

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

ISSN: 2521-2125

**NUMERO
SPECIAL
JANVIER 2019**



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Direction

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

Secrétariat de rédaction

- Joseph P. ASSI-KAUDJHIS, Professeur Titulaire à l'UAO
- Konan KOUASSI, Maître-Assistant à l'UAO
- Dhédé Paul Eric KOUAME, Maître-Assistant à l'UAO
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître-Assistant à l'UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître-Assistant à l'UAO
- Kouakou Hermann Michel KANGA, Assistant à l'UAO

Comité scientifique

- HAUHOUOT Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- ALOKO N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- AKIBODÉ Koffi Ayéchoro, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- BOKO Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- ANOH Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- MOTCHO Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- DIOP Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- SOW Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- DIOP Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- WAKPONOU Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- KOBY Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Koudzo, Maître de Conférences, UL (Togo)

EDITORIAL

Un regard critique sur l'évolution du monde, depuis l'époque contemporaine, laisse transparaître une pluralité de crises de différents caractères, dans pratiquement tous les Etats en général, et dans ceux de l'Afrique subsaharienne en particulier.

D'abord dans les campagnes subsahariennes, l'agriculture est à un carrefour. Alors que les impacts du changement climatique sur la production alimentaire sont de loin négatifs, selon les scientifiques et les observateurs avisés, la demande agricole ne fait qu'augmentée avec la population. Ne pas la satisfaire, à la mesure de sa demande, renforcerait l'insécurité alimentaire, tandis que poursuivre sur le même rythme d'une agriculture itinérante sur brûlis associant l'utilisation mal contrôlée de pesticides accélérerait le réchauffement du climat. Les populations courent le risque de se retrouver dans une spirale de pauvreté – faim – dégradation de l'environnement – conflits, etc. Dès lors, la question de la sécurisation de l'agriculture subsaharienne se révèle être d'actualité.

Ailleurs, les villes subsahariennes occupent une place de premier plan dans le débat relatif aux enjeux environnementaux. Au fur et à mesure qu'elles se complexifient, en raison des activités relatives au développement socioéconomique qui se multiplient, elles sont susceptibles d'avoir des effets négatifs sur l'environnement. Face à leur étalement, conjuguée à la concentration démographique et à la production industrielle, les niveaux de pollution ne font que s'élever et la biodiversité court le risque de s'effriter. Parvenir à une absence de menaces contre l'environnement urbain, essentiel au bien-être des populations et au maintien de son intégrité fonctionnelle, s'avère nécessaire.

Il ne faut pas omettre l'actualité sanitaire de l'Afrique subsaharienne. La résurgence répétée de l'épidémie d'Ebola dans plusieurs pays, révèle par exemple que la sécurité sanitaire est menacée. Selon l'OMS (2017), 80% de la charge de morbidité due au paludisme pèse sur cette partie du globe. Pourtant, tous ces Etats, après leur indépendance, ont réussi à mettre en place, pour leurs populations, des systèmes de santé. Cependant, leur fonctionnement reste encore problématique. Se préserver des problèmes de santé passe par un renforcement de la capacité des pays à prévenir les menaces sanitaires actuelles et futures, à les détecter et à y répondre efficacement. Alors, comment parvenir à une sécurité sanitaire en Afrique subsaharienne ?

Ce tableau non exhaustif de la situation sanitaire, sécuritaire et socio-environnemental en l'Afrique subsaharienne révèle combien de fois il est plus qu'opportun de mener des réflexions actualisées sur les questions de sécurité

dans le contexte actuel des ODD. C'est dans ce cadre que s'inscrit ce numéro spécial de RIGES. Pour ce numéro spécial de janvier 2019, la Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes (RIGES) a lancé un appel à contribution sur le thème : « Les questions de sécurité en Afrique subsaharienne » regroupé autour de ces axes suivants :

- Axe 1 : Développement agricole et sécurité alimentaire ;
- Axe 2 : Gouvernance foncière et sécurisation de la cohésion sociale ;
- Axe 3 : Milieu urbain et assainissement ;
- Axe 4 : Territoire, sécurité et enjeux de pouvoir ;
- Axe 5 : Société, environnement et sécurité sanitaires.

KANGA Kouakou Hermann M.

YEBOUE Konan Thiéry St Urbain

COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire).

Sommaire

AXE 1 : DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET SÉCURITÉ ALIMENTAIRE	8
NASSIHOUNDE C. Blaise, HOUINSOU T. Auguste, GIBIGAYE Moussa, KPATOUKPA K. Bienvenu, DOSSOU GUEDEGBE V. Odile Contribution des marchés vivriers de la dépression d'Issaba au développement local des communes de Pobe, Ouinhi et Adja-Ouere au sud-est du Benin	9
Ayi Yves Césaire AJAVON Importances socio-économiques de la production des hypocotyles du ronier (<i>borassus aethiopum mart.</i>) dans la commune de Savé au centre du Benin (Afrique de l'ouest)	31
Kopeh Jean-Louis ASSI, Tchognenga Charles SORO, N'zué Pauline YAO, Joseph-P. ASSI-KAUDJHIS Approche SIG du potentiel agricole pour la production de l'ananas dans le département de Grand-Bassam	49
YEO Yakatienguelpou, YEO Siriki , ASSI-KAUDJHIS Joseph P. Les conflits liés à l'exploitation agricole et minière dans le département de Katiola (côte d'ivoire)	71
AXE 2 : GOUVERNANCE FONCIERE ET SECURISATION DE LA COHESION SOCIALE	85
Sidia Diaouma BADIANE Femmes et agriculture dans la forêt classée de mbao (Dakar) : contribution à la préservation d'une forêt classée et d'une zone de moyens d'existence	86
Guy Sourou NOUATIN, Omokunmi Floriane Sylfata OREYICHAN Conseil à l'exploitation familiale et autonomisation des femmes dans la commune de N'dali (nord du Benin)	101
SILUE N'wangboho Fousseni, KOFFI Brou Emile Gestion coutumière et accessibilité aux espaces agricoles urbains et périurbains dans la région de Gbêkê	126
AXE 3 : MILIEU URBAIN ET ASSAINISSEMENT	148
Kouacou Fohondi Constantin, Brenoum Kouakou David, Atta Koffi Lazare Impact de l'autoroute du nord sur la ville de Toumodi	149

