRIQUE		ALTIMETRIQUE															
N° PTS	DATE 2016-2010.0	WGS 84 UTM 39/30 N															
X	Y	Z															
Cabinet de Géomètre Expert Agréé	Conducteur Travaux Géomètre :.....																
Plan N°.....	Affaire N°.....																
Date:.....	Echelle :1/2000																
Contrôlé par la DTC le																	

ECHELLE DE PRODUCTION : 1/2 000



Résultat du levé d'état des lieux



Agent DTC : Mise en station de contrôle

1. REALISATION DES TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES

Les professionnels sélectionnés pour réaliser les travaux de **sécurisation foncière** sont les Cabinets de Géomètres Experts inscrits au tableau de l'OGECI (*Loi n°70-487 du 3 août 1970, instituant l'ordre des Géomètres-Experts*)
Il s'agit de travaux topographiques réalisés à la station totale, au GPS différentiel, et de la matérialisation des parcelles foncières par des Bornes réglementaires.

2. MISSION DE CONTRÔLES TECHNIQUES DES TRAVAUX

Le décret *n°71-330 du 7 juillet 1971*, stipule que, les travaux ayant pour but l'établissement des plans sur des **échelles supérieures ou égales au 1/5000**, sont effectués en liaison avec la DTC, qui devra approuver le cahier des charges avant passation du marché et exercer un contrôle des opérations.
Le règlement définitif du marché n'interviendra que sur présentation d'une **Attestation de la DTC certifiant la conformité des travaux aux dispositions dudit décret.**

TRAVAUX DE LEVES TOPOGRAPHIQUES



Construction des bornes géodésiques



Rattachement des bornes géodésiques



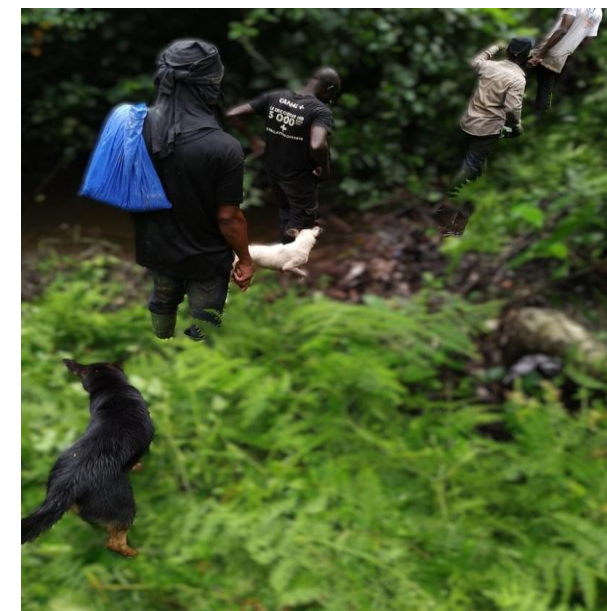
Contrôle des bornes géodésiques par la DTC



