

# Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



# RIGES

**ISSN: 2521-2125**

**Numéro Spécial  
Janvier 2020**



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 de Conférences 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, Professeur Titulaire, UL (Togo)

## EDITORIAL

L'assemblée générale des Nations Unies a adopté le 25 septembre 2015 un programme de développement durable à l'horizon 2030. Ce programme repose sur 17 objectifs de développement durable dans les domaines de l'économie, du développement social et de la protection de l'environnement. Le socle de tous ces objectifs de développement demeure la gestion durable de l'environnement et la réduction de la pauvreté. Cette gestion est vitale pour la croissance économique et le bien-être des populations. Elle est un levier de la réduction de la pauvreté. Selon la Banque Mondiale, des écosystèmes en bonne santé sont essentiels à la croissance à long terme des secteurs économiques et à l'origine de plusieurs centaines de million d'emplois (<https://www.banquemondiale.org/fr/topic/environment/overview>). La ville est un système écologique, socio-économique et démographique particulier qui reflète généralement le niveau de développement et la conscience environnementale d'un pays. « L'expérience montre qu'à travers le monde, l'urbanisation est allée de pair avec un meilleur épanouissement humain, des revenus en hausse et des meilleures conditions de vie. Toutefois, ces avantages passent par des politiques publiques bien conçues qui soient à même d'orienter la croissance démographique, transformer l'accumulation des activités et ressources et assurer une distribution équitable des richesses » (ONU-HABITAT, 2010).

Malheureusement, les villes africaines sont en crise (champaud, 1991 ; Dubresson, 2003 ; ONU-HABITAT, 2010). Cette crise se traduit par :

- Le manque de moyens financier des collectivités locales ;
- Les problèmes d'accès à l'eau potable ;
- Les difficultés de circulation avec des voiries mal entretenues ;
- Les problèmes d'assainissement et d'enlèvement des ordures ;
- Le chômage à des niveaux très élevés.

La Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes (RIGES) invite à travers un numéro spécial à mener la réflexion sur les questions de pauvreté et de gestion de l'environnement dans les villes d'Afrique subsahariennes. Ce présent numéro qui a pour thème : « **pauvreté et gestion de l'environnement urbain en Afrique subsaharienne** ». vise à actualiser le diagnostic des problèmes environnementaux des villes d'Afrique Subsaharienne dans un contexte de faiblesse financière des personnes physiques et morales.

Les contributions sélectionnées se regroupent autour des axes suivants :

- Eau et vie urbaine ;
- Environnement urbain et santé ;
- Agriculture urbaine ;
- Pauvreté et bien-être environnemental.

**Secrétariat de rédaction**

**TRA BI Z. ARMAND**

### **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

<b>AXE 1 : EAU ET VIE URBAINE</b>	7
<p><b>MAMADOU Ibrahim, MALAM ABDOU Moussa, BAHARI MAHAMADOU IBRAHIM Mahamadou, ABBA Bachir</b></p> <p><i>Augmentation du ruissellement et inondation des terres agricoles de la cuvette de Gayi dans la région de Zinder au Niger</i></p>	8
<p><b>Lionel Arnaud N'CHO, André Della ALLA, N'Kpomé Styvince KOUAO, Alexis Loukou BROU</b></p> <p><i>Rupture des barrages hydroélectriques d'Ayamé et impacts potentiels en aval : cas de la ville d'Aboisso en Côte d'Ivoire</i></p>	25
<p><b>MAI Gilles-Harold Wilfried, ZOMBO Jean Philippe, ALOKO N'GUESSAN Jérôme</b></p> <p><i>Les déterminants socioéconomiques et démographiques de l'accès à l'eau potable dans la ville de Guiglo (ouest de la Côte d'Ivoire)</i></p>	41
<b>AXE 2 : ENVIRONNEMENT URBAIN ET SANTE</b>	57
<p><b>Christian BAÏKAME WASSOU, Valentin ZOUYANE, Anselme WAKPONOU</b></p> <p><i>Discontinuité de l'assiette topographique et extension spatiale du tissu urbain de Bertoua (Est-Cameroun)</i></p>	58
<p><b>CISSE Idrissa, FAYE Issa, BADIANE Alexandre, DIÉDHIOU Sécou Omar</b></p> <p><i>Usage domestique de combustibles de bois et risques sanitaires en milieu urbain : cas de Bakel (Sénégal)</i></p>	72
<p><b>Zamblé Armand TRA BI, Kpaka Sabine DOUDOU DIOBO, Affoussiatou KONE</b></p> <p><i>Cartographie des diarrhées infanto-juvéniles en lien avec les conditions hydriques et sociales dans la ville de Bouaké</i></p>	87
<b>AXE 3 : AGRICULTURE URBAINE</b>	106
<p><b>KOUIYE Gabin Jules</b></p> <p><i>Femmes, culture maraichère et lutte contre la pauvreté dans la commune d'arrondissement de N'Gaoundéré 2 (Cameroun)</i></p>	107