KOUAME Konan Lopez, ASSIDJO Nogbou Emmanuel Simulation en regime temporel de la sedimentation de particules en suspension dans l'eau à SANIA_cie (Abidjan-Côte d'Ivoire)	174
Félix Grah BECHI Les déterminants du revers de l'harmonie urbaine dans l'espace communal de cocody (Abidjan - Côte d'Ivoire)	187
AXE 4 : TERRITOIRE, SÉCURITÉ ET ENJEUX DE POUVOIR	203
KOFFI Assoumou André Luc, GAHIÉ Gnantin Mathias, KOFFI Brou Émile, LOUKOU Alain François Services mobiles money et leurs retombées socioéconomiques pour les populations de la ville de Dimbokro	204
DJOMO Armel Konan Kouassi, KONÉ Kapiéfolo Julien, ADOU Bosson Camille, KOFFI Brou Émile, LOUKOU Alain François La problématique de l'e-participation citoyenne dans le district de yamoussoukro	218
KOFFI Kouassi Antoine, ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, ASSI-KAUDJHIS Joseph P. Les mutuelles de développement et l'habitat dans les villages de la commune de Bocanda	232
Alida Gwladys DIEME, Firmain Kouakou N'GUESSAN, Noel Kpan VEI, Émile Brou Koffi Production foncière à travers les lotissements villageois à Bouaké : quel bilan ?	251
KALOU Bi Kalou Didier, ZAH Bi Tozan Les bakor-bakors (mototaxis) : de nouvelles offres de transports collectifs à Vavoua (Côte d'Ivoire)	268
KOUADIO Kouakou Abraham, GOGBE Téré Potentialités et contraintes du développement du tourisme dans le département de Tiassalé (Côte d'Ivoire)	285
AXE 5 : SOCIÉTÉ, ENVIRONNEMENT ET SÉCURITÉ SANITAIRES	305
KOUASSI Konan, SREU Eric, KOUA Asseman Médard Les camps de prière : quelle soupape de sécurité sanitaire dans un désert d'offre de soins psychiatrique dans la région sanitaire de Gbêkê (Centre-Côte d'Ivoire) ?	306
Dr Hervé Bonaventure Mètonmassé GBENAHOU Mécanismes de mobilisation des ressources financières face aux maladies sévères et faibles adhésions aux structures mutualistes (zou- Benin)	327

Kouamé Sylvestre KOUASSI, Symphorien ONGOLO Politiques de conservation de la biodiversité, migrations et conflictualités en Côte d'Ivoire : l'exemple du parc national de la Marahoué	340
Rachad Kolawolé Foumilayo Mandus ALI Diversité et formes d'utilisations des plantes médicinales vendues dans le marché de Agbokou dans la commune de Porto-Novo au sud-est du Benin, Afrique de l'ouest	358
APPOH Kouassi Menzan Williams, ASSUÉ Yao Jean-Aimée, ASSI KAUDJHIS Joseph P. Difficultés d'accès aux soins modernes par les ruraux du département de Koun-fao	378
TOHOZIN Côovi Aimé Bernadin Contribution du sig pour le diagnostic des vallons et la lagune de Porto-Novo, Benin	393
Djibril Tenena YEO, Nambégué SORO, Marie-Solange TIEBRE Dynamique de l'occupation du sol de la «zone dense» de Korhogo de 2000 à 2015 (nord de la Côte d'Ivoire)	405

PRODUCTION FONCIERE A TRAVERS LES LOTISSEMENTS VILLAGEOIS A BOUAKE : QUEL BILAN ?

Alida Gwladys DIEME,

Doctorante,

Département de Géographie, Université Alassane Ouattara,

dalidagwladys@yahoo.fr

Firmain Kouakou N'GUESSAN,

Doctorant,

Département de Géographie, Université Alassane Ouattara,

kouakoungs@yahoo.fr

Noel Kpan VEI,

Maitre de conférences,

Département de Géographie, Université Alassane Ouattara,

vekanou@yahoo.fr

Émile Brou Koffi,

Professeur Titulaire,

Département de Géographie, Université Alassane Ouattara / Labo VST,

koffi_brou@yahoo.fr

RESUME

Le foncier urbain représente un enjeu important pour le développement économique et social d'un pays. C'est pour cette raison que l'État ivoirien s'est donné du monopole de la production foncière juste après l'indépendance. Mais, la crise économique des années 80 et son corollaire de Programmes d'Ajustements Structurels ont conduit au retrait progressif de l'État dans la production du foncier. Ce retrait étatique est pallié par l'introduction de nouveaux acteurs dont les communautés villageoises dans la production foncière à travers le décret n°77-906 du 6 novembre 1977. Depuis leur introduction, le nombre de lotissements villageois n'a cessé de croître dans la ville de Bouaké. Et ces lotissements sont par moment source de tensions. L'objectif de cette étude est de faire le bilan de la production foncière à

Bouaké. La démarche méthodologique s'appuie sur une synthèse de la littérature, sur un support cartographique de Bouaké. Elle repose également sur des enquêtes de terrain. Les résultats de nos enquêtes dénombrent 46 lotissements administratifs, 7 lotissements privés et 56 lotissements villageois. De même, ils révèlent un sous-dimensionnement des réserves foncières et le morcellement des zones non aedificandi.

Mots clefs : Production foncière, lotissement villageois, Bouaké, Côte d'Ivoire.

