

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

www.riges-uao.net

ISSN: 2521-2125

Numéro 10

Juin 2021



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 de Conférences à l'UAO
- **Zamblé Armand TRA BI**, Maître de Conférences à l'UAO
- **Kouakou Hermann Michel KANGA**, Maître-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)
- **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, Université de Lomé (Togo)
- **HECTHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)

EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les rapports entre les sociétés et le milieu naturel, la production agricole, l'amélioration des conditions de vie des populations rurales et urbaines, le développement territorial ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

**Secrétariat de rédaction
KOUASSI Konan**

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, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Professeur Titulaire, 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)
- SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- HECTHELI Follygan, Professeur Titulaire, U L (Togo)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître de Conférences, UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître de Conférences, UAO

Sommaire

<p>AKADJE-Konan Léocadie Marie-Claude</p> <p><i>Suivi spatio-temporel de la mangrove du complexe Sassandra-Dagbégo</i></p>	5
<p>DIOP Khalifa, CISSÉ Ahmadou Bamba</p> <p><i>Salinisation et risques pour l'agriculture périurbaine à Pikine : analyse des résultats du suivi de l'évolution saisonnière et interannuelle (2016-2017) de la minéralisation des eaux d'irrigation à travers la conductivité électrique</i></p>	21
<p>TOFFA Yessia, FANDOHAN Adandé Belarmain, AVOCEVOU-AYISSO Carolle, SODE Akoeugnigan Idelphonse</p> <p><i>Distribution potentielle des habitats favorables au genre <i>Cochlospermum Kunth</i> et identification des zones prioritaires pour une conservation résiliente au changement climatique</i></p>	40
<p>ABIODOUN Adémola Frédéric, FANDOHAN Adandé Belarmain, TOKO IMOROU Ismaïla, GANGLO Jean Cossi</p> <p><i>Modélisation des habitats favorables à la conservation du buffle (<i>Syncerus caffer</i>) dans le contexte des changements climatiques au Bénin en Afrique de l'Ouest</i></p>	61
<p>Seausoliait Eusèbe KOUAKOU, Della André ALLA</p> <p><i>Les facteurs d'aléas d'inondation et d'érosion dans les petites localités ivoiriennes : cas des villes de Tiassale et N'douci (Sud de la Côte d'Ivoire)</i></p>	78
<p>Mamadou DIOMBERA</p> <p><i>Tourisme à Saly Portudal (Sénégal) : entre vulnérabilité et résilience face aux défis du changement climatique</i></p>	98
<p>LARE Konnegbéne</p> <p><i>L'exploitation des bas-fonds dans la Région des Savanes au Nord-Togo : un enjeu important pour un développement socio-économique local</i></p>	123
<p>DEGUI Jean-Luc, KOUADIO Kouakou Abraham</p> <p><i>Pratiques culturelles et dégradation forestière dans le département de Divo au sud de la Côte d'Ivoire</i></p>	149

<p>Drissa KONE, Seydou MARIKO, Abdoul Kadri KOLLI</p> <p><i>Rôle du marché de Nièna dans l'approvisionnement et la commercialisation du bétail en République du Mali</i></p>	164
<p>YANOGO Pawendkisgou Isidore, SANOGO Salifou, YAMÉOGO Joseph</p> <p><i>La pastèque (citrullus lanatus), une opportunité pour les acteurs de la commercialisation dans la ville de Koudougou (Burkina Faso)</i></p>	177
<p>MASSAR Sène</p> <p><i>Le mode d'acquisition foncière à Pikine et à Diaminar : pratiques irrégulières et différenciées entre deux quartiers périphériques et populaires de la ville de Saint-Louis</i></p>	196
<p>NGUIJOI Gabriel Cyrille, MBOKA MADIBA Jean Jacques, NKOUNGOU Gregory José, JAKPOU NJIPNANG Doris Nadine, MENDOUGA Yanick, ESSE NDJENG M.P.</p> <p><i>Désertion et déperdition scolaire dans la Vallée du Ntem : L'attrait des « pétro-francs CFA » guinéens et gabonais sur les jeunes de l'extrême sud-Cameroun</i></p>	214
<p>Estelle ZUO-DIATE, Dominique COURET, Ousmane DEMBELE</p> <p><i>Urbanisation de la périphérie sud-est d'Abidjan : quand un roi impose sa volonté à l'Etat</i></p>	235
<p>ASSI-KAUDJHIS Narcisse, GNANKOUEEN Anicet Renaud</p> <p><i>Autoproduction de logements et aménagement de l'espace urbain à Bongouanou (Côte d'Ivoire)</i></p>	260
<p>OUEDRAOGO Rawelguy Ulysse Emmanuel, NIKIEMA Dayangnéwendé Edwige, Georges COMPAORE</p> <p><i>Prolifération et gestion des bouteilles à usage unique à Koudougou (Burkina-Faso)</i></p>	277

URBANISATION DE LA PERIPHERIE SUD-EST D'ABIDJAN : QUAND UN ROI IMPOSE SA VOLONTE A L'ETAT

Estelle ZUO-DIATE, Docteure en Géographie,
UFHB de Cocody,
Email : estellezuo83@yahoo.fr

Dominique COURET, Directeur de Recherche en Géographie, Institut Français de
Recherche pour le Développement (IRD), UMI 236 Résiliences,
Email : dominique.couret@ird.fr

Ousmane DEMBELE, Maître-Assistant de géographie,
UFHB de Cocody,
Email : Dembele.ousmane99@yahoo.fr

Résumé

L'étude montre que dans la périphérie sud-est d'Abidjan, depuis les années 90, les lotissements ont été réalisés à l'initiative des autorités coutumières en contrat avec des promoteurs privés et pour un profit maximum sur le marché foncier périurbain. La puissance en la matière du chef du tout petit village de Moossou en tant que roi du royaume ancestral Abouré est mise au jour. En lotissant plus de 6 000 ha, près des trois quarts d'un espace dont l'Etat a souhaité contrôler l'urbanisation, il s'impose en acteur majeur de l'organisation du tissu urbain dans toute la zone. La minimalisation des espaces dédiés aux équipements collectifs et viaires qui en résulte contraint l'autorité publique à intervenir ex post pour placer ceux qui sont essentiels à la cohérence urbaine locale et métropolitaine. L'article pose le problème d'une configuration de la ville en périphérie sud-est orientée par le roi de Moossou alors qu'il devrait s'agir d'un cadrage urbanistique relevant de l'autorité et de la compétence publique. L'objectif visé par cet article est de montrer la manière dont des acteurs comme le roi de Moossou supplante l'Etat pour produire du sol urbain en se servant de l'argument du marché et de la légalité de l'entreprise privée. La méthodologie utilisée est l'inventaire documenté de l'ensemble des projets de lotissements initiés dans cette périphérie, complété par une observation directe sur le terrain et une enquête avec guide d'entretien auprès des acteurs institutionnels, privés, coutumiers et civils.

Mots clés: Urbanisation, Périphérie, Royaume, Etat, Planification, Abidjan

Abstract

The study shows that, since 1990s, south-eastern outskirts of Abidjan's metropolis set up housing estates is coming out from customary authorities' initiative in contract

with private developers and for maximum profit on the urban land market. In this matter power of the chief of very tiny Moossou's village as king of the ancestral Abouré kingdom is bringing to light. By caring out more than 6,000 ha urban estate setup in a total area of 24 000 ha, it becomes a major player in the organization of the urban fabric throughout this area. Minimization of spaces dedicated to collective facilities and road network emerge from that and force the public authority to intervene by ex post placing those which are essential for the local and metropolitan urban coherence's. The article raises the problem of a configuration of the city on the south-east periphery oriented by the king of Moossou whereas it should be an urban scoping under public authority and jurisdiction. The aim of this article is to show how actors like the king of Moossou supplant the state to produce urban land using the market argument and the legality of private enterprise. Used methodology is documented inventory of all housing estates projects initiated in this periphery, supplemented by the observation on field and an institutional, private, customary and civil actors' survey led with an interview guide.

Keywords : Urbanization, Periphery, Kingdom, State, Planification, Abidjan

Introduction

La ville d'Abidjan, est l'objet d'une dynamique d'extension à sa périphérie. Sa population est estimée à 4 653 592 habitants (RGPH, 2014). Les autorités publiques ivoiriennes en pouvoir régalién d'aménagement et de production de la ville depuis 1965 se trouvent contraintes à partir de 1985 par la politique d'ajustement structurelle imposée par la Banque mondiale pour résoudre la crise économique à se limiter à une fonction d'aménageur. La nouvelle position politique de l'Etat est de laisser la production du sol et du logement au secteur privé et d'impulser une croissance des marchés foncier et immobilier dans le cadre de l'application d'un système d'économie néolibérale (Banque Mondiale, 1994, p10 ; O. DEMBELE, 1997, p 414). La promotion de la propriété privée de la terre à urbaniser fait alors apparaître une multitude d'acteurs fonciers dans la production de la ville. Dans la périphérie en urbanisation, ces acteurs sont en première ligne les villageois détenteurs coutumiers du sol préurbain. Ils se prévalent de ces droits fonciers, se déclarent propriétaires incontournables dans le processus de marchandisation et de transformation de la terre rurale en sol urbain dans les zones d'extension périphérique de la ville d'Abidjan. C'est dans le contexte de cette nouvelle gouvernance foncière ivoirienne du développement urbain que le roi de Moossou conçoit la possibilité d'une valorisation des terres de son royaume, saisissant les opportunités de la décentralisation administrative et néolibérale pour faire valoir son statut de propriétaire souverain dans le contrôle du foncier inclus dans le périmètre de son royaume et s'arroger le pouvoir d'en organiser le lotissement urbain. En cette action, il se trouve en conflit potentiel avec de nombreux autres acteurs coutumiers à statut

