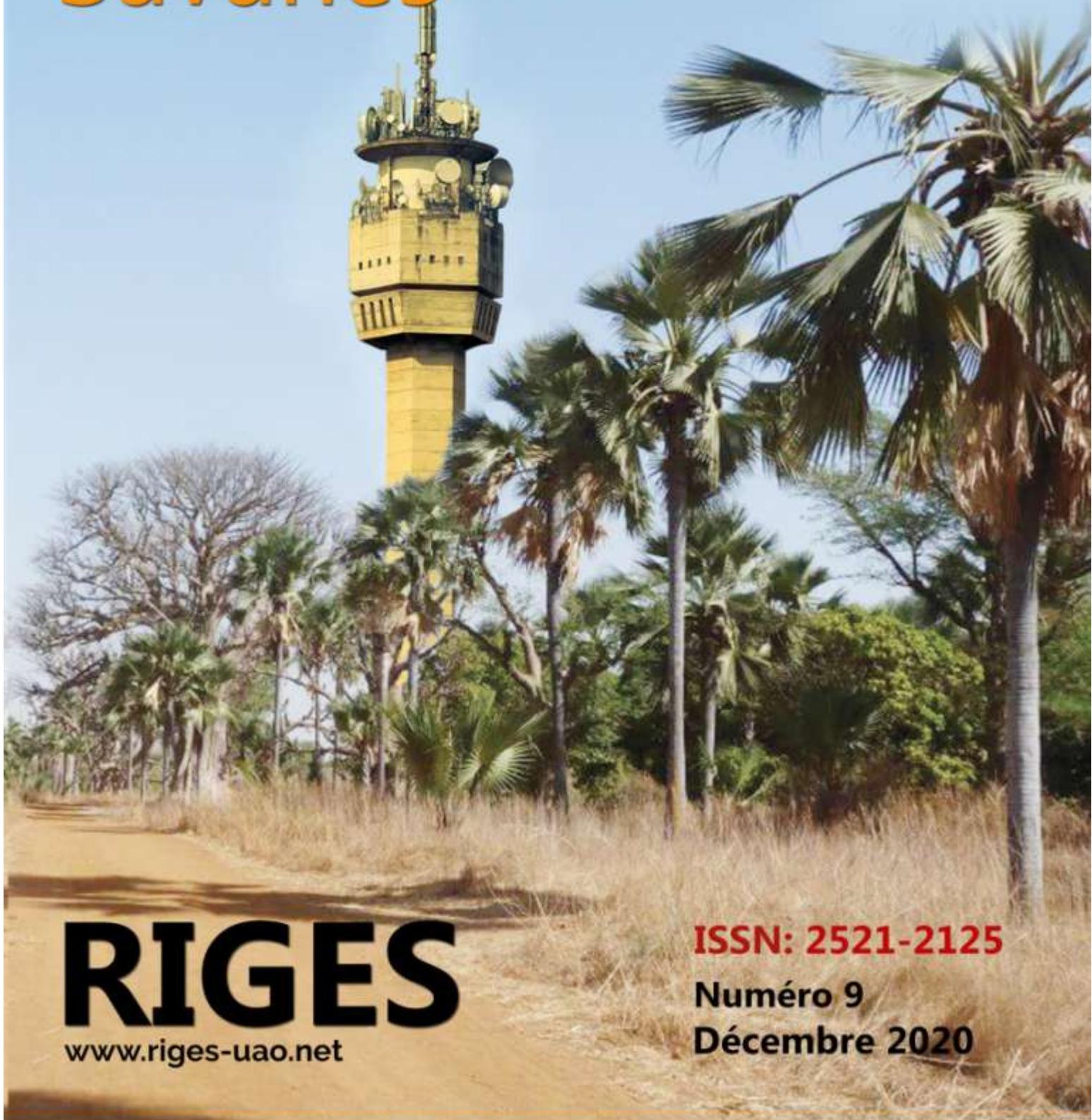


Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

www.riges-uao.net

ISSN: 2521-2125

Numéro 9

Décembre 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 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)
- **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, Université de Lomé (Togo)
- **HETCHELI** Follygan, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- **GIBIGAYE** Moussa, Professeur Titulaire, UAC, (Bénin)
- **KADOUZA** Padabô, Professeur Titulaire, Université de Kara (Togo)

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, l'accès à l'eau potable, le développement territorial, les migrations et les questions sanitaires 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, 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

<p>Kuasi Apéléké ESIAKU, Komi Selom KLASSOU, Somiyabalo PILABINA</p> <p><i>Les tendances pluviométriques récentes et leurs impacts hydrologiques dans le bassin versant du lac Togo</i></p>	7
<p>YAMEOGO Augustin, PALE Sié, OUEDRAOGO Blaise, SOME Yélézouomin Stéphane Corentin, DA Dapola Evariste Constant</p> <p><i>Agrobusiness et dynamique du couvert végétal dans la commune de Sapouy (Centre-Ouest, Burkina Faso)</i></p>	23
<p>MALAM SOULEY Bassirou</p> <p><i>La Lybie, destination migratoire préférée des populations Kanouris au Niger Centre-Est</i></p>	38
<p>LEMOUOGUE Joséphine, GUELNODJI Arsène</p> <p><i>Accès à l'eau potable et potentielles implications sanitaires dans les camps de réfugiés de Goré au sud du Tchad</i></p>	56
<p>IBRAHIM Arola-Gbadé Ayidé Idriss, Jaurès TANMAKPI, Placide CLEDJO</p> <p><i>Analyse des facteurs de résilience des populations riveraines de la Commune des Aguégoués aux maladies hydriques</i></p>	79
<p>GOHOUROU Florent</p> <p><i>Populations locales et stratégies de développement de l'économie agricole à Bonon (centre-ouest ivoirien)</i></p>	98
<p>Frédéric Armel MEMEL, Téré GOGBE</p> <p><i>Production de lotissements privés dans la commune de Songon en Côte d'Ivoire</i></p>	114
<p>KONLANI Nayondjoa</p> <p><i>Disparition des terroirs ruraux et insertion urbaine des populations de la commune d'Agoenyive 1 dans les périphéries nord de Lomé</i></p>	136

<p>David Renaud N'TAKPÉ, André Della ALLA,</p> <p><i>Vulnérabilité des populations aux maladies à transmission hydriques dans la ville d'Aboisso (sud-est de la Côte d'Ivoire)</i></p>	152
<p>KOUAME Dhédé Paul Eric</p> <p><i>Crise de la main-d'œuvre agricoles et stratégies d'adaptation des cacaoculteurs de la sous-préfecture de Buyo</i></p>	173
<p>MENDOUGA Yannick, NGUIJOI Gabriel Cyrille, AMAGNOUBA TCHIO Caroline, ELONG NGANDO EPOSSY Marthe aimée</p> <p><i>Construction du Corridor Douala-Bangui et mutations socio-économiques et territoriales dans la zone d'Awaé</i></p>	193
<p>BAGRE Philippe, DAMA BALIMA Mariam Myriam, KAMBIRE Sami Hyacinthe</p> <p><i>Pressions anthropiques sur les ressources en eau de l'espace de gestion du Comité Local de l'Eau Noula au Burkina Faso</i></p>	212
<p>N'ZUE N'Guessan Stéphane, KALOU Bi Kalou Didier, ZAH Bi Tozan</p> <p><i>Enjeux de l'essor des mototaxis dans la ville de Korhogo dans un contexte post-crise militaro-politique en Côte d'Ivoire</i></p>	232
<p>KOUAME Kouadio Arnaud, GOHOUROU Florent, ADOU Diané Lucien</p> <p><i>Enjeux fonciers et environnementaux liés à l'exploitation des parcelles villageoises pour l'extraction de matériaux graveleux : Cas de l'aménagement de la Route Bouna-Doropo-Frontière Burkina-Faso</i></p>	249
<p>GUEI Faustin, ASSUE Yao Jean-Aimé</p> <p><i>Echecs scolaires dans les classes d'examen des établissements secondaires d'enseignement public de la ville de Bouaké dans un contexte de reconstruction post-crise : diagnostic et perspective.</i></p>	264
<p>Dickens Noumh Kouakou ATCHEREMI, Jean Kan Kouamé, Bachir Mahaman SALEY, Roger Jean Patrice JOURDA, René BALLIET</p> <p><i>Analyse de la perception paysanne et de l'adaptation au changement climatique et à la pression anthropique dans le bassin versant de rivière Davo (sud-ouest de la Côte d'Ivoire)</i></p>	288

<p>Sélori Komi KLASSOU, Nelson S. Akintola AKIBODE, Kouami KOKOU, Koudzo SOKEMAWU</p> <p><i>Fleuve mono et vulnérabilité des communautés riveraines en aval du barrage hydroélectrique de Nangbéto</i></p>	<p>306</p>
<p>MAFOU Kouassi Combo</p> <p><i>Intégration des populations agricoles du milieu rural dans la sous-préfecture d'Oumé (centre-ouest ivoirien)</i></p>	<p>337</p>