ABSTRACT

Urban land represents an important issue for the economic and social development of a country. It is for this reason that the Ivorian government gave itself a monopoly on land production just after independence. But, the economic crisis of the 80s and its corollary of Structural Adjustment Programs led to the gradual withdrawal of the State in the production of land. This state withdrawal is mitigated by the introduction of new actors, including village communities in land production through Decree No. 77-906 of 6 November 1977. Since their introduction, the number of village housing estates has steadily increased in the city of Bouaké. And these subdivisions are at times source of tension. The objective of this study is to take stock of land production in Bouaké. The methodological approach is based on a synthesis of the literature, on a cartographic support of Bouaké. It is also based on field surveys. The results of our surveys include 46 administrative subdivisions, 7 private subdivisions and 56 village subdivisions. Similarly, they reveal an under-sizing of land reserves and the fragmentation of non-aedificandi areas.

Keywords: Land production, village housing estate, Bouaké, Ivory Coast.

Introduction

Marquée par une forte croissance économique durant les années 1960 et 1970, la Côte d'Ivoire fut l'une des régions les plus dynamiques de la sous-région (Kra, 2010 p. 46). Ces années ont été caractérisées par un climat de paix et de stabilité, qui ont favorisé une crédibilité et une confiance qui ont stimulé l'investissement privé. Pendant cette période glorieuse, l'État s'est affiché comme l'acteur unique du début de la chaîne de production foncière jusqu'à la fin, c'est-à-dire dès la constitution des réserves foncières, jusqu'à la commercialisation des parcelles, en passant par les étapes de l'aménagement physique. L'État ivoirien produit, contrôle et surveille les règles définissant le statut de la terre, les normes de procédures ainsi que les conditions d'affectation des terrains (Yapi-Diahou et al, 2014 p. 387), grâce à sa prospérité économique et sociale. Durant cette période, l'État a créé plusieurs structures foncières grâce à la bonne tenue des matières premières agricoles (Kouamé, 2010 p.

34). Cependant, selon le Ministère d'État, Ministère du Plan et du Développement (MEMPD), (2010 p.106) et Yapi-Diahou et *al.* (2014 p. 387-388) tous ces instruments fonciers ont disparu dès la crise économique des années 80. Cette crise s'est manifestée par la chute drastique des cours mondiaux des matières premières suite aux chocs pétroliers de 1973 à 1979 (MEMPD, 2010 p.106). Ainsi, l'État s'est vu contraint à se retirer dans la production directe et la commercialisation du foncier urbain. Ce retrait étatique est pallié par l'introduction des communautés villageoises dans la production foncière dans les villes ivoiriennes en générale et singulièrement à Bouaké. De ce fait, depuis leur avènement dans la production foncière à Bouaké, le nombre de lotissements villageois n'a cessé de croître de même que les irrégularités. Ces irrégularités se traduisent par le sous dimensionnement et le morcellement des réserves foncières administratives de même que le lotissement des zones inondables. À partir de ces constats la question qui fonde cette étude est de savoir quel est le bilan suite à l'entrée des détenteurs du droit coutumier dans la production foncière à Bouaké ? Répondre à cette question, conduit à faire une analyse sur le cadre temporel de la gestion foncière, et de relever l'impact de l'introduction des communautés villageoises dans la production foncière à Bouaké.

L'article est structuré autour de la présentation de la méthodologie de travail, des résultats et discussion.

1. Matériels et méthodes

1.1 Matériels et outils

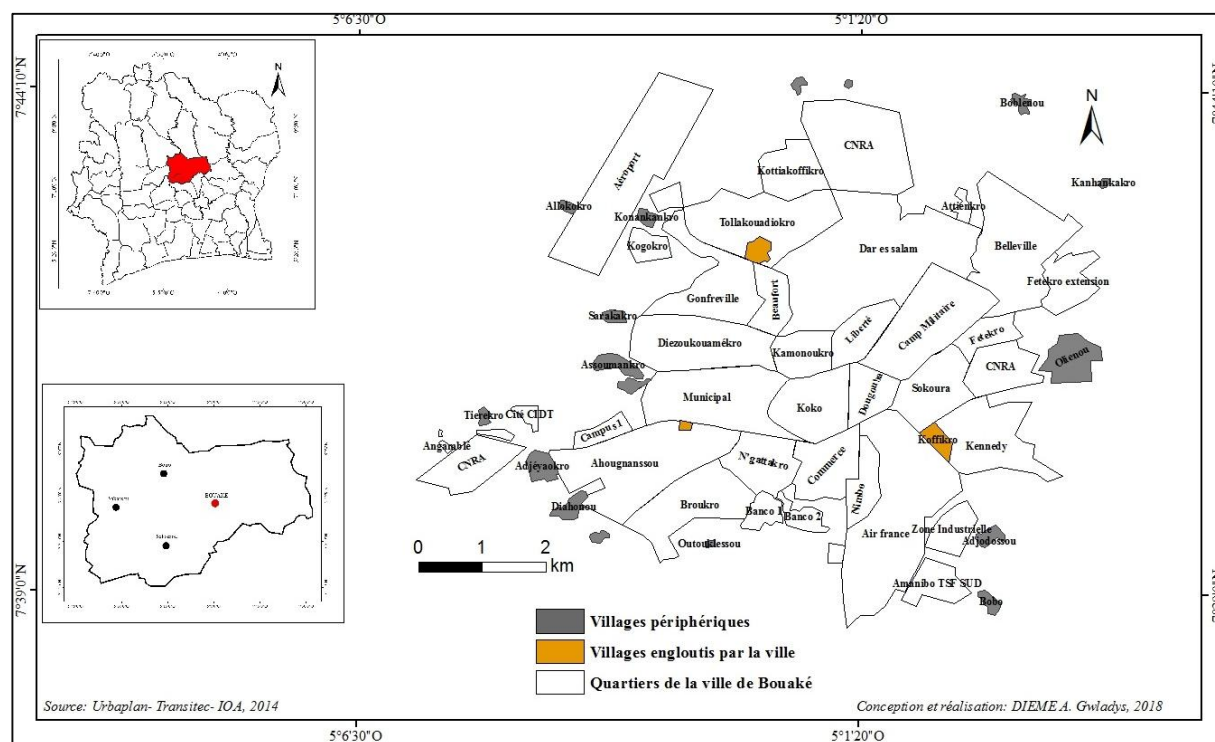
Les matériels mobilisés dans le cadre de cette étude se composent d'abord d'un appareil photo pour les prises de vues. Ensuite, d'un support cartographique de la ville de Bouaké élaboré par la structure Urbaplan-Transitec-IOA, en 2014 et aussi des extraits topographiques consultés au cadastre de Bouaké. 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 débuté par la recherche documentaire. Celle-ci a permis de faire un bref tour des écrits en rapport avec la question du lotissement en Côte d'Ivoire de façon générale et spécifiquement Bouaké. Ensuite des observations directes ont été effectuées en sillonnant l'espace d'étude pour des prises de photos et aussi voir les lotissements villageois réalisés. Aussi, des entretiens ont été faits avec des responsables de la Direction Régionale du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, de la Préfecture, de la Mairie, des géomètres et du Cadastre de Bouaké.

