

LAKOTA (RÉGION DU SUD-BANDAMA, CÔTE D'IVOIRE) A L'ÉPREUVE DU FONCIER AGRICOLE A L'USAGE D'HABITAT ET DES ENJEUX DE LA MAÎTRISE DU FONCIER URBAIN

DJAH Armand Josué*

E-mail : josuemah@yahoo.fr

RÉSUMÉ

Le présent article rend compte des déterminants de l'évolution du foncier de Lakota, une ville coloniale du sud-ouest de la Côte d'Ivoire. Les sources cartographiques émanant de la mission du projet e-commune (2009) du Comité National de Télédétection et Information Géographique (CNTIG) ont permis de faire la synthèse de la dynamique spatiale de Lakota. Une enquête auprès des ménages, de la Mairie et de la Direction Départementale de la Construction a fourni les informations relatives à la gestion du foncier dans la ville de Lakota.

L'étude révèle que la communalisation en privilégiant l'implication des populations autochtones dans les mécanismes de créations du sol urbains, est parvenue à relancer la dynamique des lotissements. Toutefois, cette initiative de lotissements concertés est entachée de difficultés majeures face aux mutations foncières des espaces périurbains des villages rattrapés par ladite ville. Cette situation a engendré une organisation spatiale défectueuse de l'armature urbaine, qui est étroitement liée à la pression foncière du centre-ville et à la spéculation effrénée entretenue par les autochtones de la ville de Lakota (Côte d'Ivoire).

MOTS CLÉS

Lakota, foncier, lotissement, habitat, dynamique spatiale, Côte d'Ivoire.

ABSTRACT

This article reports on the determinants of changes in land Lakota, a colonial city in the South-West area of Cote d'Ivoire. Cartographic sources from the mission of e-Commune project (2009), the National Committee for Remote Sensing and Information (CNTIG) led to the synthesis of the spatial dynamics of Lakota. A survey of households, from the Town Hall, with Departmental Directorate of construction, provided the information relating to the management of land in the town of Lakota.

The study reveals that the communalization, emphasizing the involvement of indigenous peoples in the mechanisms of creation of urban land, managed to regain the momentum of developments/subdivisions/ building plots.

However, this initiative with respect to concerted subdivisions was marred by major problems facing the real estate transfer of peri-urban villages caught by said city. This situation has created a defective spatial organization of urban structure, which is closely linked to land pressure from downtown, and rampant speculation, fueled by the natives of the town of Lakota (Côte-d'Ivoire).

KEY WORDS

Land, building plots, housing, spatial dynamics, Côte d'Ivoire.

* Doctorant, Université Felix Houphouët Boigny, Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire.

INTRODUCTION

La ville de Lakota¹ (Côte d'Ivoire), connaît une expansion démographique et spatiale extrêmement rapide. Sa population est passée de 12 747 en 1975 (RGP 75) à près de 30 047 en 1998 (RGPH 98), puis à 45 119 en 2010 (*estimation INS, 2009*). De même, sa superficie a augmenté, c'est-à-dire de 350 ha en 1985, sa superficie urbanisée est estimée à 4 780ha (N'CHO, 2010). Malgré une telle croissance spatiale, la ville de Lakota (*Figure 1*) est confrontée à de nombreux problèmes tels que : l'insécurité foncière, l'insuffisance de logements modernes décentes, la dégradation d'équipements.

En effet, l'Etat ivoirien a développé deux types de système fonciers dans le pays (YAPI-DIAHOU, 1981) : l'un appliqué à la métropole Abidjanaise caractérisé par une administration foncière sans partage ; l'autre destiné aux villes de l'intérieur caractérisé par une administration foncière mixte où d'ailleurs, l'Etat a accordé des compétences aux collectivités locales dans les domaines de lotissement et des aménagements. Cette idée a entraîné deux considérations dans la prise en compte du régime foncier² à savoir le droit foncier coutumier et le droit foncier moderne. Dans ce contexte, relevons que le sol est l'objet fondamental du foncier. Sa rareté ou sa disponibilité est un facteur des formes d'occupation urbaine qui influe sur la croissance urbaine (YAPI-DIAHOU, 1994).

Alors, le sol qui est l'objet du foncier a connu une évolution dans l'utilisation qui en est faite. Le constat est net, le foncier a évolué ; alors pour sa **maîtrise**, il faut des formes d'intervention publique notamment dans le domaine de l'habitat et du logement (FAIVRE, 2000). Pour y parvenir, l'Etat a édicté un arsenal de règles et de pratiques pour réglementer et contrôler : la *dynamique spatiale et la création ; l'aménagement et l'équipement des espaces urbains*. Ici, l'Etat qui entendait sauvegarder l'ordre urbanistique de qualité hérité de la colonisation veille aux respects scrupuleux des règles et pratiques qu'il a établi en matière d'urbanisme (ATTA, 2000). C'est pour cela que dès 1960, les autorités ont opté pour une politique dirigiste en matière d'urbanisme (ATTA, *ibid.*).

Malgré tous les dispositifs législatifs depuis 1960, la problématique de la gestion du foncier urbain dans la ville de Lakota demeure préoccupante. En plus de la question liée à l'état des lieux du patrimoine foncier de la ville de Lakota, nous nous sommes interrogés sur les formes d'occupation urbaine qui influent sur la croissance spatiale urbaine.

Pour terminer, ce travail se propose d'examiner la question relative à l'absence d'une sécurité foncière dans le périmètre communal et son influence sur le marché privé de logement à Lakota.

I- PROPOS MÉTHODOLOGIQUE

Ce travail est le résultat d'une enquête de terrain réalisée de 2011 à 2012. Les enquêtes ont été réalisées sur l'ensemble des dix-sept quartiers de Lakota. Cette localité a été sélectionnée sur la base de quatre critères : « le statut de commune de plein exercice, l'importance de la population, la présence de structures et de paysages inachevés, et l'absence de programme immobilier. » La méthode appliquée dans cette étude repose sur une démarche hypothético-déductive, nourrie d'enquêtes de terrain et de l'analyse de données secondaires (statistiques et cartographiques).

