



Professeur Emérite **Benoît D. N'BESSA.**

Mots sur N'BESSA

Le Professeur Benoît Damien N'BESSA est le premier Professeur Emérite de Géographie du Bénin, depuis le 1er octobre 2011 pour ses qualités exceptionnelles d'enseignant, de formateur, de pédagogue et de chercheur. En effet, le Professeur a consacré une bonne partie de sa vie intellectuelle et universitaire aux études urbaines au point de susciter des vocations chez bon nombre de ses étudiants qui ont soutenu, brillamment, des thèses sur différentes thématiques de la géographie urbaine. L'héritage le plus précieux qu'il laisse aux générations actuelles et futures est la création d'un laboratoire, le Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR) qu'il a dirigé de sa création jusqu'en 2012 et dont il est le Directeur Honoraire.



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI

FACULTÉ DES SCIENCES HUMAINES
ET SOCIALES



LABORATOIRE D'ETUDES DES DYNAMIQUES URBAINES
ET RÉGIONALES (LEDUR)



VILLES ET DÉVELOPPEMENT EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE

Mélanges en l'honneur du Professeur Emérite
Benoît D. N'BESSA.

TOME 1

Sous la direction du Professeur **Léon Bani BIO BIGOU**

ISBN N° 978-99919-79-99-1

Dépôt légal 10861 du 05/12/2018



LaCarto

« Villes et développement en Afrique subsaharienne »

Tome 1, ISBN : 978 – 99919 – 79 – 99 - 1

**Dépôt légal N° 10861 du 05 / 12 / 18, Bibliothèque
Nationale du Bénin, 4^e Trimestre**

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| AVANT-PROPOS | 5 |
| PREMIERE PARTIE : Gouvernance urbaine, aménagement et planification en Afrique subsaharienne | 6 |
| Urbanisation et problématique de gestion de l'espace dans l'arrondissement de Dangbo au Bénin | |
| ZANNOU Sandé, FANGNON Bernard et DOSSOU-GUEDEGBE Odile | 7 |
| La place de l'Université dans le développement urbain de Daloa et de Korhogo | |
| OUSSOU Anouman et KONAN N'Zué Yao Thibault..... | 24 |
| Cartographie de la dynamique spatio-temporelle de l'agglomération urbaine de Nikki et de ses périphéries à base de l'imagerie satellitaire spot au Bénin | |
| DJAUGA Mama, THOMAS Omer, DEGBEGNON Léopold | 39 |
| Lotissements à Ouagadougou au Burkina Faso : méfiance entre acteurs et défiance de l'autorité publique | |
| NEBIE Gaoussou et NIKIEMA Dramane..... | 56 |
| Une ville en expansion dans une région marginalisée : cas de Doropo dans l'extrême nord-est de la Côte d'Ivoire | |
| KAMBIRE Bébé, GOGBE Téré, KAMBIRE Sié..... | 74 |
| Occupation illégale des réserves foncières administratives et problématique de gestion durable de la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire) | |
| N'GUESSAN Kouakou Firmain, DIÉMÉ Alida Gwladys, ADOU Bosson Camille, KOFFI Brou Émile | 96 |
| L'activité de démarcheur ou « dillali », un tremplin pour les acteurs de la gestion urbaine dans la ville de Zinder | |
| ADAMOU Abdoulaye | 111 |
| Croissance urbaine et développement économique de la commune de Sèmè-Podji au sud-est du Bénin | |
| YETONGNON J. Eric Georges, DIALLO DEMBA Kassimou, EGBETOWOKPO Kokou Mawussi, KADJEBIN Toundé Roméo Gislain, HOUSSOU Christophe Sègbè | 131 |
| La téléphonie mobile, un outil indispensable au développement des activités socio-économiques dans la ville de Toulépleu (Côte d'Ivoire) | |
| GAHIÉ Gnatin Mathias, KOFFI Assoumou André Luc, LOUKOU Alain François | 152 |

| | |
|---|-----|
| Analyse du niveau de développement local dans la commune de Bonoua au sud-est de la Côte d'Ivoire | |
| WADJA Jean-Bérenger, TRAORE Kinakpefan Michel, KOUAME Karine Natacha | 166 |
| Croissance de la population scolaire et offre éducative dans la ville de Bouaké | |
| TANOAH Ané Landry | 179 |
| DEUXIEME PARTIE : Enjeux et défis de la ville durable en Afrique subsaharienne | 197 |
| Anié, une petite ville togolaise face aux grands défis | |
| ATCHOLE Eyanah | 198 |
| Usage administratif du numérique, fragment d'une problématique géographique dans la région du Béré (Côte d'Ivoire) | |
| KONE Kapiéfolo Julien, ADOU Bosson Camille, DJOMO Armel Konan Kouassi, LOUKOU Alain François, KOFFI Brou Émile | 213 |
| Dynamique urbaine et problèmes environnementaux dans la ville de Kétou | |
| HOUNDEJI Pamphile; VIGNINOUE Toussaint; AICHEOU Alfred | 230 |
| Activités informelles et problématique du cadre de vie des populations dans les villes secondaires ivoiriennes : cas des unités de fabrication du savon « kabakourou » à Divo | |
| YAO Kouassi Ernest | 251 |
| Contraintes de gestion des espaces verts publics dans l'agglomération de Lomé | |
| SOMADJAGO Mawussé et SUKA Dela Kofi | 268 |
| Analyse spatiale multicritère et identification des espaces vulnérables aux d'inondation dans la ville de Porto-Novo | |
| HONVO S. Z. Aser, AHOHOUNDO Alexis Cossi Parfait, TOHOZIN Coovi Aimé Bernardin | 277 |