Dans cette dernière structure (Cadastre) un stage sur une période de 4 mois a permis d'être en contact avec les plans de lotissements produits. Les informations recueillis concernent l'inventaire de tous les lotissements réalisés de la période coloniale à 2017. Et enfin, une enquête par questionnaire a été menée auprès de 64 propriétaires terriens des 19 villages périphériques enquêtés et 12 propriétaires terriens des 3 villages ceux englobés par la ville (carte n°1). Dans ces villages, l'enquête a concerné particulièrement les propriétaires terriens de chaque famille possédant une parcelle lotie soit avec les membres de la commission de gestion foncière et financière de chaque village. Ces enquêtes ont porté sur la production foncière, sur le morcellement des zones non aedificandi, et sur le morcellement des réserves foncières administratives.

Carte n°1 : Localisation des villages enquêtés et de la ville de Bouaké



2. Résultats et discussion

Les techniques et méthodes de recherche mobilisées ont permis d'obtenir les résultats suivants et de les discuter.

2.1 Brève analyse diachronique de la production foncière à Bouaké

2.1.1 La production foncière à Bouaké avant 1980, une multitude d'intervenants

La production foncière à Bouaké a été à l'actif de plusieurs acteurs. Ainsi, pendant la période pré-indépendance, il émanait de l'administration coloniale. C'est qui a

poussé Richards et Chauveau (2007 p.41) à dire que législation foncière ivoirienne reposait sur le régime domanial caractérisant la législation foncière coloniale qui permet de créer un droit de propriété par l'enregistrement. Durant cette période, Bouaké qui comptait seulement trois villages indigènes (Liberté, Kamonoukro et Dougouba) et le poste militaire, assiste au lotissement des quartiers Koko, Commerce, Air-France et l'emprise de l'usine Gonfreville et ses alentours (Atta, 1978 p.81-83). C'est l'ensemble de ces lotissements qui forme actuellement le noyau ancien de Bouaké.

Dès son accession à la souveraineté nationale, et dans le souci d'offrir à tous un cadre de vie sain et agréable, l'État a jugé indispensable de maîtriser la croissance urbaine extrêmement rapide. Pour ce faire, les autorités optent, pour une politique dirigiste en matière d'urbanisme (Konan et *al.* 2018 p. 25). Ainsi, l'État va lui-même instituer des lotissements. Cette volonté s'est traduite à Bouaké par la réalisation de 34 lotissements administratifs de 1960 à 1980 (Tableau n°1). La production foncière à Bouaké pendant cette période est aussi marquée par l'initiative privée. À cet effet, 6 lotissements portent la marque des personnes privées de 1960 à 1980. Le tableau n°1 présente les différents lotissements administratifs et privés à Bouaké durant la première décennie post-indépendante.

Tableau n°1: Effectif des lotissements administratifs et privés de 1960 à 1980

N°	Lotissements	Années	Initiateurs	Lotissements	Années	Initiateurs
1	Liberté	1964	Administration	Broukro	1972	Administration
2	N'gattakro	1964	Administration	Allokokro	-	Administration
3	Nimbo	1964	Administration	Broukro 1	1973	Administration
4	Angouatanoukro	1964	Administration	Broukro 2	1974	Administration
5	Attienkro	1965	Administration	Beaufort 1	1974	Administration
6	Kanankro	1965	Administration	Belleville 2	1975	Administration
7	Ahougnanssou	1965	Administration	Diezoukouamékro 2	1975	Administration
8	Gonfreville	1966	Administration	Allangba (tsf sud)	1975	Privé
9	Dar es Salam 1	1967	Administration	Air France 3	1976	Administration
10	Air France 2	1967	Administration	Bouaké compl.	-	Administration
11	Dougouba	1968	Administration	Beaufort 2	1977	Administration
12	Dougouba Résidentiel	-	Administration	Municipal	1977	Administration
13	Sokoura	1968	Administration	Ahougnanssou 2	1976	Administration
14	Dar es Salam 2	1969	Administration	Collège- Bouaké	-	Administration
15	Konankankro	1969	Administration	Fetekro	1979	Administration
16	N'gorankoffikro	1969	Administration	Hameaux-SIMA	-	Privé
17	Zone industrielleSud	1968	Administration	SOCIEB	-	Privé
18	Belleville 1	1970	Administration	Schelensky	-	Privé
19	Kottiakoffikro	1970	Administration	TF 218 (Koko)	-	Privé
20	Kennedy	1970	Administration	Della Aldophe	-	Privé

Source: MCLUA, 2014 ; Service technique de la mairie, 2017 et Cadastre de Bouaké, 2017

À la lecture de ce tableau n°1, il ressort que la décennie 70 marque un tournant décisif dans la production du foncier à Bouaké. À l'évidence, plusieurs quartiers et sous quartiers furent lotis et/ou créés à cette période. Jusqu'en 1980, la majorité des lotissements produits à Bouaké sont faits à l'initiative du public sur négociation des périmètres à morceler auprès des communautés villageoises (MCLAU, 2014 p.86). Et

le nombre élevé de lotissements publics traduit la volonté des autorités à canaliser et à maîtriser l'extension de la ville de Bouaké et celle des villes ivoiriennes. Ainsi, c'est l'État qui produit, contrôle et surveille les règles définissant le statut de la terre, les normes de procédures ainsi que les conditions d'affectation des terrains (Yapi-Diahou et al. 2014 p.387). Cependant, la crise économique des années 80 va faire occasionner l'entrée d'un nouvel acteur dans la production foncière qu'est la communauté villageoise.