<p><b>KONAN Kouakou Attien Jean-Michel, DIARRASSOUBA Bazoumana, GOLLY Anne-Rose N'dry, YEO Tialagnon Chata Céline</b></p> <p><i>L'utilisation des moustiquaires et la sécurisation de l'agriculture urbaine dans les espaces urbains de Korhogo (Nord-Cote d'Ivoire) et de Bouaké (Centre-Côte d'Ivoire)</i></p>	128
<p><b>AXE 4 : PAUVRETE ET BIEN-ETRE ENVIRONNEMENTAL</b></p>	145
<p><b>Yao Jean-Aimé ASSUE</b></p> <p><i>L'emploi et la richesse au quartier des morts : cas du cimetière municipal de Bouaké (centre-Côte d'Ivoire)</i></p>	146
<p><b>OKA Kouakou Ferdinand, ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, DJAKO Arsène</b></p> <p><i>Les contraintes liées à la mise en œuvre des compétences transférées : cas de la commune d'Adzopé (Côte d'Ivoire)</i></p>	159
<p><b>KOFFI Konan Norbert, YOMAN N'Goh Koffi Michael,</b></p> <p><i>Gouvernance foncière et développement durable dans le périurbain de Bouaké</i></p>	177

## **GOVERNANCE FONCIERE ET DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PERIURBAIN DE BOUAKE**

**KOFFI Konan Norbert**, Doctorant, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara, Email : norbertkonankoffi.6@gmail.com

**YOMAN N’Goh Koffi Michael**, Assistant, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara, Email : Yace.yoman@gmail.com

### **Résumé**

Seconde ville de la Côte d’Ivoire, Bouaké connaît une croissance démographique accélérée et le problème de logement en est l’une des conséquences majeures. La nécessité de satisfaire aux besoins croissants des citoyens en termes de logements a fait naître une diversité d’acteurs dans la gestion et le contrôle des ressources foncières périurbaines. Cette situation a conduit à une marchandisation croissante de la terre et à une compétition accrue entre les différents acteurs. Cette contribution vise à analyser le lien entre la gouvernance foncière et le développement durable du périurbain de Bouaké. La méthodologie adoptée repose sur l’exploitation des ressources documentaires en rapport avec la gouvernance foncière et la collecte de données axée sur l’enquête par questionnaire et par guide d’entretien.

La mauvaise régulation du système foncier a laissé émerger une gouvernance foncière anarchique et informelle. Il s’ensuit un étalement urbain qui se justifie par le fait que la ville ne croît plus par densification, mais plutôt par la multiplication des lotissements. Cet étalement est d’autant plus accentué qu’on observe une absence de verticalité dans la construction des habitats. Cette forme d’extension de la ville, due à la mauvaise gouvernance foncière, a favorisé la disparition des terres rurales périphériques et la dégradation des ressources naturelles. La gouvernance foncière telle que pratiquée à Bouaké, ne garantit pas une gestion efficiente et efficace des ressources foncières. Elle s’érige plutôt en frein au développement périurbain durable.

**Mots-clés :** Gouvernance foncière, Développement durable, Périurbain-Bouaké

### **Abstract**

The second largest city in Côte d'Ivoire, Bouake is experiencing accelerated population growth and the housing problem is one of the major consequences. The need to meet the growing housing needs of urban dwellers has given rise to a diversity of actors in the management and control of peri-urban land resources. This situation has led to an increasing commodification of land and increased competition between the different actors. This contribution aims to analyse the link between land governance and the sustainable development of the peri-urban area of Bouake. The

methodology adopted is based on the exploitation of documentary resources related to land governance and data collection based on a questionnaire survey and interview guide.

The poor regulation of the land tenure system has led to the emergence of anarchic and informal land governance. The result is urban sprawl, which is justified by the fact that the city is no longer growing by densification but rather by the multiplication of housing estates. This sprawl is all the more accentuated by the lack of verticality in the construction of housing. This form of urban sprawl, due to poor land governance, has favoured the disappearance of peripheral rural land and the degradation of natural resources. Land governance as practiced in Bouake does not guarantee efficient and effective management of land resources. Rather, it acts as a brake on sustainable peri-urban development.

**Keywords :** Land governance, Sustainable development, Peri-urban-Bouake

### **Introduction**

L'urbanisation est devenue un phénomène mondial. Depuis 2007, plus de la moitié de la population mondiale vit en ville et on estime que 90% de l'accroissement urbain entre 2005 et 2030 concernera les villes du Sud (COOPERATION FRANÇAISE, 2009). Avec une urbanisation récente, la Côte d'Ivoire connaît l'un des croûts démographiques urbains les plus rapides de l'Afrique de l'Ouest, (R.K.OURA, 2013, p.1). Cette croissance urbaine pose le problème de logements des populations. Pour répondre à ce défi, le gouvernement ivoirien a mis en place des structures d'aménagement de l'espace urbain. Cette politique étatique de production de logements s'est estompée à la fin des années 80. En effet, la crise économique a contraint l'Etat à se désengager de plusieurs secteurs de développement, dont la construction immobilière. La place s'est alors échue aux opérateurs privés qui doivent relever le défi de loger les citoyens dont le nombre ne cesse de croître.