de chefs de village et chefs de famille, aussi se promeut-t-il comme une autorité locale supérieure de par son titre de roi. L'Etat, dans son rôle régalien à assurer le bien-être de la collectivité par sa fonction de planificateur et d'aménageur du système spatial de la communauté urbaine et par devoir de respecter le concept de gouvernance participative, se trouve à laisser faire cette royauté en tant qu'acteur local dont les prétentions de contrôle et les formes de valorisation de la terre sont peu soucieuses de l'intérêt public et commun. De là se dégage le problème d'une configuration de la ville en périphérie sud-est orientée par le roi de Moossou alors qu'il devrait s'agir d'un cadrage urbanistique relevant de l'autorité et de la compétence publique. L'objectif visé par cet article est de montrer la manière dont des acteurs comme le roi de Moossou supplantent l'Etat pour produire du sol urbain en se servant de l'argument du marché et de la légalité de l'entreprise privée. La première question est : comment le roi de Moossou influence-t-il la construction de la ville dans cette périphérie sud-est ? L'hypothèse soutenue est ici que par son action de création de lotissements villageois pour la mise en vente, le roi détermine une certaine forme urbaine en résultante dans toute la périphérie sud-est. La seconde question induite est alors : à quelle forme d'organisation spatiale proche ou distante de la ville fonctionnelle son action conduit-elle ?

1. Méthodologie de travail et cadre géographique de l'étude

La périphérie immédiate sud-est de la ville d'Abidjan correspond au cordon littoral sur lequel s'étendent en partie les communes de Port-Bouët et de Grand-Bassam et entre ces deux pôles leurs espaces périphériques non encore bâtis, c'est-à-dire près des trois quarts des terres bassamoises et la moitié des terres de la commune de Port-Bouët. Ces terres sont à la fois terres du royaume ancestral Abouré sous l'autorité du roi de Moossou et espaces inclus dans une vaste zone administrative dont l'Etat a planifié et différé l'urbanisation dans le cadre d'un plan directeur du périmètre du Grand Abidjan qui comprend en plus des treize communes du District d'Abidjan, six autres communes (Bonoua, Azaguié, Grand-Bassam, Dabou, Jacquerville, et Alépé).

Pour l'étude au sein de la périphérie, l'approche théorique choisie est celle de la conception de la ville métropole comme un système socio spatial planifié pour les besoins d'une communauté urbaine (J. RIVELLOIS, 1987, p 14 ; B. FRANCO, 2012, p 7 ; N. DOUAY 2007, p 7). Vient aussi en appui l'approche conceptuelle de la gouvernance participative composante de l'Etat néolibéral qui admet le rôle d'acteurs non institutionnels dans l'action collective. (M. YOUNES, S. HECHICHE, M. TOUZANI, 2016, p 177). L'objectif poursuivi s'accommode de l'analyse de la position et de la démarche du roi comme défendant son intérêt privé en tant qu'acteur local d'un système de gouvernance et porté de ce fait à ne pas respecter l'intérêt général auquel il doit cependant faire attention. Les résultats de son action de lotissement peuvent être évalués sous la forme d'une distance prise vis-à-vis de la cohérence

normative du système spatial urbain fonctionnel tenant compte à la fois de la ville comme bien public et de l'intérêt individuel comme principe de l'économie des marchés urbains.

L'activité de recherche menée dans ce cadre, a eu recours à des données empiriques collectées au moyen d'enquêtes de terrain. Il s'est agi d'interviews à l'aide de guides d'entretien menées auprès des acteurs ciblés institutionnels - chargés de la planification, du contrôle, de l'aménagement de la périphérie (Ministère de la Construction du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme (MCLAU), Bureau National d'Etudes Technique et de Développement (BNETD), Agence de Gestion Foncière (AGEF), Mairie et préfecture de Grand-Bassam et mairie de Port-Bouët- et non institutionnels - notabilité de la cour royale et des villages, villageois et habitants du territoire entre Bassam et Port-Bouët- l'objectif étant de relever le rôle de ces acteurs dans la construction de la ville en sa périphérie. Ces entretiens ont été complétés par une recherche documentaire permettant la collecte de cartes de base qui ont servi à l'élaboration de cartes thématiques avec Arcgis pour évaluer l'emprise spatiale des actions entreprises par le roi et par l'Etat dans l'urbanisation de la périphérie. Au cours de cette recherche un inventaire de l'ensemble des projets de lotissements initiés par les acteurs principalement le roi de Moossou a été fait pour mesurer sa main mise sur les terres de la périphérie sud-est. L'enquête s'est déroulée sur la période de 2014 à 2018 dans le cadre d'une thèse de doctorat portant sur la problématique de l'urbanisation en périphérie métropolitaine.

2. Résultats

2.1. Le positionnement du roi de Moossou comme acteur de la production urbaine

Le roi s'appuie sur les pouvoirs que lui confère sa qualité historique de peuple autochtone pour s'ériger en maître de l'espace qu'il sauvegarde ainsi contre toute appropriation concurrentielle étatique ou privée. Il exploite alors le contexte néolibéral favorable aux communautés locales pour transformer son domaine en biens fonciers marchands.

2.1.1. Au fondement historique : une propriété de la terre de Bassam revenant aux premiers occupants Abouré

L'autorité exercée par le roi de Moossou sur la périphérie sud-est tire son origine d'un héritage ancestral qui lui permet de s'approprier l'ensemble des terres à la faveur des dispositions actuelles de la gouvernance néolibérale. Moossou est le nom d'un tout petit village formant un quartier de 10 000 âmes au sein de la ville de Grand-Bassam qui compte 84.028 habitants selon le RGPH de 2014. Son chef, d'ordinaire chef de village comme dans de nombreuses localités de Côte d'Ivoire, est

ici roi de par la tradition et son village a statut de royaume tel que le relate l'histoire du groupe tribal Abouré. Les Abouré se déclarant venir d'Égypte au XVII^{ème} se sont retrouvés dans leur migration au Ghana, puis en Côte d'Ivoire. Donc, selon leur organisation socioculturelle actuelle, les Abouré sont dirigés par un roi dont le pouvoir est ancestral, (G. NIANGORAN-BOUAH, 1960, p 124, S. DUGAST, 1995, p 138). A Bassam, ils ont séjourné dans le campement de Gbamélé en bordure de mer puis se sont finalement installés dans le village de Moossou, au nord-est de Grand-Bassam. Ce peuple à système matrilineaire est constitué de sept grandes familles dont celle des Samandjè, la famille royale. Après le roi Vallounvi Vanga qui a initié la grande migration depuis le Ghana, une fois la communauté installée sur les terres de Bassam, le 18^{ème} roi, Dibey Joseph répartit chacune des sept familles dans l'occupation des terres nécessaires à la pratique de leurs activités agricoles. Tout le reste de la terre du royaume autour de l'embouchure de la Comoé demeure la propriété de la famille royale comme fondement communautaire du royaume. Le roi est à la fois le garant de l'ensemble des terres des sept familles et propriétaire de celles de la famille royale.

Les évènements historiques des années 1800 à 1900 vont permettre au roi de Moossou d'être souverain d'un territoire qu'il a longtemps disputé avec le royaume des Appoloniens ou N'zéma (G. K. NIAMKEY et al, 2013, p 107). Se réclamant d'une certaine légitimité historique, le roi de Moossou déclare ainsi son autorité territoriale de l'embouchure de la Comoé aux limites des campements de Jacquville, autorité fréquemment contestée par les Ebrié et les N'zéma. Fort de l'appui du colonisateur et de son administration, le roi de Moossou contrôle de fait ce vaste territoire jusqu'à la déclaration de la Côte d'Ivoire comme état indépendant en 1960. Le roi de Moossou entre ainsi dans le territoire de la République avec la détention de droits historiques sur des terres de Bassam. En tant que roi de Moossou, il gère alors avec beaucoup d'efficacité les populations étrangères que la dynamique coloniale et les indépendances conduisent comme migrants sur son sol.

Du récit historique, il ressort que c'est le 18^{ème} roi Nanan Dibey Joseph qui accorde l'autorisation à différentes communautés étrangères de s'installer sur ses terres entre Bassam et Port-Bouët. Ces migrants sont issus des appels démographiques des années 1950 induits par la colonisation française vers la côte. Le roi ne vendait pas la terre à ces étrangers ; pour y accéder ils devaient seulement sacrifier aux rituels de la libation d'une bouteille de liqueur offerte à l'autorité royale ou à la famille autochtone reconnue propriétaire de notoriété publique. Ils avaient alors le droit de s'installer pour mener leurs activités et assuraient pour le roi la garde des lieux. Ces étrangers le plus souvent Maliens, Béninois, Togolais, Voltaïques installés en planteurs de cocotiers dans la zone rurale entre la ville émergente d'Abidjan et celle de Bassam devaient verser à la cour royale, la 3^{ème} récolte annuelle de coco ou la

somme de 15 000 F CFA en guise de loyer et de reconnaissance de l'autorité foncière du souverain. La terre ainsi livrée et non donnée ne devait ni être vendue, ni être cédée à tiers sauf aux héritiers du locataire qui avaient obligation d'informer de son décès.