2.1.2 La production foncière à Bouaké à partir de 1980, une prédominance des communautés villageoises

L'avènement de la crise économique des années 80 a entraîné le retrait de l'État du processus direct de la production foncière urbaine (Koffi, 2010a p. 220) dont celle de Bouaké. L'introduction des communautés villageoises dans la production foncière est régie par le décret n°77-906 du 6 novembre 1977 qui autorise le lotissement villageois. Dès la mise en application de ce décret, les propriétaires terriens des villages engloutis et des villages périphériques de Bouaké se sont lancés dans une course sans précédent dans le morcellement de leurs terres. Ainsi, 19 lotissements villageois ont été réalisés de 1980 à 2000 et 37 lotissements de 2000 à 2017 (Tableau n°2). Bien qu'ayant exprimé son retrait à partir des années 80, l'État a toujours continué de réaliser des lotissements à Bouaké à travers la municipalité. De ce fait 15 lotissements administratifs ont été réalisés de 1980 à 2017 (Tableau n°2). Cette intervention étatique ou municipale résulte du transfert de compétence de l'État aux collectivités territoriales à travers l'ordonnance n°2003-208 du 07 Juillet 2003. Aussi, grâce à la sollicitation des communautés villageoises suite à leur manque de moyens pour la réalisation des lotissements. Dans cette même période, un lotissement privé fut réalisé.

Tableau n°2: Répartition des différents lotissements après 1980

N°	Lotissements	Années	Initiateurs	Lotissements	Années	Initiateurs	Lotissements	Années	Initiateurs
1	Gnamien Akakro	1987	Communauté villageoise	Tiérékro extension	2000	communauté villageoise	Katibouakro	2015	Communauté villageoise
2	Gnamien Akakro 1	1988	Communauté villageoise	Ahoughnanssou extension	2000	communauté villageoise	Broukro	-	Communauté villageoise
3	Bobo village	-	Administration	Konankankro Sud		Communauté villageoise	Broukro extension	-	Communauté villageoise
4	Sarakakro	-	Administration	Konankankro Sud I		Communauté villageoise	Broukro extension 3	-	Communauté villageoise
5	Konankplikro	1993	Administration	Oliénou		Administration	Fillanou	En cours	Communauté villageoise
6	Adjodossou	1994	Administration	Adjodossou extension		Communauté villageoise	Idjebo 2 ^{ème} tranche	En cours	Communauté villageoise
7	Kondrokro-gbintou	-	Communauté villageoise	Zone industrielle Ouest		Administration	Tromabo	En cours	Communauté villageoise
8	Minankro		Administration	Kottiakoffikro extension 2	2001	Communauté villageoise	Djamlabo	En cours	Communauté villageoise
9	Gonfreville Habitat		Administration	Kottiakoffikro extension 3	2007	Communauté villageoise	AssekpliEst	En cours	Communauté villageoise
10	Route Gonfreville		Administration	Tollakouadiokro		Communauté villageoise	Tierekro	En cours	Communauté villageoise

