



The geo-history of urban land governance in Côte d'Ivoire

An analysis of urban sprawl in Bouake

¹Kouassi Samuel KONAN, ²Kouadio Raphaël OURA

¹Doctorant Géographe, Université
Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
konansamuel06@gmail.com

²Maître de Recherche, Géographe,
Université Alassane Ouattara,
ouranien@yahoo.fr

ABSTRACT

African cities are characterized by urbanization, social and economic problems that very often favor crises in the development of their spaces. The city of Bouake, in the center of Côte d'Ivoire, has been experiencing urban sprawl since 1980. This urban sprawl is the result of shortcomings in urban land governance in Côte d'Ivoire following several land reforms. This study analyzes the successions of urban land reforms poorly suited to population growth and a difficult economic context in Bouake. The results obtained, from documentary research supported by field surveys, have revealed that the sprawl of the city of Bouake, as it appears today, is the result of a long process of land reforms rooted both in the history of the city, land planning and urbanization policies. The analysis of this spread territory from multifactorial analyzes has revealed that Bouake is characterized by a complex space, animated by dynamics of very marked cio-spatial differentiations. Several socio-economic factors and urban policies are very decisive in this phenomenon which continues to marginalize peri-urban households, increasingly subject to constraints of access to infrastructure, concentrated in the town center. This uncontrolled extension therefore leads to reconsider the evolution of the spatial occupation of Bouake.

Keywords: geo-history, governance, urban sprawl, multifactorial analysis, land, Côte d'Ivoire

La géohistoire de la gouvernance foncière urbaine en Côte d'Ivoire

Une analyse de l'étalement urbain de Bouaké

¹Kouassi Samuel KONAN , ²Kouadio Raphaël OURA

¹Géographe, Doctorant

Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire konansamuel06@gmail.com

²Maître de Recherche, Géographe,
Université Alassane Ouattara,
ouranien@yahoo.fr

Résumé

Les villes africaines sont caractérisées par des problèmes d'urbanisation, sociaux et économiques qui favorisent très souvent des crises dans l'aménagement de ses espaces. La ville de Bouaké, dans le centre ivoirien, connaît un étalement urbain depuis 1980. Cet étalement urbain est le fruit des insuffisances dans la gouvernance foncière urbaine en Côte d'Ivoire suite à plusieurs réformes foncières. Cette étude analyse les successions de réformes foncières urbaines peu adaptées à la croissance démographique et un contexte économique difficile à Bouaké. Les résultats obtenus, à partir de la recherche documentaire soutenue par des enquêtes de terrain, révèlent que l'étalement de la ville de Bouaké, telle qu'il apparaît aujourd'hui, est issu d'un long processus de réformes foncières ancrées à la fois dans l'histoire de la ville, des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisation. L'analyse de ce territoire étalé à partir des analyses multifactorielles a révélé que Bouaké est caractérisée par un espace complexe, animé de dynamiques, de différenciations sociospatiales très marquées. Plusieurs facteurs socio-économiques et politiques urbaines sont très déterminants dans ce phénomène qui ne cesse de mettre en marge les ménages périurbains, de plus en plus soumis à des contraintes d'accès aux infrastructures, concentrées dans le noyau urbain. Cette extension non contrôlée amène donc à reconsidérer l'évolution de l'occupation spatiale de Bouaké.

Mots-clés : *géohistoire, gouvernance, étalement urbain, analyse multifactorielle, foncière, Côte d'Ivoire*

Introduction

L'Afrique subsaharienne présente les taux annuels de croissance urbaine les plus élevés à l'échelle mondiale avec une moyenne de 4,6% (ONU-Habitat, 2014). La dynamique démographique de ces villes présente assez de défis à la gouvernance surtout au niveau du foncier. L'étalement urbain, l'empreinte spatiale de l'urbanisation accélérée, représente l'une des principales caractéristiques de la plupart des villes ivoiriennes. Ce phénomène est en effet intervenu suite à une succession de réformes foncières auxquelles s'adaptent difficilement l'évolution démographique.

L'extension rapide de l'espace urbain, sous la forme de l'étalement urbain, s'inscrit dans un contexte de crise économique à l'origine de la fragilisation des pouvoirs de l'État ivoirien en matière de production et d'aménagement de l'espace. Bouaké, seconde ville du pays, est caractérisée par une croissance spatiale rapide (Urbaplan, 2017). Cette évolution spatiale est marquée par de grandes phases concomitantes aux réformes foncières au niveau de l'État (Konan, 2018). L'auteur que la politique foncière durant la période coloniale n'a pas eu d'impact significatif sur l'extension spatiale de Bouaké malgré l'adoption du premier plan de lotissement, la construction du chemin de fer et des unités industrielles. Le mode de gouvernance foncière qui a prévalu à Bouaké dès l'accession de la Côte d'Ivoire tire son fondement du modèle colonial. Cette politique qui excluait les communautés locales de la gestion foncière a été conservée par l'État. Le gouvernement se considère comme l'unique propriétaire terrien et met en place des politiques de développement urbain pour renforcer les dispositifs d'urbanisations de la ville. Ces politiques ont favorisé un accroissement démographique à Bouaké qui était perçue dans la sous-région comme un lieu porteur d'enjeux et d'espoir sous le miracle économique ivoirien (Atta, 1978). Mais depuis la crise économique de 1980, la ville s'étend à un rythme effréné sans qu'aucune politique de planification idoine ne parvienne à contrôler son étalement et sa démographie. En effet, le croît démographique de la ville de Bouaké s'est accompagné d'une demande en logements de plus en plus forte, avec pour conséquence immédiate l'extension urbaine. Cette extension des territoires urbains est incompatible avec le principe d'un développement durable prônant une gestion plus économe des territoires (Lefebvre, 2013). La gouvernance foncière, peu respectueuse des objectifs des Nations Unies pour des villes inclusives, résilientes et durables, a fait naître une nouvelle forme d'extension spatiale. La ville ne croît plus par densification, mais plutôt de façon horizontale et diffuse (Kouamé, 2017). Par conséquent, le contrôle de l'espace et des équipements sociocollectifs est devenu difficile pour les acteurs de la gestion urbaine. Les autorités tentent d'aménager et d'équiper les espaces au fur à mesure que la ville s'étend, mais sans toujours y arriver.

Ce phénomène est d'autant plus incontrôlable que les spéculations foncières et la crainte des villages périphériques de perdre leur terre face à l'extension urbaine entraînent des opérations tous azimuts de morcellements fonciers. Cette situation a fini par provoquer la naissance d'une multiplicité d'acteurs dans le mode d'accès et de contrôle des ressources foncières. Dans la confusion, on assiste à une compétition accrue entre les acteurs et à une marchandisation croissante de la terre (Oura, 2020). Dans ce système où les procédures foncières coutumières et/ou légales restent méconnues de la plupart des parties prenantes et où le respect de la réglementation est contrarié par les différents enjeux, la gouvernance foncière reste anarchique et informelle. Cette forme d'extension urbaine met en marge les ménages périurbains, de plus en plus soumis à des contraintes d'accès aux

infrastructures, concentrées dans le noyau urbain (Konan, 2018 ; Konan *et al.*, 2022). Il en est résulté également un gaspillage de l'espace qui risque de s'amplifier dans les décennies à venir et d'engendrer davantage de problèmes socioéconomiques et de conflits fonciers, si la tendance actuelle se poursuivait. Cette étude pose alors le problème de l'étalement urbain de Bouaké du fait d'une succession de réformes foncières urbaines peu adaptées à la croissance démographique et au contexte économique actuel.

La question principale de la présente recherche se pose donc de la façon suivante : en quoi l'étalement urbain est-il la réflectance des successions de réformes foncières à Bouaké ? De cette question, découlent les trois questions spécifiques suivantes :

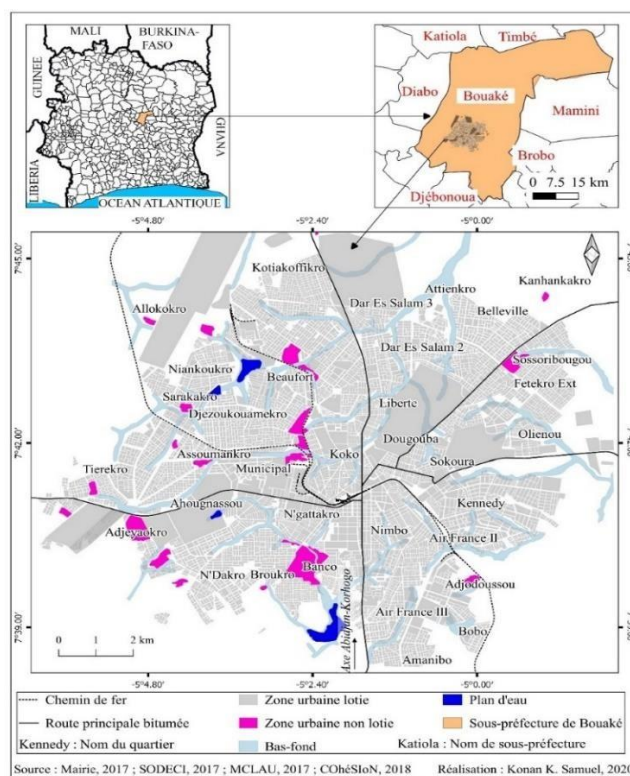
- Quelles sont les grandes phases de la dynamique spatiale de Bouaké ainsi que les réformes qui les ont accompagnées ?
- Quelles sont les caractéristiques de l'étalement urbain à Bouaké ?
- Comment les actions menées par les acteurs impliqués dans la gouvernance foncière œuvrent-elles à l'étalement de la ville de Bouaké ?

MÉTHODOLOGIE

1. Présentation de la zone d'étude

La ville de Bouaké, Chef-lieu de la région du Gbêkê, est située au centre de la Côte d'Ivoire. Elle se trouve entre 7°30 et 7°50 de latitude nord et entre 4°80 et 5°50 de longitude ouest (carte 1).