Les recherches documentaires ont été effectuées à Abidjan et à Lakota (Côte d'Ivoire) dans cinq bibliothèques qui sont celles de l'ex-FLASH de l'Université Felix Houphouët Boigny, de l'Institut de Recherche et de Développement (IRD), du Bureau national d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD), du Dépôt des Archives Nationales et de la Maire de Lakota.

Il ressort de toutes ces études une approche portant sur la présentation du cadre législatif, son application et les jeux troubles des acteurs face aux stratégies développées au fil des années par l'Etat

¹ Lakota – ville, chef-lieu de commune et chef-lieu de Département dans la Région du Loh-Djiboua.

² Le régime foncier se définit comme l'ensemble des règles d'accès, d'exploitation et de contrôle s'exerçant sur les terres et les ressources renouvelables (KOFFI, 2007).

ivoirien pour créer un espace urbain mieux organisé. A travers cette approche générale, ces travaux n'évoquent que des diagnostics, des analyses et les solutions alternatives proposées face à la spéculation foncière effrénée, l'occupation spontanée du sol et la prolifération de l'habitat précaire. Les données statistiques utilisées dans cette étude proviennent des annuaires de l'INS suivant les variables ci-dessous : *le taux annuel de natalité, la taille de la population par quartier, le nombre de personnes par logement, le statut socioprofessionnel des chefs de ménage.*

Par ailleurs, Les documents cartographiques utilisés proviennent de la base de données géographique établie entre 2000 et 2010 par le BNETD et le CNTIG. Cette base de données renferme des informations relatives au découpage par quartier de la ville Lakota, à la démographie et à l'occupation du sol à Lakota. Ces différentes informations, nous ont permis d'apprécier la dynamique de l'occupation du sol de 1975 à 2010, et l'influence spatiale du déficit de logements moderne à Lakota. La recherche des informations auprès des ménages, des acteurs de la production de logements, et des différents services de l'administration foncière locale s'est faite respectivement à partir d'un questionnaire, et d'entretien semi-direct. Au total, 292 ménages ont été interrogés dont le choix s'est opéré à partir de la méthode des quotas.

Les entretiens et les données statistiques recueillis porte sur la croissance démographique, la dynamique spatiale et la mobilité résidentielle des ménages. Le traitement des informations recueillies s'est effectué à l'ordinateur à partir de trois programmes d'analyses statistiques (Excel) et l'autre de traitement cartographique (Arcview 3.3, ArcGis 9.3, ArcGis 10.1). Ces logiciels ont permis de réaliser les cartes et graphiques qui figurent dans cette étude.

Les résultats issus des enquêtes et de la collecte des données statistiques sont structurés autour de trois axes : l'état du patrimoine foncier face à la spéculation des acteurs dans la ville de Lakota, une absence de sécurité foncière sur le périmètre communal de Lakota et le dysfonctionnement du marché privé de logements dans la ville de Lakota (Côte d'Ivoire).

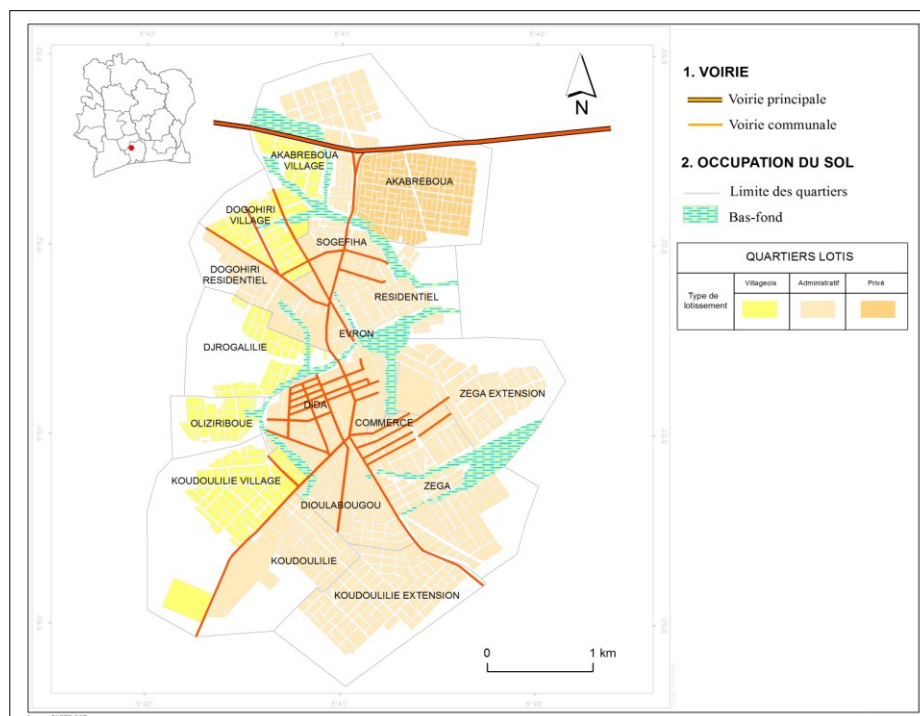


Figure 1 : La chronologie des opérations de lotissement réalisées dans la ville de Lakota (Côte d'Ivoire)

II- RÉSULTATS ET DISCUSSION

II-1 : L'ÉTAT DU PATRIMOINE FONCIER FACE A LA SPÉCULATION DES ACTEURS COUTUMIERS DANS LA VILLE DE LAKOTA EN CÔTE D'IVOIRE

Le foncier a connu une évolution fulgurante découlant de la métamorphose de la localité de Lakota. Cet accroissement résulte de la transformation des terres agricoles en sol constructible. C'est d'ailleurs une transformation en cours, car les terres agricoles situées au nord de la localité étant loties, les prochaines opérations de lotissement toucheront les terres situées au sud au-delà de Koudoulilié extension, les seules terres agricoles pouvant être transformées en parcelles pour habitat.

En effet, l'évolution du patrimoine foncier à usage d'habitat peut être ici mise en évidence par l'examen du développement spatial de la localité sous deux points essentiels : « la phase d'urbanisation de la localité, et les spéculations foncières effrénées et peu maîtrisées ».