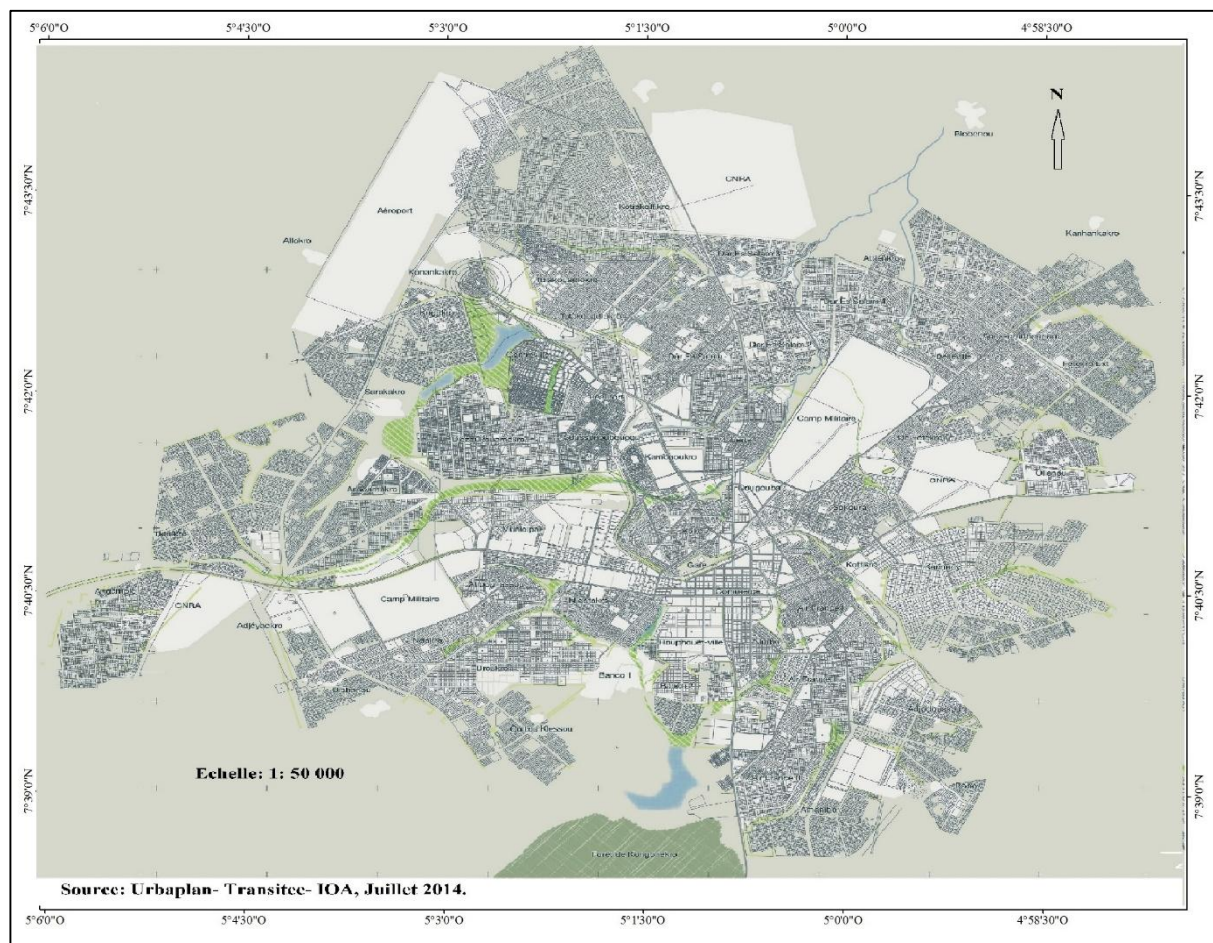
11	Diezou Hippodrome	1994	Administration	Dar es Salam 3		Communauté villageoise	Gogo afflafou	En cours	Communauté villageoise
12	Houphouët ville		Administration	Dar es Salam 1 extension		Communauté villageoise	Cité des millionnaires	En cours	Communauté villageoise
13	Houphouët ville extension		Communauté villageoise	Sarakakro extension 1		Communauté villageoise	N'gonian	En cours	Communauté villageoise
14	Houphouët Boigny		Administration	Kouassikankro		Communauté villageoise	Domaya	En cours	Communauté villageoise
15	Kennedy Sud		Communauté villageoise	Kamounoukro extension		Communauté villageoise	Kounandi	En cours	Communauté villageoise
16	Gallier		Privé	Zone industrielle extension		Administration	Bobo extension 2	En cours	Communauté villageoise
17	Fêtékro extension	1994	Communauté villageoise	Assiépli	2010	Communauté villageoise	Kongodegro	En cours	Communauté villageoise
18	Tiérékro	1994	Administration	Zone industrielle Sud-Ouest extension		Communauté villageoise	Kongobla	En cours	Communauté villageoise
19	Amanibo Route Botro	1994	Administration	Gnamien Akakro 2	2011	Communauté villageoise	Kanankro extension	En cours	Communauté villageoise
20	Assoumankro	1998	Communauté villageoise	Bobo extension	2013	Communauté villageoise	Ablaha	En cours	Communauté villageoise
21	Kottiakoffikro extension 1	1999	Communauté villageoise	Broukro Manfia	2014	Communauté villageoise	Koffi Angan	En cours	Communauté villageoise

22	Diahonou		communauté villageoise	Broukro Miambrou	-	Communauté villageoise	Sarakakro extension 2	-	Communauté villageoise
23	Monikro	1999	communauté villageoise	Outtoulklessou	2014	Communauté villageoise	N'zuekro	En cours	Communauté villageoise
24	Angamblé		Communauté villageoise	Kennedy extension		Communauté villageoise	Menangougoukro	En cours	Communauté villageoise

Source: MCLUA, 2014, Service technique de la mairie, 2017 et Cadastre de Bouaké, 2017.

L'information capitale qui ressort de la lecture de ce tableau est la prédominance des lotissements villageois. Ainsi sur les 72 lotissements réalisés de 1980 à 2018 à Bouaké, 56 sont à l'actif des communautés villageoises soit 77,77 % et 20,83 % sont de l'administration c'est-à-dire 15 lotissements. Les 1,4 % restant sont du privé.

Carte n°2: Différents lotissements de la ville de Bouaké



La carte n°2 regroupe l'ensemble des lotissements réalisés sur l'espace urbain de Bouaké. En définitive, le lotissement est le premier critère de différenciation, il est pris comme point de départ dans l'urbanisation d'un quartier. L'administration publique, les opérateurs privés notamment les géomètres et les communautés villageoises sont les acteurs de cette production foncière urbaine à Bouaké. Au regard de cet état de fait, quel bilan du l'entrée en jeu des autorités coutumières dans la production du foncier urbain à Bouaké ?

2.2 Production foncière des communautés villageoises à Bouaké, un bilan pernicieux

L'avènement des autorités coutumières dans le processus de la production du lotissement à Bouaké est à l'origine de plusieurs dysfonctionnements à Bouaké. Ces

irrégularités sont perceptibles au niveau du sous-dimensionnement et morcellement des réserves foncières administratives, le lotissement de zones non aedificandi mais aussi l'absence de cohérence dans la réalisation des lotissements.

2.2.1 Les autorités coutumières, des acteurs à l'origine du lotissement des zones inondables à Bouaké

L'une des actions rendant le bilan des autorités villageoises négatif dans la production du foncier urbain à Bouaké est le morcellement des Bas-fonds à des fins d'habitats. Ces différents cas de morcellements sont fréquents dans l'espace urbain de Bouaké. À titre d'exemples, il faut noter le lotissement des zones inondables dans les quartiers comme Ahougnassou précisément dans le village englouti par la ville du nom de Koliakro dans le secteur connu sous le nom des hamacs. Il y a également le cas des bas-fonds à Kennedy dans le village rattrapé par ville du nom de Koffikro mais aussi à N'gattakro, Koliakro, Broukro et à Houphouët-ville.