Carte 1: Localisation de la zone d'étude



Le découpage effectué par l'Institut National de la Statistique (INS) dans le cadre du Recensement Général de la Population de l'Habitat (INS, 2014) identifie quarante-quatre (44) quartiers aux typologies hétérogènes. L'espace urbanisé de Bouaké abrite à la fois des quartiers de haut standing (Kennedy, Municipal, etc.), de moyen standing (Air-France 2, N'gattakro, Ahougnassou, etc.) et de bas standing (Broukro, Dar-Es-Salam, etc.). Par ailleurs, des villages (Adjéyaokro, Assoumankro, etc.) et des quartiers spontanés englobés par l'urbanisation sont aussi dispersés dans la ville. Le choix de Bouaké, pour la présente étude, est justifié par sa place dans le réseau urbain national (seconde ville du pays avec une population estimée à 728 733 habitants en 2021), et par sa dynamique démographique et spatiale incontrôlée à cause des crises économiques qui ont eu lieu à partir des années 1980 auxquelles a succédé la crise militaro politique qui s'est déroulée entre 2002 et 2011. Depuis la stabilité, Bouaké exerce une pression foncière sur les espaces ruraux environnants du fait de sa croissance démographique et de son expansion spatiale.

2. Outils et méthodes de collecte de données

La méthodologie utilisée pour la collecte des données a fait intervenir la recherche documentaire, l'entretien individuel et des enquêtes de terrain. La documentation a consisté en une revue sur l'histoire et l'interaction entre les acteurs impliqués dans la gouvernance foncière urbaine en Afrique, principalement dans la localité de Bouaké, leurs impacts sur la dynamique spatiale de cette ville. Nous avons procédé à des entretiens individuels auprès des autorités coutumières et administratives de la chaîne foncière de la ville de Bouaké. Il s'agit des directeurs du ministère de la construction, du logement et de l'urbanisation, du cadastre, des impôts, du responsable du service technique de la mairie et des chefs coutumiers. Les entretiens ont dans l'ensemble porté sur l'impact des réformes foncières urbaines ivoiriennes sur l'étalement de Bouaké ainsi les déterminants de ce phénomène. Les données d'entretiens collectées ont été retranscrites automatiquement grâce à un logiciel de traduction (Dragon professionnel). Un travail, de localisation exhaustive de tous les équipements urbains, a été par ailleurs réalisé sur l'ensemble du territoire urbain de Bouaké à travers une enquête rue-par-rue. La position géographique de chaque structure sociocollective de base a été relevée grâce à Kobocollect et Osmand. En effet, l'application Osmand a servi à retrouver ces structures à l'aide d'une imagerie satellitaire intégrée dans le smartphone. Quant à Kobocollect, il est un outil de collecte numérique et a permis de recueillir des données. Les enquêtes de localisation des structures socio-collectives et domiciliaire (377 ménages) grâce à cet outil ont servi respectivement à une description de la morphologie du tissu urbain et à une analyse des déterminants de l'étalement urbain. Les logiciels RStudio, SPSS, Excel, Word ont été nécessaires pour le traitement des données statistiques. Enfin la réalisation cartographique a été faite à l'aide des logiciels QGIS 3.16 et Adobe Illustrator.

RÉSULTATS ET DISCUSSION

I. La gouvernance foncière et la dynamique spatiale de Bouaké

La gouvernance foncière de Bouaké a connu une dynamique assez complexe depuis la période coloniale avec une production successive de lotissements, d'occupations anarchiques et d'intégration de villages périphériques progressivement absorbés par l'extension spatiale de la ville.

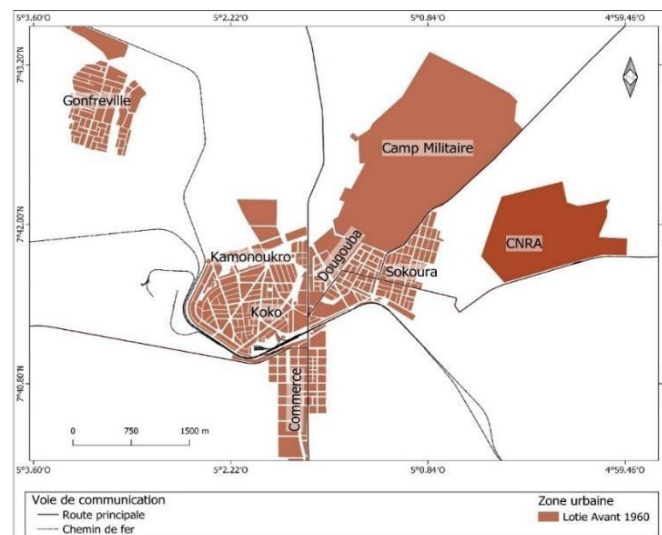
1. Avant l'Indépendance : des villages baoulés à la ville coloniale

Deux faits spatiaux ont marqué la ville de Bouaké avant l'indépendance de la Côte d'Ivoire. Il s'agit de la création d'un village baoulé nommé Gbêkêkro et des réformes sociospatiales entreprises par l'administration coloniale sur ce territoire.

La population autochtone est composée de Baoulé, un peuple issu du grand groupe Akan, venu du Ghana depuis le 18^e siècle. La tribu Faafoué a alors créé le noyau villageois de Bouaké, caractérisé, à l'époque, par des cases rondes. Aussi, la migration de ce peuple sur ce territoire au XVIII^e siècle et la présence des populations voisines du Nord ont favorisé le développement des échanges commerciaux dans cette région. Ces échanges ont été rendus plus intenses et fructueux par la présence de Samory Touré. Ces premiers petits villages baoulés dispersés et ses campements avaient établi une alliance politique et commerciale avec Samory (Atta, 1978). Sa défaite et la mort du chef Gbêkê ont favorisé l'implantation française suite à une lutte entre les habitants de Gbêkêkro et les colons. La création du poste de Bouaké par ces colons a déformé Gbêkêkro et a marqué le début du développement de ce village. Le nom de cette entité géographique rurale fut abandonné pour être appelé Bouaké.

En 1910, William Ponty, Gouverneur général de l'Afrique Occidentale Française met en place l'approbation du premier plan de Bouaké. Les répercussions spatiales se traduisent par le regroupement des populations. Ainsi les quartiers Liberté, Kamonoukro et Dougouba sont créés. Toujours dans cette perspective d'organisation du territoire Bouakois, l'arrivée du chemin de fer en 1912 et son inauguration en 1913 occasionnent la construction d'un quartier administratif, commercial et résidentiel des Européens au Sud de la gare. À cette même période est effectuée la structuration d'habitat indigène au Nord (carte 2).

Carte 2: Espace urbain de Bouaké avant 1960



Source : ANR-COHéSIoN, 2018

Konan K. Samuel, 2022

Cette carte présente deux types d'espaces urbains à Bouaké avant 1960. Celui issu des lotissements et d'une urbanisation régulière et celui issu d'une occupation spontanée. La première opération entreprise sous l'autorité des colonisateurs est l'orientation de l'occupation à l'Ouest du

premier camp militaire colonial. Cette occupation était très timide selon le Chef de village de Kouassibilékro qui affirme :

« Mes parents Baoulé ont réagi passivement en affichant une indifférence totale à l'égard du poste d'où viennent tous nos malheurs. Pour nos parents Baoulés, il fallait éviter la ville du blanc et avoir le moins de contact possible avec elle. Alors pour briser cet isolement, les Français recrutèrent des intermédiaires et les Mandé de Marabadiassa pour une installation près du poste. Ils vinrent former le quartier Dougouba ».

Pour lui, l'installation des Européens et leurs activités attirèrent certaines populations qui avaient choisi la collaboration avec ces derniers. Cette arrivée de population va s'intensifier avec la mise en place du chemin de fer puis avec l'installation de l'usine Gonfreville à l'Ouest de Bouaké. Pour accompagner l'installation humaine et les activités, l'administration coloniale dote la ville d'un plan d'urbanisme en 1914 polarisé par la gare ferroviaire. Des lotissements ont suivi ce plan. Ils étaient la principale action d'organisation de l'espace à cette époque. Ainsi les quartiers européens comme Commerce et Koko ont été lotis. Mais des quartiers indigènes comme Kamonoukro et Dougouba n'ont pas bénéficié de cette phase de lotissement à l'époque. La ville continuait d'accueillir de nouveaux équipements et infrastructures dont des maisons de commerce, des services publics et un habitat européen à partir de 1914 ainsi que le téléphone en 1935 et un marché couvert en 1940 (Atta, 1978). Parallèlement à l'installation européenne, se développe aussi une occupation spatiale des peuples noirs. La surface urbanisée passe donc de 85 ha en 1940 pour une population de 10 000 habitants à 1 300 ha pour une population proche de 50 000 habitants à la veille de l'indépendance du pays.

2. Entre 1960 et 1970 : les opérations d'organisation de l'espace urbain et la création de nouveaux quartiers

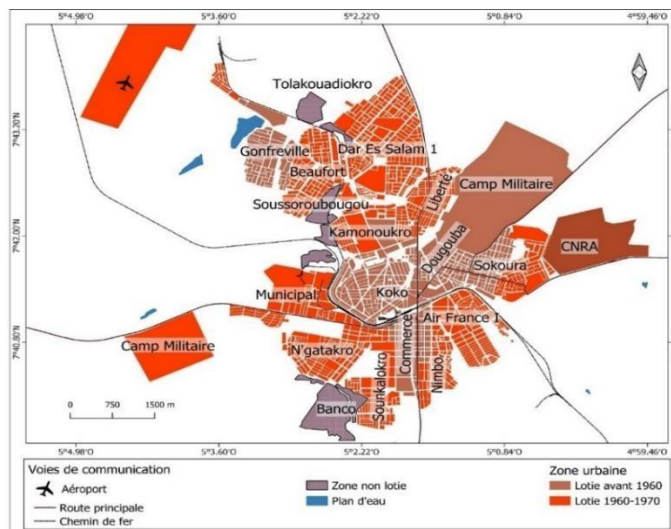
Le 07 août 1960, la Côte d'Ivoire obtient son indépendance, les autorités ivoiriennes prennent en main la destinée de la nation. À Bouaké, se donnent comme ambition un développement urbain moderne et des réalisations de qualité en élaborant un schéma directeur d'urbanisme en 1962. Elles entreprennent plusieurs actions de développement dans les villes. À Bouaké, la première opération de cette organisation fut le lotissement ou la restructuration des quartiers africains restés en marge de la ville européenne et la deuxième fut des opérations d'urbanisme liées à des opérations socioculturelles.