La ville de Bouaké, deuxième pôle économique du pays, après Abidjan, connaît une forte croissance démographique. Avec une population de 332999 habitants en 1988 (INS, 1988), la ville compte aujourd'hui 536186 habitants (INS, 2014). Cette urbanisation rapide a suscité une forte demande de logements et l'émergence d'une pluralité d'acteurs aux intérêts divergents dans la gestion du foncier à Bouaké. Dans ce système où le respect de la réglementation foncière est contrarié par les différents enjeux autour de l'accès et du contrôle de la terre, on assiste de plus en plus, à une gouvernance foncière anarchique et informelle. Dans cette confusion, les lotissements et les constructions se sont effectués sans une politique rigoureuse de l'occupation de l'espace. Cette forme d'extension urbaine engendre nécessairement un grignotage des terres rurales périphériques et des ressources naturelles (R.K. OURA, 2012, p.17). A Bouaké, cette dynamique urbaine se fait au détriment des populations rurales, à



partir de la perte continue de leurs terres, la principale ressource de l'agriculture. En fait, la gouvernance foncière pratiquée, aujourd'hui, est peu respectueuse des ressources naturelles et foncières.

Cette étude a donc pour objectif d'établir le lien entre la gouvernance foncière et le développement périurbain durable de Bouaké. Cela revient d'abord à analyser la gouvernance foncière périurbaine de Bouaké, ensuite à examiner la dynamique urbaine et à identifier enfin les défis de développement durable périurbain de Bouaké et les stratégies développées par les acteurs locaux.

## **1. Matériels et méthodes**

La méthodologie de travail adoptée repose sur une étude bibliographique, une enquête de terrain dans quatre villages périphériques de Bouaké et dans les services qui interviennent dans la chaîne foncière (les directions régionales de la construction, de l'environnement et du développement durable, des impôts, du cadastre, de l'agriculture, de la conservation foncière, la direction des services techniques de la mairie), la préfecture de région, le commissariat du 4<sup>e</sup> arrondissement de Dar-es-Salam.

L'étude bibliographique a porté sur des ouvrages relatifs à la gouvernance foncière périurbaine et au développement durable. Quant à l'enquête de terrain, elle a été menée à l'aide d'un questionnaire soumis aux chefs de ménages et d'un guide d'entretien adressé aux autorités coutumières des villages de Konankankro (au Nord-Ouest), Kotiakoffikro (au Nord-Est), Broukro-village (au Sud-Ouest) et Amani TSF SUD (au Sud-Est). Ces villages ont été choisis par rapport à la pression foncière exercée par l'avancée de la ville. Konankankro se distingue par la récurrence des conflits fonciers quand Kotiakoffikro ne dispose plus de terres agricoles à cause de la multiplication des lotissements. En ce qui concerne Broukro-village et Amani TSF SUD, leur choix repose sur leur position relativement éloignée du noyau urbain. Dans chacun des villages, 30 chefs de ménages ont été interrogés, soit un total de 120 questionnaires. Le questionnaire et le guide d'entretien ont porté essentiellement sur la gestion de la terre périurbaine, la dynamique urbaine, les défis de développement durable et les stratégies pour faire face à l'avancée de la ville. Un guide d'entretien a été adressé aux services qui interviennent dans la chaîne foncière avec les mêmes thématiques. Cette enquête s'est déroulée du 20 Décembre 2017 au 20 Janvier 2018.

## 2. Résultats et discussions

### 2.1. Gouvernance du foncier périurbain à Bouaké

#### 2.1.1. Une diversité d'acteurs aux enjeux divergents

La gouvernance foncière dans le périurbain de Bouaké, se caractérise par une pluralité d'acteurs aux enjeux divergents. Cette diversité d'acteurs est justifiée par (A. GUERINGER *et al*, 2016, p.14) en révélant que : « le glissement sémantique qui s'est progressivement opéré entre « action foncière », « gestion de l'espace » et « gouvernance foncière » traduit la nécessité d'une approche intégrant de nouvelles situations, de nouveaux acteurs et de nouvelles pratiques institutionnelles ». En effet, les acteurs de notre zone d'étude, sont illustrés par le tableau 1.

**Tableau 1 : Catégorisation des acteurs du foncier**

Catégories d'acteurs	Composition	Effectif
Autorités politiques	Le Maire, le député	2
Les autorités administratives et judiciaires	-Le Préfet de région -DR de la construction, - DR de l'environnement, - DR des impôts, -DR du cadastre, - DR de l'agriculture, - DR de la conservation foncière, -Directeur des services techniques, -le procureur, -le commissaire du 4 <sup>e</sup> arrondissement	10
Les autorités coutumières	Les chefs de village de Konankankro, Broukro-village, Kotiakoffikro et Amanibo TSF Sud	4
Les opérateurs privés	Démarcheur, notaire, géomètre, promoteur immobilier, topographe, aménageurs	6
Les populations locales	Les acquéreurs, les propriétaires terriens	2
Total		24