Photo n°1 : La fondation d'une habitation menacée par les eaux pluviales dans le quartier Broukro

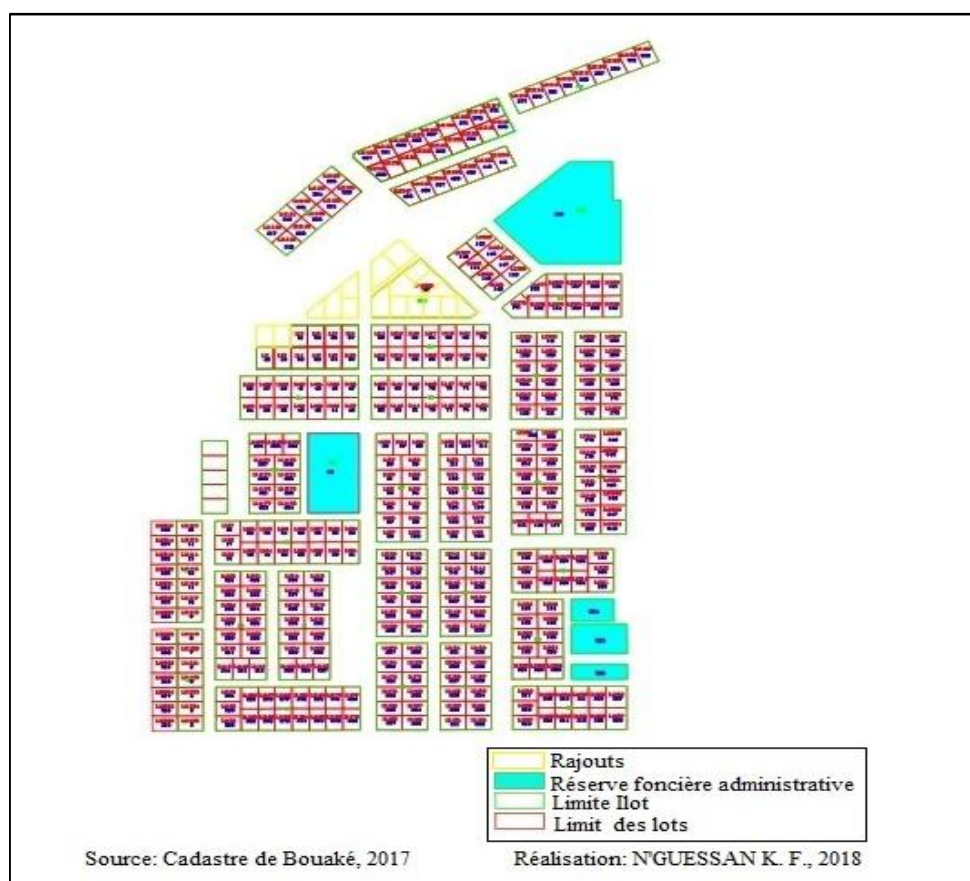


Source: N'guessan, 2016

L'observation faite de la photo n°1 est la construction des habitations à moins même d'un mètre du lit majeur du cours d'eau dans le quartier N'gattakro sans tenir compte des dangers d'inondation accourus quand viendra la saison pluvieuse. Cette zone est le fruit d'un lotissement villageois. La direction du ministère de la construction en ait bien conscience de cette situation. Lors de nos entretiens dans leurs locaux, les responsables n'ont pas manqué d'affirmer que « *depuis l'introduction des communautés villageoises dans la production du foncier urbain en Côte d'Ivoire en générale et Bouaké particulièrement les bas-fonds connaissent de plus en plus des morcellements par ces nouveaux acteurs du foncier* ». Ce constat est le même que celui de Koffi (2010b p. 61) lorsqu'il dit que ces propriétaires terriens sont citées en

permanence dans la littérature, indifféremment des époques et des fronts d'évolution des villes étudiées. Pour Yapi-Diahou (1991), c'est l'existence d'un marché et la pression de la demande de terrains à bâtir, qui favorise le rôle prépondérant des propriétaires coutumiers comme artisans et auteurs de ces types de lotissements. Pour Bohoussou et al. (2018 p. 271), c'est la mauvaise interprétation et application du décret n°77-906 du 6 novembre 1977 portant sur le lotissement villageois qui pousse ces communautés villageoises au morcellement de zone non aedificandi. En effet, les propriétaires terriens abusent du pouvoir que leur confère ce décret pour faire les lotissements hors normes. Dans l'application de ce décret, ils morcellent les parcelles leur appartenant en suivant la procédure appropriée. Une fois le plan du lotissement approuvé, ces propriétaires terriens en complicité avec des pseudos- géomètres reviennent pour morceler et revendre les zones considérées comme non aedificandi lors du premier lotissement approuvé. C'est ce qu'ils appellent dans le langage du lotissement, des rajouts. La carte n°3 en est une illustration.

Carte n°3: Plan foncier d'une section cadastrale du quartier N'gattakro



La carte n°3 présente le plan foncier de la section cadastrale d'un lotissement à N'gattakro. La couleur jaune traduit un rajout après que le lotissement de la zone ne soit approuvé. Cette partie en jaune est une zone marécageuse.

2.2.2 Le morcellement illicite de réserves foncières administratives à Bouaké à l'actif du bilan des lotissements villageois

Selon l'arrêté n°30 du 14 octobre 2011 MCLAU/CAB/DGUF/DU portant constitution de réserve pour les projets sociaux, tous projets de lotissement doit comporter des réserves foncières et leurs superficies totales représentent 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, cette superficie n'est pas respectée dans la réalisation des lotissements villageois à Bouaké. Pendant les entretiens avec les responsables du ministère de la construction à Bouaké, ils ont plusieurs fois affirmé que les communautés villageoises ne respectent pas la proportion des réserves qui est prescrite dans le cahier de charge. En effet, avant le lotissement les propriétaires terriens en accord avec un géomètre expert élabore un plan de lotissement à la direction régionale du ministère de la construction. Une fois le plan approuvé après l'enquête de commodo et incommodo, les propriétaires terriens font le lotissement en dehors des normes des cahiers de charge. Cette situation est parfois à l'origine de la non approbation des lotissements issus des communautés villageoises. Et cela met en retard dans l'acquisition des documents de propriétés surtout l'Arrêté de Concession Définitive (ACD). Et par manque de titre de propriété, certains propriétaires terriens malhonnêtes revendent le même terrain à plusieurs personnes et cela crée des conflits fonciers.