S'inscrivant dans la première opération de l'organisation de l'espace, Dougouba fut détruit et reconstruit en 1967. Puis en 1968, c'est Sokoura qui connaît à son tour une restructuration (Castella, 1971). Les grands axes de la ville ont été également bitumés. Et pour accompagner l'urbanisation de Bouaké par les activités économiques, les autorités aménagent une zone industrielle à l'Ouest de la ville.

En plus du lotissement et de la restructuration des espaces urbains déjà occupés, les villages périphériques et leurs terroirs ont fait aussi l'objet de morcellement. Ce qui favorise le développement de la ville vers le Nord, avec la création du quartier de Dar-Es-Salam 1, à l'Ouest avec l'intégration des villages de N'gattakro et d'Ahougnessou dans le tissu urbain et au Sud avec le développement de Nimbo où s'établissent les nouveaux cadres ivoiriens. À la fin des années 60, une

seconde opération de restructuration est encore initiée au niveau du village ouvrier de Gonfreville, du quartier Dougouba et de Sokoura (carte 3).

Carte 3: Espace urbain de Bouaké de 1960 à 1970



Source : ANR-COhéSioN, 2018

Konan K. Samuel, 2022

La lecture de la carte 3 montre que les villages comme Tollakouadiokro au Nord et des habitats spontanés (habitats irréguliers) tels que Banco au Sud, Sossoribougou à l'Ouest sont rattachés à la ville. La trame orthogonale recommandée par le gouvernement est dans l'ensemble respectée. La trame, faite de rues bien tracées, organise mieux le périmètre urbain et favorise la circulation des citadins.

Au niveau économique, les industries et les activités commerciales créent de l'emploi et attirent davantage les migrants. La population de la ville double entre 1961 et 1970, passant de 55 000 à 114 000 habitants pour une superficie urbanisée de plus de 2 700 ha (Urbaplan, 2017).

La décennie de 1960 à 1970 est aussi marquée par plusieurs évènements socioculturels à Bouaké. Il s'agit de l'organisation de la grande foire de Bouaké en 1963, de la tenue de la fête de l'indépendance à Bouaké en 1964 et des visites présidentielles (Castella, 1971). Ces opérations ont été précédées d'opérations d'urbanisme notamment l'assainissement, le désherbage, les décorations, la peinture des bâtiments. L'aménagement de la ville se poursuit avec notamment une autre étape de son développement à partir de 1970.

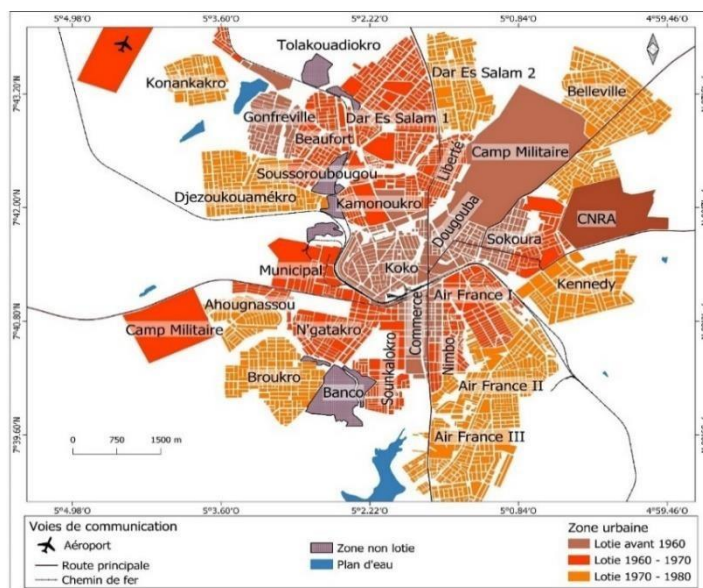
3. Entre 1970 et 1980 : l'évolution de la ville de Bouaké dans le contexte de la croissance économique ivoirienne

La coordination des efforts des sociétés immobilières comme la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI), la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA), la Société de Promotion Immobilière (SOPIM) à Bouaké a permis une évolution positive de la politique d'urbanisation moderne poursuivie par l'État. On assiste à la construction d'habitats groupés en hauteur construites à Nimbo, Dougouba, Air-France 1, Ahougnassou.

L'État poursuit également ses actions d'organisation et de régularisation de l'occupation spatiale par la destruction et le déguerpissement face à la persistance des quartiers précaires. Au

Nord, le lotissement de Dar Es Salam 2 a donc été réalisé pour accueillir les déguerpis de Dougouba. Au Sud, c'est plutôt un quartier résidentiel, Air France II, qui a été créée. La flambée des loyers et les difficultés rencontrées par les déguerpis pour l'acquisition de lots ont fait d'une part paraître de petits quartiers illégaux tels que Sossoribougou ou Sokoura mosquée, et densifier d'autre part les quartiers Koko, Air France et Nimbo. La ville touche aussi les villages limitrophes comme Assekro, Kouadio Mlankro, Amanibo (carte 4).

Carte 4 : Espace urbain de Bouaké de 1970 à 1980



Source : ANR-COHÉSIO, 2018

Konan K. Samuel, 2022

La lecture de la carte met en évidence le niveau de l'extension spatiale, la superficie de la ville dépasse 6 000 ha au cours des années 1970. Cette extension rapide est expliquée par le Vice-Directeur du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisation en ces termes : « *au cours de la période 1970-1980, d'importantes superficies ont été loties... La procédure de lotissement privilégie le surdimensionnement des lots. Nous avons des lots de plus de 600 m² dans certains quartiers comme Kennedy* ». En fait, jusqu'en 1980, les lotissements produits à Bouaké sont faits à l'initiative des autorités communales. La Commune négocie des périmètres à lotir auprès des communautés villageoises et constitue ainsi des réserves foncières par absorption de domaines ruraux acquis par purge des droits coutumiers. Au cours de ce processus, les espaces de culture des villages intégrés sont devenus des quartiers à part entière au travers des lotissements successifs. La vingtaine de terroirs ruraux liés aux villages autour de Bouaké, dénombrés en 1978, a connu une réduction de surface importante du fait de la croissance de la tâche urbaine tandis que certains terroirs villageois ont été intégralement « absorbés » par la ville.

Mais à la fin de cette période, la ville amorce un nouveau développement avec la décentralisation effective en Côte d'Ivoire.

4. Entre 1980 et 2000 : début d'une organisation spatiale peu maîtrisée à Bouaké

Cette période est marquée par le début du phénomène d'étalement urbain à Bouaké. Ce phénomène se caractérise par une croissance de l'espace urbanisé de façon peu maîtrisée, produisant

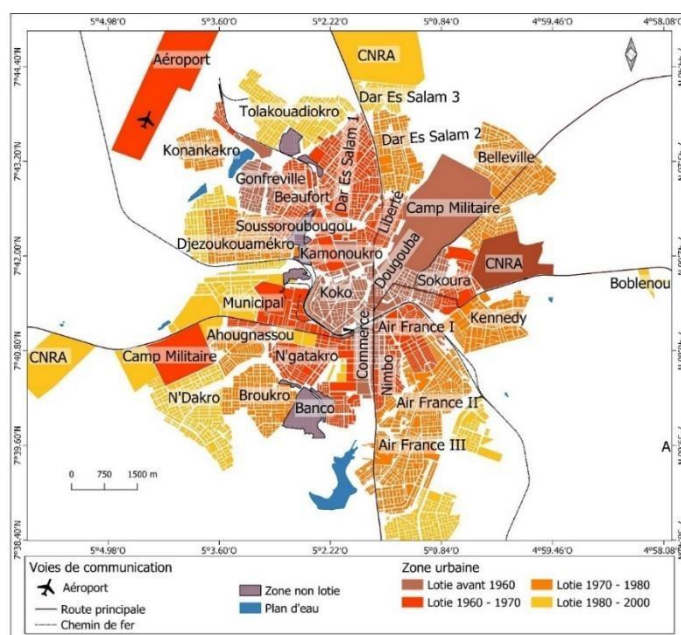
un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant (Pulliat, 2007).

Depuis la fin des années 1970, la Côte d'Ivoire est en crise à cause de la chute du prix des matières premières (Café-Cacao). La persistance de la crise économique et les désillusions de l'industrialisation de la ville entraînent le manque d'emplois et la paupérisation des populations. Ces difficultés intensifient le développement des quartiers précaires, de l'habitat spontané et une mauvaise intégration des villages dans la ville. La crise affecte plusieurs projets de politique de développement et pousse l'État à abandonner certains objectifs, dont le lotissement et la construction des habitations collectives.

Cette situation pénible est renforcée par le coup d'État de décembre 1999. Ainsi, ce coup d'État empire le développement de Bouaké avec le retrait des bailleurs de fonds qui finançaient des projets de développement urbain. La ville ne croît plus par densification, mais par multiplication de lotissements le long de ses principaux axes routiers. La ville s'étale du Nord au Sud et vers l'Est sur 12 km malgré ces crises. Avec l'éloignement par rapport au noyau urbain, l'enclavement et la faible viabilisation des nouvelles zones d'extension, surgit le phénomène d'installations irrégulières dans les zones non mises en valeur de la ville.

Au niveau institutionnel, la Côte d'Ivoire s'engage dans la décentralisation effective. Le développement urbain est désormais l'affaire des collectivités locales. Une partie du progrès urbain de Bouaké est confié aux conseils municipaux par l'État. Les opérations d'ouverture, d'entretien et de bitumage de voies sont rares sous le poids de la crise. La création d'espaces urbains se limite aux extensions des anciens lotissements. C'est le cas de N'Dakro ou du quartier Municipal et de Air France III (carte 5).