Le peuple Abouré de Moossou a connu sept ans de vacance du pouvoir royal au décès du 20^{ème} roi en 1983, pendant lesquels les terres de la cour royale ont alors été occupées de façon incontrôlée. Cette période marque le début de mouvements démographiques pulsés par la péri urbanisation des villes de Bassam, Bonoua et Abidjan qui drainent des populations en quête de terrains agricoles et urbains sur les terres du roi. A l'arrivée du 21^{ème} roi Assoumou Kanga en 1991, celui-ci se rend compte que les terres de la famille royale sont envahies par de nombreuses personnes non autorisées ivoiriens ou non qui les ont parfois cédées, vendues et y ont même établi des titres de propriété. En plus des dangers de la vacance du pouvoir et des migrations, la communauté de Moossou subissait l'emprise de l'Etat ivoirien qui, dans l'application de son pouvoir régalien, n'accordait pas d'attention à l'expression des chefs de villages et des rois sur des territoires tribaux, surtout quand il s'agissait de la propriété de la terre et de son administration pour les besoins de souveraineté nationale, territoriale, économique et urbaine (J.F.A D'ABY, 1958, p 17). L'Administration urbaine métropolitaine d'Abidjan avait à cet effet instauré des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) incluant les terres du royaume sans l'assentiment du roi.

2.1.2. La volonté du roi de sauvegarder son patrimoine foncier contre l'Etat

Le roi de Moossou décide d'agir pour protéger les terres de sa famille qui sont désormais utilisées comme terre d'extension de la métropole abidjanaise. Dans l'entendement du roi, la périphérie sud-est abidjanaise fait partie de l'héritage de sa famille. Pour l'Etat ivoirien, ces terres font partie de son territoire national et elles sont sous sa juridiction. Elles sont réservées à l'extension de la ville d'Abidjan par la mesure de la mise en défens préventive au moyen de l'instauration de la ZAD prise par décret¹ (MLCVE, 1997, p 25). L'article 4 et 5 dudit décret précise que « Par cette mesure, toute transaction immobilière et toute demande d'immatriculation de parcelles sont soumises à l'avis du ministre de la construction ». Cette mesure protège ainsi les terres d'extension abidjanaise de toute installation illégale. De plus, toute demande de création ou de développement de lotissement à l'intérieur de la ZAD est l'objet d'une décision de sursis à statuer par le ministre de la construction et de l'urbanisme. Pour l'Etat, le roi est un détenteur de droit coutumier à qui il reconnaît le droit d'usage sur les terres et non le droit de propriété. C'est la raison

¹ Décret n°82-262 du 17 mars 1982 abrogeant et remplaçant le décret n°80-100 du 18 janvier 1980, portant création d'une Zone d'Aménagement Différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan

pour laquelle l'Etat établit son droit de préemption des terres coutumières qu'il exerce par le versement de la purge de droit coutumier, sorte de compensation à la perte du droit d'usage reconnu aux communautés villageoises. Cette purge oblige les communautés coutumières à abandonner leur droit d'usage au profit de l'Etat. Cependant la présence de la mesure de la ZAD, n'a pas empêché l'occupation par des quartiers d'habitations précaires et évolutifs de ces terres. Le roi de Moossou observe que l'Administration centrale qui s'est arrogé tous les pouvoirs fonciers et lui interdit d'user de ses terres, n'a pas dans les faits agit pour préserver la ZAD, des établissements de populations même si ceux-ci restent précaires et de statut transitoire. Ce constat intervient dans un environnement politique, institutionnel et économique qui donne les moyens au roi de mettre en œuvre une stratégie pour protéger ses terres d'une part et pour s'ériger en important acteur du jeu foncier d'autre part, au point de réussir à contrebalancer le rôle de l'Etat dans la gestion de l'urbanisation.

2.1.3. L'avènement de la gouvernance locale favorable aux communautés autochtones en revendication de leurs terres

Dans le courant des années 1990, un processus de libéralisation de la vie politique nationale a été engagé par le gouvernement sous la pression de l'opposition politique à l'effet de démocratiser le régime du parti unique auquel tout citoyen et toute communauté avaient devoir d'allégeance en Côte d'Ivoire. Le multipartisme qui s'instaure alors selon K. N'GUESSAN (2015, p 199), réduit le monopole de l'Etat central sur l'expression des personnes mais aussi des communautés territorialisées comme les villages et les royaumes au sein de l'Etat. La communauté Abouré de Moossou s'inscrit dans l'opposition au pouvoir en place en contestant le monopole foncier de l'Administration à faire de leurs terres coutumières un bien public. Les Abouré qui apparaissent de plus en plus actifs dans la géographie ivoirienne des communautés autochtones revendiquent la propriété de ces terres comme appartenant au territoire de leur royaume et selon le principe du droit du premier occupant autochtone.

Sur le plan de la délégation de pouvoir issue de la libéralisation de la vie publique, l'Etat ivoirien a renforcé une politique de décentralisation municipale engagée en 1980 qui consacre entre autres la ville de Grand-Bassam comme commune de plein exercice, lieu d'une gestion locale de la communauté municipale par elle-même. Ce foyer institutionnel local sert aux Abouré de Moossou à faire prévaloir le caractère dominant d'une forme de principauté à la personnalité renforcée, dans la politique locale d'administration de la terre coutumière, et de l'urbanisation locale dans la zone. Le roi y exprime une position faisant apparaître que le territoire urbain et municipal se construit sur la propriété des Abouré et qu'il faut donc prendre en

compte leurs avis. La communauté Abouré manifeste alors la volonté à identifier et protéger son patrimoine culturel et foncier au sein de la municipalité, voire de jouer les premiers rôles dans la gestion foncière en objet de protection de ses biens.

Cette dynamique de décentralisation qui met en puissance les communautés locales notamment celle de la royauté Abouré prend encore plus de force quand la Banque mondiale et le FMI imposent à l'Etat ivoirien la doctrine néolibérale comme économie politique de la gestion des hommes et des biens et socle de la gouvernance (D. UZUNIDIS, 2005, p 870). Entre autres implications telles que le retrait de l'Etat de la production foncière, la liquidation des entreprises publiques foncières, la promotion du marché foncier et immobilier, les politiques néolibérales induisent la reconnaissance de la « propriété privée » de la terre aux populations autochtones qui ont le droit de disposer de leurs biens en statut coutumier. La politique néolibérale introduit ainsi une nuance capitale dans les revendications foncières et territoriales de la communauté locale des Abouré de Moossou. En plus du statut politique de citoyen local, elle apporte au roi de Moossou, la possibilité légale d'être le « propriétaire » reconnu d'immenses étendues de terres par l'Administration et sur le marché foncier urbain. En rendant équivalente la qualité de propriétaire foncier et celle de détenteur de droit foncier coutumier au regard du droit positif qui ne reconnaît de propriété foncière qu'immatriculée, la forme de gouvernance néolibérale adoptée par l'Etat ivoirien donne la possibilité au roi de passer de simple détenteur de droit d'usage foncier coutumier au demeurant incessible et inaliénable, à propriétaire terrien. L'Etat ayant délégué une partie de ses pouvoirs d'aménageur foncier et immobilier aux promoteurs privés, cela toujours sous l'impulsion de la Banque mondiale, crée les conditions de rencontre entre le roi de Moossou et les entrepreneurs privés sur le marché de l'urbanisation des terres du royaume.

2.1.4. Un immense marché foncier périurbain aux portes du royaume

Le territoire du roi situé sur le cordon littoral, entre mer et lagune d'une part et dans l'entre-deux des aires d'extension respectives des villes de Grand-Bassam et d'Abidjan d'autre part, soit en plein cœur de la conurbation, offre de bonnes localisations à la fois pour les équipements de niveau métropolitains (industries, écoles) que pour l'habitat, toute opportunité qui y orientent entreprises et ménages vers celui-ci. Dans ce contexte, la forte demande de terrains à bâtir par des ménages urbains, débarrassée des entraves du monopole de la production foncière de la puissance publique et amplifiée par la croissance démographique de la ville d'Abidjan, offre au roi une occasion de participer au marché foncier de la périphérie dans une position très avantageuse.

Dans cette nouvelle architecture des rapports de pouvoirs, du droit de propriété et du marché les autorités publiques sont dans le mode du "laisser-faire" vis à vis du roi

quant à faire valoir son droit de vendre librement ses terres. Le chef du village de Moossou, Nanan Assoumou, commence alors à impressionner les grands commis de l'appareil institutionnel (Ministres, Maires, Gouverneur du District), en mettant ingénieusement en valeur d'autorité son statut de roi et le caractère de quasi principauté de son village : édification d'un palais et d'une cour royale ; rénovation des fastes cérémonielles ; déploiement d'une statuaire ; création d'un protocole du roi de sorte à marquer les esprits sur la réalité de l'existence d'un territoire qu'il gouverne... Cachet royal, signature avalisée et publication de papiers à en-têtes administratives viennent en renforcement de l'arrêté préfectoral de Grand-Bassam de mars 1991 qui reconnaît le chef du village de Moossou et son territoire de compétence. Le roi fortement soutenu par sa communauté transforme ainsi son statut de chef en celui de roi en s'appuyant toute à la fois sur son autorité reconnue par les Administrations et l'histoire culturelle des Abouré-Ehê et il revendique un statut de "propriétaire de plein droit". Le pouvoir politique central, les élus locaux devenus courtisant des groupes communautaires, offrent leur respect à cette liberté du roi de toute action sur ses terres.