Comité scientifique

Pr Léon Bani BIO BIGOU (Bénin), Pr Antoine Yves TOHOZIN (Bénin), Pr Sègbè Christophe HOUSSOU (Bénin), Pr Sylvain ANIGNIKIN (Bénin), Pr Bonaventure MENGHO (Congo), Pr Yolande OFFOUEME BERTON (Congo), Pr Jérôme ALOKO NGUESSAN (Côte d'Ivoire), Pr Expédit W. VISSIN (Bénin), Pr Noukpo AGOSSOU (Bénin), Pr Sébastien SOTINDJO (Bénin), Pr Michel BOKO (Bénin), Pr Odile DOSSOU GUEDEGBE (Bénin), Pr Placide CLEDJO (Bénin), Pr Euloge OGOUWALE (Bénin), Pr Brice TENTE (Bénin), Pr Constant HOUNDENOU (Bénin), Pr Fulgence AFOUDA (Bénin), Pr Wonou OLADOKOUN (Togo), Pr Edinam KOLA (Togo), Pr Céline Yolande BIKPO (Côte d'Ivoire), Pr Kokou Henri MOTCHO (Niger), Pr Michel VIDEGLA (Bénin), Dr Jean HOUNDAGBA (MC, Bénin), Dr Omer THOMAS (MC, Bénin), Dr Toussaint VIGNINO (MC, Bénin), Dr Kwami Gabriel NYASSOGBO (MC, Togo), Dr Aboubakar KISSIRA (MC, Bénin), Dr Germain GONZALLO (MC, Bénin), Dr Alix Servais AFOUDA (MC, Bénin), Dr Ismael TOKO IMOROU (MC, Bénin), Dr Ibouraima YABI (MC, Bénin), Dr Moussa GIBIGAYE (MC, Bénin), Dr Ansèque GOMEZ (MC, Bénin), Dr Vincent OREKAN (MC, Bénin), Dr Léocadie ODOULAMI, Dr Georges ALE (MC, Bénin), Dr Rogatien TOSSOU (MC, Bénin), Dr Armelle CHOPLIN (MC, France/IRD-Bénin).

Comité de lecture

Pr Léon Bani BIO BIGOU, Dr Toussaint VIGNINO (MC), Dr Aboubakar KISSIRA (MC), Dr AFOUDA Alix Servais (MC), Dr Ismael TOKO IMOROU (MC), Dr Ibouraima YABI (MC), Dr Moussa GIBIGAYE (MC), Dr Adrien DOSSOU-YOVO (MC), Dr Georges ALE (MC), Dr Cyr Gervais ETENE (MC), Dr Sylvain VISSOH (MC, Bénin), Dr Bernard FANGNON (MC, Bénin), Dr Benjamin S. ALLAGBE (MA), Dr David Makodjami BALOUBI (MA), Dr Edouard AKPINF (A), Dr Messan LIHOUSSOU (A), Dr Alfred D AÏCHEOU (A), Lazare SOSSOU-AGBO (A).

Comité de rédaction

Dr David Makodjami BALOUBI (MA), Dr Toussaint VIGNINO (MC), Dr Ibouraima YABI (MC), Dr Adrien DOSSOU-YOVO (MC), Dr Benjamin S. ALLAGBE (MA), Dr Victor GBEDO (MA), Dr Hervé KOMBIENI (MA), Dr Edouard AKPINF (A), Dr Messan LIHOUSSOU (A), Dr Alfred D AÏCHEOU (A), Dr Roméo KADJEGBIN (A), Dr Janvier ASSOUNI (A).

AVANT-PROPOS

En Mai 2018, se tenait à l'Université d'Abomey-Calavi, un colloque scientifique international dénommé « **Villes et développement en Afrique subsaharienne** » en hommage au professeur émérite **N'BESSA Damien Benoît**. Placé sous l'égide du Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales et sous le patronage de l'Université d'Abomey-Calavi, ce colloque a célébré un homme qui a passé toute sa carrière à faire des recherches et à donner des enseignements sur les villes. Ainsi, le Professeur N'BESSA a soutenu une thèse de troisième cycle sur « **Les fonctions urbaines de Cotonou** » à l'Université de Bordeaux en 1979, puis une Thèse d'Etat es-Lettres à l'Université de Bordeaux III sur « **Porto-Novo et Cotonou (Bénin) : Origine et évolution d'un doublet urbain** ». Cette thèse, d'une grande facture scientifique, a donné lieu à une publication en 1997 par l'Atelier national de Reproduction des Thèses à Lille. Au cours de sa longue carrière d'enseignant-chercheur, le Professeur N'BESSA a formé plusieurs générations de cadres dont beaucoup sont devenus ses collègues. C'est donc pour célébrer un enseignant, un chercheur, un scientifique, un éducateur et tout simplement un maître que ce colloque est organisé.

Ce sont les meilleures communications de ce colloque qui font l'objet de publications sous forme de mélanges dans les domaines assez variés autour des thématiques sur la ville. Cette rencontre scientifique de haut niveau a permis le brassage entre les chercheurs de différentes nationalités et surtout la confrontation des idées nouvelles sur la problématique de l'urbanisation contemporaine. Les différents sujets abordés ont montré que les pays de l'Afrique au sud du Sahara sont confrontés aux mêmes problèmes urbains : l'étalement urbain, la macrocéphalie urbaine, la mauvaise gestion des déchets ménagers, les différentes pollutions, les problèmes fonciers, la ségrégation urbaine, l'insécurité urbaine, la mauvaise gouvernance urbaine, les problèmes liés à la mobilité urbaine, etc.

Dans les articles retenus sont regroupés dans cinq thématiques et deux tomes :

- ❖ Gouvernance urbaine, aménagement et planification en Afrique subsaharienne
- ❖ Enjeux et défis de la ville durable en Afrique subsaharienne
- ❖ Relations villes-campagnes en Afrique subsaharienne
- ❖ Fonctions urbaines en Afrique subsaharienne
- ❖ Participation, société et droit à la ville en Afrique subsaharienne

Dr (MC) Toussaint VIGNINO

**PREMIERE
PARTIE :**

Gouvernance urbaine,
aménagement et
planification en Afrique
subsaharienne

Occupation illégale des réserves foncières administratives et problématique de gestion durable de la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)

Kouakou Firmain N'GUESSAN, Alida Gwladys DIÉMÉ, Bosson Camille ADOU, Brou Émile KOFFI

Université Alassane Ouattara, Bouaké (Côte d'Ivoire)

kouakoungs@yahoo.fr, dalidagwladys@yahoo.fr, adoubc@gmail.com, koffi_brou@yahoo.fr

1. Labo VST

Résumé

La crise militaro-politique qu'a traversée la Côte d'Ivoire durant près d'une décennie a abouti à une partition du pays en deux, entraînant le départ forcé de l'administration des zones Centre Nord et Ouest dont l'une des conséquences est l'occupation illicite et anarchique de l'espace urbain de Bouaké, notamment les réserves foncières administratives. Depuis 2011, malgré la normalisation et le processus de retour de l'administration à Bouaké, les réserves foncières administratives demeurent illégalement occupées. Dès lors, la question de l'occupation privée des dites réserves est plus que d'actualité et constitue une préoccupation majeure dans le contexte actuel de ville durable. Cette étude vise à analyser les modalités de gestion des réserves administratives de la ville de Bouaké.