Carte 4 : Espace urbain de Bouaké de 1980 à 2000



Source : ANR-CohéSioN, 2018

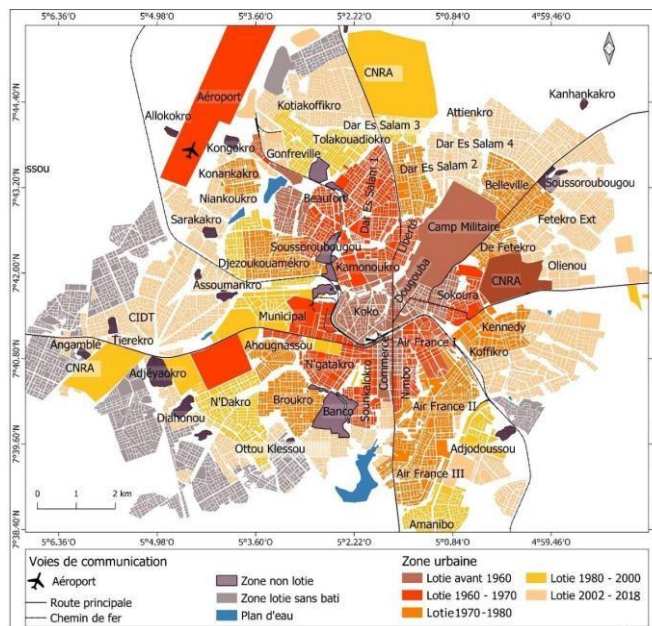
Konan K. Samuel, 2022

Les actions municipales de développement de la ville sont accompagnées par les services déconcentrés de l'État. Cependant, ces actions municipales de développement restent réduites à cause du faible budget d'investissement et d'un manque de compétences techniques. Aussi, la municipalité ne parvient-elle pas à mettre fin à la prolifération des quartiers précaires et des installations anarchiques à Bouaké. Par conséquent, l'espace urbain est entaché de quartiers précaires et d'habitats spontanés.

5. Entre 2000 et 2017 : le développement spatial de Bouaké par étalement urbain

Après deux décennies (1980 à 2000) de gestion décentralisée, la municipalité devrait être capable de corriger les faiblesses et d'améliorer les acquis dans le cadre de l'aménagement urbain. Cependant, Bouaké n'a que eu deux ans pour tester cette hypothèse pour cause de crise militaro politique. Durant la rébellion armée, de 2002 à 2010, Bouaké s'est vidée d'une partie de sa population sans que l'extension urbaine enclenchée depuis la décennie 1980 ne soit interrompue. En effet, pendant cette rébellion, les institutions étatiques n'ont pu fonctionner dans la ville de sorte qu'une anarchie s'est installée dans la gouvernance foncière et plusieurs opérations de lotissement ont vu le jour. L'évolution de l'espace urbain s'est alors poursuivie en dépit de la faiblesse de la population. Cette gouvernance foncière peu respectueuse des normes de la durabilité a fait naître une nouvelle forme d'extension spatiale. La ville ne croît plus par densification, mais de façon horizontale et diffuse (Carte 6).

Carte 5: Espace urbain de Bouaké de 2000 à 2017



Source : ANR-COHéSIon, 2018

Konan K. Samuel, 2022

La superficie de cet espace urbanisé s'élève à plus de 11 000 ha avec de faible densité démographique. Si par exemple la densité de population de Pikine (Sénégal) était de 300 habitants par hectare en 1985, celle de Ouagadougou (Burkina-Faso) de 57 habitants par hectare en 1996 (Salem, 1998 ; Harang, 2007), la ville de Bouaké n'enregistre que 49 habitants par hectare en 2014. Cette faible densité s'explique par un habitat essentiellement composé de maisons individuelles,

assez consommatrices d'espace. La densité moyenne à l'échelle de la ville cache néanmoins de nombreuses disparités. Dans certains quartiers centraux, elle atteint 233 habitants par hectare dans le quartier Liberté, contre des densités très faibles de l'ordre de 6 habitants par hectare dans des quartiers périphériques comme Air France III (INS, 2014). Ce phénomène d'étalement urbain laisse transparaître une différenciation socio-spatiale en développant des quartiers périphériques très éloignés du centre et affichant de faibles densités d'habitats et d'hommes.

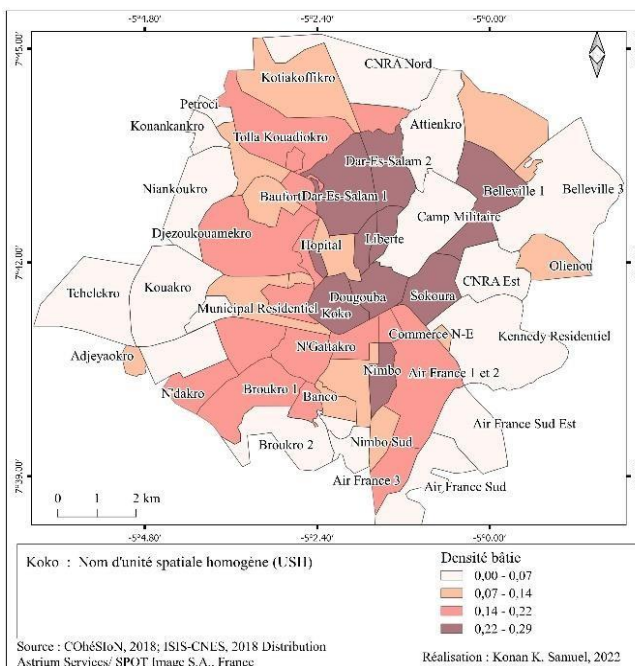
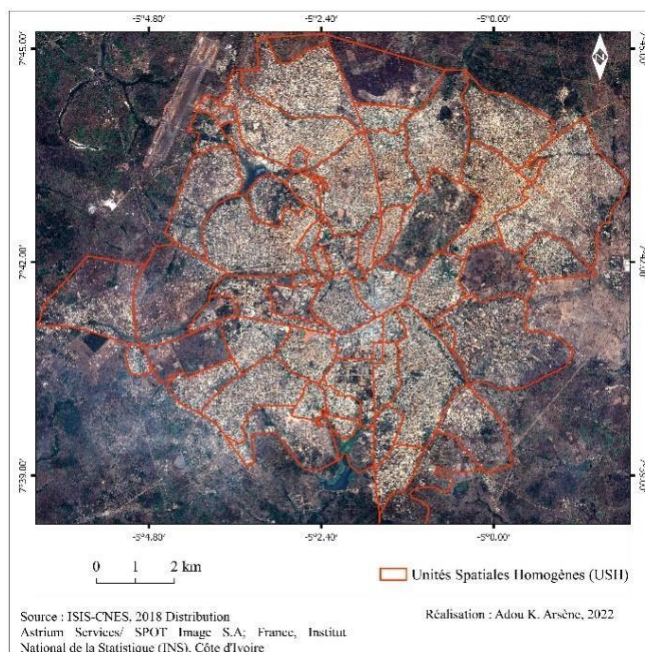
II. Étalement urbain et différenciation sociospatiale à Bouaké

1. Analyse de la morphologie urbaine de la ville de Bouaké

La description de l'étalement urbain requiert la prise en compte simultanée de l'espace bâti, couvert par la végétation et du réseau routier (Frankhauser, 2005 ; Fouad, 2007 ; Pham, 2010, Kassié, 2015). Cette pratique révèle mieux les hétérogénéités intra-urbaines, car celle-ci permet de produire des informations à jour (Yuan *et al.*, 2005), exhaustives et précises sur l'espace urbanisé, l'agencement du bâti et le type d'occupation du sol. Son analyse à Bouaké a apporté des informations approfondies sur les formes de ces sous-espaces (carte 7)

Carte 7 : Imagerie satellitaire de Bouaké

Carte 8 : Densité bâtie des USH de Bouaké



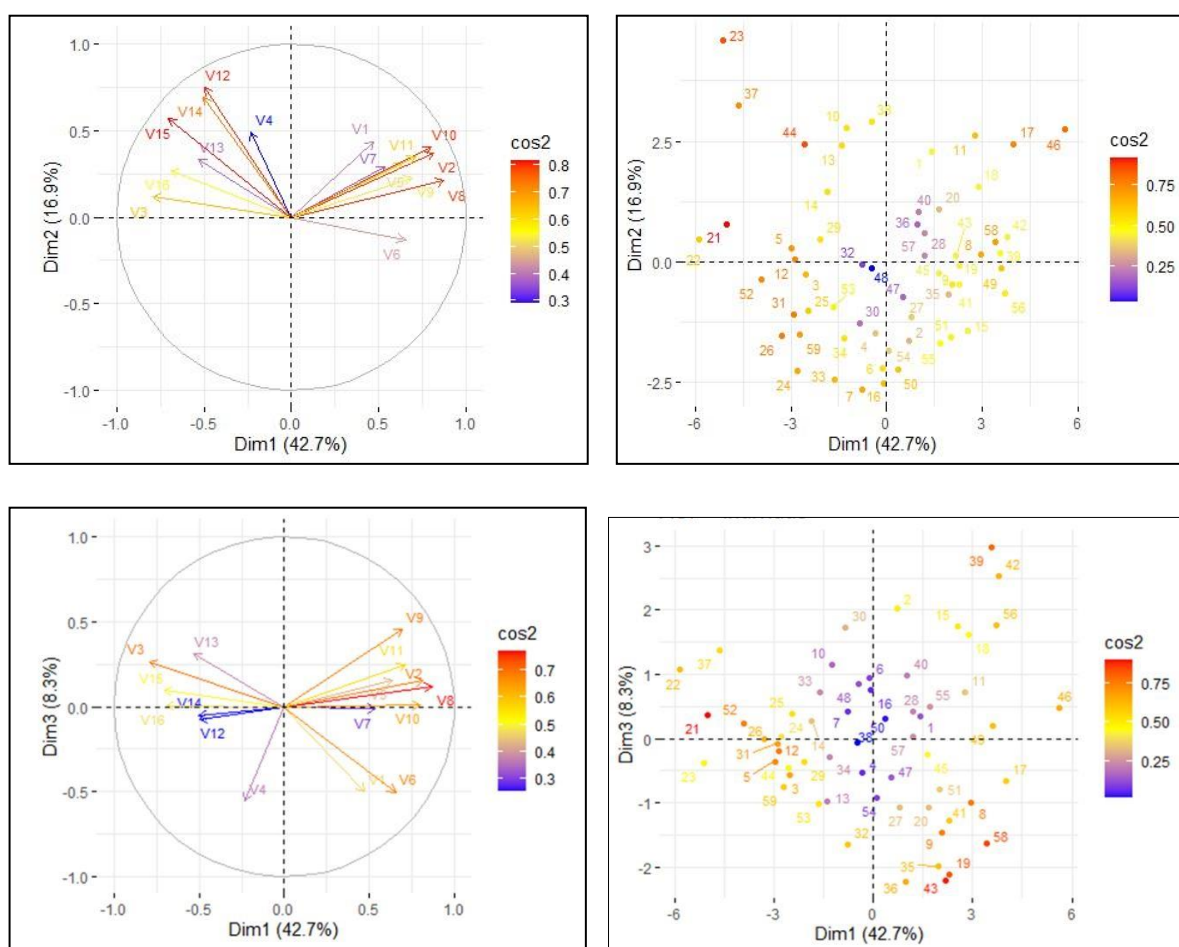
Ce découpage en unités spatiales homogènes (USH) présente le front d'urbanisation de Bouaké, limite entre la ville urbanisée et l'espace rural occupé par des champs, des friches. Cet étalement urbain est marqué par la raréfaction des constructions en hauteur, la dispersion des habitats à leurs périphéries. En fait, plusieurs maisons ont été brûlées, décoiffées ou abandonnées lors de la crise, tout comme des lots réquisitionnés par des individus en l'absence de leurs propriétaires originels. C'est alors que de nouveaux quartiers se sont créés dans la périphérie sans toutefois atteindre le même niveau de densité d'habitats que ceux du centre-ville (carte 8). Les