2.2. L'action du roi en lotissement de son royaume dans la métropole

Pour produire le sol urbain, le roi s'appuie sur l'habile moyen du lotissement villageois détourné de sa finalité qui lui permet de mettre en place avec l'aide de lotisseurs privés une vaste machine de production de lots urbains portés sur le marché foncier.

2.2.1. Le lotissement villageois comme instrument de production foncière royale

Le roi de Moossou ouvre le marché foncier sur ses terres de la périphérie abidjanaise à tout opérateur se sentant capable de conduire un projet de lotissement jusqu'à son terme. Les entrepreneurs fonciers ayant un objectif de production de lots urbains se rendent d'eux-mêmes à la cour royale où ils sont reçus avec le faste et le protocole de toute l'autorité d'un souverain qui gère son patrimoine foncier au sein du District autonome métropolitain. Il agit ainsi en roi tout en s'employant à suivre un procès de production foncière répondant aux caractéristiques du marché foncier libéral et aux normes acceptables pour les institutions publiques.

Il adapte à son profit une disposition légale et administrative du gouvernement prise par décret en 1977² permettant aux villages ivoiriens d'initier un lotissement d'extension du village. Cette opération d'exception dite de lotissements ruraux, en marge du code d'urbanisme, visait à satisfaire les besoins fonciers nés de la croissance démographique des villages. Uniquement à l'initiative de l'Administration centrale ce type de lotissement était conçu à l'origine pour les villages intra

² Décret n° 77-906 du 5 Décembre 1977, relatif aux lotissements ruraux.

métropolitains, quand leur terroir disparaissait sous la poussée de la ville. Lors de l'opération de viabilisation pour urbanisation, une partie de l'espace loti était alors réservé, de préférence en continuité du bâti villageois à partir d'un inventaire des besoins de la communauté villageoise. Il ne s'agit donc pas de création d'espace urbain à proprement parlé mais de sol viabilisé à minima (tracé de la trame des lots) pour être ensuite réparti entre les familles en fonction de l'évolution démographique de chaque lignage. Il est donc destiné à recevoir un habitat villageois pour lequel suivre les normes de l'habitat urbain n'est pas obligatoire. Le roi de Moossou utilise cette disposition en la faisant passer du domaine exclusif de l'administration officielle à celui de l'initiative royale possible. Il fait preuve d'opportunisme et d'innovation "tente le coup" et cela fonctionne.

L'Etat laisse faire dans un contexte où il cherche à opérer les arrangements nécessaires pour adapter sa politique à la libéralisation foncière. Cette irrégularité non sanctionnée évite aussi aux détenteurs de droits fonciers coutumiers d'avoir à respecter les textes du code foncier urbain avant de présenter leurs terres sur le marché foncier. L'Administration exprime ainsi une tolérance raisonnable de l'Etat face à la légitimité des pouvoirs fonciers du roi. Les services de gestion foncière de la royauté en maître d'œuvre attribuent aux promoteurs, travaillant pour le roi, de grandes parcelles à lotir. Dans leur contrat, le roi exige qu'ils conduisent le dossier de lotissement jusqu'à l'obtention de l'arrêté ministériel d'approbation. En retour de leur investissement technique, financier, administratif et de leur engagement à avoir résolu tous les problèmes, les entrepreneurs reçoivent 30% des lots produits.

Le lotissement villageois, passe ainsi dans les mains du roi, du statut de mesure exceptionnelle, à celui d'une procédure performante de lotissement sur des terres coutumières permettant la subdivision en lots puis leur mise en vente sur le marché foncier. Ces lotissements du roi ne sont pas réalisés dans les faits pour permettre l'extension de son village ou tout autre village existant dans le royaume mais pour la satisfaction de la demande foncière des promoteurs immobiliers urbains et pour permettre l'extension de la métropole d'Abidjan. L'Administration foncière reconnaît alors les projets de lotissement du roi sous ce libellé "d'extension villageoise" par des arrêtés d'approbation de leur statut sous le label de terrains urbains. Par ce moyen, près de 6 000 ha de terres ont été loties et intégrées à la trame urbaine. Les lotissements du roi s'étendent sur des kilomètres, loin du noyau villageois, et ils ne sont pas destinés aux villageois mais à recevoir des habitants urbains.

2.2.2. Le contrat entre le roi et ses sujets planteurs

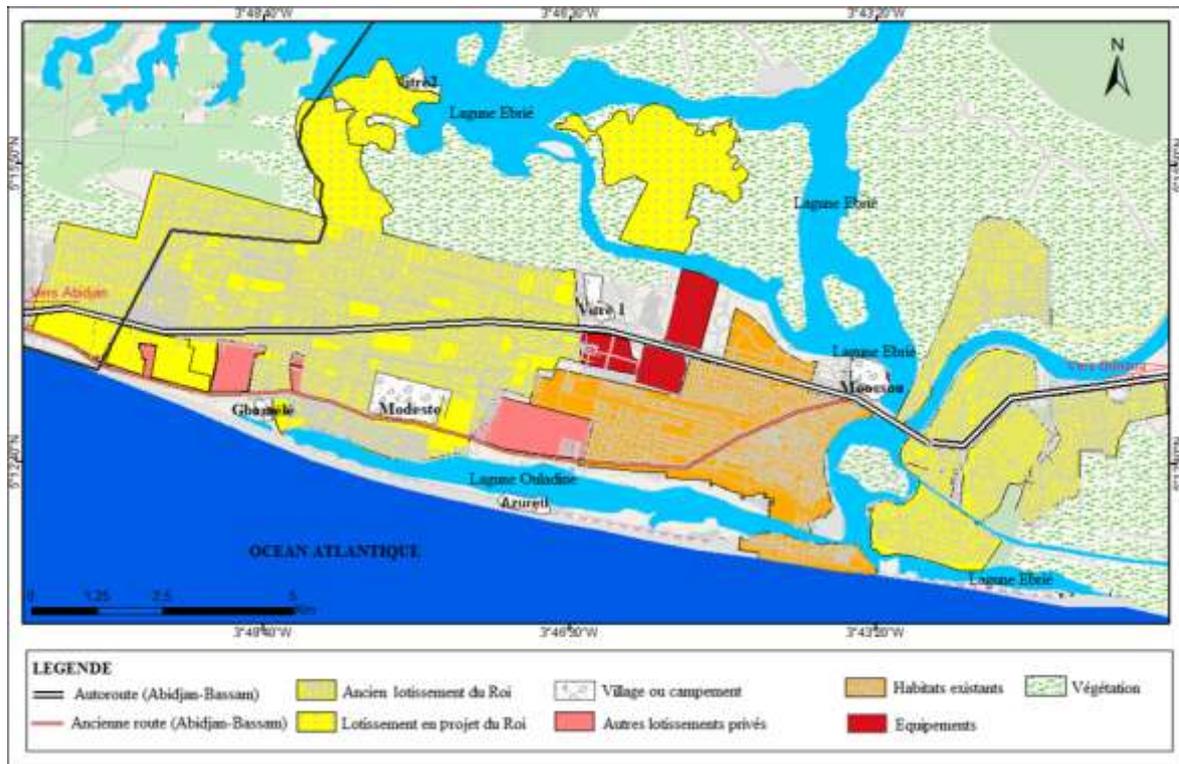
Les terres du royaume sont parsemées par endroit de plantations dont les exploitants ont été installés là dans la longue durée par les rois successifs, de sorte que ceux-ci sont historiquement les sujets de sa majesté, lui prêtant allégeance et lui payant des

redevances. Ces planteurs se réclament d'un certain droit de propriété sur les parcelles qu'ils exploitent, celui consacré par le temps et l'usage. Les chasser, pourrait créer des tensions et le roi ne considère pas ces planteurs comme des squatters, au contraire par leur présence, ils ont permis de protéger ses terres de l'invasion des usurpateurs. De ce service, il leur doit reconnaissance, ce qui fait qu'il tolère leur présence et qu'il leur reconnaît la légitimité d'être à l'initiative d'un lotissement du terrain sur lequel sont installées leurs plantations. Cependant, il considère que seul le roi est habilité à délivrer l'attestation de la propriété pour toute parcelle d'un tiers qui se trouve située dans le territoire du royaume.

En cette situation, le roi met en place une procédure systématique : en cas de ce type de démarche de lotissement à l'initiative des planteurs ceux-ci, en tant que ses sujets, lui reverseront la moitié des lots produits au titre de son droit souverain sur la terre. Si le planteur n'opte pas pour cette cession, il lui sera alors redevable, en espèce, de la part de bénéfice qui revient au roi, selon un prix fixé par le souverain. Si cela n'est pas fait, d'une part le roi ne délivrera pas au planteur l'indispensable attestation royale de propriété coutumière ; d'autre part il aura recours alors à la force de sa garde pour reprendre le terrain. Les planteurs se trouvent alors contraints d'accepter les exigences du roi pour ne pas perdre l'entièreté de leurs parcelles et se voir refuser l'attestation de propriété coutumière.