PRODUCTION DE LOTISSEMENTS PRIVÉS DANS LA COMMUNE DE SONGON EN CÔTE D'IVOIRE

Frédéric Armel MEMEL, Enseignant-Chercheur, Institut de Géographie Tropicale
Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
E-mail : mfredericarmel@yahoo.fr

Téré GOGBE, Enseignant-Chercheur, Institut de Géographie Tropicale
Université Félix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
E-mail : gogbetere@yahoo.fr

Résumé

Depuis le retrait de l'État de la production foncière suite à la crise économique de 1980 et la réalisation du projet du Grand-Abidjan, la commune de Songon enregistre divers projets de lotissements privés. Dans cette commune balnéaire du District d'Abidjan, la production foncière par les acteurs privés est impressionnante tant au niveau du rythme d'implantation des lotissements qu'au niveau de leur distribution spatiale. Ce phénomène qui prend de l'ampleur mérite d'être étudié. La présente étude vise à analyser les mécanismes de production des lotissements privés dans la commune de Songon ainsi que leur couverture spatiale. La méthodologie adoptée pour cette étude a concerné essentiellement la recherche documentaire, la collecte des données qualitatives et quantitatives et leur traitement. L'étude a montré que l'acquisition de terrain à lotir se fait soit par achat, soit par contrat. Les acteurs privés impliqués dans les opérations de lotissements sont les propriétaires terriens et les sociétés civiles immobilières. Les pratiques des acteurs sont encouragées par des intérêts à la fois individuels et collectifs (pécuniaires et sociaux). Les lotissements antérieurement concentrés le long de l'axe Abidjan-Dabou, couvre depuis 2013 toute l'étendue du territoire communal. De 10 lotissements réalisés avant 2000, le nombre de lotissement est passé à 30 en 2013 et à 151 en 2019. En 2019, le nombre de projets de lotissement sur l'espace communal de Songon était de 191.

Mots-clés : Côte d'Ivoire, Songon, Production foncière, Aménageur foncier, Commune.

Abstract

Since the withdrawal of the State from land production following the economic crisis of 1980 and the completion of the Grand-Abidjan project, the municipality of Songon has registered various projects for private housing estates. In this seaside town in the District of Abidjan, land production by private actors is impressive both in terms of the rate of establishment of subdivisions and in terms of their spatial distribution. This growing phenomenon deserves to be studied. This study aims to analyze the production mechanisms of private housing estates in the municipality of Songon as well

as their spatial coverage. The methodology adopted for this study mainly concerned documentary research, the collection of qualitative and quantitative data and their processing. The study showed that the acquisition of land to be subdivided is done either by purchase or by contract. The private actors involved in the operations of subdivisions are the landowners and the real estate companies. The practices of the actors are encouraged by both individual and collective (pecuniary and social) interests. The subdivisions previously concentrated along the Abidjan-Dabou axis now cover the entire extent of the municipal territory. From 10 subdivisions built before 2000, the number of subdivisions increased to 30 in 2013 and 151 in 2013. Today, there are 191 subdivision projects in the Songon municipal area.

Keywords: Côte d'Ivoire, Songon, Land production, Land developer, Municipality.

Introduction

La production de terrains aménagés en Côte d'Ivoire a suivi le processus d'urbanisation du pays. L'urbanisation a été bâtie et développée autour d'une composante essentielle qui est la conduite des opérations de production d'espaces aménagés. Dans le projet de développement urbain, la production de terrains urbains aménagés a été vite inscrite au rang des priorités du gouvernement ivoirien (Memel, 2020, p.364). Aussi, la politique de planification et de gestion foncière a précédé l'organisation et la structuration des entités spatiales dans la construction des villes (Memel, 2020, p.479). L'intérêt accordé à la viabilisation des villes a conduit les gouvernants à créer la Société d'Équipement de Terrains Urbains (SETU) en 1971. Ainsi, par le biais de la (SETU), l'État a mis à la disposition de la population de terrains aménagés et viabilisés. La SETU a été créée comme organisme d'aménagement foncier dont le mandat consistait à acheter et à mettre en valeur des terrains urbains. Cette société produisait des terrains aménagés par l'élaboration des plans d'aménagement, l'exécution des programmes d'aménagement et d'équipement de terrains et enfin la mise à disposition des terrains aménagés. Elle a aménagé de 1971, date de sa création à 1987, date de sa dissolution, plus de 15 000 lots individuels et a viabilisé 736 hectares de terrains pour la promotion immobilière, 24 hectares d'équipements communautaires et 457 kilomètres de voies et réseaux divers. Par ailleurs, la SETU avait en charge la gestion de près de 2 000 kilomètres de canalisations enterrées ou à ciel ouvert sur financement du Fonds National de l'Assainissement.

La production d'espaces aménagés a été possible grâce à l'embellie économique du pays de 1955 à 1975. Au cours de cette période, la Côte d'Ivoire a connu une prospérité sans précédent basée sur l'exploitation du binôme café et cacao. Les retombées de ce développement économique fulgurant connu sous le nom de miracle ivoirien ont permis d'entreprendre de grands travaux de production du sol urbain sur l'étendue du territoire national. Mais depuis 1980, suite à la récession économique, l'État se retire de

la production foncière au profit d'une gestion décentralisée. A la faveur de la décentralisation, des pouvoirs ont été transférés aux collectivités locales pour la gestion de l'espace urbain. Malgré le renforcement des prérogatives des communes, à travers la loi N° 2003-208 du 7 juillet 2003, la création du sol urbain et sa gestion font intervenir une pluralité d'acteurs. La multiplication d'acteur dans la gestion du sol urbain dans les centres urbains ivoiriens donne lieu à différents conflits et rend difficile la gestion du foncier urbain (Memel et Aloko-N'guessan, 2015, p.413).

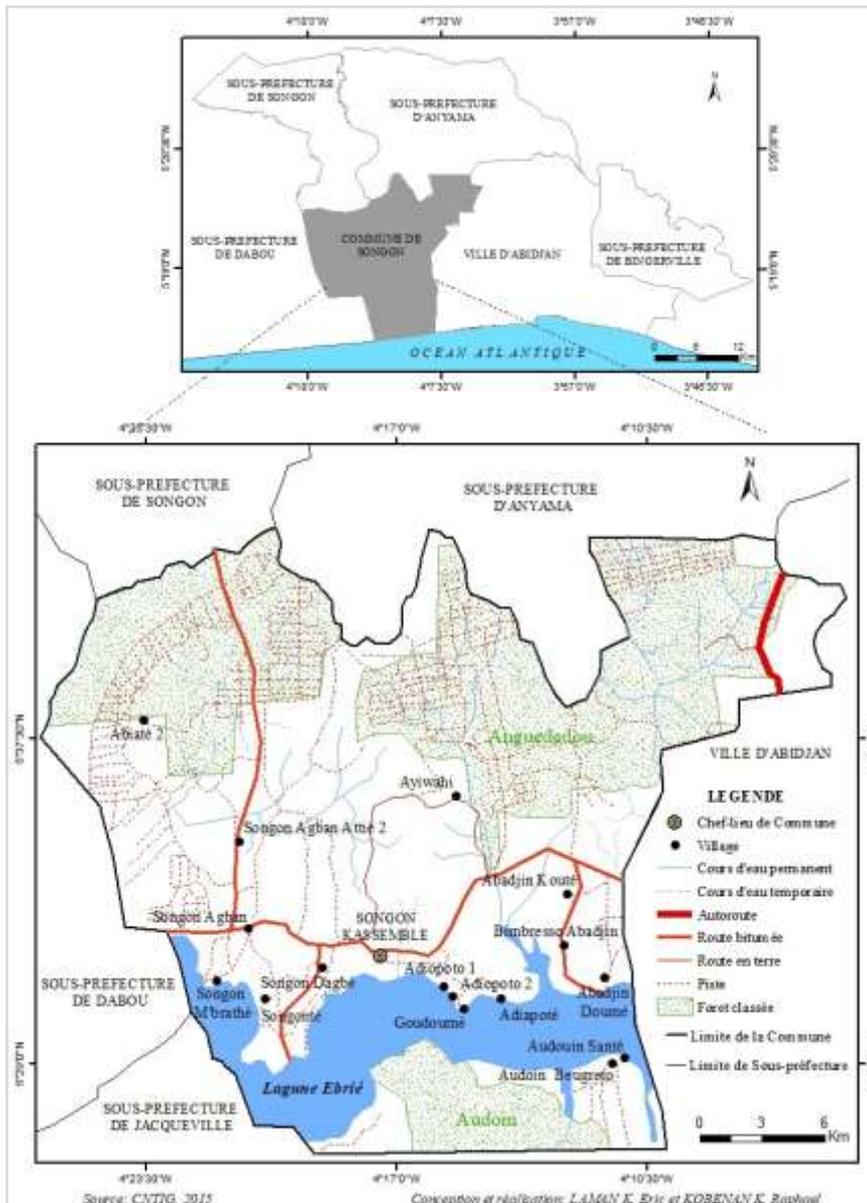
Pour régulariser ce désordre, l'État, introduit de nouvelles réformes dans le domaine du foncier. La loi N°2013-224 du 22 mars 2013, permet la privatisation de la production foncière. Dès lors, l'on constate dans les communes ivoiriennes, la floraison de projet de lotissement initié par les acteurs privés. La commune de Songon, commune balnéaire du District d'Abidjan enregistre divers projets de lotissements privés. La production foncière par les acteurs privés est impressionnante tant au niveau du rythme d'implantation des lotissements qu'au niveau de leur distribution spatiale. Ce phénomène qui prend de l'ampleur suscite des interrogations qui méritent des réponses. L'objectif poursuivi par cette étude est d'analyser les mécanismes de production des lotissements privés dans la commune de Songon ainsi que leur couverture spatiale.