maisons isolées à la périphérie (Kouakro, Kennedy Résidentiel, ect.) entraînent une consommation d'espace importante qui se traduit par de faibles densités bâties. L'étalement de Bouaké laisse donc transparaître une inégalité de densité bâtie, renforcée à mesure que l'on s'éloigne du centre-urbain. Cette situation met en exergue toute la difficulté à rendre les services sociocollectifs accessibles à tous les citoyens, dans les mêmes proportions sans discrimination.

2. Description des variables et des unités spatiales homogènes à partir de l'ACP

Les graphiques obtenus par l'analyse en composante principale (ACP) ont servi à visualiser les grandes tendances de l'organisation spatiale de la ville de Bouaké. Leurs analyses ont permis d'identifier 6 groupes d'unités spatiales homogènes définis selon des critères d'accès aux infrastructures sociocollectives et d'habitat à Bouaké (figure 1).

Figure 1 : Projection des variables et des coordonnées des unités spatiales homogènes sur 1^{ers} plans factoriels (1-2) et (1-3)



Sources : Enquêtes COhéSIoN, 2018

L'accessibilité est peut-être envisagée comme la combinaison de plusieurs facteurs à savoir les attributs des populations, des lieux de localisation des ressources, la distance entre le lieu de résidence et la localisation des ressources (Halden et al., 2005), alors le premier axe factoriel s'avère être un indicateur de l'accessibilité géographique de l'offre de soins. Ce premier axe factoriel oppose les unités spatiales homogènes de forte densité bâtie, les mieux équipées en pharmacies et en structures de soins (Air France 1 et 2 (n°23), Dar-Es-Salam 1 (n°37), Koko (n°21), Kamonoukro

(n°31)) aux zones spatiales les plus excentrées du noyau urbain. Ces dernières sont aussi caractérisées par de longues distances moyennes minimales des

¹ V1 : Ancienneté moyenne de chaque unité spatiale homogène

V2 : Distance moyenne au centre-ville

V3 : Densité bâtie

V4 : État de lotissement

V5 : Distance moyenne minimale des bâtis aux structures de soins publiques

V6 : Distance moyenne minimale des bâtis aux structures de soins privées lucratives

V7 : Distance moyenne minimale des bâtis aux structures de soins confessionnelles

V8 : Distance moyenne minimale des bâtis aux structures de soins de niveau 1

V9 : Distance moyenne minimale des bâtis aux structures de soins de niveau 2

V10 : Distance moyenne minimale des bâtis aux structures de soins de niveau 3

V11 : Distance moyenne minimale des bâtis aux pharmacies

V12 : Effectif des infrastructures éducatives

V13 : Effectif des marchés

V14 : Effectif des édifices religieux

V15 : Effectif des structures de soins

V16 : Effectif des pharmacies

bâtis aux structures de soins de proximité. Ce deuxième groupe met donc en exergue les unités spatiales homogènes périphériques (Belleville 3 (n°17), Tchelekro (n°46), CNRA Nord (n°56), Adjeyaokro (n°42)).

Le deuxième axe factoriel est un axe de distribution de services sociocollectifs de base. Cet axe isole les infrastructures éducatives, les édifices religieux, les structures de soins, l'état de lotissement, l'ancienneté moyenne des unités spatiales homogènes sur sa partie positive. De fait, le troisième groupe porte sur Koko (n°21), Air-France 1 et 2 (n°23), Dar-Es-Salam 1 (n°37), Nimbo (n°5), Djezoukouamekro (n°44). Ces entités spatiales regorgent une importante structure sanitaire, scolaires et religieux. Elles s'opposent aux espaces non lotis avec un déficit d'équipement socio-collectif de base comme Sossoribougou Sud (n°7), Kennedy Koffikro (n°16), Miangambougou (n°6).

Dans les espaces de Kennedy Résidentiel (n°36), Broukro 2 (n°43), Air-France Sud (n°58), les ménages se trouvent géographiquement plus distants des structures de soins privées lucratives. Ces unités spatiales loties se sont constituées en ensembles homogènes du point de vue du bâti, à partir de leur période d'apparition sur des photographies aériennes, à des dates très récentes. À l'opposé, Belleville 3 Non Loti (n°39), Adjeyaokro (n°42), Tolla Kouadiokro Non Loti (n°2) se définissent par un manque de lotissement suivi d'une absence de marché sur le troisième axe factoriel.

En somme, l'ACP a permis d'identifier les variables qui contribuent le plus à la différenciation des groupes d'unités spatiales sous-jacents. Mais il est nécessaire d'effectuer une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur les coordonnées factorielles de l'ACP afin de faciliter l'interprétation des résultats apportés par cette dernière.

3. Typologie urbaine à partir d'une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)

Le tableau de caractérisation de classes ci-dessous illustre assez bien la pertinence de la CAH et indique pour chaque partition les variables qui ont servi à les définir (tableau 1).

Tableau 1 : Caractérisation de classes

Variable	v.test	Mean in category	Overall mean	Sd in category	Overall sd	p.value
Classe 1 : Zone urbaine lotie, densément bâtie et mieux équipée en équipements sociocollectifs de base						
V14	5.94512	24.6923077	8.8983051	1.173020e+01	1.07558e+01	2.7603e09
V15	5.76495	6.3076923	2.1694915	3.219761e+00	2.90674e+00	8.1687e09
V12	5.439762	10.6153846	3.9322034	5.811639e+00	4.974049e+00	5.3375e-08
V16	4.709360	2.0769231	0.6440678	1.817079e-02	1.231820e+00	2.4857e-06
V3	0.205104	0.2069231	0.1283051	2.398224e-02	7.569234e-02	2.6096e-05
V13	3.887766	1.1538462	0.4406780	1.026282e+00	7.426747e-01	1.0117e-04
V4	2.152284	1.0000000	0.7796610	0.000000e+00	4.144752e-01	3.1375e-02
V11	-2.01414	682.2415385	1129.4125424	6.158250e+02	8.988735e+02	4.3998e-02
V2	-2.21247	2779.1384615	3650.9062712	1.357482e+03	1.595252e+03	2.6933e-02
V5	-2.28957	740.1207692	1064.1232203	2.783065e+02	5.729276e+02	2.2045e-02
V9	-2.34619	2731.3430769	3563.9391525	9.260323e+02	1.436739e+03	1.8966e-02
V8	-2.95521	3119.2423077	3805.5888136	3.796189e+02	9.402892e+02	3.1245e-03
V6	-3.26481	354.2330769	636.8315254	1.377013e+02	3.504437e+02	1.0953e-03
Classe 2 : Zone ancienne caractérisée par une faible distance des bâtis aux pharmacies et structures confessionnelles						
V3	2.124858	0.1589474	0.1283051	6.389916e-02	7.569234e-02	3.3598e-02

V6	-2.20148	489.8463158	639.8315254	2.092274e+02	3.504437e+02	2.7701e-02
V14	-2.28765	4.2105263	8.8983051	3.488009e+00	1.075568e+01	2.2157e-02
V7	-2.40668	1028.2205263	1428.0805085	4.677035e+02	8.720665e+02	1.6098e-02
V9	-2.52726	2872.1605263	3563.9391525	9.949392e+02	1.436739e+02	1.1498e-02
V11	-2.81839	646.7542105	1129.4125424	3.058325e+02	8.988735e+02	4.8264e-03
V5	-2.91900	747.5031579	1064.1232203	2.812612e+02	5.729276e+02	3.5115e-03
V1	-3.12391	1971.5789474	1982.7796610	9.326340e+00	1.881945e+01	1.7846e-03
V2	-3.64131	2544.2142105	3650.9062712	1.047438e+03	1.595252e+03	2.7224e-04
V8	-3.79764	3125.2657895	3805.5888136	4.293740e+02	9.402892e+02	1.4607e-04
V10	-4.53576	2166.8357895	3460.1757627	1.068288e+03	1.496661e+03	5.7396e-06

Classe 3 : Zone périphérique en cours de densification faiblement équipée en équipements sociocollectifs de base

V6	4.973718	1012.028750	636.8315252	266.24401237	3.504437e+02	6.5680e-07
V1	3.047444	1995.125000	1982.779610	17.70548997	1.881945e+03	2.3079e-03
V10	2.794451	4360.461250	3460.1757627	846.31704739	1.496661e+03	5.1987e-03
V8	2.632525	4338.425625	3805.5888136	577.66503396	9.402892e-01	8.4752e-03
V13	-1.97462	0.125000	0.4406780	0.33071891	7.426747e-01	4.8310e-02
V16	-2.19327	0.062500	0.6440678	0.24206146	1.231820e+00	2.8287e-02
V12	-2.32996	1.437500	3.9322034	1.57990308	4.974049e+00	1.9808e-02
V15	-2.66871	0.500000	2.1694915	0.61237244	2.906174e+00	7.6141e-03
V3	-4.07711	0.061875	0.1283051	0.04719888	7.569234e-02	4.5598e-05