L'attestation royale de propriété coutumière devient ainsi le premier document à fournir à l'Administration dans le cadre de la sécurisation foncière en vue de l'obtention de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD). La reconnaissance par l'Administration de la délivrance de ce document a rendu l'autorité coutumière du roi incontournable dans les transactions foncières sur toutes les terres du royaume. A partir de cette alliance contractuelle entre le roi de Moossou, les promoteurs privés et les planteurs sujets royaux, plus d'une vingtaine de lotissements ont été réalisés : Venise ; Dibey Joseph ; Lakité ; Dielimar ; Albatros ; Lagunaire ; Mian Kouadio ; Kouamé Konan ; Cité Belle Fleur ; Axcel Léon Kassé ; Samandjè ; Cité de la Paix ; Sery Gnoleba ; Brou ; Gohi 2 ; Paix et Joie ; Paix et Amour ; Betigbo et Tofledji ; Ekota ; Cité Monbey, etc. Par cette procédure, le roi a pu convertir une bonne partie de ses terres en lotissements, tel que le présente la carte 1, dont les lots ont été cédés sur le marché foncier urbain, démonstration de l'efficacité de la procédure élaborée par le roi. Celle-ci lui a permis en effet : d'établir une forme de partage des bénéfices avec les planteurs usagers ; d'accéder à la ressource sol retenue par leur usage et leur propriété des arbres plantés ; de protéger son patrimoine et de le transformer en capital marchandise.

Carte 1 : Etat d'urbanisation de l'espace de la périphérie sud-est en 2015



Source : notre enquête de terrain, 2015

2.2.3. La vente par le roi de réserves foncières pour la réalisation de grands projets publics et privés

Par ailleurs, le roi s'autorise à la vente de grandes parcelles hors lotissement ce qui a pour effet de créer de grandes zones supplémentaires d'occupation urbaine à venir. Ces parcelles lui sont demandées par des sociétés civiles de promotion immobilière. Les surfaces varient entre 3 ha et 200 ha et servent à des opérations groupées de logements au profit de ménages trouvant par ces projets de construction, un moyen de s'offrir un toit à la périphérie. Le roi délivre à ces structures par le biais de ses services de gestion foncière, une attestation de propriété coutumière que l'Administration reconnaît. Les cessionnaires font valoir auprès de l'Administration ce document royal villageois comme un titre de propriété d'origine, que l'Etat consolide par un Arrêté de Concession Définitive (ACD). Cet arrêté consacre à la fois la propriété et le zonage de la grande surface. La périphérie ayant pris de la valeur, le m² de terrain se vend par le roi entre 5 000 francs CFA et 10 000 francs CFA le m² selon un paiement en cash ou un échancier inscrit dans un protocole d'achat validé par un notaire. Ce prix est largement supportable par les promoteurs immobiliers qui procèdent soit à une viabilisation partielle, soit à une viabilisation intégrale dans le but de vendre au final à des clients de classe moyenne des lots de 400 m² entre 25 000 francs CFA et 45 000 francs CFA le m².

La Compagnie Ivoirienne d'Aménagement de Terrain (CIAT) a acheté une surface de 200 ha, la Société Ivoirienne de Développement des Infrastructures (SIDI) a acquis un terrain royal de 207 ha. L'Agence de Gestion Foncière (AGEF) structure d'Etat pour la création de réserves publiques de terrains urbains est elle-même cliente du roi, ainsi lui ont été cédés 226 ha. Le roi de Moossou est devenu ainsi pour les projets publics un fournisseur recherché de terrains de grande surface qui s'avèrent être un bien rare et difficile d'accès dans l'espace de l'extension métropolitaine. Ainsi, par son habilité à utiliser, réinterpréter et imposer son autorité territoriale souveraine sur le territoire du royaume Abouré, le roi de Moossou est-il devenu l'acteur principal de la production urbaine dans toute la périphérie sud-est d'Abidjan entre Port-Bouët et Grand-Bassam.

2.3. Une périurbanisation en dérive royale sous le régime de gouvernance par laisser-faire

Le succès sans obstacle de cette forme de production d'espace lotis et urbanisables issue de la gestion par un agent tribal se réclamant de ses droits coutumiers pour réaliser des bénéfices financiers relevant du droit privé et des règles du marché foncier urbain, interroge, ce d'autant plus que les choix de lieux et de surfaces de ces opérations influent et orientent la configuration du tissu urbain à venir et la structuration spatiale d'ensemble de la ville en création. Peut-on y voir les cadres d'émergence d'une nouvelle gouvernance du laisser-faire tant de la part de l'Etat que des parties prenantes coutumières et villageoises, l'un, les unes et les autres y trouvant leur intérêt bien compris ?

Ou bien l'entreprise capitaliste et opportuniste du roi de Moossou exploite-t-elle en parallèle la situation de respect des cadres fonciers traditionnels par les communautés autochtones et la situation d'incohérence systémique où se trouve l'urbanisme institutionnel ivoirien entre mission d'aménagement pour le bien-être collectif et injonction néolibérale de respecter la liberté des acteurs sur le marché foncier urbain pour en maximiser les profits économiques et financiers ?

2.3.1. L'accaparement des terres du groupe Abouré par le pouvoir du roi

Le roi exerce son droit de propriété foncière d'une manière particulièrement absolue sur les biens fonciers de la famille royale qui sont les plus vastes et constituent pratiquement tout le territoire du groupe des Abouré de Moossou. Cet accaparement de terres survient sans provoquer de protestation véritable des six autres familles composant le groupe et la communauté du peuplement originaire de ce royaume. On observe que ces familles sont tenues par le respect de la tradition, d'une part, et par une lecture ambiguë du bien foncier du royaume dans le cadre de la démocratie moderne d'autre part. Du point de vue de la tradition, les familles ne peuvent pas

s'opposer à ce que ce soit le roi seul qui gère l'immensité de ces terres. "Par respect du souverain", selon la formule de la tradition, ces vastes étendues de terres appartiennent à la famille royale et incidemment au roi dont l'autorité décisionnelle est absolue et ne peut être contestée. Dans le passage au registre de la démocratie locale moderne, ces terres devraient être à reconsidérer comme un patrimoine foncier communautaire dont le roi n'est que le gérant au profit des sept familles. Sa gestion comme sa mise sur le marché devraient être discutées par un collège des familles du groupe communautaire et les ressources générées également partagées. Chez les Ebrié qui sont un groupe autochtone voisin du royaume Abouré, il n'existe pas de royaume mais des chefferies, ce biais du pouvoir royal devenu propriétaire absolu du tout n'existe donc pas. Quand la terre est de statut communautaire donc un bien commun A. M. KOFFI-DIDIA (2007, p 222), le chef du village n'a qu'un droit de regard sur ces terres qui sont administrées par une commission foncière formant une assemblée des familles. Les fonds issus des ventes, où les lots issus des morcellements sont partagés entre tous ou servent à l'intérêt général communautaire. Mais à Moossou, la famille royale dispose à elle seule, sans partage, de plus de 90% du territoire, les autres familles se partageant les 10% restants. Le roi va jusqu'à disputer des terres aux villages frontaliers des autres groupes tribaux. L'inertie de la revendication des familles en ce contexte ivoirien de promotion de la gouvernance démocratique, étonne. Les vieux qui forment la classe des chefs de familles actuels sont très respectueux du pouvoir du roi et lui reconnaissent son autorité sur les terres de la famille royale. Les jeunes sont plus portés à la revendication contre le roi mais leur posture de cadets sociaux les affaiblit. Les peurs ancestrales du pouvoir divin qui font le roi s'ajoutent pour paralyser le tout et le fonctionnement social du groupe reste figé autour de postures internes conflictuelles qui ne débouchent pas sur une force collective de revendication du bien commun auprès du roi.

Par contre les situations conflictuelles ouvertes existent entre le roi et les groupes ethniques voisins (Ebrié et N'zéma) lesquels utilisent la bagarre et la violence et vont jusqu'à recourir à la justice pour se défendre. Pour exemple l'histoire de la tentative d'annexion par le roi des terres du village N'zéma de Modeste. Malgré l'entregent du roi, la cour d'appel a condamné celui-ci à trois mois de prison avec sursis et a déclaré faux tous les documents émis lui ayant permis de s'emparer de la terre des N'zéma de Modeste.

2.3.2. Un espace urbain improvisé par les contingences des lotissements du roi

Pour les pouvoirs administratifs de l'Etat moderne, il en ressort que là où cela est rendu possible en l'absence de remise en question par la communauté traditionnelle, la capacité du roi de Moossou à répondre aux besoins en espaces urbanisables

l'emporte sur une mission publique potentielle de protection, de reconnaissance et de retranscription moderne des droits ancestraux du sol.

Le roi s'est ainsi largement installé et imposé comme acteur majeur de la production de sol urbanisable dans la périphérie sud-est. La structure spatiale péri-métropolitaine y est modelée par les choix de lieux et de surfaces qui résultent du jeu entre sa capacité à mettre en offre telle portion de terre et la demande des opérateurs privés et publics du développement urbain.

Cela influe en premier lieu sur la structuration du tissu urbain à l'échelle interne de chaque unité de lotissement produit sous contrat entre le roi et un promoteur privé. Les principes de rentabilité du plan de lotissement sont alors de maximiser la surface lotie destinée au logement et le nombre de ces lots au mieux de ce que les normes urbanistiques le permettent. Cela se fait alors en réduisant le plus possible l'espace dédié aux équipements socio-collectifs et à la circulation car c'est dans l'abondance des lots habitables que le roi et le promoteur font l'un et l'autre leur profit en fonction du contrat qui lie les deux partenaires.