1. Matériel et Méthode

1.1. *Le cadre d'étude*

La localité de Songon a été érigée en commune de plein exercice par le décret N° 95- 941 du 13 décembre 1995 et dispose d'une Sous-préfecture. Elle est située au Sud de la Côte d'Ivoire dans le District Autonome d'Abidjan. La figure1 présente la localisation de la commune de Songon.

Carte 1 : Localisation de la commune de Songon



La commune de Songon est limitée au Nord par la commune d’Anyama, au Sud par l’Océan Atlantique, à l’Est par la commune de Yopougon et à l’Ouest par les départements de Jacquville et de Dabou. Elle fait partie des communes côtières avec une façade maritime au niveau des villages d’AudouinBeugretto et Audouin Santé, lesquels abritent les plages de la “ baies des milliardaires”. La commune est accessible par la voie routière Abidjan-Dabou et lagunaire. Songon s’étend sur une superficie de 536 km². Au niveau démographique, selon le Recensement Général de la Population et de l’Habitat (RGPH) de 2014, la commune de Songon compte 47516 habitants dont 50,9% sont des hommes et 49,1% des femmes.

1.2. Méthode

La réalisation de cette étude s'est appuyée sur la recherche de données primaires et secondaires issues de la recherche documentaire. La recherche documentaire a consisté à la consultation des ouvrages généraux et spécifiques, en sources cartographiques et documents statistiques. Les ouvrages ont été consultés à la bibliothèque de l'Institut de Géographie Tropicale (IGT), à l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD). Des documents et décrets concernant l'acquisition, la production et la gestion foncière ont été obtenus au Bureau National d'Études Techniques et de Développement (BNETD) ainsi qu'au centre de documentation du ministère de la construction et de l'urbanisme. L'accès au registre des lotissements de la Mairie de Songon a été d'un apport considérable. Ce registre a permis de disposer des informations sur les caractéristiques des lotissements produits dans la commune, la localisation et les acteurs de production de lotissements à Songon et le nombre de lotissements approuvés et non approuvés. A cette liste s'ajoute l'agence de cadastre de la commune, l'antenne de la Construction et de l'Urbanisme de Songon et le service technique de la mairie de Songon. Ces structures ont fourni des informations sur l'acquisition de terrain, la production de l'espace urbain, l'achat de terrains etc. Les documents cartographiques mis à notre disposition sont : la carte d'assemblage de la ville, la carte du District Autonome d'Abidjan, la carte de la sous-préfecture à l'échelle 1/250 000 et le Schéma Directeur d'Urbanisme de 2015 de la Commune de Songon. Après la consultation de données secondaires, la collecte des données primaires a été le second volet de la méthode de collecte des informations.

La recherche de données primaires a été possible grâce aux techniques d'observation, d'entretien, d'inventaire. A l'aide d'un bloc-notes, les différents réseaux implantés dans les lotissements ont été inventoriés. L'inventaire a permis d'apprécier le niveau de viabilisation des lotissements. Il s'est déroulé du 06 au 21 Août 2019. Des entretiens ont eu lieu avec les responsables des structures suivantes : le service technique de la mairie de Songon, la direction départementale du ministère de la Construction et de l'Urbanisme de Songon, les directeurs de sociétés, les chefferies et les propriétaires terriens. L'entretien a été possible grâce à un guide d'entretien. Les questions des entretiens étaient élaborées autour des notions suivantes :

- L'identification des propriétaires terrains ;
- La procédure d'acquisition des terrains de lotissements ;
- La procédure de lotissement des acteurs ;
- Le niveau de viabilisation des lotissements réalisés dans la commune ;
- Les problèmes liés à la production de lotissement.

L'observation a été utile dans l'identification des plans de localisation, des projets de lotissement, les moyens utilisés pour leurs réalisations. Elle a permis de confronter les éléments du plan de lotissement à la réalité du terrain. Elle s'est appuyée sur une grille

d'observation renseignées selon les faits observés. Aussi, nous avons adopté une observation participante en faisant intervenir des personnes dans l'acquisition des informations. Au cours de nos observations, des prises de vue photographique des faits ont été réalisées pour illustrer les données.

Après avoir recueilli les informations sur le terrain et dans les documents, le dépouillement et traitement de ces informations ont été fait afin de faciliter leur interprétation. Les informations collectées ont été traitées en fonction de leur nature et typologie. Le dépouillement s'est fait manuellement puis par ordinateur. Le recours à un traitement statistique et cartographique des données recueillies a été nécessaire. Le traitement cartographique a permis à l'aide du logiciel ARGIS de réaliser des cartes. Le traitement statistique des données s'est fait par l'usage du logiciel Excel et a permis de réaliser les graphiques et les tableaux statistiques.

2. Résultats

Les résultats de cette étude s'articulent autour des mécanismes de production et de couverture spatiale des lotissements privés.

2.1. Les mécanismes de production des lotissements privés

2.1.1. L'acquisition des terrains à lotir

La production du sol urbain est dépendante de la disponibilité du foncier dans un espace. En effet, le foncier est au cœur du système de production de tout projet de lotissement. Sa disponibilité détermine le coût de son acquisition. A Songon, l'accès des aménageurs au foncier a suivi les réformes engagées par les autorités ivoiriennes dans le secteur du foncier. Les réformes donnent aux propriétaires terriens la prééminence sur le sol. C'est au nom de ce droit à la propriété que les autorités ont institué la purge des droits coutumiers par le décret N°96-884 du 25 octobre 1994. Le décret N°2013-224 du 22 mars 2013, vient renforcer le droit à la propriété des détenteurs coutumiers. Au regard de ces textes de lois, l'acquisition des terrains est fonction des conditions fixées par le propriétaire terrien. Dans la localité de Songon, deux pratiques sont développées par les aménageurs fonciers privés pour accéder aux parcelles. Il s'agit de l'acquisition par achat de parcelle et l'acquisition de parcelle par contrat d'indemnisation. Ces formes sont fonction de la puissance financière de l'aménageur.

L'achat de parcelle est peu répandu à Songon du fait du faible pouvoir d'achat des aménageurs fonciers privés. En effet, les aménageurs engagés dans le morcellement des espaces sont de petits opérateurs qui ont fait leur entrée dans la filière foncière suite au retrait de l'état et des collectivités décentralisées de la production foncière. Leur capacité à mobiliser les fonds devant servir à la transaction reste faible. Le financement bancaire est difficile à mobiliser pour ces structures peu organisées ou avec une comptabilité peu transparente, ou encore qui n'ont peu ou pas suffisamment de fonds

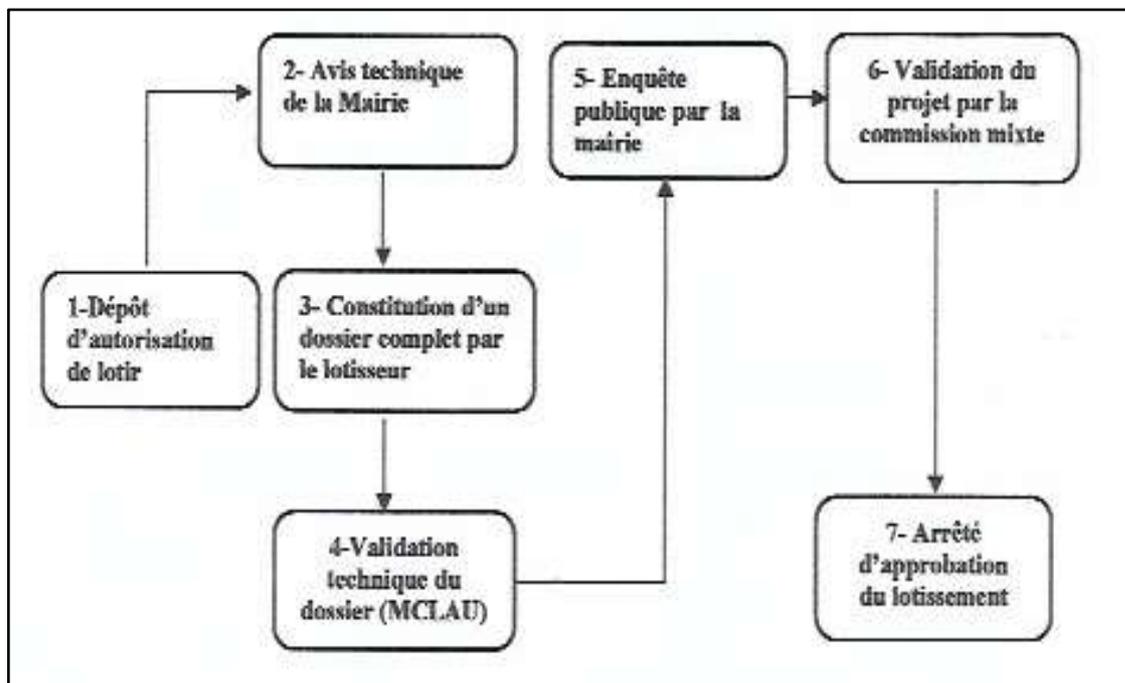
propres ou de garanties à apporter. Aussi, cette situation tire son origine des taux d'intérêts d'emprunt bancaire jugés élevés par les promoteurs. En Côte d'Ivoire, les taux d'intérêts sont de l'ordre de 10% ou plus. Ce taux conduit de nombreux aménageurs ou entreprises d'aménagement foncier à ne pas recourir à l'emprunt bancaire. En effet, les taux génèrent des frais financiers supplémentaires conséquents en cas de retards de remboursement. Or la vente effective des parcelles produites dans le temps afin d'engranger des ressources capables de faire face aux exigences du prêt n'est pas garantie. La lenteur des procédures administratives ne permet pas de finaliser dans les délais le projet de lotissement et procéder à la vente des lots produits. Au-delà de la question de l'accompagnement des structures bancaires, c'est la question du coût des terrains à lotir qui limite les actions des aménageurs. A Songon, le coût de l'hectare de parcelle a connu une augmentation ces dix dernières années. L'hectare de parcelle qui se situait entre 500 000 F et 1 500 000 F CFA avant 2010 se négocie aujourd'hui entre 8 millions à 15 millions F CFA. Dans un contexte d'augmentation du coût de l'hectare, de nombreux aménageurs ont des ressources limitées pour acheter les parcelles. Pour toutes ces raisons, les aménageurs ont recours aux parcelles par la procédure de contrat d'indemnisation.