Piquets scellés



Un agent pendant l'observation GNSS



Ouverture des layons

COMPETENCES PROFESSIONNELLES

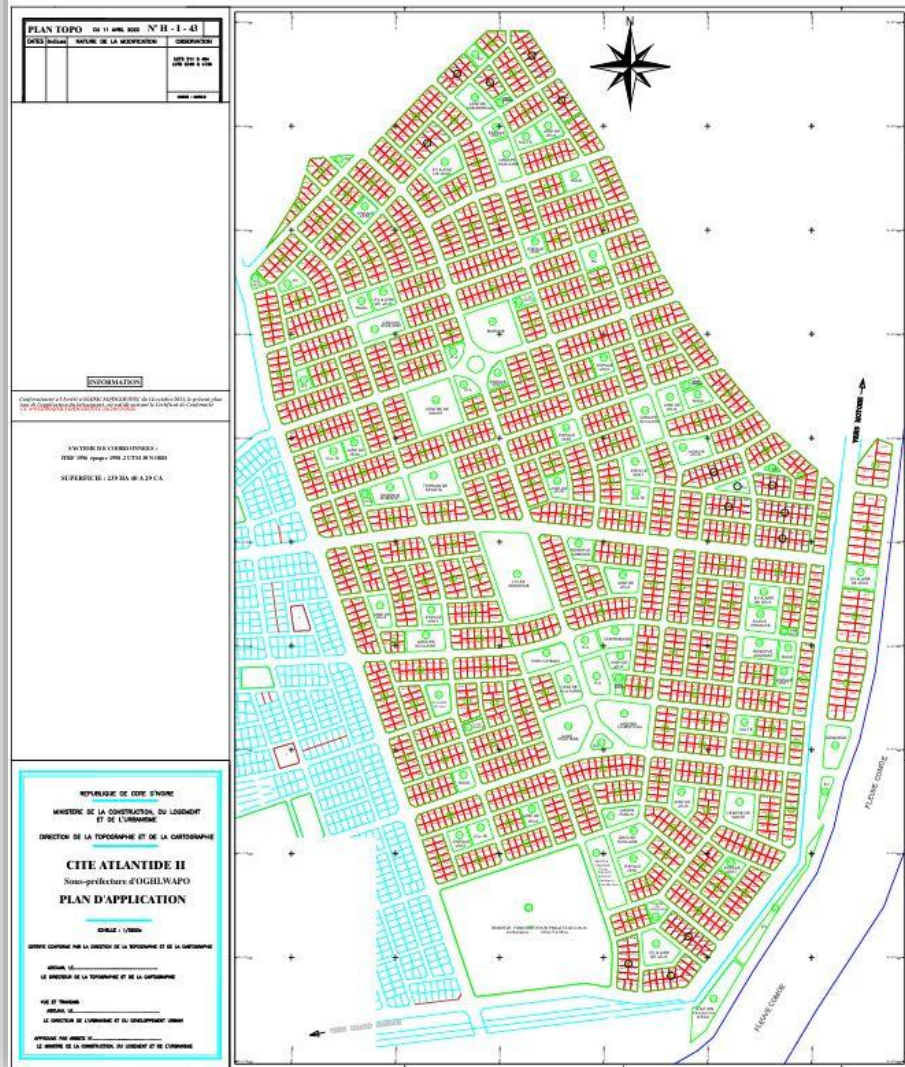
TRAVAUX DE LEVES TOPOGRAPHIQUES



BONNES PRATIQUES TECHNIQUES

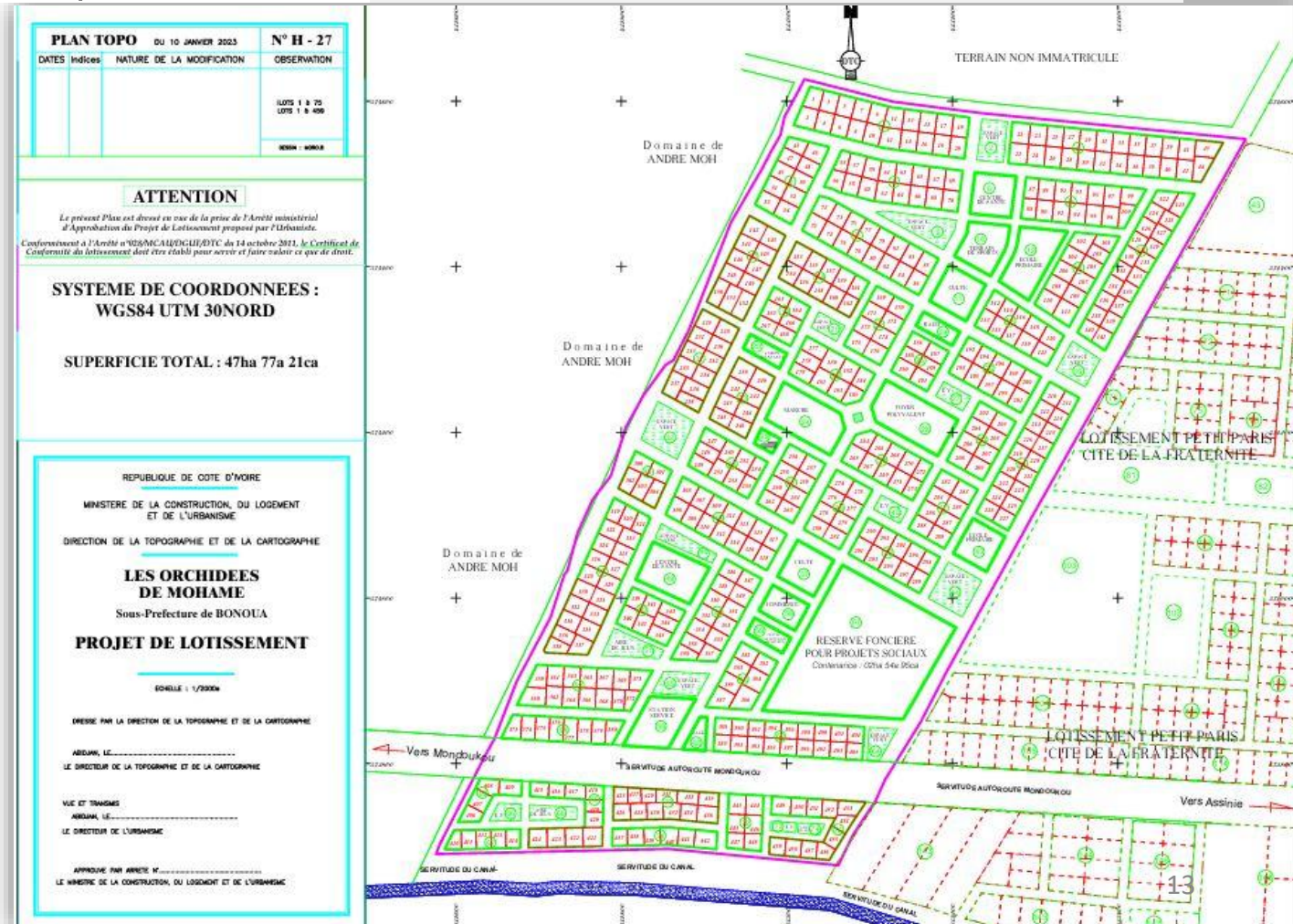
CONFECTION ET NUMEROTATION DE PLANS D'AMENAGEMENT

Format Portrait A0
Surface foncière $\approx 170\text{ha}$



ECHELLE D'EDITION :
1/2 000

Format Paysage A0
Surface foncière $\approx 190\text{ha}$



BONNES PRATIQUES TECHNIQUES

DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITE

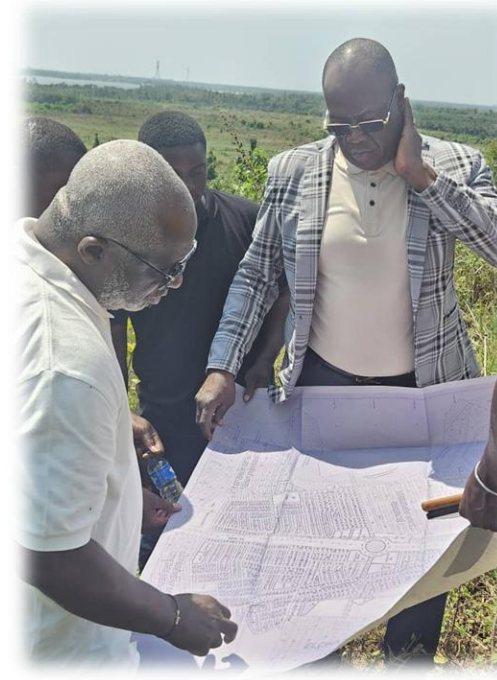


Visite conjointe (DTC, DRCLU Abidjan) sur les lotissements

- **M'pate cite des merveilles 2**, et
- **M'pate résidentiel 2** à Bingerville)



14



PV de réception définitive des travaux cosigné par :

- **L'Ingénieur géomètre de la DTC commis au contrôle,**
- **Le Géomètre-Expert appliquant le lotissement,**
- **L'Urbaniste (représenté par le DR/DD/CS du MCLU),**
- **L'ingénieur VRD (représenté par le DR/DD du MEER),**
- **Le Promoteur du lotissement.**

Arrêté n°28 MCAU/DGUF/DTC du 14/10/2011 portant institution du Certificat de Conformité des lotissements, des morcellements et de l'aménagement foncier



Mission de contrôle des lotissements **BETIGBO parcelles A, B, C** à Gd-Bassam

SANCTIONS AU TITRE DES ACTIVITES TOPOGRAPHIQUES

CODE DE L'URBANISME
ET DU DOMAINE FONCIER
URBAIN

>> ARTICLE 286

La délivrance des actes domaniaux et la diffusion des plans issus de l'application du lotissement ou du morcellement sont subordonnées à l'établissement du certificat de conformité.

Tout promoteur ou initiateur de lotissement qui opère des transactions sur un lotissement ne disposant pas de certificat de conformité est passible d'une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 5.000.000 à 50.000.000 de francs.

>> ARTICLE 287

Est punie d'une amende d'une peine d'emprisonnement d'un an à trois ans et d'une amende de 500.000 à 5.000.000 de francs, toute personne qui, intervenant dans l'établissement et la délivrance du certificat de conformité, se rend coupable de faux.