La carte de lotissement de Bouaké de 2014 et les extraits topographiques des lotissements ont été les matériels utilisés. L'appareil photo numérique, les logiciels Word, Excel et ARCGIS constituent les outils. L'approche méthodologique quant à elle, a porté sur la recherche documentaire et les observations directes de terrain, les entretiens auprès des autorités administratives et une enquête par questionnaire auprès de 80 des occupants illégaux des réserves.

Les résultats de cette étude révèlent que 80 % des réserves foncières administratives de la ville de Bouaké sont illégalement occupées par des particuliers, remettant ainsi en cause les aspirations au développement durable. Car, ces occupations illégales mettent en péril la réalisation des équipements et infrastructures pour le bien être de la population. Par ailleurs, cette occupation illégale résulte de la décennie de crise et des largesses et même du laxisme des acteurs de la gestion foncière de la ville.

Mots clés : *Ville de Bouaké, réserves foncières, occupation illégale, acteurs urbains.*

Abstract

The military-political crisis that Côte d'Ivoire has been going through for nearly a decade has resulted in the partition of the country in two, resulting in the forced departure of the administration of the North and West Central zones, one of the consequences of which is the illegal and anarchic occupation of the urban space of Bouaké, especially the administrative land reserves. Since 2011, despite the normalization and return process of the administration in Bouaké, the administrative land reserves remain illegally occupied. Therefore, the question of the private occupation of these reserves is more than topical and is a major concern in the current context of sustainable cities. This study aims to analyze the management methods of the administrative reserves of the city of Bouaké. The 2014 Bouaké subdivision map and the topographic extracts of the subdivisions were the materials used. The digital camera, Word, Excel and ARCGIS software are the tools. The methodological approach focused on documentary research and direct field observations, interviews with administrative authorities and a questionnaire survey of 80 illegal occupants of the reserves.

The results of this study reveal that 80% of the administrative land reserves of the city of Bouaké are illegally occupied by private individuals, thus calling into question the aspirations for sustainable development. Because, these

illegal occupations put in danger the realization of the equipments and infrastructures for the well being of the population. Moreover, this illegal occupation results from the decade of crisis and the largesse and even the laxity of the actors of the land management of the city.

Keywords: *City of Bouaké, land reserves, illegal occupation, urban actors*

Introduction

La question foncière urbaine est l'une des problématiques essentielles auxquelles sont confrontés les pouvoirs publics et les populations dans les villes africaines (V. K. Kra, 2015, p. 218). À la fois enjeu, source de tensions et de rente, le foncier urbain est aujourd'hui incontournable pour comprendre les dynamiques et mutations des villes d'Afrique (A. Choplin, 2006, p. 1). Aussi, sa gestion et son administration déterminent le développement de la ville (G. Assogba, 2011, p. 565), car sa maîtrise est nécessaire à la mise en œuvre de tout projet (A. Yapi-Diahou, 2007, p. 79). Dans les villes africaines, la course au foncier pousse des populations à empiéter sur les domaines de l'État notamment les réserves foncières administratives qui ont pour vocation d'accueillir les équipements et infrastructures socio-collectifs. Le problème de morcellement des réserves foncières administratives se pose avec acuité. Le phénomène d'occupation illégale, s'observe partout et il n'est pas rare de voir l'espace public morcelé, bradé ou envahi (A. Choplin, 2006, p. 5). Les villes de Côte d'Ivoire, singulièrement la ville de Bouaké se prête à ces pratiques. Débutés timidement avant la crise politico-militaire de 2002, le morcellement et l'occupation privative des réserves foncières administratives restent à l'heure actuelle (2018), une préoccupation majeure. En effet, cette crise dont la ville de Bouaké a été la capitale du bastion armé, a engendré le départ forcé de l'administration légale. Cette situation a donc fait naître, une administration de fait dans les zones Centre Nord-Ouest (CNO) durant près d'une décennie dont l'une des conséquences est l'occupation illicite et anarchique de l'espace urbain de Bouaké. Malgré le retour progressif de l'administration légale après la crise post-électorale depuis 2011, les réserves foncières administratives demeurent toujours illégalement occupées. Certes, dans le contexte actuel de promotion de la ville durable, disposer de réserves foncières apparaît comme une alternative louable. Or, le fait que ces réserves soient objet d'occupation privative les met selon C. Émilianoff (2007, p. 48), de plus en plus au centre de la recherche scientifique. C'est pourquoi la question qui sous-tend la présente réflexion est de savoir : quels sont les facteurs explicatifs de l'occupation illégale des réserves foncières administratives dans la ville de Bouaké ?

Il s'agit d'analyser les modalités de gestion des réserves administratives ayant prévalu dans la ville de Bouaké.

1- Matériels et méthodes

1.1- Matériels et outils

Les matériels mobilisés dans le cadre de cette étude se composent d'abord d'un appareil photo pour les prises de vues. Ensuite, d'un support cartographique de la ville de Bouaké élaboré par la structure Urbaplan-Transitec-IOA, en 2014 et aussi des extraits topographiques consultés au cadastre de Bouaké. Enfin, les logiciels Word, Excel et ARC GIS ont servi au traitement et à la représentation cartographique des données collectées.

1.2- Méthode de collecte des données

La méthode mobilisée pour la collecte des données utiles à la réalisation de cette étude a d'abord débuté par la recherche documentaire. Celle-ci a permis de faire un bref tour des questions de ville durable, gestion, occupation des réserves. Ensuite, des observations directes ont été effectuées dans l'optique de faire des prises de vues et aussi de voir certaines pratiques des populations sur les réserves foncières. Aussi, des entretiens ont été faits avec les autorités municipales et administratives de la ville pour avoir une idée sur le mode de gestion des réserves foncières administratives. En dehors des observations faites sur le terrain, une enquête par questionnaire auprès des occupants des réserves foncières administratives s'est avérée indispensable. Cette enquête par questionnaire a consisté à administrer une série de questions aux occupants selon la méthode de choix raisonné. Le principal critère de choix de l'enquêté est le type de la mise en valeur de l'espace qu'il occupe sur la réserve foncière administrative (construction en matériaux définitifs ou précaires). Les occupations sommaires ne sont pas prises en compte. Ainsi, il a été décidé d'enquêter 10 occupants dans chacun des 8 quartiers de Bouaké figure 1.