L'acquisition de parcelle par contrat d'indemnisation aussi appelé « lotir partager » est la forme prisée par les aménageurs. Comme son nom l'indique, ce contrat permet à chaque partie de disposer de lots après l'opération de lotissement. En effet, dans ce contrat, l'opérateur s'engage à conduire tout le projet de lotissement de la parcelle cédée par le propriétaire coutumier. La procédure du « lotir partager » s'appuie sur une convention de travail entre les différentes parties. La convention est un document qui contient le plan de lotissement, les dépenses relatifs à l'opération de lotissement, la clé de partage des lots, le chronogramme d'exécution du projet, le plan de répartition des lots ainsi que la nature du lotissement. La signature du contrat est conditionnée par la présentation d'un procès-verbal du conseil de famille. Ce document délivré par la chefferie villageoise atteste de l'accord de tous les ayant droit de la conduite du projet de lotissement sur la parcelle. Il donne autorisation au chef de famille de signer le contrat de travail avec l'aménageur foncier. Le procès-verbal du conseil de famille permet d'établir l'attestation de propriété coutumière qui permet d'authentifier la filiation du terrain. Le document doit être légalisé à la mairie et jointre à la convention de travail. Après la signature du contrat, l'aménageur foncier verse aux propriétaires fonciers un montant (elle varie entre 25 000 F CFA et 150 000 FCFA selon la localisation de l'espace à lotir) et une bouteille de liqueur symbolisant la manne des ancêtres. Après cette dernière étape, l'aménageur foncier dispose désormais de la parcelle pour conduire à son terme le projet de lotissement.

2.1.2. La procédure d'approbation de projet de lotissement privé

La réalisation de lotissement privé en Côte d'Ivoire est régie par le décret N°67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés, modifié par le décret N°70-294 du 13 mai 1970. La réalisation d'un projet de lotissement doit être soumise aux autorités en charge de la construction et de l'urbanisme pour validation. L'approbation d'un lotissement par le ministère de tutelle est importante. En effet, tout projet de lotissement doit avoir l'accord préalable du ministère de la construction et de l'urbanisme avant sa mise en œuvre. Aucun acte administratif ne peut être établi par le Ministre de la construction et de l'urbanisme pour un lotissement n'ont approuvé. L'arrêté d'approbation est un arrêté ministériel pris en application de l'article N°7 du décret N°77-906 du 06-11-1977 relatif aux lotissements. C'est la phase de la procédure par laquelle le Ministre autorise le lotissement. La figure 1 indique le circuit d'approbation du lotissement.

Figure 1 : Le circuit d'approbation du lotissement privé



Source : Ministre de la construction et de l'urbanisme, 2014

La figure montre les étapes à franchir pour l'approbation d'un lotissement. Tout dossier de lotissement doit être déposé au guichet unique du foncier et de l'habitat qui le fait parvenir à la direction du domaine urbain. Mais avant cette étape, le dossier doit passer au service technique de la Mairie pour avis avant d'être acheminé au ministère de la construction. La direction du domaine urbain conserve les pièces administratives (la demande d'autorisation de lotissement formulée par l'intéressé, la transmission de la demande de lotissement par le Sous-préfet ou le Maire de la localité avec avis motivé et l'attestation de propriété coutumière ou titre de propriété) du projet de lotissement et transfère les pièces techniques à la direction de la topographie pour vérification. Les

pièces techniques comportent un dossier d'état des lieux, un support numérique (contenant les calculs planimétriques de la polygonale et ceux du rattachement et les calculs altimétriques) et un dossier d'immatriculation globale au nom de l'état. Après vérification des pièces techniques, la direction de la topographie transfère son avis sur l'état des lieux du projet de lotissement à la direction du domaine urbain.

La notification d'acceptation du dossier ou son rejet est signifiée à l'intéressé. En cas de réponse affirmative, ce dernier doit joindre au dossier un plan parcellaire du lotissement produit par un urbaniste agréé. Le plan parcellaire est le découpage en îlots et lots de la parcelle à lotir. Par la suite, la direction du domaine urbain prépare un arrêté d'enquête qui sera signé par le Ministre de la construction et de l'urbanisme et transmis à la Mairie de la localité pour une enquête de commodo et incommodo. L'enquête de commodo et incommodo est la phase au cours de laquelle un projet de décision administrative est soumis aux observations du public dans le but d'assurer l'information des personnes concernées, de garantir les droits des propriétaires et de favoriser la concertation. Les frais de l'enquête publique se répartissent, ainsi :

- Les frais de la publicité : 800 000 f CFA
- Les frais de la commission mixte : 390 000 f CFA
- Les frais de cession : 15 f le mètre carré (15f/m²)

L'enquête dure un (01) mois à compter de son ouverture. Elle est couronnée par un procès-verbal qui donne la conclusion des observations autorisant ou non la poursuite du processus. En cas de validation du projet de lotissement par la commission mixte, un arrêté d'approbation est soumis par la direction du domaine urbain à la signature du Ministre de la construction et de l'urbanisme. L'approbation du lotissement par le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme donne lieu à l'exécution des travaux du lotissement.

Mais ce schéma théorique n'est pas respecté dans la commune de Songon. En effet, du fait de la forte demande de lots, les lotissements sont produits avant leurs approbations. Songon est l'une des communes périphériques de la capitale économique Abidjan. Elle constitue avec les autres communes (Bingerville, Anyama et Grand-Bassam), les cités dortoirs pour les populations abidjanaises refoulées par les contrecoups de l'urbanisation de la ville-capitale. Sa disponibilité foncière et sa localisation de ville satellite de cette métropole entraîne une demande accrue de terrains à bâtir. Cette situation favorise une multiplication de production du sol urbain non approuvé. Les lotissements non approuvés sont déclarés irréguliers. Ils ne sont pas reconnus par l'administration étatique. Le tableau 1 montre la situation des projets de lotissement privé de la commune.

Tableau 1 : La situation des projets de lotissement privé en 2015

Problèmes identifiés	Nombre de cas	Pourcentage (%)
Transmis à la DTC pour vérification technique	01	1%
A la signature	20	19%
Traités et non transmis (localiser dans la zone agricole duSDUGA)	45	43%
Impossible de localiser (faute de coordonnées)	21	20%
En cours de traitement	08	8%
Occupation de forêt classée	01	1%
Problème d'enquête publique	02	1%
Occupation de zone industrielle	06	6%
Total	104	100%

Source : Service technique de la Mairie, 2015

L'analyse du tableau montre qu'en 2015, 43% des lotissements étaient localisés dans la zone agricole du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA), 20% étaient impossible à localiser, 1% étaient localisés dans la forêt classée et 6% étaient situés dans la zone industrielle de la commune. Au total 81% des dossiers de lotissement n'étaient pas en conformité avec les règles urbanismes. Malgré cette situation, les aménageurs fonciers font des morcellements qu'ils mettent à la disposition des populations sans recevoir l'approbation du ministère. C'est la logique mercantile qui guide les actions des différents acteurs (individus, familles, communautés villageoises, aménageurs fonciers, géomètre-expert, urbaniste, topographe) impliqués dans la production de lotissement à Songon. Car le contrôle du sol est générateur de devises.