II-1-1 : La phase d'urbanisation de la localité de Lakota de 1960 à nos jours

La phase d'urbanisation de la localité de Lakota s'est faite de manière irrégulière en deux (2) étapes : de 1960 à 1985, puis de 1985 à nos jours.

L'année 1961¹ marque le début du nouvel ordre administratif, qui va favoriser une économie agricole et un vaste réseau commercial animé à la fois par des immigrés², des allogènes³, et même des allochtones⁴. Ce qui va favoriser le développement de la production foncière et immobilière. Déjà en 1965 (RGP, 1965), la population de Lakota comptait une population estimée à 5 500 habitants pour un potentiel espace urbanisé de l'ordre de 105 ha, soit une densité moyenne de 52 hab. /ha (*Figure 2*). Ensuite, la seconde tranche de 1970 à 1984, était caractérisée par la forte croissance démographique et spatiale de Lakota. La population de Lakota a doublé en 10 ans selon le RGP 1975. Elle est passée de 5 500 à 12 717 habitants pour un espace urbanisé estimé à 150 ha, avec une densité moyenne de 85 hab. /ha (*Figure 2*). Ceci a valu l'érection du centre-urbain de Lakota en chef-lieu de Département en 1978. Par la suite en 1979, le corps Préfectoral a élaboré un plan de lotissement dans la restructuration et l'extension des quartiers existants. De plus, il va initier l'élaboration et l'approbation d'un Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D) en 1983.

Ce P.U.D de 1983, sur la base d'un taux d'accroissement de 8% prévoyait à l'horizon 1990, une population supplémentaire de 10 000 habitants, soit environ 150 ha à urbaniser avec 65 hab. / ha. Par ailleurs, le Schéma Directeur avait pris l'option d'orienter prioritairement le développement de la ville vers l'axe Divo-Gagnoa (Zone Nord) dans l'optique d'un recentrage de l'occupation spatiale, mais surtout pour bénéficier de l'impact du trafic sur l'axe Divo-Gagnoa. Ainsi, deux (2) lotissements évolutifs de 40 ha et 50 ha de superficie avaient été programmés respectivement à Dogohiri et Djrogallilié au nord. Au Sud-ouest de la ville, la restructuration du quartier Koudoulilié était prévue avec la création d'un nouveau lotissement de 30 ha. Rien ne fut fait, car deux (2) ans après, Lakota fût érigé en commune de plein exercice (Loi n°85-1085 du 17 octobre 1985).

¹ 1961 : Lakota est érigée en chef-lieu de Sous-préfecture,

² Les immigrés sont des Français et des Libanais,

³ Les allogènes sont des Maliens, des Burkinabés et des Sénégalais,

⁴ Les allochtones sont les Baoulés, les Abron et surtout les Malinkés qui ont développé des activités commerciales dans le pays dida.

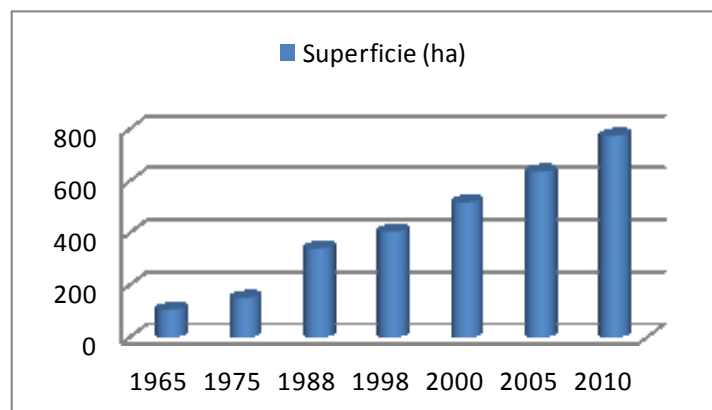


Figure 2 : Evolution de la surface urbanisée de la ville de Lakota
(Source : RGP 75 et 75, RGPH 88 et 98, projection INS 2009)

Entre 1985 et 1990, l'extension spatiale de la ville s'est faite du côté ouest à travers des lotissements coutumiers au sein des noyaux villageois ; puis du Sud à l'Est par des lotissements privés opérés dans les limites des quartiers Koudoulilié et Zéga. Durant cette période, les projets de développement urbain déterminés dans le P.U.D de 1983 n'ont pu être réalisés.

Au-delà des lotissements privés autorisés par l'administration publique, il eût des opérations de morcellements spontanés qui échappaient au contrôle de la Commission Départementale d'Attribution de Terrain Urbain. Ainsi, l'espace urbanisé de la ville de Lakota est passée du simple au double sans la maîtrise des autorités pour un espace urbanisé estimé à 154 ha, dix (10) ans plutôt.

Ensuite de 1990 à 2002, L'extension spatiale de la ville s'est faite de tous les côtés, puis plus tard dans la partie septentrionale à cause de la difficulté de la purge des droits fonciers auprès de la Société des Plantations et Huilerie de Bingerville -Côte d'Ivoire (SPHB-CI), l'ex TF de la Société des Plantations Réunies de l'Ouest Africain (SPROA).

En 1994, le projet de révision du P.U.D de 1983 fût effectif. De plus, le conseil municipal a conduit une opération de lotissement administratif initié en juillet 1993 et réalisée durant l'année 1994 à hauteur de 1 087 lots bornés (Figure 3). Il eût de nouvelles opérations de morcellements officiels et la restructuration dans certains quartiers de la ville. Les dix quartiers qui furent concernés sont: Akabréboua village, Commerce, Dida, Dioulabougou, Djrogallilié, Koudoulilié extension, Koudoulilié village, Résidentiel, Zéga, Zéga extension.