Par l'agencement minutieux des lots, le recours aux sections larges et moyennes dans la voirie tertiaire est évité autant que faire ce peu. Il en résulte que là où une compétence urbanistique classique planifierait un calibre de voie de 10 m de large en fonction du peuplement attendu et du flux de circulation prévisible, c'est une voie de 6 m seulement qui est créée, les sections de 12 m voire de 10 m sont préférées à celles de 15 m, et les voies d'encadrement des lots dimensionnés à 400 m², 500 m², ou 600 m² se trouvent vite, dans leur pratique, dépourvues de l'espace nécessaire aux trottoirs et au tracé des caniveaux.

Cela influe aussi sur la structure et la cohérence spatiales d'ensemble de la ville en création. Son organisation générale se constitue par juxtaposition de blocs de 4 ha à 20 ha, à la taille des plans parcellaires réalisés par les topographes au rythme et à l'échelle des commandes. Aussi ces unités de lotissement présentent elles peu de cohérence de voisinage, et s'emboîtent généralement en discordance par des ruptures de continuité de trame très maladroitement ajustées après coup. En vue d'ensemble toute l'architecture spatiale de structuration des circulatoires et des infrastructures primaires et secondaires fait ici défaut. Il n'y a pas de réserve d'espace en prévision des passages des autoroutes orientées ouest-est et nord-sud, ni de boulevards, ni d'avenues en charge de fluidifier la circulation globale. De même, l'affectation d'espace pour les autres équipements structurants à caractère métropolitain (université, stade, CHU, gares, etc.) est absente. Les préoccupations de conservation de la nature en ville telles que les parcs, les jardins, les réserves forestières trop dispendieuses pour le roi et ses opérateurs ont été proprement évacuées de l'ensemble de l'organisation de la péri urbanité ainsi configurée. Le roi, autorité

coutumière sans compétence urbanistique, organise de fait le plan d'urbanisation de toute la terre du royaume Abouré par son activité fébrile de morcèlement et sans y intégrer les paramètres nécessaires au fonctionnement d'un système habité par une communauté urbaine. Cinq des plans de lotissement qu'il a réalisés sont déjà approuvés par les autorités publiques et les autres sont en cours d'approbation. L'Etat a donc vraiment laissé faire, et toute la périphérie sud-est porte désormais l'empreinte d'un espace fragmenté issue de la dynamique de valorisation foncière du roi.

2.3.3. L'Etat en rattrapage de la fragmentation de l'espace urbain produit par le roi

Toutefois, la périphérie sud-est reste pour l'Administration un des espaces importants pour l'extension de la métropole, cela en raison de la présence de l'aéroport international Félix Houphouët-Boigny, de la mer et de risques avérés d'inondation au regard de l'étendue des marais. La prise en compte de l'intérêt général et l'intervention d'une autorité planificatrice compétente, y restent donc un objectif essentiel.

La puissance publique est en retrait de la production du sol urbain depuis 1987. Elle constate, au début de l'année 2010, et très sensiblement avant, que le schéma de ville que lui imposent le roi et les communautés villageoises ne laisse pas de place aux infrastructures et équipements structurants à caractère métropolitain nécessaires pour satisfaire les intérêts de la collectivité (M. SANOGO, 2012). Il n'y a pas de cohérence entre le modèle de structuration spatiale du roi et les normes en matière de planification et d'aménagement de l'espace urbain. L'Etat se voit alors dans l'obligation de faire des corrections. Ainsi décide-t-il d'intervenir pour réorganiser à minima la zone dans l'intérêt général parce que l'espace construit n'est pas fonctionnel à court et moyen terme. Il est ici dans son rôle et il lui revient le devoir d'aligner la ville en tant qu'autorité publique sur le schéma et le plan d'urbanisme directeur qui fixent les règles générales d'organisation de l'espace urbain.

Pour cela, il s'appuie sur les directives laissées non appliquées du Schéma Directeur d'Urbanisme qu'il a commandé au BNETD en 2000 et qui a été approuvé par décret³, dont les projections ont été revues, par le Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA) de 2014 (MCLAU / JICA, 2015, 634 p). Ces schémas d'organisation générale sont enrichis par les schémas d'urbanisme de détail élaborés par le BNETD en 2008 à la demande des maires de Port-Bouët et de Grand-Bassam. L'objet principal des pouvoirs publics est alors de positionner le tracé d'une autoroute, du carrefour Akwaba à Port-Bouët jusqu'au pont de Moossou, d'orientation ouest-est, longue de 28 km et large de 280 m.

³Décret N° 2000-669 du 06 septembre 2000 portant approbation du schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan

L'emprise de cette autoroute a l'avantage de structurer l'ensemble de la zone autour d'une voie de transport fluide mais elle déstructure les plans de lotissements du roi déjà élaborés dans la zone pour certains déjà approuvés. Les différents lotisseurs en contrat avec le roi doivent donc revoir leurs plans afin qu'ils soient conformes à la nouvelle organisation proposée par l'Etat.

Des espaces pour la mise en place des grands équipements structurants sont également redéfinis dans la zone. C'est le cas de la zone d'extension aéroportuaire qui doit accueillir l'Aérocité, ce projet de cité aéroportuaire hightech est important pour l'Etat et l'entreprenariat international ivoirien car il permet à la métropole d'Abidjan de tenir sa place dans le réseau des villes mondialisées. En 2010, l'Etat redéfinit le périmètre d'extension aéroportuaire et le déclare d'utilité publique par décret⁴. Cette zone couvre désormais une superficie de 3 700 ha dont 3 400 ha de terre ferme et 300 ha de plan d'eau, constituée par les Titres Fonciers (TF) n° 1264 et n° 2475. Il projette d'expulser de la Zone d'Aménagement Différée aéroportuaire tous les établissements précaires dont les prémisses datent de plus de 30 ans, quand cette ZAD a été utilisée comme une plateforme de relogement et d'accueil provisoire, et dont l'extension et la densification sont organisées par un marché foncier et immobilier de l'habitat informel animé par les premiers occupants du lieu. Ces quartiers précaires composent aujourd'hui un peuplement très important que l'on peut estimer de l'ordre de plus de 95 600 personnes en 2013 (E. ZUO-DIATE, 2021, p 217). Pour donner le ton, l'Administration procède au déguerpissement sur 100 m à partir du mur de l'aéroport d'une partie du périmètre de la réserve en janvier 2020. Ce déguerpissement manu-militari est survenu à la suite d'un incident malheureux d'un écolier qui profitant des constructions précaires jouxtant le mur de l'aéroport a réussi à s'installer dans l'espace de rentrée des roues d'un avion et y a été retrouvé mort à son arrivée à Paris.

Est aussi défini par les pouvoirs publics un site de 81 ha destiné à recevoir des logements sociaux dans la visée d'équilibrer la composition future du peuplement de la zone que le marché foncier selon les lois du plus offrant tend à orienter surtout vers l'établissement des classes aisées. En 2015, l'Etat débarrasse toute la bordure littorale de la commune de Port-Bouët des quartiers de logements précaires insalubres, soit un établissement que l'on peut évaluer alors de l'ordre de plus de 10 000 personnes (E. ZUO-DIATE, 2021, p 199). Cette action s'inscrit dans la suite d'une politique de déguerpissement initiée depuis 2011 par le gouvernement dans le cadre de l'opération pays propre du ministère de la salubrité publique dont l'objectif était d'assainir toutes les villes ivoiriennes. C'est tout le patrimoine d'usages de cet espace, d'organisation sociale et de bâti propres à ces populations occupantes et présentes

⁴ Décret N° 2010-189 du 17 juin 2010 portant déclaration d'utilité publique la zone aéroportuaire, sis route de Grand-Bassam, commune de Port-Bouët.

pour certaines depuis plus de 50 ans qui est alors effacé. En lieu et place un aménagement d'embellissement urbain fait d'espaces verts, de jardins, d'espaces de sport et de promenade le long de la plage, est réalisé pour valoriser le caractère touristique de ce paysage de bord de mer. Confronté à l'augmentation des incohérences vis à vis des plans d'urbanisme de détail provoqués par les excès du roi, l'Etat finit par suspendre la signature du roi sur toute attribution de terres en 2019.

3. Discussion

Cette étude montre comment une autorité traditionnelle peut émerger ou se redéfinir comme un acteur majeur sur la scène économique du marché foncier urbain et sur la scène politique de la gestion de l'espace métropolitain abidjanais. Elle rejoint en cela les observations faites par plusieurs auteurs sur la présence marquée dans la gestion foncière depuis la démocratisation de la vie publique des rois et chefs traditionnels en Afrique (C. H. PERROT et F. XAVIER, 2003, p 12).