Les pratiques des uns et des autres sont encouragées par des intérêts à la fois individuels et collectifs (pécuniaires et sociaux). En effet, les communautés villageoises et les familles encouragent la multiplication de lotissement sans règle de l'art pour prévenir toute intervention administrative de nature à leur faire perdre les avantages liés à leur statut d'autochtone. Selon ces derniers, les opérations de lotissements pour lesquelles ils s'engagent apparaissent comme le meilleur moyen d'affirmer leur droit coutumier sur les terres. Mais en réalité, c'est une réponse aux maigres et irrégulières indemnités (la purge des droits coutumiers est de 2 000 F CFA, le mètre carré) versées par l'État lorsque les terrains sont expropriés pour cause d'utilité publique. La plupart des détenteurs de droits fonciers villageois considèrent que l'indemnité versée par l'État est sous-évaluée et ne compense pas la perte des terres arables existantes. Dans la pratique, les propriétaires fonciers villageois traitent directement avec les sociétés immobilières et avec les particuliers qui sont disposés à payer des prix plus élevés que ceux fixés par l'État.

Les ambitions mercantiles poussent les aménageurs fonciers à réaliser les lotissements sans leur approbation. Dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA), élaboré en Mars 2015 et la lutte contre les

conflits fonciers sur l'étendue du territoire national, le ministère de la construction et de l'urbanisme a décidé de redresser les lotissements irréguliers. Cette réforme permet la validation des lotissements appliqués et non approuvés de l'ensemble du pays. C'est dans le cadre de cette politique que l'ensemble des lotissements irréguliers produits à Songon a été approuvé et autorisé à être exécuté.

2.1.3. L'implantation du lotissement

L'exécution des travaux de lotissement suit l'étape d'approbation du projet de lotissement. La mise en œuvre du projet de lotissement est conduite par un aménageur foncier agréé. Avant le démarrage des travaux, l'aménageur foncier a l'obligation d'informer préalablement le Ministre de la construction et de l'Urbanisme, ainsi que le Maire de la localité de la date d'ouverture du chantier et de la date d'achèvement complet des travaux. Une fois cette étape franchie, l'aménageur foncier s'attache les services d'un géomètre-expert. En Côte d'Ivoire, les travaux de lotissement sont réalisés par un géomètre-expert, en l'application de la loi n° 70-487 du 3 août 1970 instituant l'ordre des géomètres-experts. Au regard de cette disposition, le géomètre-expert procède à l'abornement du terrain et à l'ouverture des voies. L'abornement est le processus de fractionnement de la parcelle en plusieurs lots. L'implantation des bornes est à la charge des topographes. Après l'abornement et l'ouverture des voies, les services du ministère de la construction et de l'urbanisme contrôlent les travaux de lotissement sur le terrain afin de délivrer un certificat de conformité si les travaux d'abornement ont été faits conformément au plan approuvé. Ce contrôle se fait en application de l'article 19 du décret 67-18 de 11 janvier 1967. Le certificat de conformité couronne la fin de l'opération de lotissement.

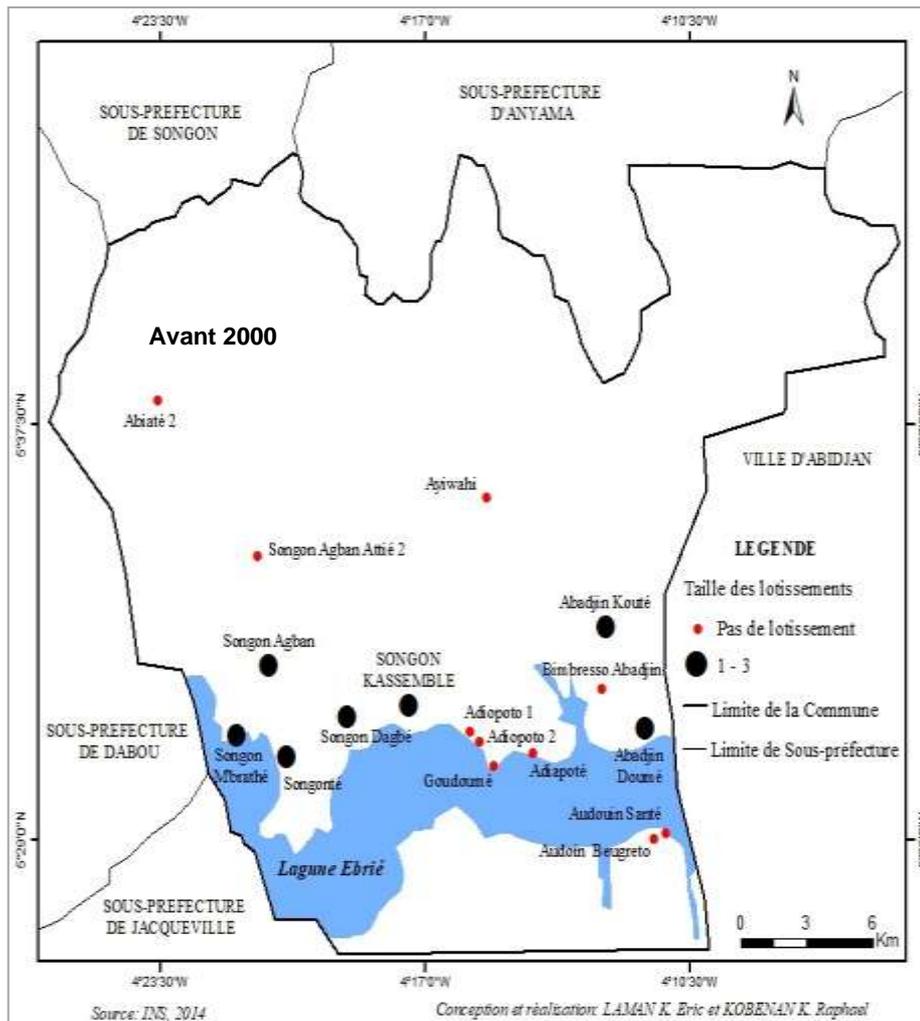
Dans la commune de Songon, des aménageurs fonciers privés se substituent en qualité de géomètre-topographe pour conduire les travaux de morcellement du terrain. Dans ce processus, les aménageurs fonciers font appel au géomètre-expert pour l'apposition de leur signature sur les documents administratifs. En effet, la conduite de l'opération selon l'aménageur reviendrait coûteuse du fait de leur honoraire jugé élevé. Dans ces conditions, l'aménageur foncier se contente de la signature et du cachet du géomètre qui permettent la validation de la procédure. En contrepartie, le géomètre est rémunéré par des lots à la fin des travaux de fractionnement de la parcelle. Cet état de fait est à la base des irrégularités observées dans la mise en œuvre de morcellement de la parcelle. De ce fait, plusieurs lotissements ne disposent pas du certificat de conformité. Malgré cette situation, les lots produits sont vendus sous le regard impuissant des acteurs institutionnels.