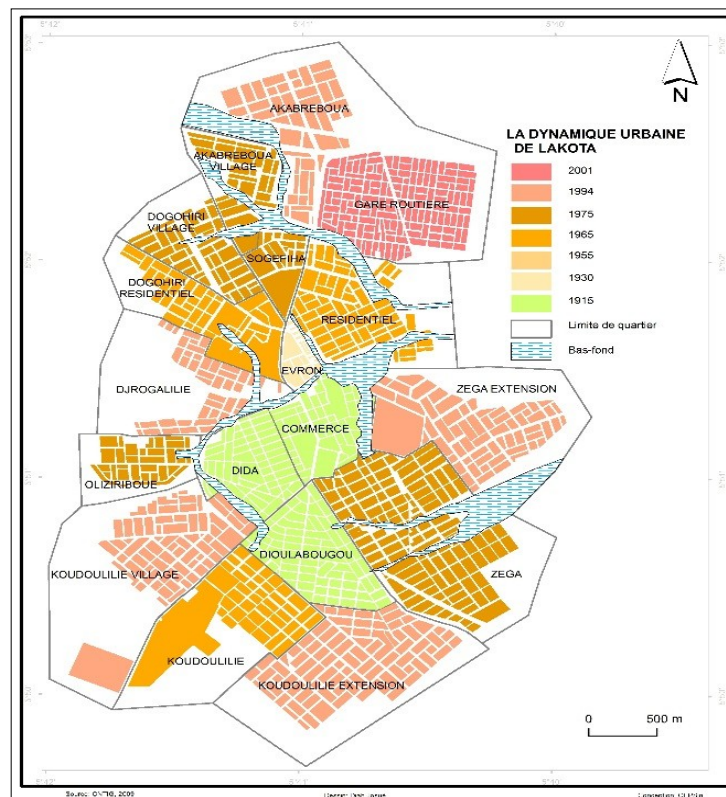


Figure 3 : Dynamique spatiale de la ville de Lakota (Source : CNTIG, 2009)

Par ailleurs, c'est en 2001 que la purge des droits fonciers de l'ex TF SPROA a été jugulée, après plusieurs années de négociation et l'intervention de l'Administration Centrale. Cela a permis le morcèlement et la viabilisation du nouveau quartier Akabréboua composé des sous quartiers Ranch et SPROA dans la partie Nord de la ville au voisinage de l'axe Divo-Gagnoa (Figure 3).

Ainsi de 1990 à 2002, en une douzaine d'année, l'espace urbanisé de la ville de Lakota est passé du simple au triple avec peu de maîtrise des autorités locales, car plusieurs cas conflictuels ont été identifiés. Ce sont 37 cas de double attribution, 18 dossiers soumis à vérification, 77 cas de lots conflictuels et 123 acquéreurs n'ayant pas pu localiser leur lot après plusieurs visites du site (*Rapport du Géomètre Assermenté, Août 1996*). Seul, le sous quartier Ranch, est déjà habité contrairement au sous quartier SPROA, où l'attribution des lots (450 et 600 m²) est en cours. Cela est dû au coût très élevé du m² fixé à 1 000 frs à la fin de l'opération de lotissement et de viabilisation.

Depuis 2010, la population du centre-urbain de Lakota devrait atteindre à 45 119 habitants (INS, 2009) pour un espace urbanisé estimé à 773,61 ha avec une densité moyenne de 67 hab. /ha. Aujourd'hui, tous les mécanismes inhérents à l'extension spatiale de la ville de Lakota sont inactifs. L'élaboration d'un nouveau P.U.D s'impose, celui de 1983 qui a été révisé en 1994 est dépassé.

De ce qui précède des deux étapes d'urbanisation retenus et l'analyse de la Figure 3, on note que la surface urbanisée est passée de 105 ha en 1965 à 150 ha en 1975 soit une multiplication par 1,5. En 1988, elle a atteint 340 ha soit une surface multipliée par 2,3 en 13 ans. L'évolution s'est poursuivie sur le même rythme jusqu'en 1998 avec 405 ha. Mais à partir de 1988, elle a évolué de manière exponentielle avec peu de maîtrise de l'évolution urbaine par l'autorité publique.

Actuellement, elle est de 773,61 ha¹ soit 40.74 % de la surface totale urbanisable (1 900 ha). De 2000 à 2010 soit en 10 ans (*Figure 3*), elle ne s'est accrue que de 256 ha, soit une augmentation annuelle d'environ 25.6 ha. On observe alors en une décennie une croissance spatiale peu dynamique. Cet aspect est assez visible dans la physionomie de l'espace urbain.

II-1-2 : Une spéculation foncière effrénée et peu maîtrisée à Lakota

Dans le but de lever un coin de voile sur la spéculation foncière effrénée à Lakota, nous indiquerons les pratiques spéculatives foncières informelles et les pratiques spéculatives foncières formelles.

II-1-1-1 : Les pratiques spéculatives foncières informelles : le marché foncier coutumier et le marché de revente de terrains par des particuliers

Le marché foncier coutumier

Dans ce système, celui qui veut acheter un terrain, se présente chez le détenteur coutumier à qui il exprime son besoin. L'opération de vente se fait de gré à gré. Le versement de l'argent se fait devant des témoins choisis sur la base des affinités. Le marché foncier coutumier porte exclusivement sur les terrains nus. Par ailleurs, ce marché présente des spécificités. Les prix ne sont pas établis en fonction de la surface car il n'y a pas de barème précis. De nombreux conflits de mitoyenneté dus à la remise en cause des frontières parcellaires ont lieu entre les acquéreurs.

Le marché de revente des terrains par des particuliers

Ce type de marché est pratiqué par des individus qui ont eu l'idée et les moyens d'acquérir des surfaces importantes de terrain nus auprès des propriétaires coutumiers ou l'administration. Ce marché est très actif, mais n'est pas transparent. Ces prix sont plus élevés que ceux de la première acquisition. Certains revendeurs cupides vendent le même terrain à deux ou trois acheteurs à la foi. Les transactions se font entre inconnus et de nombreux conflits naissent suite aux mauvaises transactions. Le plus offrant est toujours le bien venu. Selon le Service Domanial de la Préfecture de Lakota, près de 58% des conflits réglés par la *Commission d'Attribution de Terrains* sont tributaires des gabegies des démarcheurs de vente de terrains urbains.