*Source : Nos enquêtes, 2017*

Ce tableau révèle 6 catégories d'acteurs qui interviennent dans la chaîne foncière. En effet, les autorités politico-administratives et coutumières s'attèlent à légitimer les procédures foncières (le projet de lotissement, l'immatriculation foncière et la transaction foncière). Quant aux opérateurs privés et les populations locales, elles sont en quête d'autonomie dans la mise en œuvre de ces procédures. Abondant dans la même veine V. BASSERIE et P. D'AQUINO (2011, p.1) précisent que : « de multiples enjeux motivent la mise en place des politiques liées au foncier, dont

certains peuvent apparaître contradictoires, par exemple entre productivité, équité et durabilité ». De plus, ces différents acteurs jouissent de certaines compétences dans les procédures foncières. Elles s'identifient par le projet de lotissement, le processus d'immatriculation et la transaction foncière. Concernant le projet de lotissement, il suscite l'intervention de divers acteurs. En effet, le projet de lotissement démarre par une réunion de consensus présidée par l'autorité coutumière. A la suite de la rencontre, un procès-verbal est adressé au Maire. Le Directeur des services techniques de la Mairie est chargé d'organiser une enquête de commodo et incommodo de 30 jours sous la conduite du Maire pour enregistrer et résoudre les éventuelles contestations. Par la suite, le géomètre agréé procède à la visite de reconnaissance du site, au morcellement et au bornage des parcelles. Il est aussi chargé de la production du plan parcellaire et de la constitution des dossiers techniques. Celui-ci assure ses fonctions avec la collaboration d'un topographe. Puis, le projet de lotissement est transmis au Directeur de la construction et de l'urbanisme pour approbation. Cette approbation est assortie de la certification des attestations villageoises qui sont distribuées aux propriétaires. Quant au Directeur de l'environnement et du développement durable, il veille au respect des normes environnementales et aux principes de développement durable. Après le projet de lotissement, on assiste à la mise en place du processus d'immatriculation foncière.

L'immatriculation foncière est initiée par le géomètre qui constitue le dossier technique de l'acquéreur. Ce dossier est transmis au Directeur de la construction et de l'urbanisme. Celui-ci saisit le Directeur du cadastre pour entreprendre un bornage contradictoire. La confirmation du bornage contradictoire entraîne la saisine du Directeur de la conservation foncière en vue de la création du titre de propriété. Par la suite, le Directeur de la conservation foncière fait une saisine du Directeur de la construction et de l'urbanisme pour la délivrance de l'attestation domaniale. Cette attestation domaniale favorise la constitution du projet d'Arrêté de Concession Définitive (ACD). Le projet d'ACD est acheminé au Préfet de région pour signature. Ce projet est transmis au Directeur de la conservation foncière pour certification et l'enregistrement du nom du propriétaire dans le livre foncier. Enfin, l'ACD est renvoyé par le Directeur de la conservation foncière au Directeur de la construction et de l'urbanisme en vue de la remise définitive à l'acquéreur.

La transaction foncière, constitue une procédure foncière qui fait intervenir plusieurs acteurs. En effet, les démarcheurs assurent la médiation lors de la transaction foncière quand les autorités coutumières et les notaires la sécurisent. S'agissant des autorités judiciaires (le commissaire et le magistrat), elles assurent le règlement des litiges fonciers. Cependant, les compétences dévolues aux différents acteurs peuvent être contrariées.

### **2.1.2. La gouvernance foncière : une mise en pratique contrariée**

Le fonctionnement de la gouvernance foncière est contrarié dans sa pratique. En effet, le dysfonctionnement de cette gestion foncière est observé à travers les procédures foncières que sont : le projet de lotissement, le processus d'immatriculation et la transaction foncière. En ce qui concerne le projet de lotissement, il se distingue par trois types majeurs que sont les projets de lotissements administratifs, collectifs et privés. Selon les enquêtes, le projet de lotissement dominant dans les quatre villages, est celui du privé. En effet, les propriétaires terriens issus des ménages initient des projets de lotissement face à l'avancée de la ville. Ces lotissements sont qualifiés de lotissements de prévention. On note que ceux-ci sont quelques fois réalisés par des topographes peu qualifiés au détriment des géomètres agréés. Cela s'explique par le faible coût des honoraires de ces topographes. Ce type de lotissement ne respecte pas les servitudes d'urbanisme. Le lotissement de prévention est assorti d'attestations de vente qui ne sont authentifiées que par les propriétaires terriens. Au cours de sa mise en œuvre, le Directeur régional et le Maire sont complètement ignorés.

Ainsi, cette procédure foncière est à l'origine de la gouvernance foncière anarchique et informelle. Cette gestion peu efficace est illustrée par le village de Konankankro. En effet, des propriétaires terriens ont procédé à un lotissement de prévention à Konankankro Sud. Cette pratique est justifiée par l'absence de disponibilité foncière. Cela est confirmé par (92,5%) des chefs de ménage enquêtés. De plus, cette indisponibilité foncière est illustrée par le morcellement de vergers d'anacardiens en lots d'habitation. C'est ce que révèle la photo 1.