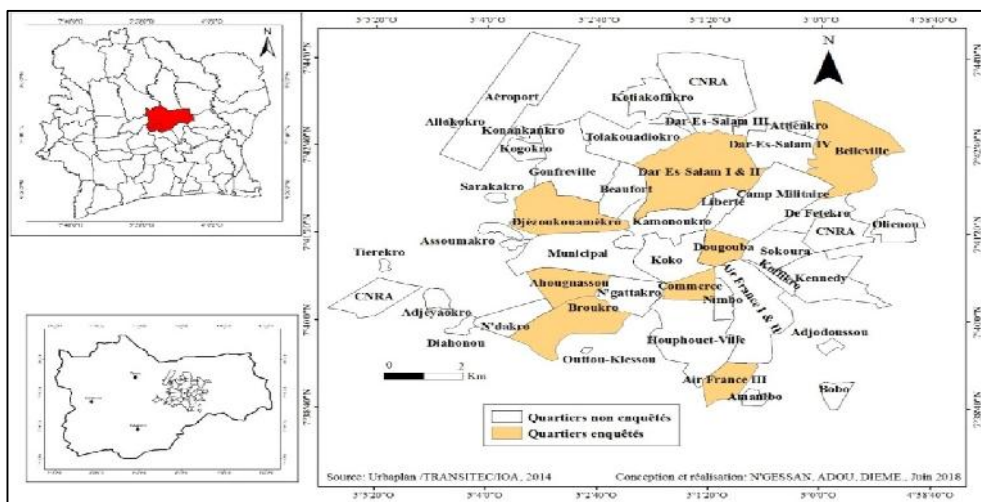


Figure 1 : Localisation des quartiers d'enquête

Le choix des quartiers s'est opéré à travers des critères établis dans le tableau I.

Tableau I : Répartition des quartiers d'enquêtes et des critères de leur choix

| Quartiers | Fonction du quartier | Typologie des quartiers | Situation géographique | Nombre d'enquêtés |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|---|-------------------|
| Dar-Es-Salm 1 et 2 | Dortoir et administratif | Moyen standing | Nord de la ville de Bouaké | 10 |
| Djezoukoua mékro | Dortoir | Bas standing | Quartier périphérique à l'ouest de Bouaké | 10 |
| Broukro | Dortoir | Bas standing | Quartier périphérique à caractère rural et au sud de Bouaké | 10 |
| Air France III | Dortoir | Haut standing | Quartier périphérique au sud de la ville | 10 |
| Dougouba | Commerciale | Évolutif | Noyau ancien, c'est un quartier central | 10 |
| Commerce | Administrative et service | Haut standing | Situé au centre | 10 |
| Belleville | Dortoir | Moyen standing | Nord-est de la ville, c'est un quartier périphérique. | 10 |
| Ahounansou | Dortoir | Moyen standing | Quartier péricentral, il est situé à l'ouest | 10 |
| TOTAL | | | | 80 |

Source : INS, 2014

Le tableau I présente les quartiers investigués de même que les critères de choix et l'effectif des occupants enquêtés par quartier. La figure 1 par contre, donne la situation géographique des quartiers d'enquête au sein de la ville de Bouaké.

2- Résultats

2.1-Cadre juridique et réglementaire des réserves foncières administratives en Côte d'Ivoire

2.1.1- Brève définition des réserves foncières administratives

Les réserves administratives foncières sont des îlots qui sont dédiés lors des lotissements à accueillir de futures infrastructures et équipements publics tels que les écoles primaires les lycées les universités, les centres de de santé, les terrains de sports, les équipements marchands, etc. Elles font aussi partie du domaine public des collectivités. G. M. Ngaressesem (2016, p. 69) donne la même définition en disant que les réserves foncières sont des stocks de terrains destinés à recevoir les équipements publics futurs de la ville. Il dit qu'à N'Djaména, l'État dispose de 3 types de réserves foncières. Le premier type est constitué de vieilles réserves

foncières intra- urbaines de l'époque coloniale. Le second type rassemble les réserves implantées lors des opérations de lotissements réalisées après 1960 dans les quartiers traditionnels et résidentiels anciens péricentraux. Le troisième type rassemble les réserves programmées lors des opérations récentes de restructuration.

2.1.2- Les réserves foncières administratives, des espaces réglementés

Faisant partie des domaines publics des collectivités, les réserves foncières administratives sont régies par les mêmes lois que les autres biens du domaine public. Ainsi, la loi n°2003-489 du 26 décembre 2003 portant régime financier, fiscal et domanial des collectivités territoriales précise à son article 211 que le domaine public des collectivités territoriales est inaliénable, insaisissable, et les droits qui y sont rattachés imprescriptibles. Toutefois sans préjudice des pouvoirs de polices des autorisations d'occupations précaires, temporaires et révocables peuvent être données par le conseil municipal moyennant paiement des droits ou redevances. Ces autorisations ne peuvent être accordées que si l'utilisation du domaine public des collectivités territoriales ne perturbe pas l'usage collectif principal. Cette même loi précise les modes d'acquisition d'une autorisation d'exercer une activité sur un espace public. Son article 212 stipule que l'autorisation d'occupation peut revêtir la forme d'une permission administrative unilatérale ou d'une concession résultant d'une convention conclue entre la collectivité territoriale et l'occupant. L'article 213 dit aussi que les occupations précaires, temporaires et révocables du domaine public s'effectuent dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour le domaine public de l'État. Pour cause d'utilité publique, le domaine public peut être cependant déclassé après consultation des populations. En effet, l'article 215 dit que le domaine public peut être déclassé après une enquête de commodo et incommodo. Le déclassement est pris, après délibération prise en conseil municipal.

Aussi, l'arrêté n°30 du 14 octobre 2011-MCLAU/CAB/DGUF/DU, portant constitution de réserve pour les projets sociaux, stipule que la superficie de la réserve représente 5 % de la surface du projet de lotissement dans le cas des lotissements partiellement viabilisés. Toutefois, cette superficie peut être portée à 2,5 % de la surface du projet de lotissement dans le cas des lotissements totalement viabilisés. Cependant, la plupart des lotissements réalisés à Bouaké ne respectent pas ces dimensions (Ministère de la Construction, du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme, 2014, p. 21).

2.2- État de morcellement des réserves foncières administratives à Bouaké

2.2.1- Vue panoramique des réserves foncières administratives à Bouaké

Les réserves foncières administratives de la ville de Bouaké se trouvent dans un état de morcellement considérable. De ce fait, les résultats de nos enquêtes conjugués au rapport de l'USAID (2013) révèlent que plus des trois quart ($\frac{3}{4}$) des

réserves foncières administratives de la ville de Bouaké sont morcelées et illégalement occupées soit 80 % (figure 2).