Le périmètre urbain abidjanais ne cesse de croître au fil des années en phagocytant ainsi les espaces périurbains qui sont à l'origine des terres rurales communautaires sous régime coutumier ou villageois. Dans le paysage de l'espace périurbain ouest, nord et est de la métropole, cette dynamique est manifeste. Cet article restitue comment un acteur coutumier, le roi de Moossou, utilise ses prérogatives historiques et son pouvoir souverain de propriété coutumière sur les terres du royaume Abouré pour devenir le bénéficiaire principal de leur transformation en sol urbanisable et de leur vente soit sur le marché foncier urbain soit sous la forme de grandes parcelles pour des grands projets publics ou privés de production de sol urbain. Cette observation rejoint celles de A. YAPI-DIAHOU, A. M. KOFFI-DIDIA et E. B. KOFFI, (2014, p 389) qui ont montré antérieurement un phénomène similaire sur d'autres fronts d'extension de la métropole abidjanaise où les lotissements sont le fait des détenteurs de terrains familiaux ou lignagers mais aussi des notabilités villageoises très soutenues par les chefferies traditionnelles. La nuance apportée par cette étude est relative à l'identité singulière du détenteur de droit coutumier. Il s'agit d'un roi qui se dit être une autorité ancestrale supérieure à celle impartie couramment aux chefs de village en Côte d'Ivoire et qui parvient à s'imposer comme tel auprès des autorités publiques en tant qu'autorité unique sur toutes les terres de son royaume. Son action est légitime et légale si l'on considère la nouvelle répartition des pouvoirs et des actes économiques que pose la gouvernance néolibérale. Un analyste de la situation peut comprendre que le roi ne revendique que ce qui est son patrimoine foncier et le droit d'en user, ainsi que de le vendre. Sa personnalité de roi ne doit pas faire oublier qu'il est entre autre propriétaire de biens. La confusion qui pourrait résulter du jugement porté sur son statut de roi défiant l'autorité publique dans

l'usage de l'espace est levée si on rappelle qu'il est aussi un citoyen comme tout autre propriétaire de biens en Côte d'Ivoire. Les nombreux lotissements du roi dans ce contexte ne doivent pas être interprétés comme une concentration de pouvoir économique aux mains d'une personne dont le statut de roi évoquerait le délit de biens usurpés. Les entreprises immobilières capitalistes impliquées dans les opérations de lotissements sont sous le même régime économique et disposent souvent de plus de terres que le roi de Moossou. Nul ne s'offusque de l'étendue du patrimoine immobilier des multinationales. S'indigner donc du fait qu'un roi puisse être grand propriétaire foncier ne serait pas dans la logique du système socioéconomique néolibéral.

Les terrains urbains produits par les promoteurs du roi, du fait de leurs caractéristiques de lotissements non viabilisés sont accessibles à toutes les catégories sociales et les prix sont jugés abordables pour une grande partie de la population. Ainsi la vingtaine de lotissements sur les 6 000 ha de terres dont le roi a pris l'initiative, peut-être analysée comme l'indication du fait que sur un marché foncier urbain très libéralisé, des acteurs comme le roi et les chefs traditionnels détenteurs de pouvoirs fonciers coutumiers, apportent des solutions adaptées à la demande urbaine. Brou étaye ce résultat en rappelant que contrairement aux parcelles des lotissements de la société monopolistique d'équipement des terrains urbains de l'Etat dont l'acquisition était soumise à une procédure longue et contraignante, l'achat des lots auprès des lotisseurs villageois est simple (E. B. KOFFI, 2010, p 8). Dans cette perspective, les pouvoirs publics ivoiriens se sont inscrits dans le droit fil de la politique du marché foncier urbain ouvert à tous, en laissant libre court à la capacité des acteurs privés ou communautaires à participer à réduire le goulot d'étranglement de la production foncière urbaine en métropole abidjanaise.

Hormis cet engagement institutionnel fort dans la création du marché foncier, l'étude montre que l'Etat n'intervient pas pour encadrer le marché au niveau des communautés locales notamment celles qui se réclament être des chefferies coutumières ou des royautes. Dans le cas du royaume de Moossou, aucun texte public ne régit le contrôle interne au sein de la communauté des rapports entre le roi, les familles abouré et ses sujets en ce qui concerne la gestion du patrimoine, l'affectation des ressources ou l'équité des répartitions. L'Etat ivoirien applique aux communautés les principes de droit civil comme on le voit avec la condamnation du roi pour faux mais les chefs communautaires ont trop peu de moyens de reddition de compte en gouvernance interne pour pouvoir appliquer un contrôle collectif des opérations foncières réalisées par le roi.

L'Etat ayant favorisé le marché libre du foncier, il en résulte une course pour le contrôle de la ressource terre, et une mise en concurrence des communautés

villageoises pour en tirer une rente foncière ou un bénéfice financier immédiat lucratif. Il en résulte comme c'est le cas dans de nombreux pays en Afrique subsaharienne et au Mexique une concurrence conflictuelle exacerbée entre ces communautés que l'Etat peine à gérer. P. VENNETIER (1991, p 110) ; J. M. TRAORE (1986, p 37) et F. DO (1986, p 47) montrent que l'existence du droit coutumier et du droit moderne s'exerçant sur un même territoire est à la base des conflits récurrents observés dans la gestion foncière des chefs coutumiers. Le roi de Moossou avance comme actuelle une représentation de son territoire qui date d'un siècle et il se prévaut de relations de vassalité actuelles comme si en Côte d'Ivoire les chefferies traditionnelles étaient constitutionnelles, à l'instar de celles du Cameroun ou du Ghana (A. TCHOUPIE, 2008, p 19). L'Etat lui-même défendant des principes de citoyenneté, n'arrive pas souvent à les rendre effectifs au niveau local où des groupes entrent en conflit pour la terre (B. CROUSSE, E. LE BRIS et E. LE ROY, 1986, p 7). Le cas des conflits entre le roi et les autres détenteurs de droits coutumiers à la périphérie abidjanaise ne vient que compléter cette liste. « Ces périphéries du fait de leurs disponibilités foncières en terrain non bâtis, cristallisent les tensions et les conflits pour le contrôle et l'accès au foncier » (A. YAPI-DIAHOU, A. M. KOFFI-DIDIA et E. B. KOFFI, 2014, p 389).

En outre, dans la situation nationale ivoirienne réelle notamment celle de l'espace périurbain sud-est de la métropole, le droit coutumier du roi qui se dit propriétaire des terres a pris le pas sur le droit moderne. L'autorité coutumière n'a pas attendu que l'Etat ajuste les textes de la propriété au contexte de la libéralisation pour s'imposer à l'Administration. En réalité, L'Etat ne reconnaît au roi qu'un simple statut de détenteur de droits coutumiers et non celui d'un propriétaire terrien privé véritable, c'est-à-dire disposant à cet effet d'un Arrêté de Concession Définitive ressorti du droit positif. Ainsi dans les cas où l'Etat récupère la terre coutumière pour des projets d'aménagement, il s'appuie à cet effet sur la notion d'intérêt général qui justifie la déclaration d'utilité publique, et il ne propose au roi que le seul bénéficiaire des montants de purge des droits coutumiers, procédure qui correspond à ce seul droit d'usage que l'Etat lui reconnaît.

Les communautés notamment autochtones ont gagné beaucoup en force politique dans la nouvelle gestion du pouvoir politique par la société civile dans le contexte d'une démocratisation imposée par la communauté internationale. L'exigence d'élections pour l'accès au pouvoir en démocratie ivoirienne a donné une grande place aux clientélismes de groupe, tant au niveau de l'Etat que des élites locales et l'Administration. Ce contexte a conduit l'Etat à respecter davantage les droits et les revendications des communautés locales. L'autorité publique a pu être ainsi impressionnée par le statut coutumier respecté du roi de Moossou, au point de lui délivrer sans discussion les arrêtés d'approbation pour tous ses dossiers de projets de

lotissement et de vente de terres. Mais que dire de cette légitimation d'un droit de propriété privée lorsqu'elle contredit la mission publique et la fonction étatique d'organisation spatiale du bien commun urbain !

Dans la situation présente, le système néolibéral instaure une gouvernance foncière qui reconnaît au roi la propriété foncière et un droit à lotir. Mais ce système dans son exposé de principe ne donne pas aux acteurs privés voire au roi compétence à aménager l'espace collectif à l'échelle du quartier ou celle de la ville. Cet aménagement relève de la seule autorité du planificateur institutionnel. Pourtant, il apparaît dans l'étude que les actions de micro lotissement du roi se multiplient au point de constituer une surface lotie jointive de près de 6 000 ha, ce qui produit de facto une forme d'aménagement collectif à une échelle supérieure à celle du quartier. Ce n'est pas que le roi veut réaliser en cela un acte de rébellion contre l'autorité étatique, ou cherche à usurper le pouvoir de l'aménageur institutionnel. Son objectif propre est de vendre au meilleur prix et le plus possible. Cela reste donc un effet collatéral non prédéterminé.

Dans l'ensemble l'Etat ne joue pas son rôle de planificateur de la périphérie au sein du système métropolitain abidjanais. Sur ce point O. DEMBELE (1997, p 491) montre que l'Etat n'a pas vraiment eu le choix et ses fonctions exclusives d'aménageur de l'espace urbain ont été financièrement affaiblies par les Programmes d'Ajustements Structurels (PAS) imposés par les institutions internationales comme solution à la crise économique des années 1980. La fonction de régulateur dorénavant attribuée à l'Etat par les tenants du libéralisme est très confuse quand il s'agit de le doter d'un véritable pouvoir d'intervention au service de l'action publique de planification et d'ordonnancement de la ville. La forme de pouvoir dit de régulation conservée par l'Etat ivoirien dans le cadre néolibéral, peut être interprétée comme une fonction d'aménageur de l'espace dans le sens où l'autorité publique est seule en droit et en devoir d'orienter pour le bien collectif l'organisation de l'espace à urbaniser (B. LASSERRE, 2019). L'exercice de cet attribut de régulateur étatique est aussi limité par le principe du laisser-faire et réduit à des mesures de correction à minima ex ante ou ex post lotissement par les pouvoirs publics, des choix d'abord faits par les acteurs privés. Le roi est devenu ainsi, par substitution et par défaut de contrôle, le véritable « planificateur » de l'espace dans cette périphérie sud-est. Par sa capacité à fournir des milliers de parcelles et à loger une grande partie de la population, il apparaît plus fort que l'Etat, au point d'imposer aux pouvoirs publics comme « l'aménagement urbanistique » performant le tracé des lotissements réalisés à son initiative et la configuration de l'ensemble de l'espace qui en résulte.