II-1-1-2 : Les pratiques foncières formelles à Lakota : le marché officiel de vente de terrain et l'évolution du prix du sol

Le marché officiel de vente de terrain

Il est géré par les services techniques de la Mairie. Les parcelles sont cédées sur la base d'un prix au mètre carré. L'acquisition des terrains sur le marché officiel est subordonnée à des formalités réglementaires et *comptables*. Les prix varient de 250 Frs CFA à 500 Frs CFA le m² selon la zone. Le coût du terrain comprend le prix de la parcelle fixé au m² et les droits et taxes municipales, cahier des charges, timbres. La taille des terrains vendus varie entre 450 et 600 m². Ce type de marché est crédible en matière de spéculation foncière urbaine.

L'évolution du prix du sol

Le coût des terrains échelonnés dans le temps. Sur le marché officiel, la valeur vénale du mètre carré a évolué. Le taux de croissance est de 14,72% pour la période 1985-2010 passant ainsi de 125 Frs CFA en 1985 à 250 F CFA le m² en 2010 pour les quartiers populaires et noyaux villageois, puis de 150 Frs CFA en 1985 à 500 Frs CFA le m² en 2010 pour les quartiers de types résidentiels viabilisés (*figure 4*)

¹ Le ratio 150m²/habitant applicable aux villes de l'intérieur, sert de base de calculs prévisionnels.

. Il s'agit par exemple des terrains de l'ex TF de SPROA¹ où le coût des terrains varie de 225 000 à 300 000 Frs CFA, sans les frais de dossier.

Ce marché ne possède pas de caractère spécifique car il est transparent. Mais dans l'ensemble, l'on tient également compte de la hiérarchie des éléments de l'environnement (*écoles, air de jeux, centre de santé, commerce*) et des paramètres de la situation dans l'espace urbain d'après leur incidence sur la valeur vénale.

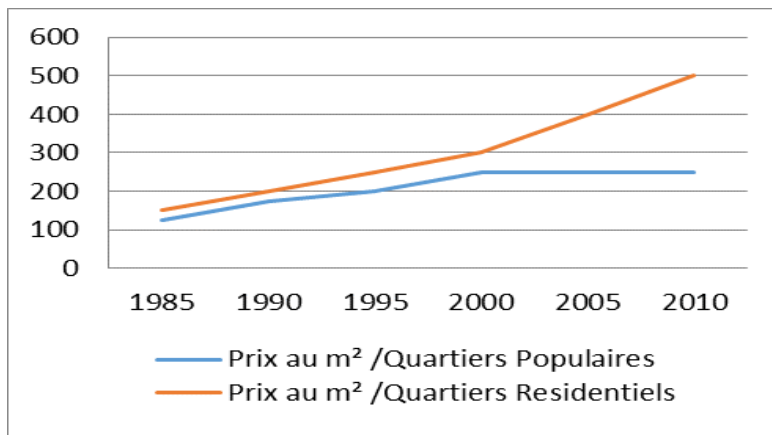


Figure 4 : Courbe évolutive du prix de terrain de Lakota
(Source : Enquête personnel, 2011)

En somme, de 1985 à 2010 la croissance rapide de la population a entraîné un accroissement des besoins de terrain à bâtir. Ceci a pour conséquence directe la spéculation. A ce titre, l'on constate une hausse du prix de terrain viabilisé dans la zone périurbaine de Lakota. Les coûts sont croissants des quartiers populaires vers les quartiers résidentiels de la ville. Par ailleurs, la hausse du prix du sol a un effet sur le coût des loyers décents dans un sous-quartier équipé dans la ville de Lakota.

II-2 : UNE ABSENCE DE SÉCURITÉ FONCIÈRE SUR LE PERIMÈTRE COMMUNAL DE LAKOTA : L'ÉCHEC DE LA POLITIQUE D'IMMATRICULATION FONCIÈRE ET LES CONSÉQUENCES D'UNE INSÉCURITÉ FONCIÈRE

II-2-1 : L'échec de la politique d'immatriculation foncière à Lakota

La sécurité foncière peut se définir par le fait pour un propriétaire de se faire octroyer un titre de propriété qui est garanti par l'Etat sur la parcelle qu'il occupe. En Côte d'Ivoire,

"l'Etat est présumé propriétaire de tous les terrains non immatriculés ou non cadastrés ou non appropriés en vertu de titres réguliers de concessions ou selon les règles du droit commun public ou privé " selon la Loi n°98-750 du 23 décembre 1998 modifiée par la loi du 28 juillet 2004, en son Article 6.

Le processus d'immatriculation, non obligatoire ou de cadastrage, consiste à faire inscrire les droits existants sur les terres « appropriées sans titres » au livre foncier.

¹ Opération de lotissement réalisé en 2000. Ce site non -habité est situé dans la zone nord, près du grand carrefour et Akabréboua.

A ce jour, cet état de fait a pour conséquence l'impossibilité d'une maîtrise foncière et d'une gestion du patrimoine, et la multiplication des litiges fonciers dans la ville de Lakota qui est en pleine croissance spatiale. Il existe des risques de dépossession ou d'expropriation puisqu'on ne peut pas définir avec certitude les droits de propriété ou d'exploitation dans les six zones d'extension de la ville de Lakota, prévue par le P.U.D de 1983 révisé en 1994.

II-2-2 : Les conséquences de cette insécurité foncière dans la ville de Lakota

Les conséquences de cette insécurité foncière peuvent être regroupées en trois points essentiels qui sont : l'importance des litiges fonciers, une mauvaise connaissance des attributions du sol constructible et une insécurité foncière qui pénalise le développement urbain.

II-2-1-1 : L'importance des litiges fonciers

Dans la ville de Lakota, les litiges nés du droit de propriété représentent 50% des affaires à traiter après le morcellement d'un espace donné. La compétition pour l'acquisition de terrains devient de plus en plus forte à Lakota, une ville où les terrains sont en faible disponibilité. L'indivision entre héritiers coutumiers est aussi source de litiges concernant l'obtention des lots octroyés par l'administration foncière aux détenteurs coutumiers des cinq villages rattrapés par la ville, après une opération de lotissement public. Aussi, même si les terrains ont été immatriculés, les mutations au livre foncier ne sont pas assurées sur deux à trois générations du fait de la population. Cela entraîne des conflits permanents entre les héritiers (chefs de lignages).