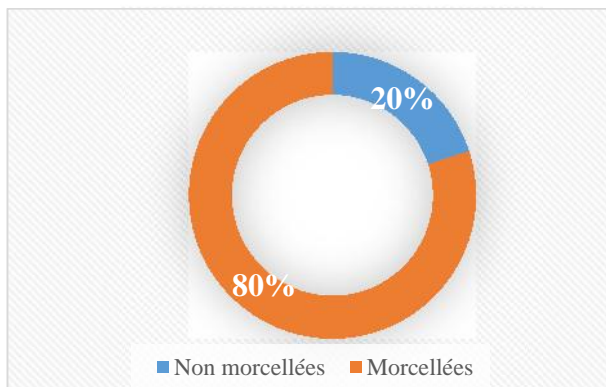


Figure 2 : Taux de morcellement des réserves foncières administratives à Bouaké

Source: USAID, 2013, Nos enquêtes 2017

Il ressort de la lecture de la figure 2 que 80 % des réserves foncières administratives de la ville de Bouaké sont illégalement occupées contre 20 % dans la légalité. Ce taux de morcellement diffère selon la typologie d'affectation de ces réserves foncières administratives.

2.2.2- Taux de morcellement des réserves foncières administratives par typologie d'affectation initiale

Sur une réserve foncière administrative quelconque, les typologies d'affectations répondent à des logiques fondamentales : permettre la réalisation des équipements futurs afin de les rapprocher des populations. De ce fait, leur morcellement obéit à un principe de déclassement préalable. Dans le cas des réserves dont il est question dans cette étude, elles étaient affectées mais ont été morcelées sans déclassement. La figure 3, qui fait l'état des lieux de morcellement selon la typologie d'affectation initiale, montre à quel degré les réserves foncières sont morcelées à d'autres fins.

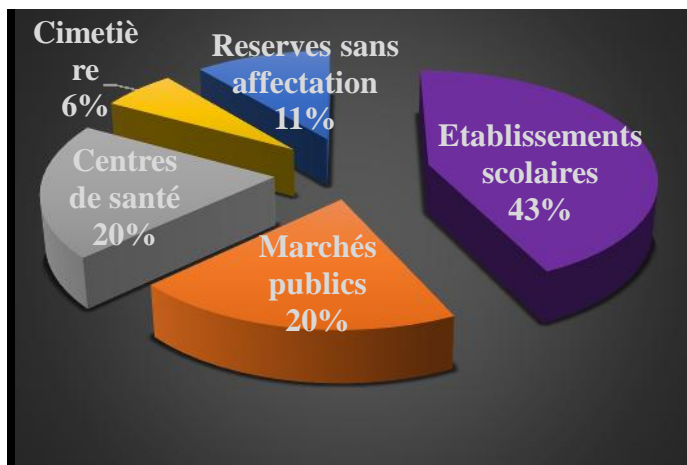
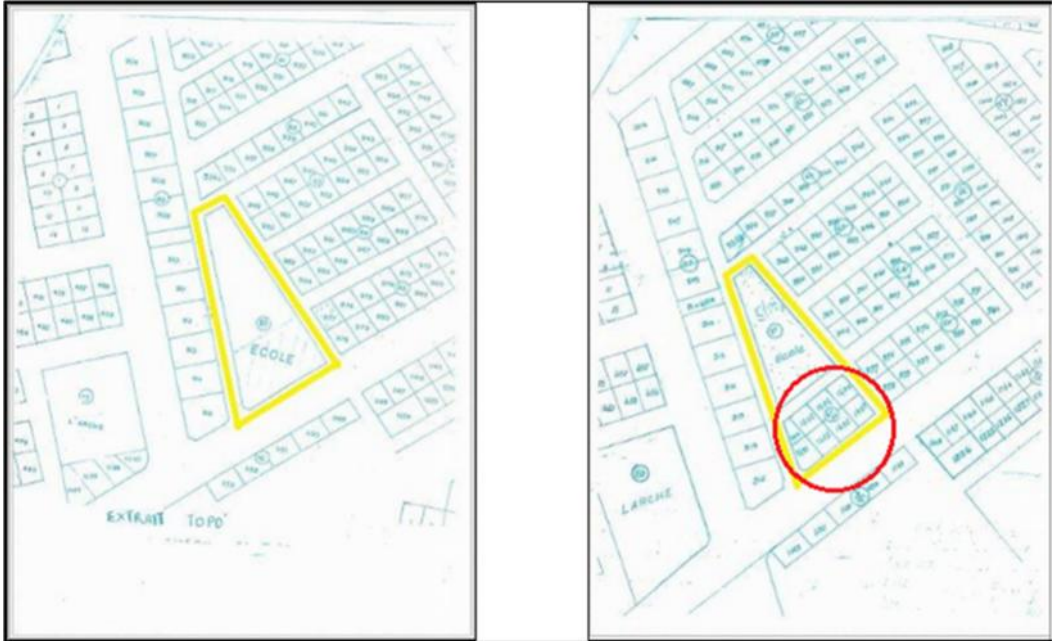


Figure 3 : Taux de morcellement des réserves foncières initialement affectées
Source : USAID 2013, Nos enquêtes 2017

La figure 3 laisse transparaître l'état de morcellement des réserves foncières administratives à Bouaké par typologie. En effet, la majorité des réserves foncières administratives morcelées et illégalement occupées étaient initialement affectées à des établissements scolaires avec un taux de 43 %. Or, l'État ivoirien a pris la décision de rendre l'école obligatoire pour tous les enfants de 6 à 16 ans depuis la rentrée scolaire 2014-2015 à travers la loi n° 2015-635 du 17 septembre 2015 portant modification de la loi n°95-696 du 7 septembre 1995 relative à l'enseignement en vue d'assurer la scolarisation universelle (article 10) de la constitution du 12 octobre 2016. Dans ce contexte d'école obligatoire, cette situation, met en péril les infrastructures scolaires d'accueil à Bouaké car, elle empêche la réalisation des établissements scolaires. Les établissements concernés sont entre autres : l'EPP Ahougnansou III, l'EPP Air-France 3, l'EPP Tollakouadiokro, l'EPP Ville-nord, le Lycée Municipal Djibo Soungalo, le Collège Moderne de Dar-es-Salam (USAID, 2013 complété par les enquêtes de terrain, Juin 2017). La planche 1 présente les extraits topographiques de l'EPP Ahougnassou III.