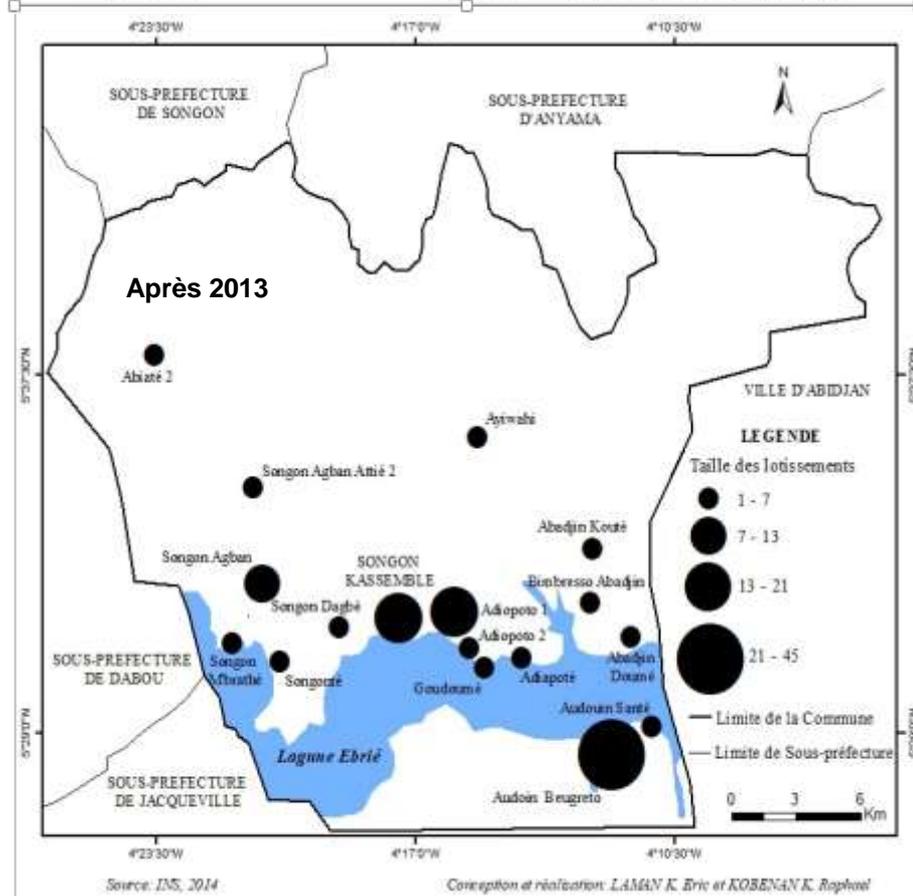
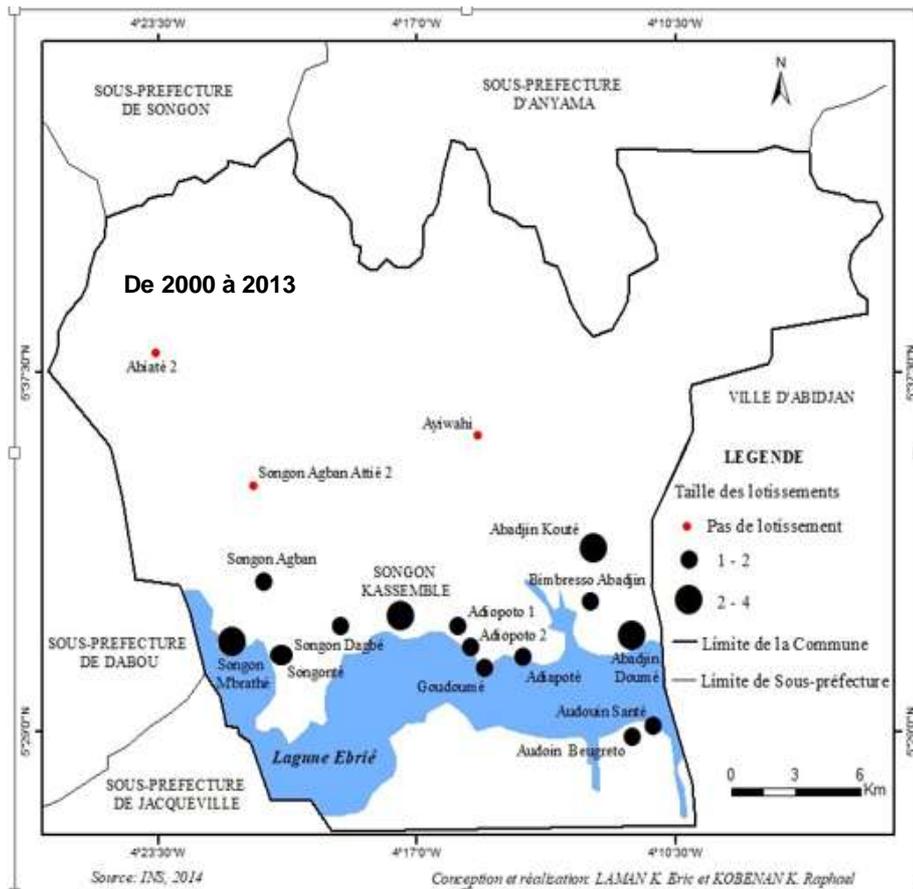
2.2. La couverture spatiale des lotissements privés produits

2.2.1. La dynamique d'implantation des lotissements privés

L'implantation des lotissements privés à Songonaévolué dans le temps et dans l'espace. Depuis le retrait des acteurs étatiques (État et collectivités) de la production foncière, les lotissements sont des initiatives des acteurs privés. La planche 1 montre la situation des lotissements à différentes dates.

Planche 1 : Les phases d'implantation des lotissements privés à Songon





Avant 2000, les lotissements privés réalisés étaient des initiatives des communautés villageoises. Ce sont au total une dizaine de lotissements qui ont été produits à cette période. Les lotissements se localisent dans les villages de SongonDagbé, AbadjinKouté, AbadjinDoumé, SongonAgban, Songon M'Brathé, Songon-Té et SongonKassemblé. Ces villages se concentrent le long de l'axe Abidjan-Dabou. Les lotissements initiés par la communauté villageoise visent la modernisation et la pérennisation des noms des notables. Ils permettent l'extension du village et répondent au besoin de loger les nouvelles générations. En effet, grâce au lotissement, la chefferie espère pouvoir dégager un nombre important de lots pour les générations futures. Un tel lotissement destiné aux besoins des seuls autochtones ne pouvait faire l'objet de vente des lots. Ces lotissements selon les ambitions de la chefferie sont un véritable facteur d'accélération de la modernisation du village. Mais depuis 2000, du fait de la forte demande de lots, les parcelles produites par ces derniers font objets de vente.

De 2000 à 2013, la production foncière a augmenté par rapport à la période précédente. Au cours de cet intervalle, ce sont 30 lotissements qui ont été réalisés. L'augmentation du nombre de lotissement a été impulsée par la relance du programme de logements sociaux initiée par les autorités ivoiriennes le 2 juillet 2013. L'adoption du programme de construction des logements sociaux et le décret N°2013-224 du 22 mars 2013 portant réglementation de la purge des droits coutumiers et l'ordonnance N°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains sont les facteurs explicatifs de l'évolution de la production de lotissement entre 2010 et 2013. Quatorze villages ont bénéficié au moins d'un lotissement privé, contre 3 villages avant 2000. Le nombre de lotissement a évolué de 2014 à 2018. Ce sont au total 151 lotissements qui ont été réalisés par les acteurs privés.

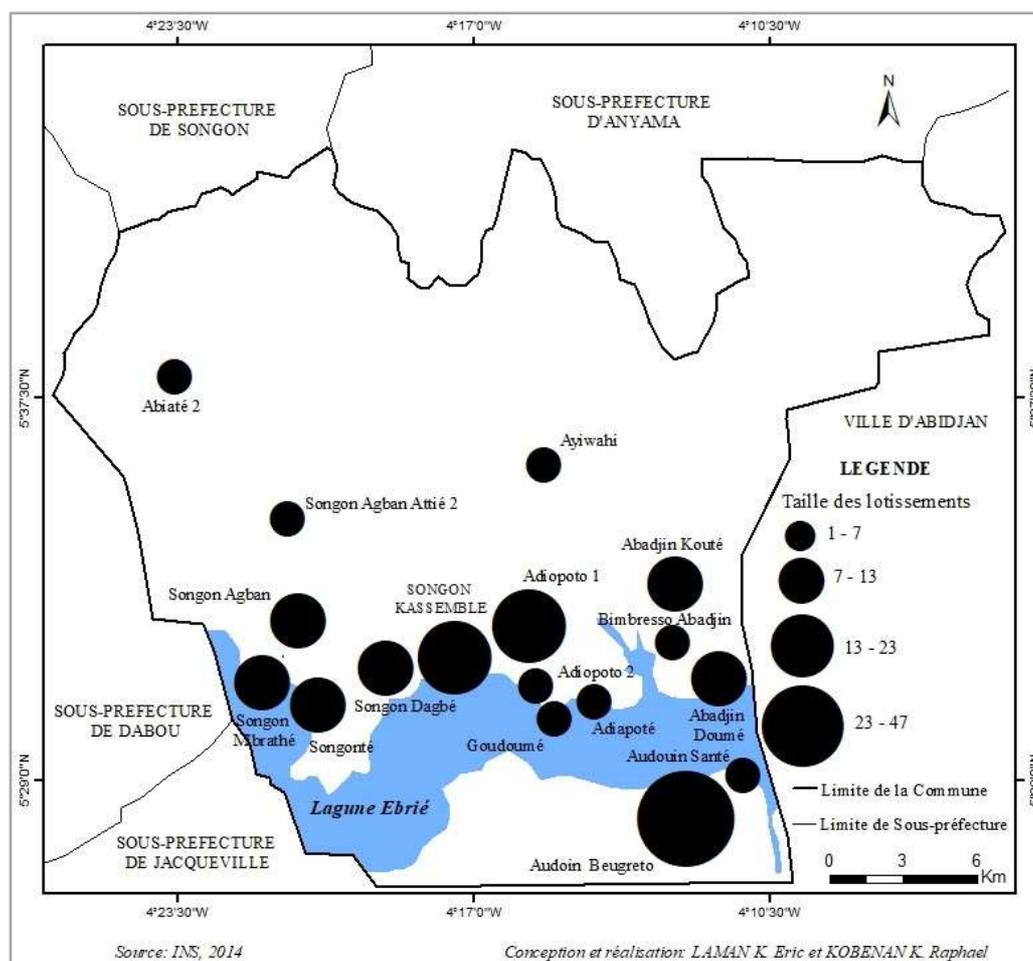
L'année 2015, est l'année où les acteurs ont été actifs dans la production foncière. Ce sont 49 lotissements qui ont été réalisés à cette année. En 2014, les acteurs ont réalisé 34 lotissements, contre 28 en 2016 et 32 en 2017. En 2018, ce sont 8 lotissements qui ont été réalisés dans la commune. Plusieurs facteurs sont à la base de la dynamique de production foncière. Ce sont la réalisation du projet du Grand Abidjan, la mise en œuvre du programme de construction des logements sociaux et la logique des propriétaires fonciers. Dans le cadre du projet du Grand Abidjan, la commune de Songon a bénéficié de plusieurs infrastructures et équipements urbains. La commune bénéficiera également de la réalisation de la future voie Y4 (la Y4 est une autoroute périphérique qui ceinture les localités du Grand Abidjan) et de la réalisation de zones résidentielles pour la construction d'habitat de moyen et haut standing sur les berges de la lagune Ebrié. Tous ces projets en cours de réalisation ou programmés dans la commune sont des facteurs de multiplication d'acteurs privés dans le foncier dans la commune. L'exécution du programme de logements sociaux à Songon sur 439 hectares à Songon a permis la modernisation de l'espace. La réalisation des projets d'infrastructures et d'équipement dans l'espace communal a été les moteurs de création

du sol urbain.