II-2-1-2 : Une mauvaise connaissance des attributions du sol constructible à Lakota

Au sein de la population de Lakota, 55% des chefs de ménage n'ont connaissance de la législation foncière et domaniale. Pour ceux-ci, les terres non appropriées appartiennent à l'Etat, mais ils considèrent que l'Etat, c'est eux. Cette méconnaissance des procédures domaniales et foncières pour l'acquisition de terrains domaniaux durcit la complexité du foncier urbain à Lakota où l'autorité municipale n'a pas la maîtrise de son patrimoine.

Mieux, la non-régularisation de la situation foncière des terrains communaux constitue des actes d'accaparement et entraîne des occupations illicites.

II-2-1-3 : Une insécurité foncière qui pénalise le développement urbain à Lakota

Cette insécurité foncière rend très difficile la mise en place d'une véritable politique d'aménagement locale de la commune de Lakota. De plus, les investisseurs privés et sociétés immobilières qui aimeraient participer à ce développement urbain ont des garanties foncières insuffisantes. Les organismes internationaux tels que la Banque Mondiale et l'Union Européenne ne réaliseront des infrastructures pour un projet déterminé qu'à condition d'avoir des garanties foncières. Car le nombre de projets financés dans le cadre du P.U.D de 1983 révisé en 1994, s'exécute difficilement avec la question des purges coutumières sur l'espace périurbain de Lakota.

III- LE DYSFONCTIONNEMENT DU MARCHÉ PRIVÉ DE LOGEMENTS DANS LA VILLE DE LAKOTA

La spéculation foncière, la turbulence du marché de l'emploi, le bas niveau de vie des ménages, la production des logements par l'auto-construction, la non-application des règles, etc., sont à la base du dysfonctionnement du marché privé du logement. Ce dysfonctionnement se manifeste à travers la dégradation des logements, la location libre, l'accroissement de la distance logement/lieu de travail et la forte mobilité résidentielle.

III-1 : L'ÉTAT DU LOGEMENT DANS LA VILLE DE LAKOTA

Le logement est vieillissant et exigu dans les anciens quartiers du centre-ville. En effet dans ces quartiers, beaucoup de logements datent de plusieurs décennies. Il s'agit généralement de maisons familiales. Le manque de moyens financiers fait que les propriétaires les moins nantis sont incapables de reconstruire. Ce qui a pour conséquence le départ des locataires et l'aggravation de la promiscuité dans les ménages des propriétaires le plus souvent. En dehors de ce cas, il y a celui des maisons en chantier depuis plus de cinq ans et des parcelles seulement clôturées sont laissées en l'état pendant des années en vue d'une spéculation future.

Les maisons en chantier depuis plusieurs années appartiennent le plus souvent à des ménages locataires et à des cadres ou fils de la localité résidents soit Abidjan ou à l'étranger.

III-1-1 : La location libre

La location libre du logement se caractérise par son aspect informel car non régie par aucun texte. Le prix du loyer est très variable en fonction de la situation géographique, du type de quartier, de la nature et du degré d'équipement du logement. Le loyer est généralement proposé par le propriétaire qui décide aussi d'une caution à payer avant de s'installer. Cette caution varie selon les exigences du bailleur et peut aller de deux (2) à trois (3) mois. La pression du loyer sur le budget des ménages dépend du statut socio-financier ou professionnel du locataire. Ainsi pour la majorité des locataires, les problèmes financiers conduisent au règlement difficile des loyers. Cette situation est parfois à la base de relations conflictuelles entre bailleurs et locataires. Cela pousse chacun de ces deux (2) acteurs à adopter des stratégies efficaces pour s'en sortir le mieux possible.

Ainsi, acquérir une habitation dans la ville de Lakota est devenu une compétition où ceux qui peuvent proposer une forte avance sur le loyer sont toujours gagnants. Malgré tout, l'offre est loin en deçà de la demande de logement. Cela se remarque dans le fait que le temps moyen de recherche d'un logement semble se prolonger si bien que les ménages qui déménagent sans histoire avec le bailleur réservent le logement à un parent, un ami ou une connaissance, informé à l'avance. Les réservations de logement concernent aussi les maisons en chantier.

III-1-2 : L'accroissement de la distance Logement/ Lieu de travail

Le parc immobilier de la ville de Lakota est fortement constitué d'habitat de cour de deux bâtiments horizontaux (*environ 64%*). Cette situation explique l'extension spatiale spectaculaire de la ville et l'éloignement de plusieurs ménages de leur lieu de travail au centre-ville.

En effet, l'absence d'un réseau dense de transport collectif urbain, le coût élevé du carburant et le bas niveau de vie des ménages posent avec acuité le problème du transport des citadins de leur domicile vers les marchés, les services, les lieux ludiques situés dans le centre-ville ou pour visiter leurs parents et amis. Les lignes des taxis communaux sont fixées à 200 FCFA.

Lorsque la distance est grande, il faut déboursier 300 à 400 FCFA, l'équivalent de deux places pour un passager. Ce qui paraît énorme pour des ménages à revenu modeste en grande partie. Le problème de transport est d'autant plus délicat avec la dégradation très avancée des rues inter-quartiers qui parfois sont impraticables en période de pluie. Le ressenti du problème de transport dépend du revenu du ménage, de la situation géographique du lieu d'habitation ainsi que de l'âge ou du sexe de l'habitant. Aussi, ne serait-il pas illogique de parler de problème de transport pour les ménages des quartiers Dida, Dioulabougou et commerce car ces quartiers centraux regroupent à elles seules l'ensemble des services publics et commerces de la ville. Ces habitants du centre jouissent largement, de la proximité des grands services et marchés de la ville. Dans les quartiers centraux, les mouvements pendulaires ne concernent pas tous les chefs de ménages. La concentration de locataires au centre-ville provient d'une stratégie qui vise à minimiser les coûts des déplacements au détriment de la qualité du logement est critique.