Classe 4 : Zone périphérique de faible densité de bâti et plus éloignée du centre-ville

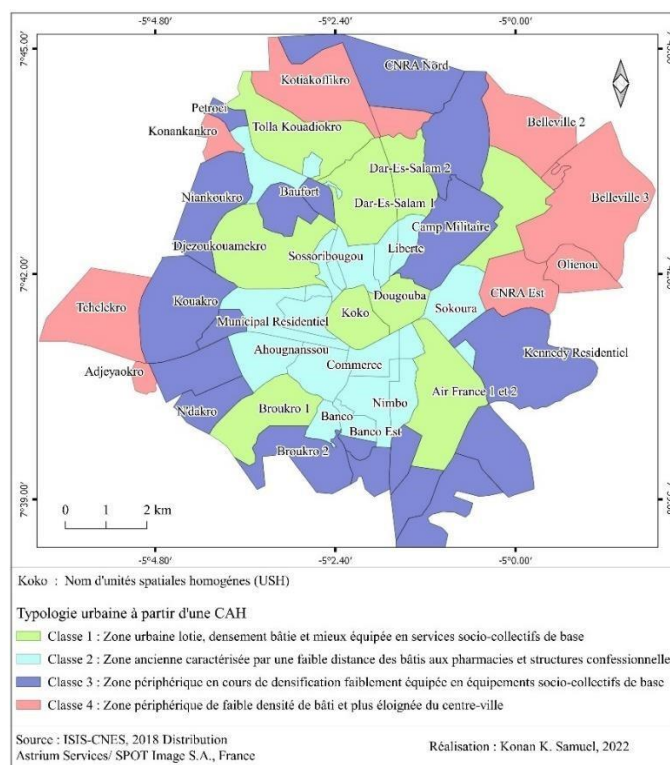
V9	5.868408	5.87658 e+03	3563.9391525	6.985925e+02	1.436739e+03	4.3999e-09
V5	4.923298	1.837812e+03	1064.1232203	7.007513e+02	5.729276e+02	8.5097e-07

V11	4.843545	2.323599e+03	1129.4125424	1.246412e+03	8.988735e+02	1.2754e-06
V2	4.824778	5.762046e+03	3650.9062712	8.551355e+02	1.595252e+03	1.4015e-06
V8	4.696192	5.016794e+03	3805.5890136	7.293404e+02	9.402892e+03	2.6505e-06
V10	4.222100	5.193430e+03	3460.1757627	6.329901e+02	1.496661e+03	2.4203e-05
V7	2.320186	1.983067e+03	1428.0805085	1.342122e+03	8.720665e+02	2.0330e-02
V3	-2.37043	7.909091e-02	0.1283051	4.461034e-02	7.569234e-02	1.7768e-02

Sources : Enquêtes COhéSIoN, 2018

La synthèse des données issues de ce tableau met en exergue les spécificités de chacune des unités spatiales homogènes à Bouaké (carte 9).

Carte 9 : Répartition des unités spatiales homogènes de la ville de Bouaké



La carte montre que les unités spatiales homogènes (USH) de la classe 1 disposent en moyenne de plus d'équipements religieux, sanitaires, scolaires, de pharmacies, de marchés ainsi que de bâtis plus denses que la plupart des autres unités spatiales homogènes de Bouaké. Ces USH sont toutes loties et présentent de faibles distances au centre-ville avec une moyenne de 2 779 mètres contre la moyenne générale qui s'élève à 3 651 mètres. En outre, les bâtis des citoyens de cette classe (Koko, Dar-Es-Salam 1) sont les plus proches des pharmacies, des structures de soins publiques et privées lucratives.

Les USH de la classe 2 sont à l'inverse caractérisées par une densité de bâti supérieure à la moyenne générale. Par rapport à la classe 1, ces zones sont globalement moins denses, mais elles présentent quelques variations internes. Elles se démarquent de toutes les classes par la plus faible distance moyenne minimale des bâtis aux pharmacies et structures confessionnelles. On trouve aussi dans cette classe des zones centrales et anciennes (distance au centre-ville et année d'installation inférieure à la moyenne).

Les USH de la classe 3 concentrent en moyenne moins de marchés, de pharmacies, de structures de soins et éducatives que celles enregistrées dans les autres unités spatiales homogènes. La densité du bâti de cette classe est significativement plus faible que les autres et leur année moyenne de formation en un ensemble homogène du point de vue du bâti, estimée à partir de leur période d'apparition sur des photographies aériennes, est plus récente que la classe précédente. Sa faible densité de bâti entraîne une attractivité limitée de ces espaces pour les équipements sociocollectifs.

Enfin, les USH de la classe 4 se caractérisent par des zones périphériques en cours de densification avec de densité bâtie moins faible que la classe 3. Aussi, elles présentent des distances moyennes minimales des bâtis aux structures de soins de niveau 2, de soins publiques et des pharmacies qui sont significativement plus élevées que la moyenne générale de l'ensemble. L'éloignement de ces différents sous-espaces (soit 5 762 mètres) par rapport au centre-ville où se concentre l'essentiel des services administratifs et des équipements marchands est plus important que la moyenne générale qui s'élève à 3 650 mètres.

Ces analyses multivariées révèlent que Bouaké est un espace urbain complexe marqué par de fortes hétérogénéités. Au vu des problèmes qu'engendre l'étalement urbain, l'on s'interroge sur ces déterminants.

III. Analyse des déterminants de l'étalement urbain de Bouaké

1. Une gouvernance foncière urbaine dominée par une panoplie d'acteurs aux intérêts divergents

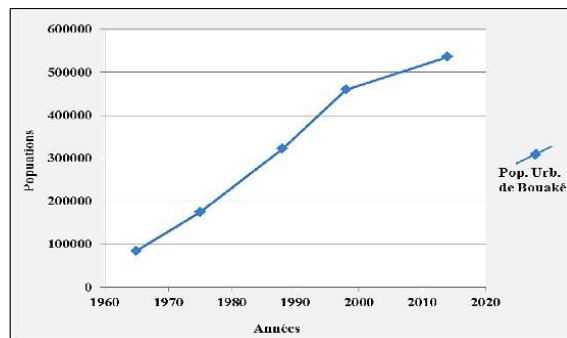
Les actions conjuguées des acteurs publics et privés dans la gestion du foncier ont fini par provoquer un étalement urbain. D'importantes failles sont constatées dans la mise en œuvre et l'application de la politique urbaine. De nombreux espaces lacunaires abritent la ville et donnent à certains quartiers un aspect inachevé depuis que le processus de lotissement est aussi été engagé par les communautés coutumières. Cette possibilité offerte aux populations villageoises d'ordonner elles-mêmes le lotissement des terrains a fini par accélérer la marchandisation des terres. Les habitants s'engagent très souvent dans des processus informels qui engendrent l'entrée en scène d'une diversité d'acteurs aux enjeux divergents. Ce sont 6 catégories d'acteurs qui interviennent dans la chaîne foncière au niveau de la ville de Bouaké : les autorités politiques (le Maire et le Député), les autorités administratives et judiciaires (le Préfet de région, le Directeur de la construction et de l'urbanisme, le Directeur de l'environnement et du développement durable, le Directeur des impôts, le Directeur du cadastre, le Directeur de l'agriculture et du développement rural, le Directeur de la conservation foncière, le Directeur des services techniques de la mairie, le Procureur et le Commissaire), les opérateurs privés (démarcheur, notaire, géomètre, promoteur immobilier,

topographe, aménageurs), les populations locales (les acquéreurs, les propriétaires terriens) et les autorités coutumières. L'interaction de cette multitude d'acteurs a instauré une grande insécurité foncière liée aux intérêts socio-économiques et une faible maîtrise de l'espace qui se traduit par la prolifération de l'habitat spontané et l'incapacité des infrastructures à suivre le rythme d'urbanisation (Bennasr, 2003).

2. Une urbanisation incontrôlée et l'étalement urbain

Le développement urbain de Bouaké est l'expression d'une démographie en perpétuelle croissance depuis l'accession de la Côte d'Ivoire à l'indépendance (figure 1).

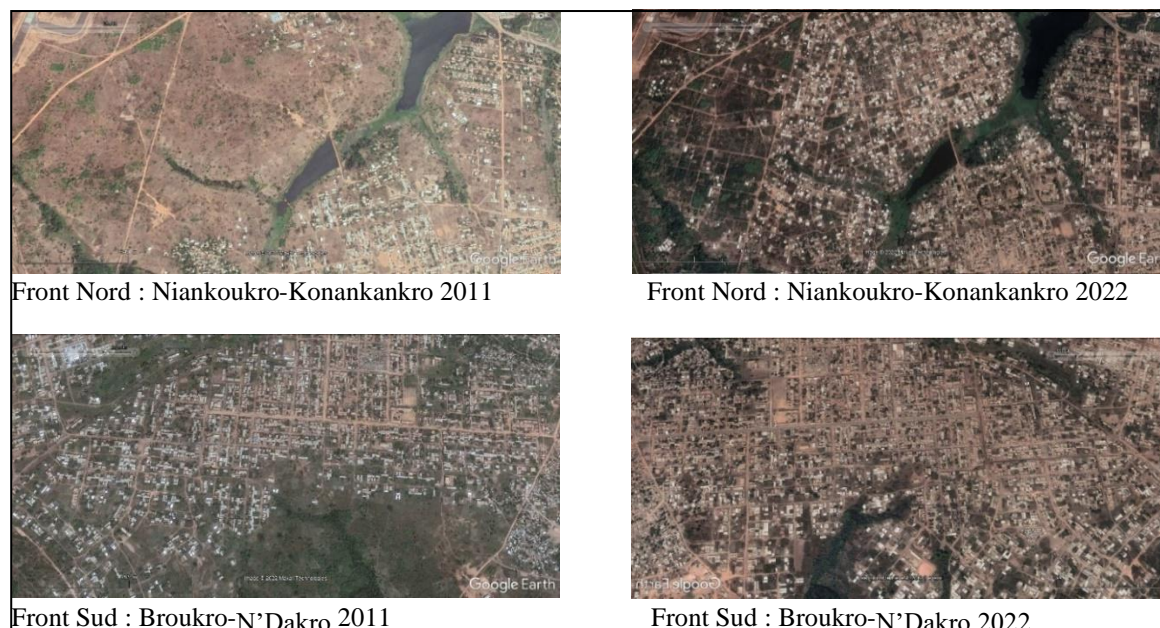
Figure 1 : Courbe d'évolution de la population urbaine de Bouaké de 1965 à 2014



Sources : INS, 1998 ; INS, 2014

D'une population urbaine estimée à 85 000 habitants en 1965 (INS, 1965), le nombre a doublé, passant à 174 000 habitants en 1975, pour ensuite atteindre 323 000 citadins en 1988. Entre 1998 et 2014, la population urbaine de Bouaké est passée de 462 000 à plus de 536 189 habitants (INS, 1998 ; INS, 2014). Cette croissance démographique constitue l'une des causes majeures de l'étalement urbain à Bouaké du fait d'une forte demande en logement. L'expansion démesurée des périphéries urbaines est en fait une réponse aux carences foncières à l'intérieur du périmètre urbain (Bennasr, 2003). L'auteur explique que la présence de certains ménages dans les périphéries s'explique par le problème de logement au centre-ville du fait qu'il est difficilement accessible. De fait, le croît démographique provoque la création de fronts d'urbanisation sur les terroirs ruraux (photo 1).