Article 282. Est puni d'une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 2.000.000 à 20.000.000 de francs, quiconque aura réalisé une opération d'urbanisme, sans approbation préalable de l'autorité compétente.

Article 283. Sont considérés comme complices de l'infraction prévue à l'article précédent, le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'urbaniste, le géomètre, le topographe ou tout autre maître d'œuvre qui aura participé à la réalisation de l'opération d'urbanisme considérée.

Article 284. Outre la sanction prévue à l'Article 284 ci-dessus, il doit être ordonné dans un délai prescrit par le tribunal compétent, l'interruption des travaux et la remise en l'état primitif des lieux.

Article 285. La réalisation des opérations de lotissement au mépris des prescriptions énoncées dans l'arrêté d'approbation et de celles figurant au cahier des charges applicables au périmètre de l'opération entraîne, l'application de la sanction prévue à l'Article 284 ci-dessus à l'auteur de l'infraction.

CONCLUSION

Avant 1982, l'utilisation des techniques topographiques anciennes ont permis de produire des plans de lotissement appliqués avec une maîtrise d'œuvre du projet du lotissement en termes de **Direction Technique** et de **Financement** (État, Collectivités locales, Privés).

De nos jours, l'évolution technologique et les techniques topographiques constituent des gages de réussite des réformes foncières engagées par le **Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme**.

Pour ce faire,

1. une **direction technique** devra être clairement identifiée ;
2. un **cadre de financement** des différentes activités du projet d'aménagement devra être défini.

Le projet d'aménagement de territoire doit être considéré comme un projet de réalisation de travaux publics dont les résultats « **sont d'utilité publique et valent Alignement** ».



MERCI DE VOTRE ATTENTION