2.2.2. La distribution spatiale des lotissements produits

La spatialisation des lotissements est fonction de la logique des acteurs intervenant dans la production de ceux-ci. La logique et les pratiques des acteurs contribuent à la création des lotissements et de leurs distributions spatiales. La carte 2 montre la spatialisation des lotissements privés dans la commune.

Carte 2 : La répartition des lotissements privés à Songon



L'analyse de la figure montre que les lotissements privés couvrent l'espace communal. Mais, la taille des lotissements diffère d'une localité à une autre. La réalisation d'un lotissement privé dans l'espace de Songon est influencée par la proximité de l'espace à lotir du réseau routier, du niveau de développement de l'espace environnant et du positionnement des terrains par rapport au plan d'eau (la lagune Ebrié). Le réseau routier existant ou prévu dans la commune influence le choix des aménageurs fonciers dans l'acquisition des terres et la production des lotissements. La commune de Songon est traversée par la Nationale A3 (une partie de la transnationale routière devant relier Lagos à Dakar en passant par les villes côtières ivoiriennes) qui relie les deux grandes agglomérations portuaires du pays (Abidjan et San-Pedro). La présence de cette

infrastructure routière impacte la production de lotissement. En effet, les terrains situés le long de la voie Nationale A3 (SongonKassemblé, Adiapoto 1, AbadjinKouté etSongonAgban) sont les plus prisés par les lotisseurs.Selon les aménageurs, les acquéreurs de lot désirent plus les parcelles situées en bordures de la voie car leur mise en valeur est facilitée par la présence de la voirie.

La réalisation des lotissements à Songon a été aussi fonction de la position des terrains par rapport au plan d'eau. En effet, Songon est une commune côtière qui bénéficie à la fois de la présence de la lagune Ébrié et de la mer. Toutes les localités situées de part et d'autre de la lagune Ébrié ont fait l'objet de lotissements. Mais, le village de AudoinBeugretto du fait de sa localisation entre l'océan atlantique et la lagune Ébrié a connu plus de lotissement. Ce village abrite 25% de l'ensemble des lotissements privés réalisés.L'autre facteur qui a impacté la concentration des lotissements est le niveau de développement de l'espace environnant des parcelles à lotir. Des lotissements ont été implantés dans l'espace du fait de leur niveau de développement. En effet, la mise en place des équipements et infrastructures a déterminé la réalisation des lotissements. Songon a bénéficié dans le cadre de la politique de décentralisation et récemment de la politique de logements sociaux d'une gamme d'équipement et de d'infrastructures de base qui ont favorisé la fixation des lotissements. Les localités de AbadjinKouté, AbadjinBimbresso, SongonAgban, SongonDagbé et SongonKassemblé sont celles qui ont bénéficié de ces projets étatiques.Les photos 1 et 2 présentent la localisation de lotissement en bordures de voie routière et du plan d'eau.

Photo 1 : Un lotissement réalisé en bordure de la lagune Ebrié



Photo 2 : Un lotissement en cours de réalisation en bordure de la voie Abidjan-Dabou



Prise de vue : Auteurs, Janvier, 2020

2.2.3. Le niveau d'aménagement des lotissements produits

Dans l'espace de Songon, les lotissements produits présentent différentes formes d'aménagement. Ils sont soit semi viabilisé soit non viabilisé. La viabilisation des

terrains consiste à rendre les terrains facilement constructibles, accessibles en tout temps par une voirie praticable en toute saison, desservis par les VRD : réseaux d'assainissements, d'addition d'eau potable, d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz. Le lotissement doit donner au futur quartier un tracé de rues orthogonales. Les voies de circulation sont représentées sur le plan de lotissement. En théorie, ces voies doivent être réalisées. Mais dans la pratique, leur réalisation dépend de la capacité financière de l'aménageur et de la nature du contrat entre l'aménageur et le propriétaire terrien. Les lotissements réalisés à Songon sont en grande majorité non viabilisés. En effet, les différents contrats établis entre les différentes parties ne prennent pas en compte la réalisation des voies de communication mais se limitent au niveau du bornage de la parcelle. Selon les aménageurs fonciers, l'ouverture des voies est une opération coûteuse qui n'est pas à la portée du propriétaire encore moins de l'aménageur foncier. Sa réalisation influencerait le coût de production du lotissement. L'inexistence de voiries dans les espaces produits limite leur mise en valeur. La situation des réseaux divers est comparable à celle de la voirie. En effet, les lotissements réalisés par les aménageurs fonciers ne comportent pas de réseaux divers. Les aménageurs fonciers ne disposent pas de moyens ni de matériels pour l'implantation de ces réseaux. Leurs actions se limitent à la pose des poteaux électriques. Selon les aménageurs, la mise à la disposition des réseaux dans un lotissement impacte le coût de réalisation du lotissement et par ricochet le coût du mètre carré du sol, dont les usagers trouvent déjà coûteux. Les photos 3 et 4 présentent la situation de viabilisation des espaces produits.

Photo 3 : Un lotissement sans réseaux divers localisé à Adiapoto 2



Photo 4 : Un lotissement sans voiries à Songon Kassemblé



Prise de vue : Auteurs, Janvier, 2020

Les images présentent des espaces lotis dépourvus de voiries. Ces parcelles non mises en valeur deviennent des friches ou sont utilisés comme des espaces cultivables.

Le niveau d'aménagement des lotissements entrave leur mise en valeur. Les coûts d'aménagement des terrains par la prise en compte des voiries et réseaux divers

secondaires sont les déterminants qui influencent le niveau de développement, l'organisation et l'occupation des espaces.

3. Discussion

3.1. L'implantation des lotissements

L'étude a permis de mettre en exergue les mécanismes d'implantation des lotissements privés. Dans la commune de Songon, l'implantation des lotissements privés reste conditionnée par l'acquisition des terrains à lotir et à l'approbation du projet de lotissement. Cette conclusion est identique aux travaux de Madio et Souleymane (2016, p.70) sur la Côte d'Ivoire, Thierry (2012, p.107) sur les villes d'Afrique, Agence Japonaise de Coopération Internationale (2015, p.25) en ce qui concerne la Grand Abidjan, Memel et Aloko-N'guessan, (2015, p.415) dans la ville de Grand-Bassam et Ouattara (1996, p.7) dans la commune d'Abobo à Abidjan. Selon ces auteurs, le morcellement des parcelles est guidé par plusieurs paramètres et suit une logique.

Dans la localité de Songon, les aménageurs fonciers privés développent différentes méthodes pour accéder au foncier. Il s'agit de l'achat de parcelles ou de l'acquisition de parcelle par contrat d'indemnisation. Le choix de chaque forme est fonction de la puissance financière de l'aménageur. Sur ce point, l'Agence Japonaise de Coopération Internationale (2015, p.55) fait remarquer que les terrains à lotir dans la périphérie d'Abidjan sont de propriétés privées qui ont été achetées auprès des autorités traditionnelles villageoises. Glelé, et al (2012, p.23) mentionnent que dans les arrondissements de Hêvié, de Ouèdo et de Togba, l'achat est le mode d'accès au foncier le plus développé. Dans ce processus de lotissement nous dit Thierry (2012, p.107), le rôle de l'opérateur foncier est d'acquérir les sols auprès des propriétaires, de les regrouper, de les purger de leurs différents droits d'usage. Glelé G. A, et al (2012, p.21) attestent pour le cas de la commune d'Abomey-Calavi au Bénin, ce sont plusieurs hectares de terres qui sont achetées et parfois gelées par des revendeurs de parcelles riches qui attendent les opérations de lotissement pour les revendre : de 2001 à 2006, en moyenne, 3000 conventions de vente ont été signées et enregistrées à la mairie.

Memel et Aloko-N'guessan J. (2015, p.415) soutiennent que le contrôle de la terre, on le sait, est non seulement générateur de ressources, de nature fiscale, mais il permet aussi l'aménagement de l'espace. Memel et Tapé (2019, p.538) confirment cette assertion. Pour eux, la réalisation de lotissement à Grand-Lahou en Côte d'Ivoire est guidée par l'obtention de profil de la part des opérateurs. Ouattara (1996, p.7) relève que les pratiques des villageois sont une réaction négative aux maigres et irrégulières indemnités versées par l'État lorsque les terrains leur sont expropriés. La plupart des détenteurs de droits fonciers villageois considèrent selon Madio et Souleymane (2016, p.70), que l'indemnité versée par l'État est sous-évaluée et ne compense pas la perte des terres arables existantes. Dans la pratique, les propriétaires fonciers villageois traitent directement avec les sociétés immobilières et avec les particuliers qui sont disposés à

payer des prix plus élevés que ceux fixés par l'État. Les lotissements villageois sont engagés avec empressement par des communautés ethniques tenaillées par la crainte d'une intervention de l'administration, face à leurs objectifs de modernisation et la volonté de préserver leurs intérêts (pécuniaires et sociaux) individuels ou collectifs locaux (Ouattara, 1996, p.9).