Plan 1 : État du domaine initial réservé à l'EPP
Ahougnansou III en 2002

Plan 2 : État du domaine de l'EPP
Ahougnansou III après morcellement en 2017

Planche 1 : Extrait topographique du domaine réservé à l'EPP Ahougnansou III avant et après morcellement

Source : Cadastre, 2017

Le plan 1 donne un aperçu du domaine (trapèze en jaune) initialement réservé pour accueillir l'École Primaire Publique Ahougnansou III en 2002 et conformément à l'arrêté n°30 du 14 octobre 2011-MCLAU/CAB/DGUF/DU, portant constitution de réserve pour les projets sociaux. Le plan 2 montre le même domaine avec en encadré rouge, la portion morcelée au bénéfice de tiers et le reste du domaine laissé à l'EPP. En effet, si au départ (photo 1), l'observation attentive de la planche 1 indique une absence de lot, à l'arrivée (plan 2), la présence de lots marque le morcellement de cette réserve. Il convient de signifier que cette école est située sur l'ilot 85 du quartier Ahougnansou avec une superficie d'environ 8725m². Ainsi, selon Comité de Gestion Scolaire (COGES) 3664,5 m² de ce site est morcelé soit 42 % contre 5060,5 m² soit 58 %. Les enquêtes effectuées ont révélé qu'un particulier avait acquis cet espace et y construisait déjà un hôtel. Une telle réalisation, porterait préjudice à tout projet d'extension de ladite école face au nombre sans cesse croissant d'élèves. Ayant compris et pris conscience de la gravité de la question, les élèves de ladite école ont procédé le 04 avril 2017 à la démolition des ouvrages en construction laissant sur place de nombreux gravas (Photo 1).



Photo 1 : Aperçu des agglos détruits et dispersés sur l'aire de construction

Prise de vue : N'guessan, avril, 2017

La photo 1 montre des blocs de briques dispersés sur les saillis de la fondation du bâtiment en construction. En arrière-plan, on peut apercevoir des salles de classes et des élèves dans la cours de l'EPP Ahougnassou III. Ceci est une illustration des nombreux cas d'occupation privative du domaine public réservé.

Il en est de même des réserves affectées à la construction des marchés publics (20 %) et aux centres de santé (20 %). En effet, les domaines réservés aux marchés de Djezoukouamékro, Tollakouadiokro et Air-France 3 n'ont pu être utilisés à l'aménagement des infrastructures marchandes prévues. Selon les informations recueillies auprès des comités de gestion du domaine public, l'espace réservé à la construction du petit d'Air-France 3 était de 34 489 m². Mais actuellement, il ne reste que 13 947m² car 20 542 m² sont morcelés et construits par des particuliers. Quant au petit marché de Djezoukouamékro, la superficie initiale était de 36 075m² avant la crise de 2002 et aujourd'hui il ne reste que 23 633m² car 12 442m² ont été morcelés et vendus sans que l'espace ne soit déclassé. La conséquence est que, les commerçants par manque de places dans lesdits marchés se ruent vers les autres domaines publics (rues et trottoirs) et même les espaces sous les pylônes et câbles de Hautes Tensions (HT) électriques.

Aussi, 20 % de ces réserves foncières administratives morcelés étaient préalablement affectés aux centres de santé. C'est le cas par exemple du centre de santé de Belleville, de Tollakouadiokro, de la maternité de Broukro, etc. En effet, la maternité de Broukro avait au départ une superficie de 2 700m², mais elle a perdu 600m² au profit d'un particulier qui y a bâti son logement. Tous ces cas de morcellements de réserves prévues pour la construction des centres de santé concourent au ralentissement des programmes de santé pour tous que le gouvernement attend de mettre en place.

Quant aux réserves foncières administratives qui sont sans affectation leur taux de morcellement, s'élève à 11 %. Le taux 6 % restant concerne les réserves affectées aux cimetières. Lors de nos investigations, nous avons pu observer des cimetières qui sont morcelés à des fins d'habitation. Ce fut le cas à Dar-es-Salam et même le cimetière municipal de la ville n'échappe pas à cette emprise anthropique. Les morts sont encore perturbés dans leur repos éternel.

2.3- Prédispositions à l'occupation illégale des réserves foncières administratives à Bouaké

Les éléments moteurs des morcellements et des occupations illégales des réserves administratives foncières de la ville de Bouaké se résument à la longue période de crise politico-militaire, à la non-immatriculation des réserves au nom des collectivités et à la faiblesse des autorités chargées de gérer la ville de Bouaké.

2.3.1- La décennie de crise : un catalyseur de l'occupation illicite des réserves administratives à Bouaké

La décennie de crise qu'a connue la Côte d'Ivoire qui a eu pour corolaire la partition du pays en deux a engendré le départ forcé des pouvoirs publics en charge de la gestion de l'espace urbain de Bouaké vers les zones sous contrôle gouvernementales. Ainsi, restée sous la gouvernance des forces rebelles, Bouaké a vu 80 % (figure 2) de ses réserves foncières administratives morcelées et vendues par l'administration qui s'est mise en place durant cette période. En effet, toutes les personnes qui occupent illégalement les réserves administratives foncières qui ont bien voulu répondre au questionnaire affirment avoir acquis leur terrain pendant la décennie de crise.

Aussi, 82 % de ces acquéreurs déclarent ignorer que les parcelles achetées relevaient d'une réserve administrative. Par contre, 12 % de ces acquéreurs ont confirmé en avoir connaissance, mais affirment avoir été rassurés par leurs vendeurs "*fortune*" qui leur ont fait croire que lesdites réserves ont été déclassées et qu'ils ne couraient aucun risque. Quant au 6 % restants, ils ont affirmé être bien conscients d'acheter des terrains relevant de réserves administratives. Mais, ils estiment avoir été incités par leurs vendeurs qui leur ont fait croire d'y construire le rapidement possible pour ne rien risquer. Ce faisant et lorsque la situation se normalisera, les autorités se verraient devant le fait accompli et elles s'en accommoderaient. De tels actes peuvent être qualifiés "*d'inintelligence urbaine*" ou encore de "*chaos comportemental*" pour traduire l'intérêt personnel et non celui collectif que ces personnes ont en occupant illégalement ces sites.