#### **Photo 1 : Un verger d'anacardiens loti à Konankankro Sud**



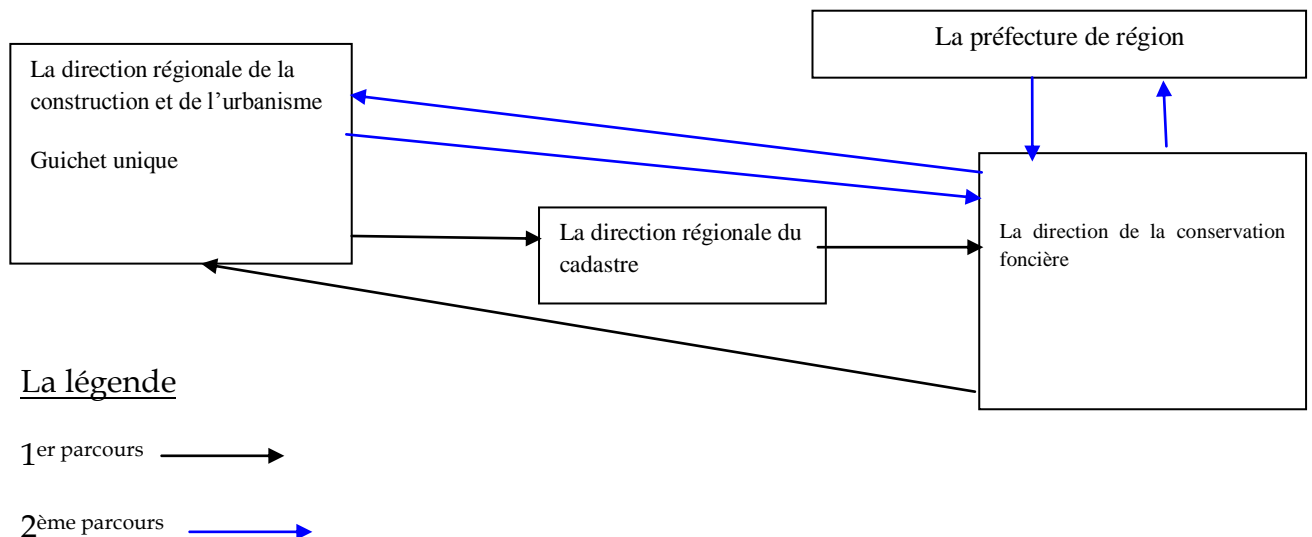
*Cliché : KOFFI Norbert, 2017*

Cette image montre la présence de bornes d'acquéreurs dans un verger d'anacardier à Konankankro Sud. De plus, les enquêtes ont révélé l'existence d'un contentieux foncier entre un propriétaire terrien et un topographe à la suite d'un projet de lotissement à Konankankro Sud. En effet, le propriétaire a affirmé : « la distribution des lots à la suite de mon projet de lotissement est entravée par le topographe qui

s'est plaint d'avoir été dépossédé de la constitution des dossiers techniques ». Ces dossiers techniques sont les documents préliminaires de la procédure d'immatriculation. Par ailleurs, le dysfonctionnement de la gouvernance foncière est accentué par l'absence de sous-direction des affaires juridiques et du contentieux à la Direction de la construction et de l'urbanisme. Ce qui est justifié par le Directeur régional de la construction et de l'urbanisme.

Le processus d'immatriculation révèle aussi le fonctionnement controversé de la gouvernance foncière. En effet, l'immatriculation foncière révèle une procédure particulièrement complexe, longue et coûteuse (H. OUEDRAOGO, 2010). La complexité de cette procédure s'identifie par la figure 1.

**Figure 1 : Processus d'immatriculation**



Source : Conception KOFFI Norbert et YOMAN Michael, 2018

Ce schéma illustre la lourdeur administrative dans l'élaboration de l'arrêté de concession définitive (ACD). En effet, on assiste à un va-et-vient incessant entre la direction régionale de la construction et de l'urbanisme et celle de la conservation foncière. Ces nombreux détours du projet d'ACD justifient la durée d'établissement de l'ACD. Cette durée est d'un mois minimum selon le guichet unique de la Direction de la construction et de l'urbanisme. Notons que cette procédure longue et fastidieuse entraîne la rareté des arrêtés de concession définitive dans les villages enquêtés. C'est ce qui se traduit par la présence de 15% de chefs de ménage détenteurs de lettres d'attribution, de 5% de chefs de ménage détenteurs d'extraits topographiques et de 78% de chefs de ménage détenteurs d'attestations villageoises. Par contre, 2% de chefs de ménages détiennent des arrêtés de concession définitive (ACD).