Photo 1 : Imagerie satellitaire de certains fronts d'urbanisation de Bouaké (2011-2022)



Sources : Google Earth, 2022

Les imageries satellitaires montrent qu'on assiste depuis le retour à la paix en 2011, à une dynamique spatiale remarquable à Bouaké du fait de la forte demande en logement dont l'essentiel se fait désormais à la périphérie urbaine de sorte que plusieurs villages ont déjà été intégrés à la ville sans une bonne occupation du tissu urbain. Or, la norme urbanistique décrit par le Directeur technique de la Mairie et le directeur du ministère de la construction et de l'urbanisme voudraient qu'après le lotissement, suive la viabilisation du terrain (adduction d'eau, canalisation électrique, ouverture de la voirie, infrastructure sociocollective de base, etc.) avant l'installation humaine, ce qui n'est pas toujours le cas dans les quartiers nouvellement lotis et habités à Bouaké. La croissance urbaine échappe donc au contrôle des autorités administratives (Gondié et Eloundou, 2015). De fait, même si les citoyens souhaitent rester à proximité du centre pour être proches des services et des aménités urbaines, le croît démographique contraint les nouveaux ménages à s'installer en périphérie pour se construire des concessions. Ce phénomène de croissance spectaculaire du centre-ville vers les périphéries suscite de multiples problèmes d'aménagement.

3. Le mode de construction de l'habitat et la mise en œuvre de l'extension urbaine

Le mode de construction des habitations est déterminant dans l'étalement urbain de Bouaké. En effet, le mode de construction le plus privilégié à Bouaké est l'horizontalité. Cela se traduit par la présence massive de maisons basses, consommatrices d'espaces. Nos investigations ont révélé que plus de 98% des chefs de ménages enquêtés disposent des habitations de basses altitudes contre 2% qui vivent dans des immeubles. Le déficit de construction en hauteur, malgré l'étalement de la ville, se justifie par plusieurs raisons dont la plus significative est d'ordre financier comme en relatent les propos d'un chef de ménage, propriétaire terrien à Niankougro :

« Qui aurait cru que Niankougro serait confronté à un manque de terre ? Donc construire des maisons individuelles et éparpillées n'est pas un souci pour notre village. Je n'ai pas construit étage parce que les immeubles coûtent excessivement chers alors

que je n'ai pas d'argent pour cette catégorie de maison. Nous sommes conscients de la disparition de notre terre due à l'évolution de la ville, mais nous ne pouvons rien pour arrêter cela. Je sais très bien que les immeubles nous aideront certainement à éviter un gaspillage d'espace et nous permettront d'économiser assez de terrain pour nos petits-enfants ».

Avec ce mode de construction et de nombreux bas-fonds destinés à l'agriculture intraurbaine, Bouaké prend davantage de l'importance en termes de superficie de sorte que les sollicitations foncières provoquent son extension vers sa périphérie (photo 2).

Photo 2 : Compétition entre bâti et agriculture intra-urbaine



Sources : ANR-COhéSIoN, 2020

La photo 2 nous présente une occupation disparate de la structure urbaine à cause du bas-fond qui empêche les citoyens de construire sur ces espaces, destinés désormais à l'agriculture. En effet, nos investigations ont révélé que la ville de Bouaké est traversée par de nombreux bas-fonds qui représentent une surface de plus de 500 ha, soit environ 5% de la superficie urbaine. Cette situation suscite également des installations à la périphérie de la ville.

4. La spéculation foncière et les lotissements d'anticipation par les villageois : un catalyseur de l'étalement urbain

Les lotissements instruits par l'administration requièrent une purge des droits coutumiers. Mais, variant entre 600 et 2 000 FCFA le mètre carré, les propriétaires terriens la trouvent largement inférieure au gain reçu lorsqu'elles procèdent elles-mêmes à la commercialisation des lots créés. Cet intérêt économique encourage la communauté coutumière à multiplier les lotissements villageois à Bouaké sans toutefois respecter toutes les prescriptions d'urbanisme, car plusieurs de leurs lotissements ne sont pas approuvés (tableau 2).

Tableau 2 : Quelques lotissements initiés par les communautés villageoises de Bouaké

Espaces Lotis	Statuts	Espaces Lotis	Statuts
Amanibo TSF-Sud	Non Approuvé	Konankankro sud	Non Approuvé
Tierekro extension	Non approuvé	Kamonoukro extension	Non approuvé

Broukro village	Non Approuvé	Adjodoussou extension	Non Approuvé
Broukro manfia	Non approuvé	Houphouetville extension	Non approuvé
Diahounou	Non approuvé	Manikro	Non Approuvé
Gnamien Akakro	Non Approuvé	Ablaha	Non approuvé
Gnamien Akakro extension	Non Approuvé	Trainou extension	Non Approuvé
Gnamien Akakro tranche 2	Approuvé	Kondrokro (gbintou)	Non Approuvé
Kanakro extension	Non approuvé	Tollakouadiokro	Non approuvé
Kennedy sud et extension	Approuvé		

Sources : Mairie de Bouaké, 2017

Ces nombreux lotissements non approuvés témoignent que les propriétaires terriens de Bouaké lotissent sans aucun plan d'urbanisation. Le chef de quartier de Trainou justifie ces lotissements par les difficultés financières auxquelles sont confrontées les populations :

« Ce sont les difficultés financières et sociales qui nous ont poussés à vendre rapidement nos terres. Quand quelqu'un n'a pas les moyens pour vivre, il fait comment ? On a aussi peur de perdre nos terres sans dédommagement comme par le passé. Avant, le maire venait avec le préfet, ils font des lotissements et on ne vous donne rien ! Aucune parcelle de compensation, la mairie donnait la terre à n'importe qui et les villageois n'en bénéficiaient pas ».

L'implication des chefs de terre coutumiers dans le lotissement conduit la ville à son étalement comme le souligne le chef de quartier de Broukro : *« La décision de l'État de permettre aux propriétaires coutumiers de lotir eux-mêmes leurs terres provoquent aussi l'étalement de Bouaké. Avant, le lotissement se faisait chaque dix ans et la ville ne s'étalait pas comme ça. ».*

Par ailleurs, en constatant l'accroissement démographique, et donc de la demande du foncier, les particuliers et sociétés immobilières achètent de vastes domaines auprès des propriétaires fonciers coutumiers, les morcellent puis les revendent. Ainsi, depuis 2011, les prix des terrains connaissent une augmentation à la périphérie suite à un autre lotissement quel que soit l'endroit (tableau 3).

Tableau 3 : Prix de terrain dans le péri-urbain de Bouaké à partir de 2011

Localisation	Quartier	Nom du lotissement	Année	Superficie	Prix (FCFA)
NORD	Gonfreville	Gonfreville extension 1	2019	500 m ²	1 800 000
		Konankankro Sud	2020	500 m ²	800 000
EST	Kennedy	Kennedy ext.	2011	500 m ²	200000
		Kennedy ext.	2020	500 m ²	2 000 000
		Extension 2	2019	500 m ²	3 500 000
		Kouassiblekro	2020	600 m ²	900 000
SUD	Air-France	Air-France extension 1	2017	500 m ²	1 500 000
		Air-France extension 2	2019	500 m ²	900 000
NORD	Dar-es-Salam	Dar-es-Salam 3	2017	500 m ²	800 000
NORD	Kottiakoffikro	Bamoro	2020	500 m ²	600 000
OUEST	Tièrekro	Tièrèkro	2011	500 m ²	200 000
		Tièrèkro	2020	500 m ²	4 000 000
		Tièrèkro extension	2019	500 m ²	2 500 000
		Amanibo route de Botro	2020	600 m ²	1 500 000
OUEST	Assoumankro	Assoumankro	2011	500 m ²	200000
		Assoumankro	2020	500 m ²	3 500 000
SUD	N'dakro	N'dakro extension 1	2017	500 m ²	2 000 000
NORD	Belleville	Belleville 3	2011	500 m	200 000

		Cocody	2016	600 m ²	1 500 000
SUD	Broukro	Broukro ext.	2011	500 m ²	200 000
		Broukro ext.	2020	500 m ²	3 000 000
		Broukro extension 1	2015	500 m ²	1 500 000
		Broukro extension 2	2020	500 m ²	800 000
SUD	Houphouët-ville	Cité Canaan	2019	500 m ²	2 000 000
EST	CNRA	Olam	2018	600 m ²	1 000 000
SUD	N'gonian	Cité Canaan	2017	500 m ²	2 000 000
SUD	Outouklessou	Outouklessou	2018	500 m ²	2 500 000
SUD	Kokangbakro	Kokangbakro	2019	500 m ²	600 000

Source : Direction Régionale de l'Urbanisme, 2020 ; Mairie de Bouaké, 2021 ; Enquêtes de terrain, 2022

Ce tableau présente une diversité de prix des terrains dans le péri-urbain de Bouaké. Nos investigations ont révélé que le coût des terrains à la périphérie de la ville dépend de quatre principaux éléments que sont l'ancienneté du lotissement, le niveau de la demande, de l'accessibilité du terrain et du type de documents administratifs présentés à la vente. En guise d'illustration, l'accroissement des prix au quartier Tièrèkro, par exemple, entre 2011 et 2020 s'explique par la forte demande de terrains avec la multiplication des lotissements dans cette zone. Aussi, le projet de prolongement de l'autoroute du nord a eu un effet inflationniste sur le prix des terrains dans cette zone contrairement à Belleville 3, à l'extrême est de la ville et assez éloignée de cette autoroute. En ce qui concerne Assoumankro, ce quartier connaît une spéculation foncière due à la proximité du quartier Diezoukouamékro qui subit une saturation foncière. En effet, les propriétaires terriens Baoulé et les allogènes Malinké s'adonnent à des opérations de vente en anticipant le lotissement. Le coût de leurs transactions était évalué entre 200 000 F.CFA en 2011 à 3 500 000 F.CFA en 2020. Cette spéculation foncière entraîne un gaspillage des ressources foncières en vue d'amasser des gains financiers et de ne pas être dépossédée de terres par les autorités administratives à des fins de réalisation de travaux d'intérêt publique.