Enfin, il est à noter que ces acquéreurs, disposent tous selon les membres des comités de pilotage des règlements des conflits sur l'occupation du domaine public, des lettres d'attribution portant la signature du maire et du représentant direct du chef de l'État (Préfet de région) de cette époque. Dès lors, on peut affirmer que la gestion formelle et rationnelle du foncier urbain par l'État fait

donc place à une gestion informelle ou une privatisation du domaine public par la municipalité, certains agents de l'administration foncière en complicité avec les populations.

2.3.2- L'absence de droit de propriété sur les réserves foncières administratives de la ville de Bouaké

L'un des facteurs majeurs qui explique l'occupation et le morcellement illégaux des réserves foncières administratives dans les villes ivoiriennes et singulièrement à Bouaké est l'absence de droit de propriété sur les réserves foncières administratives c'est-à-dire pas de titre foncier et d'Arrêté de Concession Définitive (ACD). Pendant les entretiens avec le service domanial de la mairie, les agents ont évoqué l'absence de titre de propriété. Ces derniers ont laissé entendre qu'un projet de droit de propriété sur les réserves foncières administratives de la ville de Bouaké est envisagé par la mairie afin d'endiguer un tant soit peu le morcellement et l'occupation illicite des réserves foncières administratives à Bouaké.

Par ailleurs, les occupants utopiques par voie de corruption, réussissent à avoir des titres fonciers et même des ACD qu'ils brandissent face aux collectivités lors des conflits comme ce fut le cas des acquéreurs des lots sur l'ancien site du petit marché d'Air France. Un autre fait majeur dans les causes de l'occupation anarchique de ces réserves est la non-affectation de certaines réserves ou encore la non-réalisation des équipements qui sont prévus. Ne dit-on pas que la nature a horreur du vide ? De ce fait, certaines personnes désirant avoir un toit en complicité avec certains propriétaires terriens morcellent les réserves et les utilisent à titre privatif. Ces situations regrettables, surviennent parce que les autorités en charge de la gestion urbaine ne jouent pas toujours de manière transparente leur rôle. Or, l'absence de transparence est une opportunité à saisir pour certains acteurs urbains mal intentionnés. Par exemple, il était possible de faire des écriteaux indiquant à quoi est destinée la réserve administrative cela éviterait leur morcellement.

2.3.3- Le laxisme des autorités en charge de la gestion urbaine

La responsabilité des autorités chargées de la gestion urbaine dans l'occupation anarchique et illégale des réserves administratives foncières à Bouaké se situe dans le fait qu'elles sont incapables d'empêcher les occupants illégaux de ces réserves. Les occupations des réserves se multiplient à cause de l'impunité.

Lors des entretiens avec le service domanial de la mairie, ils n'ont cessé de dire ceci « nous sommes conscients et même plus que conscients de cette situation de morcellement illégal des réserves foncières administratives, mais Bouaké renait d'une crise et nous n'avons pas les ressources nécessaires (financières, humaines et matérielles) pour faire front à ces pratiques. Nous sommes obligés d'assister froidement et de laisser faire aux risques de perdre notre travail voir même sa vie. ». Cette réalité est pratiquement la même dans la quasi-totalité des

services investigués sur cette question d'occupation illégale des réserves. En d'autres termes, la situation de crise qui a prévalu à Bouaké est brandie comme un argument sérieux par les autorités gouvernementales pour perdurer dans le *faux*. De cette analyse, il ressort de façon intrinsèque que depuis le sommet des autorités jusqu'à la base, c'est une chaîne alimentaire qui se décline. Ce laxisme de l'administration se traduit clairement sur cette photo 1 qui montre la maison d'un particulier sur le site de la maternité de Broukro.



Photo 2 : Occupation illégale du site de la maternité de Broukro par un particulier
Prise de vue : Diémé, mai, 2017

La photo 2 montre le bâtiment d'un particulier se trouvant dans la maternité de Broukro peinte en bleu-blanc. Ce bâtiment peint en jaune et gris est érigé là sous le regard impuissant des autorités administratives. Nos investigations ont permis de savoir qu'il s'agit d'un militaire enrôlé pendant la décennie de crise. Aussi, il a affirmé n'être pas prêt à libérer ce site qu'il aurait acquis au risque de sa vie durant cette période. Face à une telle détermination, les autorités actuelles en charge de la gestion urbaine semblent ne pouvoir rien faire. Plusieurs autres sites comme celui de Broukro sont aussi occupés par des hommes armés qui ne sont pas prêts à les céder. Tel est le cas de la réserve abritant le petit marché d'Air-France qui est pris d'assaut par des ex-combattants.

En outre, des chefs de guerres pendant la rébellion se sont investis dans le morcellement illicite des réserves sans un déclassement officiel. Cette situation fait qu'en réalité, à Bouaké l'administration légale n'a encore une autorité effective quant à la question de l'occupation des réserves et même de tout l'espace urbain de Bouaké.

3- Discussion

Si cette étude a montré que 80 % des réserves foncières administratives sont illicitement occupées à Bouaké, dans la ville de N'djamena (Tchad), G. M. Ngaressem (2016, p. 70), affirme que 14,58 % des réserves publiques sont partiellement occupées et 39,44 % sont occupées dans leur totalité soit un total de 54,02 % des réserves publiques. Au regard de ce qui précède, la question de

L'occupation illégale des réserves foncières administratives tend à se généraliser sur le continent africain.

L'analyse de l'occupation illégale des réserves foncières administratives par typologie révèle que 20 % de ces réserves étaient initialement dédiées à la construction de marchés publics à Bouaké. Cependant, leur morcellement a eu pour effet d'entraînement, l'occupation anarchique du domaine public (rues, trottoirs, etc.). L'étude menée par F. P. Koman (2016, p. 7) dans le district d'Abidjan étaye cette posture lorsqu'il dit que le manque de places dans les grands marchés entraîne des rapports commerciaux hors des espaces réservés pour la pratique du commerce.

Les facteurs à l'origine de ces morcellement sont multiples et variés. En se basant sur la crise militaro-politique W. K. Kouamé (2015, p. 231) affirme qu'en absence des pouvoirs publics dans la gestion des espaces publics, l'administration rebelle qui les a suppléé a joué un rôle *important* et y a imprimé un mode de gestion pas toujours compatible avec le plan d'urbanisme de la ville et avec les normes en vigueur. Il va plus loin pour dire que de 2002 à 2007, les espaces publics urbains de Bouaké ont fait l'objet d'un mode de gestion chaotique sous l'administration rebelle des Forces Nouvelles (terme utilisé pour désigner la rébellion) qui avaient fait de cette ville leur siège.