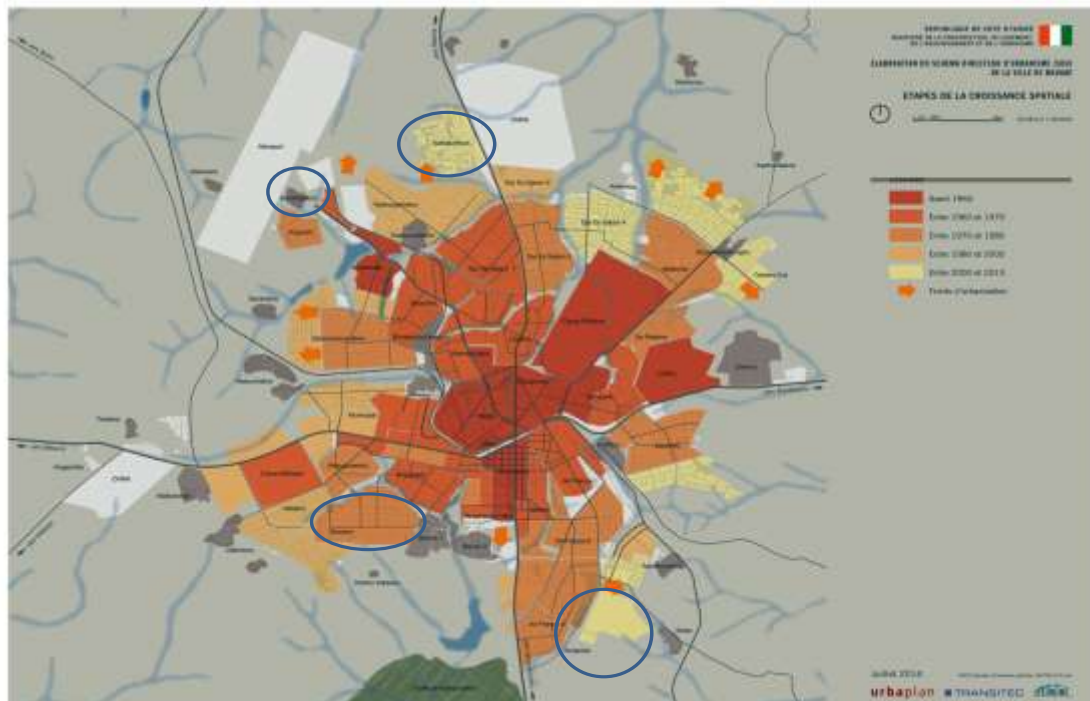
Cette procédure foncière est onéreuse car elle est évaluée à 250000 F pour une superficie de 600 m<sup>2</sup> selon le guichet unique de la Direction régionale de la construction et de l'urbanisme. De ce fait, cette somme constitue une source de démotivation des chefs de ménage enquêtés pour l'acquisition de l'ACD. Selon les enquêtes, 98% des chefs de ménage jugent cette somme trop élevée pour leurs pouvoirs d'achat. Les 2% de ménages qui possèdent les ACD s'observent au niveau de Kotiakoffikro et d'Amanibo TSF Sud. Les investigations ont révélé que ces chefs de ménage sont des citoyens nantis qui ont décidé de s'installer dans la périphérie urbaine. Ainsi, les chefs de ménage dans les quatre villages enquêtés préfèrent utiliser les lettres d'attribution, l'extrait topographique et l'attestation villageoise au détriment de l'arrêté de concession définitive, pour les transactions foncières.

La transaction foncière est l'une des procédures qui engendre une gestion foncière peu transparente. En effet, la transaction foncière devrait être facilitée et sécurisée par les autorités coutumières et les notaires. Cependant, force est de constater que les démarcheurs se substituent aux notaires pour assurer les ventes de lots. Ces démarcheurs éprouvent des difficultés pour sécuriser la vente de lots. Ainsi, on assiste à une récurrence de litiges fonciers due à l'intransigeance des parties prenantes et à la méconnaissance des procédures foncières. En effet, selon les enquêtes, les litiges fonciers dénotent de l'existence de conflits intervillages, des oppositions entre villageois et citoyens et des oppositions entre autorités coutumières et administratives. Le conflit foncier intervillage a été observé entre Konankankro et Kotiakoffikro qui se disputent pour une mauvaise délimitation des terroirs. L'intensité de ce conflit se justifie par la contestation de la grosse délivrée par la cour suprême au niveau de Kotiakoffikro. Les conflits fonciers entre villageois et citoyens sont dus à la double attribution et à la transaction foncière frauduleuse. En effet, Konankankro et Kotiakoffikro se distinguent avec des taux élevés de 75% et de 20% de ce type de conflit. Cela est confirmé par le commissaire du 4<sup>e</sup> arrondissement de Dar-es-Salam, en ces termes : « je suis exaspéré par les problèmes fonciers ». Broukro-village et Amanibo TSF Sud enregistrent des faibles taux de 3% et de 2% de conflits fonciers. Ce qui se justifie par le peu d'intérêt accordé par les citoyens à ces espaces du fait de leur éloignement du noyau urbain. S'agissant des conflits entre autorités coutumières et administratives, elles sont révélées par les requêtes adressées aux autorités administratives. C'est le cas de Konankankro qui réclame une portion de l'aéroport de Bouaké quand Kotiakoffikro exige la rétrocession d'une partie du centre national de recherche agronomique CNRA. Ainsi, la gouvernance foncière telle que pratiquée dans la périphérie urbaine serait-elle sans conséquence sur la dynamique urbaine ?

## 2.2. La gouvernance foncière : source d'étalement urbain

La gouvernance foncière peu efficace pratiquée dans les quatre villages précités a un impact sur la dynamique urbaine. Cela est attesté par A. MANSION et C. BROUTIN (2012, p.166) en ces termes : « la croissance horizontale des grandes métropoles et l'émergence des villes secondaires entraînent une compétition importante sur le foncier situé à la périphérie des villes ». C'est ce qui explique l'évolution spatio-temporelle de nos unités d'enquête. Pour s'en convaincre, référons-nous à la carte 1.

**Carte 1 : Les phases de l'étalement urbain dans le périurbain de Bouaké**



Source : SDU, 2014

Cette carte montre que le front d'urbanisation présente plusieurs phases. Le village Konankankro subit l'avancée de la ville de Bouaké avant 1960. Ce front d'urbanisation ancien est dû à l'implantation de l'usine Gonfreville. Les fronts les plus récents sont observés au niveau des villages Kotiakoffikro et Amanibo TSF SUD. Ceux-ci se situent dans la période de 2000 à 2013. Notons que Kotiakoffikro a connu pendant la crise militaro-politique de 2002 à 2011, des prolongements spectaculaires à travers les phases d'extension : Kotiakoffikro extensions 1, 2, 3 et 4 (SDU, 2014). Par ailleurs, l'étalement urbain est d'autant plus accentué du fait de l'horizontalité des constructions. Cela est illustré par le village Konankankro à travers la photo 2.