Conclusion

Dans une république comme la Côte d'Ivoire où l'Etat est en principe souverain, c'est le roi de Moossou, une autorité coutumière, qui s'avère organiser par son activité de lotisseur, l'établissement urbain dans la périphérie sud-est de la ville d'Abidjan. Il impose ses plans de lotissements à l'administration qui se trouve dans l'obligation de les valider dans le contexte d'un néolibéralisme économique où prime le bon fonctionnement du marché foncier. L'organisation de l'espace urbain ainsi construit par les principes de profits maximisés sur le marché foncier des différents promoteurs privés et locaux, ne satisfait pas aux besoins de l'établissement urbain à venir dans cette zone en tant que système de vie collective et partie au sein de l'agglomération abidjanaise. L'Etat en tant que garant de l'autorité publique et de l'intérêt général agit alors par des procédures ex post de redressement et d'ajustement, afin de réussir malgré tout un aménagement d'ensemble viable abidjanaise.

Références bibliographique

AFFOU Yapi Simplicite et GOURENE Germain, 2016, *Guide pratique de la rédaction scientifique*, édition FATEAC, 103 p.

BANQUE MONDIALE, 1994, *rapport sur les politiques de développement ; l'ajustement en Afrique, reformes, résultats et chemins à parcourir*, 26 p, consulté le 15/06/2020 <http://documents1.worldbank.org/curated/en/321671468211772558/pdf/1287710FRENCH.pdf>

CROUSSE Bernard, LE BRIS Emile et LE ROY Etienne, 1986, *Espaces disputés en Afrique Noire : pratiques foncières locales*, édition KARTHALA, Paris, p. 7 -25

D'ABY Amon Jean François, 1958, *le problème des chefferies traditionnelles en Côte d'Ivoire*, 47 p, consulté le 15 janvier 2021 http://www.archivesportaleurope.net/ead-display/-/ead/pl/aicode/FRFRAN/type/fa/id/FRAN_IR_022876/unitid/20000002

DEMBELE Ousmane, 1997, « Le modèle d'urbanisme ivoirien face à la crise économique » dans *Le modèle ivoirien en question, crise, ajustement et recomposition*, Edition Karthala-Orstom, Paris, p. 483-513

DO Felli, 1986, « les pratiques foncières face à l'urbanisation dans la région maritime du Togo » dans *Espaces disputées en Afrique noire, Pratiques foncières locales*, édition Karthala, Paris, p. 41-49

DOUAY Nicolas, 2007, *La planification urbaine à l'épreuve de la métropolisation : enjeux, acteurs et stratégies à Marseille et à Montréal. Géographie*. Université Paul Cézanne - Aix-Marseille III; Université de Montréal, Français, 397 p, consulté le 19/10/2020 https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00348703/file/N_Douay_PhD_planif_Marseille-Montreal.pdf,

DUGAST Stephan, 1995, « Classe d'âge, chefferie, et organisation dualiste : les Abouré de la basse Côte d'Ivoire » in *Cahier d'Etude Africaine*, vol 35, n°138-139, p. 403 - 454, consulté le 13/10/2020 https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/pleins_textes_6/b_fdi_43-44/010004338.pdf

FRANCQ Bernard, 2012, « D'une théorie de l'espace à la politique de la ville », dans *Recherches sociologiques et anthropologiques*. p.53-59, consulté le 02/11/2020 URL : <http://journals.openedition.org/rsa/887> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rsa.887>,

INS, 2014, Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2014, Données démographiques des localités, Résultats définitifs dans répertoire des localités : Régions du Sud-Comoé, P. 24, consulté le 02/05/2021 https://www.ins.ci/documents/rgph/SUD_COMOE.pdf,

KOFFI-DIDIA Adjoba Marthe, 2007, *Mutations Sociales et Gestion de l'espace Rural en Pays Ebrié (SUD-EST DE LA COTE D'IVOIRE)*, Thèse de Doctorat Unique, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne u.f.r de Géographie, 411 p

KOFFI Brou Emile, 2010, « Les lotissements irréguliers et la promotion de la ville : les quartiers Ayakro et Sagbé à Abidjan », dans *Migration, Mobilité et Intégration en Afrique*, Les cahiers Afrique du CERASA n°4, Paris, p .61- 73, consulté le 28/07/2015 www.rubafrique.org

LASSERRE Bruno, 25 Janvier 2019, vice-président du Conseil d'État, DISCOURS <https://www.conseil-etat.fr/actualites/discours-et-interventions/l-etat-regulateur-discours-de-bruno-lasserre-vice-president-du-conseil-d-etat>

Ministère de la Construction du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme, République De Côte d'Ivoire, Japan International Cooperation Agency (JICA), mars 2015, le projet de développement du schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA), Rapport Final, 634 p

Ministère du Logement, du Cadre de Vie et de l'Environnement, 1997, législation et réglementation en matière de foncier et d'urbanisme, recueil des textes sur l'urbanisme, Abidjan, 48 p

N'GUESSAN Kouamé, 2015, « Une réflexion récente en Côte d'Ivoire sur le multipartisme et l'ethnicisation de la vie politique : faut-il regretter le parti unique ?

» In : *Pouvoirs anciens, pouvoirs modernes de l'Afrique d'aujourd'hui*, Rennes : Presses universitaires de Rennes, P.169-194, consulté le 10/09/2020

<<http://books.openedition.org/pur/62407>>. ISBN : 9782753564275.

DOI : <https://doi.org/10.4000/books.pur.62407>,

NIAMKEY Georges Kodjo, NIAMKEY Koffi Robert, ANTONY Kanga Lazare, PORQUET Henri, LOUIS Kouamé Abrima, KETOURE Fatou, Nanan KOUAME ADOU, M'BALA Gnoan Roger, CANGAH Guy, NIAMKE Allou Georges, BLEY Elia Jean, ACQUAH Anvo Joseph, AGBROFI Diamoi Joachim, AVOH Bilé Athanase, M'BALA Anthony Kablan, AKA Emmanuel, 2013, *Grand -Bassam métropole médiévale des N'zima*, Les Edition du CERAP, P 369.

NIANGORAN-BOUAH Georges, 1960, « Le village abouré » In: Cahiers d'Etudes africaines, vol. 1, n°2, p.113-127, consulté le 15/10 / 2020

DOI : <https://doi.org/10.3406/cea.1960.3668>;

www.persee.fr/doc/cea_0008-0055_1960_num_1_2_3668

PERROT Claude-Hélène, François-XAVIER, 2003, « Le retour des rois. Les autorités traditionnelles et l'Etat en Afrique », KARTHALA, p. 520-522, consulté le 22/08/2020, karthala.com

RIVELOIS Jean, 1987, *La Dimension Sociale de la Planification Urbaine* ; THESE DE DOCTORAT DE L'ECOLE DES HAUTES ÉTUDES EN SCIENCES SOCIALES, 594 p, consulté le 02/10/2020

https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers11-10/31154.pdf

SANOGO Mamadou, 14 juin 2012, Portail officiel du gouvernement de Côte d'Ivoire / Ministère de la Construction http://www.gouv.ci/_actualite-article.php?d=6&recordID=2700&p=192

TCHOUPIE André, 2008, « L'institutionnalisation des délibérations dans l'espace Public au sein des chefferies Bamiléké de l'Ouest-Cameroun », Université de Dschang (Cameroun) COD), dans revue camerounaise de science politique, vol 15, N° 1-2, p. 111 -139 <http://polis.sciencespobordeaux.fr/vol15n1-2/tchoupie.pdf>

TRAORE Jeanne Marie, 1986, « Aménagement urbain et pratiques foncières coutumières en Haute-Volta » ; dans *Espaces disputées en Afrique noire, Pratiques foncières locales*, édition Karthala, Paris, p. 33-40

UZUNIDIS Dimitri, 2005, « Les pays en développement face au « consensus de washington » histoire et avenir », in *Annuaire français de relations internationales*, Vol. 6, ed. Bruylant, Bruxelles, p. 865-879, https://www.diplomatie.gouv.fr/IMG/pdf/62_865-879.pdf, consulté le 22/06/2021

VENNETIER Pierre, 1991, *les villes d'Afrique tropicales*, 2ème édition; Masson géographie, Paris, 241p

YAPI-DIAHOU Alphonse, KOFFI-DIDIA, Adjoba Marthe, KOFFI Brou Emile, 2014, « La production du sol à Abidjan », dans *Métropoles au Sud, le défi des périphéries*, Editions Karthala, Paris, p 385-396

YOUNES Meriem, HECHICHE Salah Lamia, TOUZANI Mourad, 2016, « Gouvernance participative et nouvelles pratiques managériales dans un contexte postrévolutionnaire : cas des entreprises sociales tunisiennes », *Management & Avenir*, 2016/8 (N° 90), p. 175-194. DOI : 10.3917/mav.090.0175. URL : <https://www.cairn.info/revue-management-et-avenir-2016-8-page-175.htm>

ZUO-DIATE Estelle, 2021, *Urbanisation en périphérie métropolitaine d'Abidjan, secteur Port-Bouët Grand-Bassam*, thèse de doctorat unique en géographie à l'Université Félix Houphouët Boigny de Cocody, IGT/ UFHB de Cocody, Abidjan, 453p