La littérature sur la question des réserves foncières administratives accorde une place de choix aux pouvoirs publics quant à leurs implications. C'est ce qui pousse G. M. Ngaressesem (2016, p. 71) à dire que « les gens ordinaires respectent les emprises publiques. Les gens qui ne les respectent pas, appartiennent toujours à la classe dirigeante ». Dans la même veine, K. V. Kra (2015, p. 219) dit que si l'occupation du domaine public s'exacerbe, c'est en raison de la passivité et du clientélisme des pouvoirs publics, de la souplesse du cadre règlementaire et de l'incivisme des populations. G. M. Ngaressesem (2016, p. 61), revient à la charge pour parler plutôt de complicité des autorités. Selon l'auteur, les réserves foncières publiques sont accaparées, le plus souvent par certains dignitaires de l'État et ce, avec la complicité des services techniques chargés de la gestion urbaine et des opérations de déguerpissement. La conjugaison de la crise politico-militaire et la passivité des autorités administratives amènent W. K. Kouamé (2015, p. 231) à dire que Bouaké se trouve dans un contexte urbain à la fois post-conflit et marquée par des incertitudes. S'inscrivant dans une logique de durabilité, A. Yapi-Diahou (2007, p. 77) se pose la question suivante :

« Comment planifier, opter durablement et respecter des orientations et des options, quand la puissance publique, l'État ou ses démembrements, ne sont pas maître de ce qui est essentiel pour contrôler la production, l'organisation de l'espace urbain et contrôler l'évolution même de la ville ? »

De même, l'absence de titre de propriétés des réserves foncières administratives constitue une porte ouverte à leur occupation privative à Bouaké. Les mêmes

causes produisant les mêmes effets, à Madagascar dans la commune d'Antananarivo, N. Rakotoarisoa (2015, p. 1), affirme que la non-immatriculation des réserves foncières administratives conduit à leur occupation illicite. Contrairement, B. Diarrassouba (2013, p. 144) convoque plutôt la forte demande en d'espace à bâtir comme facteur d'occupation illicite des réserves foncières. Ainsi, il affirme que face à la forte demande de lots, de nombreuses populations n'en obtiennent pas, alors se créent d'autres formes d'occupation au-delà de celles prévues notamment les réserves foncières.

Conclusion

En somme, il faut dire que les réserves foncières administratives de la ville de Bouaké sont numériquement dominées par une occupation illégale (soit 80 %). Cette occupation illicite est inhérente à la conjugaison de plusieurs facteurs tels que la crise militaro-politique de 2002, l'absence de titre de propriété, la lenteur dans la réalisation des projets et le laxisme des autorités. Ainsi, plutôt qu'accueillir des équipements d'intérêts communs, les réserves foncières administratives à Bouaké tendent vers une priorisation d'intérêts individuels à Bouaké. Ainsi, pour endiguer l'occupation privative des réserves foncières non encore occupées et s'inscrire dans une logique de durabilité, les pouvoirs publics doivent accélérer la réalisation des projets pour lesquels ces réserves sont prévues. Pour les réserves foncières non encore affectées, ils doivent les surveiller de manière permanente ou les affecter et établir un titre de propriété sur chacune. Aussi, pour celles déjà occupées, l'État doit appliquer les lois et les règlements en vigueur afin de libérer ces espaces et réaliser les équipements socio-collectifs.

Références bibliographiques

ASSOGBA Guézéré, 2014, « L'obsession d'habiter sa propre maison à Lomé : quel impact sur la dynamique spatiale ? », *In Les Cahiers d'Outre-Mer*, [En ligne], 256 | Octobre-Décembre 2011, mis en ligne le 01 octobre 2014, consulté le 02 octobre 2016. URL : <http://com.revues.org/6443> ; DOI : 10.4000/com.6443, pp. 565-590.

CHOPLIN Armelle, 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott, capitale de la Mauritanie », *in Annale. Géographique*, n°647, 2006, Armand Colin, pp. 69-91.

DIARRASSOUBA Bazoumana, 2013, *Dynamique territoriale des collectivités locales et gestion de l'environnement dans le département de Tiassalé*, Thèse unique de Doctorat, UFR : Sciences de l'Homme et de la Société, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny, 489p.

ÉMILIANOFF Cyria, 2007, « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe », *In L'Information Géographique*, vol 71, n°3, pp. 48-65.

KOMAN Franck Patrick, 2016, « Occupation foncière et pratique de l'activité commerciale en milieu urbain : le cas du district d'Abidjan ». Membre de PLPR: International Academic Association on Planning, Law, And Property Rights, 23 p.

KOUAME Walter Kra, 2015, « Logiques conflictuelles de gestion des espaces publics urbains en contexte post-conflit : l'exemple de Bouaké (Côte d'Ivoire) », In *European Scientific Journal*, vol. 11, n°32, pp. 229-243.

KRA Kouakou Valentin, 2015, « La nouvelle dynamique foncière autour des emprises des lignes électriques de haute tension dans la commune de Yopougon (Côte d'Ivoire) », In *European Scientific Journal*, vol.11, n°2, pp. 218-236.

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION, DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'URBANISME, 2014, *Rapport du Diagnostic stratégique Schéma, Directeur d'Urbanisme 2030*, Phase 1, 202 p.

NGARESSEM Goltob Mbaye, 2016, « Résorption de l'urbanisation anarchique à N'djamena : entre déguerpissements et tolérance administrative », In *SYLLABUS Revue scientifique interdisciplinaire de l'École Normale Supérieure Série Lettres et Sciences Humaines*, Numéro spécial, vol. 1, pp. 61-82.

RAKOTOARISOA Naivonjanahary, 2015, *Projet d'amélioration de la gestion des réserves foncières en milieu urbain à Madagascar : cas de la commune urbaine d'Antananarivo*, Mémoire de fin d'études, École Nationale d'Administration de Madagascar, 95 p.

USAID, 2013, *Séminaire sur la gestion du domaine public à Bouaké, Thème : Le cadre institutionnel et réglementaire de la gestion du domaine public*, AECOM, Bouaké, 19 p.

YAPI-DIAHOU Alphonse, 2007 « Ville durable, villes durables : diversité des situations dans le monde », In *le journal des sciences sociales n°4, Revue scientifique du Groupement Interdisciplinaire en Sciences Sociales*, pp. 77-98.