**Photo 2 : Horizontalité des constructions à Konankankro Sud**



*Cliché : KOFFI Norbert, 2017*

Cette image montre l'horizontalité des constructions et la présence des friches urbaines. Cette dynamique urbaine occasionnée par la mise en œuvre de la gouvernance foncière anarchique et informelle engendre des défis de développement durable.

**2.3. Défis de développement durable et stratégies locales face à l'avancée de la ville**

**2.3.1. D'énormes défis de développement durable à surmonter**

Selon A. CHENE-SANOGO (2012, p.530) « la gouvernance foncière est l'un des éléments faisant le plus le lien entre foncier et développement ». Cependant cette gestion du foncier est confrontée à des défis de développement durable que sont les défis sociaux, économiques et environnementaux. Les défis sociaux concernent l'insécurité alimentaire et la perturbation de la cohésion sociale. Du fait de la pression foncière, on assiste à l'indisponibilité foncière confirmée par (92,5%) des chefs de ménage enquêtés. Cette indisponibilité foncière a engendré une insécurité alimentaire à la périphérie urbaine. Cela est davantage ressenti à Broukro-village et Amanibo TSF SUD où les chefs de ménage se plaignent de l'indisponibilité et du coût élevé des denrées alimentaires. En effet, 85% des chefs de ménage dans ces deux localités révèlent la rareté et le coût élevé des denrées alimentaires contre 25% des chefs de ménage qui soutiennent le contraire. S'agissant de la perturbation de la cohésion sociale, elle est la résultante des difficultés de règlement des conflits fonciers. Cela est illustré par Y. C. KOFFIE-BIKPO et A. A. ADAYE (2015, p.3) qui révèlent que : « Le développement agricole, au lieu d'être une source de paix et de prospérité, est devenu bien au contraire une source de multiples conflits fonciers ». En effet, ce défi social se caractérise par l'insatisfaction des protagonistes à la suite des règlements de conflits autour de la terre. Notons que 5% des acteurs locaux enquêtés sont insatisfaits suite aux règlements de litiges fonciers. C'est le cas de Konankankro où le chef canton a évoqué la contestation de certaines résolutions de la



cour chefferiale. De ce fait, la gouvernance mise en œuvre engendre l'instabilité sociale. De plus, le commissaire du 4<sup>e</sup> arrondissement a révélé la récurrence des contentieux fonciers. En effet, il a annoncé avoir enregistré 72 cas de litiges fonciers en 2017. En ce qui concerne, l'année 2018, il révèle avoir reçu successivement 6 cas en janvier et 1 cas en Février.

Le défi économique fait partie des défis de développement durable. Ce défi s'observe par le biais de la marchandisation croissante de la terre. Cela est corroboré par A. DURAND-LASSERVE (2012) en soutenant qu' : « au niveau des transactions elles-mêmes, cela implique de rechercher une transparence et une équité accrues dans les contrats fonciers et le partage de la rente liée aux ressources naturelles ». En effet, dans les quatre villages enquêtés, l'activité économique prépondérante est la transaction foncière à outrance. Par ailleurs, cette vente massive de terres est illustrée par la multiplication des lotissements d'extension à Kotiakoffikro (Kotiakoffikro extensions 1, 2, 3 et 4) et Konankankro (Konankankro tranches 1et 2), (SDU,2014). Cette compétition foncière s'effectue au détriment des principes de base du développement durable que sont « les principes d'interdépendance intragénérationnelle et intergénérationnelle » (D. TALBOT, 2006, p.31). Ainsi, on assiste à une gestion économique inefficace et peu efficiente du foncier dans la périphérie urbaine.

Le défi environnemental constitue l'un des défis majeurs de développement durable. En effet, l'étalement urbain que la gouvernance foncière a engendré dans la périphérie urbaine à Bouaké, est source de disparition rapide de la biodiversité dans les villages enquêtés. Cela a été attesté par 85 % des chefs de ménage enquêtés. Cette disparition est très importante à Konankankro. C'est ce qui est illustré par la photo 3.

**Photo 3 : Disparition du couvert végétal à Konankankro Sud**



*Cliché : KOFFI Norbert, 2017*

Cette image témoigne de la disparition des ressources végétales qui sont réduites à des débris de végétaux qui jonchent le sol. Ces défis majeurs suscitent la mise en œuvre de stratégies de développement pour faire face à l'avancée de la ville.

### ***2.3.2 Les stratégies envisagées par les acteurs locaux face à l'avancée de la ville***

Les stratégies entreprises par les acteurs locaux concernent les stratégies sociales, économiques et environnementales. En ce qui concerne les stratégies sociales entreprises par les acteurs locaux, elles se résument aux attitudes pour faire face à l'insécurité alimentaire et à la perturbation de la cohésion sociale. Notons que la diversité d'acteurs interrogée a révélé la pratique de l'agriculture intensive au niveau de l'insécurité alimentaire. Pour faire face à l'insécurité alimentaire, les agriculteurs de Konankankro et de Broukro-village ont dit utiliser des engrais biologiques tels que « le biodeposite » pour obtenir des rendements de 5 tonnes de cultures maraîchères à l'hectare dans les nombreux bas-fonds qu'ils disposent. Concernant la préservation de la cohésion sociale, des comités fonciers villageois ont été mis en place à Konankankro, Kotiakoffikro, Broukro-village et Amanibo TSF Sud. Ceux-ci s'attèlent au règlement à l'amiable des litiges fonciers et à l'organisation de séances de sensibilisation sur les procédures foncières en présence des autorités administratives.