Conclusion

Tout comme le colonisateur pendant la période coloniale, l'État ivoirien s'était fait maître de la gestion exclusive du foncier urbain au lendemain de l'indépendance. Ainsi, il est devenu l'acteur et le décideur des initiatives de l'urbanisation. En s'accaparant tous les pouvoirs et les fonctions foncières essentielles, les autorités de Bouaké voulaient se donner les moyens d'exécuter sans obstacle majeur leur politique d'aménagement urbain. En outre, le monopole de la planification de la croissance urbaine, le contrôle de l'occupation du sol, le lotissement, etc. sont ainsi détenus par le pouvoir public Bouakois sous le miracle économique ivoirien. Mais au cours des années 1980, sous le poids de la crise économique, le monopole foncier de l'État rencontre des difficultés. Ces difficultés se caractérisent par plusieurs indicateurs dont l'amenuisement du financement de la politique de l'habitat, la complexité et la lourdeur de la procédure de création de terrains urbains et la faiblesse des ressources des acquéreurs. De fait, les puissances publiques vont céder certaines de leurs prérogatives de la politique de gestion foncière aux propriétaires coutumiers et les structures privées à Bouaké. Mais la ville se développe toujours sans une politique d'urbanisation adéquate entraînant une anarchie dans son extension. Bouaké est aujourd'hui confrontée à l'étalement urbain, l'un des défis majeurs à la gouvernance de la ville. Ce phénomène a engendré une différenciation sociospatiale où le centre-ville concentre l'essentiel des services administratifs et sociocollectifs de base au détriment de la périphérie. Cette situation est amplifiée par plusieurs facteurs dont l'urbanisation, les crises financières et une diversité d'acteurs aux intérêts divergents dans la gouvernance foncière. Dans cette confusion, le lotissement, la spéculation foncière, la vente des terres se multiplient et font accentuer cette déprise foncière.

RECONNAISSANCE

Cette étude n'aurait pu aboutir sans l'acceptation de plusieurs acteurs de la gouvernance foncière urbaine de Bouaké à répondre aux entretiens. Il s'agit du Directeur du Ministère de la construction, du logement et de l'urbanisation, de ceux du cadastre et des impôts, du responsable du service technique de la mairie, du Secrétaire Général Adjoint de la mairie, des chefs coutumiers, etc. Que toutes ces parties prenantes en soient ainsi remerciées. Que tous ceux que nous n'avons pu citer ici et qui ont contribué de près ou de loin à l'accomplissement de ce travail puissent trouver l'expression de notre infinie reconnaissance.

APPUI FINANCIER

La présente étude s'inscrit dans le cadre des bourses et des indemnités de recherche offertes par Network of Excellence on Land Governance in Africa et l'Université Gaston Berger de Saint-Louis (NELGA-UGB). Les résultats sont aussi issus du projet de recherche CohéSioN (Constructions Socio-territoriales des Inégalités de santé : diagnostic territorial et aide à la décision), financé par l'Agence Nationale de la Recherche Française. Ce projet nous a en fait permis de produire les premiers résultats inscrits dans une recherche de master.

CONTRIBUTION DES AUTEURS

Les activités d'investigation, d'analyse et de rédaction ont été effectuées par le premier auteur (Doctorant Géographe) à 80%. Les résultats de l'article sont aussi l'oeuvre de la contribution du Directeur de la thèse, dont la participation se situe à 20%.

Référence bibliographique

- ATTA Koffi, 1978, *Dynamique de l'occupation de l'espace urbain et périurbain de Bouaké (Côte d'Ivoire)*, Thèse de doctorat 3e cycle, École des Hautes Études en Sciences Sociales, ORSTOM, Paris, 309 p.
- BENNASR Ali, 2003, « L'étalement urbain de Sfax », *Revue Tunisienne de Géographie*, 4987 pp.
- CASTELLA Pierre, 1971, « Ville de Bouaké 1969, Résultats d'enquête, Comptes économiques de la ville, Rentabilité de l'étude », *ORSTOM, Sciences humaines, Volume IV*, 90 p.
- DUBRESSON Alain, 1999, « Les grandes villes d'Afrique : trois questions sur le futur urbain du continent », In *L'information géographique*, volume 63, n°2, 51-64 pp.
- FOUAD Ahmed Ouamer, 2007, *Morphologie urbaine et confort thermique dans les espaces publics : Étude comparative entre trois tissus urbains de la ville de Québec*, Maîtrise en science de l'architecture, Université Laval, Laval, 149 p.
- FRANKHAUSER Pierre, 2005, « La morphologie des tissus urbains et périurbains à travers une lecture fractale », *Revue Géographique de l'Est*, Vol. 45, numéro 3-4, 145-160 pp.
- GONDIE Hervé et ELOUNDOU Basile Paul Messi, 2015, « Étalement urbain et disparité spatiale des modes d'accès à l'énergie électrique dans la ville de Ngaoundéré (Nord-Cameroun) », in *International Journal of Humanities and Cultural Studies*, Vol. 2, 342-353 pp.
- HARANG Maud, 2007, *Système de soins et croissance urbaine dans une ville en mutation : Le cas de Ouagadougou (Burkina Faso)*, Thèse de doctorat en géographie de la santé, Université Paris X-Nanterre, 499 p.
- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE (INS), 1998, Recensement General de la Population et de l'Habitat, District de Recensement de la ville de Bouaké en 1998, 8 p.
- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE (INS), 2014, *Synthèse des résultats définitifs du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH, 2014)*, INS, Côte d'Ivoire, 232 p.
- KASSIÉ Daouda, 2015, *Segmentations urbaines et disparités de santé dans une ville moyenne africaine : du paludisme aux états nutritionnels à Bobo-Dioulasso (Burkina Faso)*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris Ouest- Nanterre La Défense, IRD, 487 p.
- KONAN Kouassi Samuel, 2018, *Dynamique urbaine et offre de soins à Bouaké*, Mémoire de master, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 158 p.
- KONAN Kouassi Samuel, OURA Kouadio Raphaël et FOURNET Florence, 2022, « Logiques d'implantation des structures sanitaires et disparités socio-spatiales de l'accès à l'offre de soins à Bouaké (Côte d'Ivoire) », In *Espace populations sociétés*, p. 20
- KOUAMÉ Yao Lambert, 2017, *Dynamique spatiale et les politiques de développement urbain à Bouaké*, Thèse Unique de Doctorat en Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 454 p.
- LEFEBVRE Mégane, 2013, *DENSITÉ ET FORMES URBAINES : Vers une meilleure qualité de vie*, Master 2 Sciences de l'immobilier, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 45 p.

ONU-HABITAT, 2014, *L'état des villes africaines : Réinventer la transition urbaine*, Rapport, Kenya, ICLEI et CGL AFRIQUE, 273 p.

OURA Kouadio Raphaël, 2020, « Urbanisation, enjeux fonciers et fragilisation de la cohésion sociale dans le périurbain de Bouaké », in *Revue Espace Géographique et Marocaine*, numéro 41/42, 135-146 pp.

PHAM Thai Son, 2010, *Morphologies urbaines, dispositifs techniques et pratiques sociales : cas des quartiers de ruelles hanoïens*, Thèse de doctorat, Institut National des Sciences Appliquées de Lyon, 347 p.

PULLIAT Gwenn, 2007, *Étalement urbain et action publique. L'exemple de la Seine-et-Marne*, Mémoire de Master, Géographie, Université de Paris 1, 107 p.

SALEM Gérard, 1998, « La santé dans la ville. Géographie d'un petit espace dense : Pikine (Sénégal) », Paris, *Éditions Karthala et Office de la recherche scientifique et technique outremer (ORSTOM)*, 368 p.

URBPLAN, TRANSITEC, IOA, 2017, Rapport final : Diagnostic Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) de Bouaké, Horizon 2030, 183 p.

YUAN Fei, SAWAYA Kali E., LOEFFELHOLZ Brian C. & BAUER Marvin E., 2005, "Land cover classification and change analysis of the Twin Cities (Minnesota) Metropolitan Area by multitemporal Landsat remote sensing", *Remote Sensing of Environment*, 98, 2 & 3, pp. 317-328. DOI: [10.1016/j.rse.2005.08.006](https://doi.org/10.1016/j.rse.2005.08.006)

TERMES CLES ET DEFINITIONS

La gouvernance foncière se définit comme l'ensemble des règles, des procédures et des structures qui définissent et organisent l'accès au sol, son usage et son transfert, ainsi que le règlement des conflits fonciers (Durand-Lasserve, 2009). Quant à l'étalement urbain, il est visible quand on assiste à une mauvaise gestion foncière au point où la progression des surfaces urbanisées est nettement plus rapide que l'évolution de la population. L'étalement urbain révèle les difficultés de contrôle de l'espace de la ville.