IV- LA MUTATION FONCIÈRE DU CENTRE-VILLE DE LAKOTA

On a constaté que le centre-ville est soumis à une forte concentration de l'habitat et une forte densification humaine ; le tout couronné par une dégradation du cadre de vie des habitants. Depuis quelques années, ce centre est soumis à des mutations foncières sans précédent de la part d'opérateurs économiques qui construisent des villas et des studios avec toutes les commodités.

En effet, la Direction Départementale de la Construction de Lakota a révélé que la plupart de ces habitats modernes qui n'ont pas de permis de construire rebâtissent sur le site de logements coloniaux en ruine, si bien que même les conditions de sécurité n'y sont pas. En dehors du permis de construire, ces nouvelles constructions seront une gêne dans la réalisation du projet de réhabilitation du centre-ville initialement prévu par le P.U.D de 1983; dont l'objectif principal est de pouvoir maintenir un grand nombre de ménages dans leurs quartiers d'habitation et de décongestionner la zone en question. Ce projet mérite d'être réalisé quand on sait que la mutation foncière en cours dans le centre-ville revêt aussi deux inconvénients majeurs pour l'habitat.

Dans un premier temps, elle diminue drastiquement la fonction résidentielle des quartiers centraux en faveur des activités de commerce et de services. Aussi, elle enfonce à moyen ou long terme les ménages soumis aux mouvements qui en émanent de la faiblesse de leurs revues mensuelles.

Par ailleurs, dans sa quête de logement, le locataire est confronté à sa forte envie d'habiter non loin du centre-ville dont le parc résidentiel est en baisse perpétuelle, tandis que les propriétaires et les héritiers piégés par l'argent frais cherchent un terrain à la périphérie sans avoir à l'idée qu'ils seront pour de bon confrontés au problème de transport. C'est en cela que la mutation pose des problèmes de logements et on le perçoit, après le départ des ménages vers la périphérie. Il s'agit d'une pratique fréquente dans le centre-ville.

Aujourd'hui, le problème est que la mutation foncière prend de l'ampleur dans le centre-ville de Lakota du fait de la disparition des premiers propriétaires et de l'augmentation des maisons familiales dont un grand nombre a été vendu. Près de 17,8 % des parcelles ou concessions appartiennent à des héritiers (*de riches commerçants ou de détenteurs coutumiers*) dont certains sont tentés par la vente. Les parcelles mutées représentent environ 10,5 % des parcelles de la zone concernée. Elles couvrent une superficie moyenne de 725 m². Le constat est formel avec la mutation et la rénovation urbaine, l'habitation est reléguée au 2^{ème} rang.

V- L'ÉVOLUTION DU LOYER PAR ZONE ET LA TRAJECTOIRE RÉSIDENTIELLE DES MÉNAGES DE LAKOTA

Les logements de 3 pièces représentent 32,5% des logements locatifs de Lakota. En 2 000, le loyer moyen de ce type de logement était de 10 000 Frs CFA par mois en mode d'habitat de cour. Le loyer le plus élevé pour ce type de logement était dans le quartier commerce à 20 000 Frs CFA et le plus bas fixé à 8 000 frs CFA relevé dans les noyaux villageois (Akabréboua village, Djrogalié, Dogohiri village, Koudoulilié village et Oliziriboué).

Par exemple, le *Tableau 1* fait état de la répartition spatiale d'un indice spatial des loyers. On remarque que les loyers les plus élevés sont concentrés au quartier commerce, Dogohiri résidentiel, Evron, Résidentiel et Sogefiha.

La situation s'explique vraisemblablement en partie par une certaine qualité de leur environnement et surtout par la proximité du centre-ville. Deux périodes ont été retenues pour analyser la croissance des loyers, soit de 2000 à 2005 et de 2005 à 2010. Pour la première période, la croissance quinquennale des loyers est de 15,75 %. La seconde période 2005-2010, connaît des hausses plus importantes. Le taux de croissance quinquennale pour cette seconde période est de 23,42 %. Certaines zones connaissent des taux de croissance annuelle particulièrement élevés. C'est le cas des noyaux villageois 25,99 % suivi du quartier Sogefiha avec 23,72%.

Tableau 1 : Principales variables concernant le marché du logement locatif par quartier (Lakota)

Quartiers	Loyers moyens/ 3 pièces (Frs CFA)			Indice relatif des loyers	Croissance annuelle des loyers
	2000	2005	2010	2000	2000-2010
Akabréboua	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30
Akabréboua village	8 000	12 000	15 000	0,73	16,22
Commerce	20 000	23 000	28 000	1,32	18,90
Dida	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30
Dioulabougou	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30
Djrogallilié	8 000	12 000	15 000	0,73	16,22
Dogohiri résidentiel	17 000	21 000	25 000	1,23	16,95
Dogohiri village	8 000	12 000	15 000	0,73	16,22
Evron	17 000	21 000	25 000	1,23	16,95
Koudroulilié	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30
Koudroulilié Extension.	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30
Koudroulilié village	8 000	12 000	15 000	0,73	16,22
Oliziriboué	8 000	12 000	15 000	0,73	16,22
Résidentiel	17 000	21 000	25 000	1,23	16,95
Sogefiha	15 000	18 000	23 000	1,12	17,52
Zéga	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30
Zéga Extension	10 000	14 000	18 000	0,98	15,30

Source : Enquête personnelle, Août-Novembre 2011

Aussi, on a mesuré plusieurs coefficients de corrélations entre le taux d'inoccupation par zone et le niveau des loyers pour chacun des quartiers, en aucun cas cela n'a donné de résultats montrant une bonne corrélation entre les deux phénomènes. On aboutit donc à la conclusion qu'il n'y a pas de liaison entre le taux d'inoccupation et l'évolution des loyers. Ceci illustre vraisemblablement que, la croissance et le niveau des loyers ne sont pas liés exclusivement au taux d'inoccupation.