S'agissant des stratégies économiques envisagées par les différents acteurs, elles consistent à la régulation des lotissements et des ventes de lots dans les unités d'observation. En effet, la régulation intervient pour résorber la marchandisation croissante de la terre. C'est le cas de Broukro-village où une grande réserve foncière a été lotie, mais non distribuée. Le chef du village a confirmé la prévision pour les générations futures. Quant aux stratégies environnementales préconisées par les acteurs locaux, elles se distinguent par le faible recours à la verticalité dans la construction des habitations. Cela se justifie par Kotiakoffikro qui est presque englouti par la ville de Bouaké. Concernant Amanibo TSF Sud, il bénéficie de la préservation d'espèces végétales par les agriculteurs. Cela s'explique par l'effet de contagion de la forêt classée de Kongodékro.

### **Conclusion**

Cet article a permis de mettre en exergue la relation de causalité entre la gouvernance foncière et le développement durable dans la périphérie urbaine à Bouaké. Cette relation de causalité est soutenue par H. OUEDRAOGO et V. BASSERIE (2011, p.4) en ces termes : « la politique foncière permet de mettre en relation les questions foncières avec les questions de développement, tout en les plaçant dans une perspective de long terme ». En effet, cette gestion de la terre dans l'espace périurbain met en exergue une diversité d'acteurs aux enjeux divergents. De plus,

elle est à l'origine de l'expansion urbaine faite quelques fois de façon spontanée et avec peu de régulation. Cette gouvernance foncière entreprise dans cette d'étude se révèle peu efficace et efficiente. Ainsi, elle constitue une entrave au développement durable périurbain. Dans cette perspective, il incombe aux acteurs d'envisager des stratégies idoines pour préserver les ressources foncières en vue de mettre les générations futures à l'abri de l'indisponibilité foncière. Ainsi, ces mesures salutaires permettront d'assurer le développement périurbain durable à Bouaké.

### **Références bibliographiques**

BASSERIE VINCENT ET D'AQUINO PATRICK, (2011) « Sécurisation et régulation foncières : des enjeux aux outils. Quelques obstacles à la cohérence des politiques » Organismes : Association pour contribuer à l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), 4p.

CHENE-SANOGO ALIMA, (2012), « Enjeux fonciers et développement « durable » au Mali », Thèse de doctorat, Université de BOURGOGNE, Bourgogne, 841 p.

COULIBALY GNINLAN HERVE, (2015), « Système matrilineaire, conflits fonciers intrafamiliaux et mutations sociales chez les Agni sanwi de Côte-D'Ivoire : anthropologie des recompositions en cours », in *European Scientific Journal May*, vol.11, Côte-d'Ivoire, pp122-146

DURAND-LASSERVE ALAIN, (2012), « Enjeux et défis de la question foncière. Regards croisés sur la situation foncière en Afrique », Comité technique « Foncier & développement », AFD et MAEDI, 8p.

GUERINGER ALAIN, HAMDOUCH ABDELILLAH ET WALLET FREDERIC, (2016), « Foncier et développement des territoires ruraux et périurbains en France », Irstea, Métafort, in *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, pp 693-712

KANDINE ADAM MALAM, (2008), « Gouvernance foncière et des ressources naturelles : état des lieux en Afrique de l'ouest », Université Abdou Moumouni de Niamey, Niger, 36p.

KOFFIE-BIKPO CELINE YOLANDE ET ADAYE AKOUA ASSUNTA, (2015), « Géographie des conflits fonciers dans la région du bas-Sassandra, en Côte d'Ivoire », revue de géographie de l'université de Ouagadougou, n°04, sept. vol. 1, 21p.

MANSION AUREOLE. ET BOUTIN CECILE., (2012), « Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines », la revue Grain de sel numéro 571, pp159-180

OUEDRAOGO HUBERT, (2010), « Mythes, impasses de l'immatriculation foncière et nécessité d'approches alternatives », Organismes : Association pour contribuer à

l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), LandNet West Africa, Le Hub Rural, 4p.

OUEDRAOGO HUBERT ET BASSERIE VINCENT, (2011), « Les politiques foncières formelles et concertées : le chaînon manquant des systèmes fonciers ouest-africains ? », Organismes : Association pour contribuer à l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), 5p.

OURA KOUADIO RAPHAEL, (2012), « Extension urbaine et protection naturelle : La difficile expérience d'Abidjan » in *VERTIGO*, vol 2., n° 2, 47p.

OURA KOUADIO RAPHAEL, (2013), « Urbanisation et pression foncière dans les campagnes d'autochtones Ebrié d'Abidjan », 12 p.

TALBOT DAMIEN, (2006), « La gouvernance locale, une forme de développement local et durable ? Une illustration par les pays », 15p.