Thierry (2012, p.107) affirme que la production de sol urbain équipé est une activité longue et souvent complexe, qui fait appel à plusieurs types de compétences, d'ordre juridique, technique, financier. Dans certains pays parmi les plus développés, elle est exercée par des opérateurs distincts : un opérateur dit « foncier » et un opérateur aménageur. Sur la question du rôle des aménageurs privés, Thierry (2012, p.109) indique qu'aujourd'hui, sur le continent, l'activité d'aménageur est surtout présente dans les pays d'Afrique du Nord, où elle connaît des réussites diverses et en République d'Afrique du Sud. En Afrique subsaharienne, le nombre d'opérations et d'opérateurs est limité. Certains pays, à l'instar de la Côte d'Ivoire, peuvent faire état d'une expérience ancienne en matière d'aménagement, mais les réussites sont restées rares et le niveau de production très inférieur aux besoins. Sur la question Madio et Souleymane (2016, p.14) attestent que depuis 2016, il y en Côte d'Ivoire 62 aménageurs fonciers agréés dont 37 ont effectivement été attributaires de sites à aménager qui doivent permettre la relance de la production de terrains viabilisés. Chargés des travaux de lotissement et de viabilisation des terrains, leur action est indispensable. Ils soulignent que leur action est liée aux problématiques du foncier. Glelé, et al (2012, p.21) indiquent que l'implication de certaines agences dans la promotion du foncier bâti a insufflé un mouvement d'accélération au morcellement et à la vente des terres.

Dans le processus d'implantation de lotissement, l'approbation du projet de lotissement par le ministère de tutelle est une condition à sa réalisation. En effet, tout projet de lotissement doit être soumis aux autorités en charge de la construction et de l'urbanisme pour validation. L'exécution des travaux de lotissement suit l'étape d'approbation du projet. Sur la question, l'Agence Japonaise de Coopération Internationale (2015, p.25) mentionne que différents éléments d'urbanisme et procédures d'approbations sont spécifiés par décrets et arrêtés. Pour obtenir l'approbation, un plan doit être soumis au ministère de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme pour être examiné. Mais, selon l'ONU-HABITAT (2010, p.42), dans les villes africaines, l'accès à des terrains topographiés et enregistrés dans les règles est souvent très limité. A Grand-Lahou, Memel et Tapé (2019, p.538) mentionnent que des lotissements sont réalisés sans qu'ils ne soient approuvés par le Ministère en charge de l'urbanisme. En pareille situation, les acquéreurs de lots ne peuvent obtenir le document administratif préalable à l'autorisation de construire.

3.2. La spatialisation des lotissements

Le second résultat de cette étude porte sur la spatialisation des lotissements. A Songon, la distribution spatiale des lotissements produits dépend de la logique des acteurs intervenant dans la production de ceux-ci. L'implantation d'un lotissement privé dans l'espace est influencée par différents déterminants. Ce sont la proximité du réseau routier, du niveau de développement de l'espace environnant et du positionnement des terrains par rapport au plan d'eau (la lagune Ebrié) qui constituent les facteurs de fixations des lotissements. Cette conclusion est identique à celle de Glelé, et al (2012, p.24). Ces auteurs affirment que la valeur d'une parcelle varie selon sa position, qu'elle soit au bord d'une route principale, d'une route secondaire ou loin d'une route et d'une agglomération.

Dans l'espace de Songon, les lotissements produits présentent différentes formes d'aménagement. Ils sont en grande majorité non viabilisés. Sur la question de la viabilisation des espaces produits, Ouattara (1996, p.12) indique que dans les lotissements initiés par les propriétaires autochtones des ethnies Ébrié et Akyéles servitudes et les équipements y sont sacrifiés, sauf dans les lotissements villageois qui correspondent à de véritables projets intégrés de développement. Les lotisseurs villageois qui agissent dans l'inobservance des procédures ne se soucient d'aucune servitude. Il n'y a pas de réserves foncières consacrées aux prolongements du logement. Les infrastructures de base et surtout les équipements collectifs sont repoussés, leur réalisation étant considérée comme un domaine de compétence exclusive de l'État. A Grand-Lahou, Memel et Tapé (2019, p.540) révèlent que dans les espaces nouvellement créés, le morcellement du sol urbain ne s'est pas suivi de l'implantation des équipements et infrastructures devant permettre la vie urbaine. En Egypte, ONU-HABITAT (2010, p.77) fait noter que les règlementations et les normes minimum de viabilisation ont rendu difficile l'aménagement de terres privées en l'absence d'infrastructures élémentaires.

Conclusion

La production de lotissements privés dans la commune de Songon s'est faite sous l'effet de la loi N°2013-224 du 22 mars 2013 qui initie de nouvelles réformes dans le domaine du foncier. Cette loi qui renforce le droit à la propriété des détenteurs coutumiers favorise la privatisation de la production foncière. Depuis ce décret, on enregistre une multiplication d'opération de lotissements menée par une diversité d'aménageurs privés. La conduite des projets de lotissements est guidée par la logique et la pratique à la fois des propriétaires coutumiers et des aménageurs. La pratique de chaque acteur dans la filière est encouragée par des intérêts pécuniaires à la fois individuels et collectifs. Ces ambitions mercantiles qui poussent les aménageurs fonciers à s'approprier les terrains à lotir.

Les formes d'acquisition sont soit l'achat de parcelle, soit l'acquisition de parcelle par contrat d'indemnisation. Mais du fait du poids financier des aménageurs, c'est l'acquisition par contrat d'indemnisation qui est la forme la plus développée. Cette forme permet à la fin de l'opération de distribuer les lots produits entre toutes les parties prenantes de l'opération. L'exécution de lotissement privé est régie par le décret N°67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés, modifié par le décret N°70-294 du 13 mai 1970. Depuis le retrait des acteurs étatiques (état et collectivités locales) de la production foncière, l'implantation des lotissements privés à Songon a évolué dans le temps et dans l'espace.

La spatialisation des lotissements est fonction de la disponibilité du foncier et de la logique mercantiles des acteurs intervenant dans la production de ceux-ci. La loi N°70-487 du 3 août 1970, donna la responsabilité des travaux de lotissement au géomètre-expert. Mais, à la réalité, cette disposition est contournée par les aménageurs. Du fait de la logique mercantile, les aménageurs fonciers privés se substituent en qualité de géomètre-topographe pour conduire les travaux de morcellement du terrain. Dans ces conditions, les lotissements produits présentent différentes formes d'aménagement. Ils sont soit semi viabilisés soit non viabilisés. Le niveau de viabilisation des terrains conditionne leur mise en valeurs.

Références bibliographiques

Agence Japonaise de Coopération Internationale, (2015), Le projet de développement du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand-Abidjan (SDUGA), rapport final, volume II, Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan et autres travaux du projet, partie 2, Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan, Abidjan, 251 p.

BANGUY Thierry., (2011), La ville, un défi du XXI^e siècle : Essai sur les enjeux de développement urbain en Afrique, *Études Africaines*, l'Harmattan, Paris, 253 p.

GLELE Gisèle Afiavi, TOHOZIN Antoine Yves et DOMINGO Etienne (2012), La periurbation et la spéculation foncière dans la commune d'Abomey-Calavi (Sud-Bénin), *Actes du troisième colloque des sciences, cultures et technologies de UAC-Bénin*, volume I, lettres et sciences Humaines, sections géographie, environnement et système d'information géographique, université d'Abomey-Calavie, pp.11-33.

KOUASSI Adon Mathieu, (2017), Urbanisation et politiques d'aménagement foncier et de logement : le cas d'Abidjan (Côte d'Ivoire) de 1960 à 2010, Éditions universitaire européennes, 58 p.

MEMEL Frédéric Armel et ALOKO-N'GUESSAN Jérôme, (2015), Création et gestion du sol urbain à Grand- Bassam : antagonisme ou complémentarité des acteurs ? In, *Revue Échanges*, Revue de philosophie, littérature et sciences humaines, Revue semestrielle volume 1, N° 004, Université de Lomé, pp. 411-431.

MEMEL Frédéric Armel et TAPE Sophie Pulchérie, (2019), Disparités de

développement des entités spatiales de la ville d'Abidjan, *In, RegardSuds*, Premier numéro, ISSN-2414-4150, pp.25-41.

MADIO Fall et SOULEYMANE Coulibaly,(2016), *L'urbanisation diversifiée, Le cas de la Côte d'Ivoire*, Directions du Développement pays et régions, Groupe de la Banque Mondiale, Washington, 180 p.

ONU-HABITAT, (2010), *L'état des Villes Africaines 2010, Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains*, Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains, Nairobi, Kenya, 268 p.

OUATTARA Issa, (1996), *Urbanisme autochtone et urbanisme étatique : antagonisme ou complémentarité*, *In, Cahiers Nantais*, N° 51, France, pp.7-17