Autres faits marquants est le morcellement des réserves foncières déjà existantes. Selon N'guessan et *al.* (2018 p. 101), 80% des réserves foncières administratives de la ville de Bouaké sont morcelés et vendus à des fins d'habitations. Lors des différents entretiens avec les responsables des structures visitées, les communautés villageoises sont régulièrement pointées du doigt dans ces actions. En effet, la lenteur dans la réalisation des projets sur ces réserves de même que la longue période de crise qu'a traversée la ville, ont constitué une aubaine pour des propriétaires terriens en complicité avec l'administration précaire qui s'était constituée durant la décennie de crise de morceler ces réserves. Ce sont ces comportements que N'guessan et *al.* (2018 p.105) qualifie "*d'inintelligence urbaine*" ou encore de "*chaos comportemental*". La photo n°2 traduit un cas de réserves morcelées par des communautés villageoises.

Photo n°2 : Une habitation individuelle sur une partie de l'emprise de la maternité de Broukro



Source: DIEME, 2017

La photo n°2 laisse transparaître la maison d'un particulier au sein de la maternité de Broukro. Ce particulier a affirmé avoir acheté son terrain pendant la décennie de crise avec des propriétaires terriens de Broukro.

Conclusion

En somme, la production foncière à Bouaké a été l'apanage de plusieurs acteurs à savoir de l'administration coloniale aux communautés villageoises en passant par l'État et les initiatives privées. Mais cette production foncière a atteint son pic avec l'avènement des propriétaires terriens dans la chaîne de production. De ce fait le bilan fait de leur introduction dans ce système de production est pernicieux en ce sens que ces communautés villageoises réalisent les lotissements sans tenir des normes urbanistiques prescrites dans les différents documents de planification et de contrôle urbain. Cela s'est traduit par le lotissement des différentes zones non constructibles, le sous-dimensionnement des réserves foncières administratives de même que le morcellement de celles qui existaient déjà. Pour le bien être des urbains et pour un meilleur fonctionnement de la ville de Bouaké un respect scrupuleux des cahiers de charge en matière de lotissement villageois s'impose.

Références bibliographiques

ATTA K. (1978), *Dynamique de l'occupation de l'espace urbain et péri-urbain de Bouaké (Côte d'Ivoire)*, Thèse de Doctorat 3^{ème} Cycle, École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, 309 p.

BOHOUSSOU N. S., KONE T. B. et N'GUESSAN K. F. (2018), « Peuplements et risques sanitaires dans les zones inondables de la ville de Bouaké », in *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, N° 07, Vol. 2, pp 261- 282.

KOFFI B. E., (2010a), « La gestion et les risques sanitaires des friches dans les villes ivoiriennes » in *Annales de l'Université de Ouagadougou - Série A*, vol. 11, décembre 2010, pp. 213-245.

KOFFI B. E. (2010b), « les lotissements irréguliers et la production des villes : les quartiers Ayakro et Sagbé à Abidjan », in *les cahiers Afrique du CERASA*, n°4, Paris, pp 61-73.

KONAN K. T., DJAH A. J., et KOFFI B. E. (2018), « les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (District d'Abidjan, Côte d'Ivoire) », in *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes (RIGES)*, N°4, Bouaké, pp 24- 36.

KOUAME Y. L. (2017), *Dynamique spatiale et les politiques de développement urbain à Bouaké*, Thèse de doctorat unique en géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 454 p.

KOUAME Y. P. (2010), *Développement urbain et prolifération des quartiers précaires à Abidjan : le cas du quartier Banco 1(commune d'Attécoubé)*, Diplôme d'Ingénieur des techniques en bâtiment et urbanisme, Institution national polytechnique Houphouët Boigny de Yamoussoukro, <http://www.memoireonline.com/a/fr/cart/show> consulté le 7 Janvier 2019 à 10h30.

KRA K. E. (2010), *La politique de décentralisation et son impact sur l'urbanisation en Côte d'Ivoire : le cas du pays Baoulé*, Thèse unique de doctorat de géographie, Université de Cocody, Abidjan, 392p.

MINISTERE D'ETAT, MINISTERE DU PLAN ET DU DEVELOPPEMENT, (2010), *Urbanisation et développement : défis et perspectives pour de la Côte d'Ivoire*, Rapport national sur l'État et le devenir de la population de la Côte d'Ivoire, République de Côte d'Ivoire, 264 p.

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

N'GUESSAN K. F., DIEME A. G., ADOU B. C., et Koffi B. E. (2018), « Occupation illégale de réserves foncières administratives et problématique de gestion durable de la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)», *Gouvernance urbaine, aménagement et*

planification en Afrique Subsaharienne, Villes de développement en Afrique subsaharienne, Université d'Abomey-Calavi, Bénin, pp 96- 110.

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE, Journal Officiel n° 02 SP du Lundi 18 aout 2003 Ordonnance N°2003-208 du 07 Juillet 2003, portant transfert et répartition de compétences de l'État aux Collectivités territoriales, 22 p.

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE, Journal Officiel n°53 du jeudi 08 décembre 1977, décret n°77-906 du 06 novembre 1977, relatif aux lotissements villageois, p. 2401.

RICHARDS P. et CHAUVEAU J-P. (2007), « Foncier, transformation de l'agriculture et conflits en Afrique de L'Ouest : Enjeux régionaux soulevés par les cas de la Sierra Leone, du Liberia et de la Côte D'Ivoire », in *Revue historique*, 69 p.

YAPI- DIAHOU A., KOFFI B. E. et KOFFI-DIDIA A. M. (2014), « La production, du sol à Abidjan: du monopole d'État au règne du privé », (dir) Jean-Louis CHALEARD, *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Karthala, Paris, pp 385- 440.

YAPI-DIAHOU A. (1991), « Les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'État dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan » in Le Bris (E.) et al. Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest, ORSTOM, IFU, IRSSH, pp. 11-84.