Par ailleurs, la trajectoire résidentielle d'un ménage se lit dans ses changements de statuts d'occupation du logement et ses déplacements à travers l'espace urbain :

- dans le premier cas, on assiste à un passage de l'hébergement au statut de propriétaire en passant par celui de locataire ou d'ayant droit;
- dans le second cas, il s'agit plutôt du sens des mouvements du ménage à travers l'espace. Ces mouvements peuvent s'effectuer dans le même quartier ou d'un quartier à un autre.

A ce titre, L'itinéraire qui a conduit les chefs de ménage dans les quartiers où ils résident actuellement est marqué par une grande mobilité résidentielle. L'étude de terrain a permis de constater que 60,95% des enquêtés ont changé un (1) à deux (2) fois de quartiers tout au plus. 26,02% d'entre eux ont déclaré n'avoir résidé que dans un seul quartier. De ce fait, il convient de distinguer, une « mobilité résidentielle choisie » d'une « mobilité résidentielle subie ». Ainsi, La mobilité résidentielle choisie correspond à un cursus résidentiel idéal rendu possible grâce à une mobilité sociale ascendante. La mobilité résidentielle subie quant à elle est un cursus résidentiel stationnaire à mobilité sociale stagnante ou descendante (*Figure 5*).

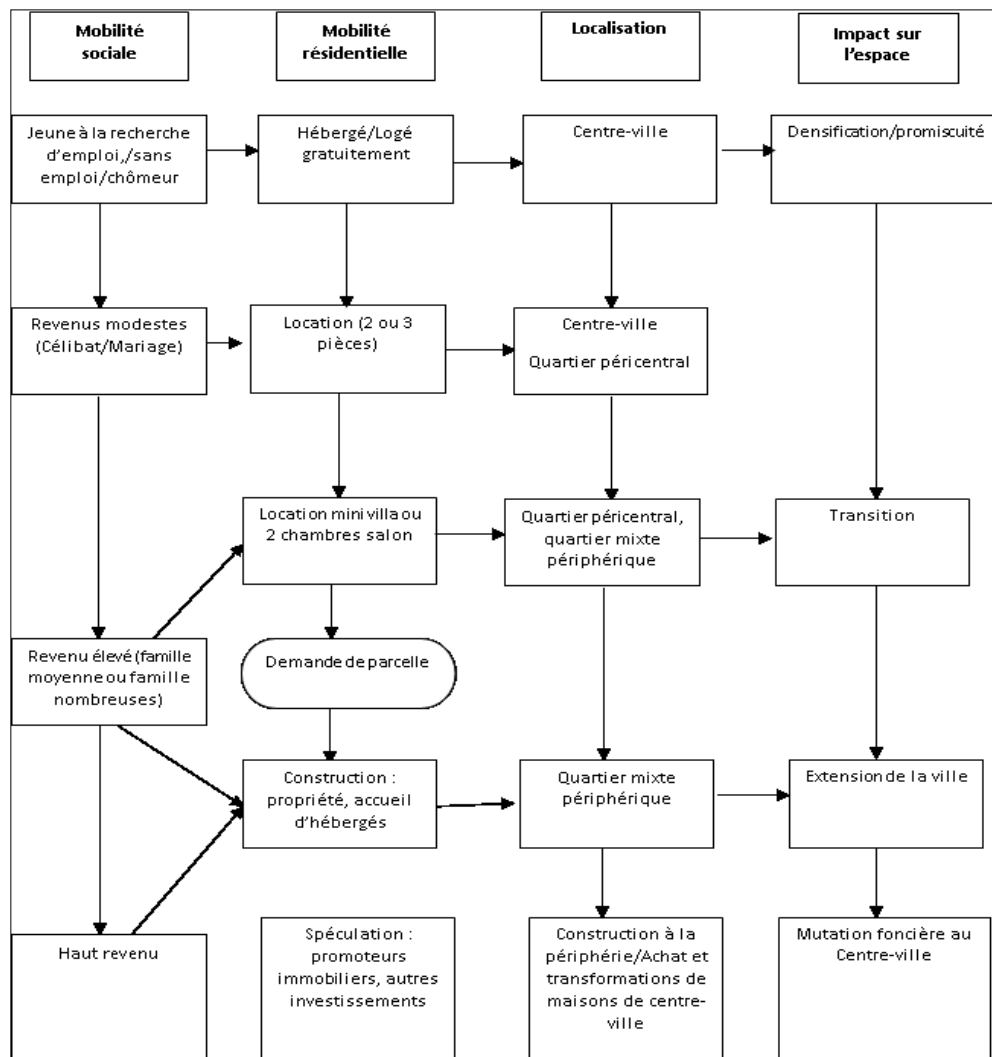


Figure 5 : Modèle simplifié d'une mobilité résidentielle applicable à la ville de Lakota
(Source : Adamo Abdoulaye, 2005, pp.157)

Dans ce cas, le déménagement paraît comme une contrainte et non un choix. Aussi, les ménages sont-ils soumis à des déménagements successifs sans, pour autant, changer de statut d'occupation, ni de statut socio-financier encore moins de type de logement. La fréquence de cette pratique fait penser à une sorte de « nomadisme urbain ».

Par la suite, nous avons essayé de déterminer « la probabilité de déménagement¹ ». Cet exercice nous a permis de constater un fort attachement à l'habitat des ménages des quartiers de Koudoulilié, Zéga, Résidentiel, Evron, Sogefiha et Dogohiri résidentiel. Seulement à Dioulabougou (Photo 1), près de 48 % des ménages enquêtés expriment un désir de déménager.

¹ Un indice important de la mobilité résidentielle. Il découle de l'image de la représentation que l'habitant se fait de son environnement et de son logement. La décision de déménager dépend de plusieurs facteurs si bien que mesurer sa probabilité est trop complexe.

Par ailleurs, la configuration spatiale de la ville dépend de ces deux types de mobilité. Quant à la durée de l'occupation et la probabilité d'un déménagement, elles sont les principaux indices de la stabilité ou de l'instabilité résidentielle d'un ménage.



Photo 1 : un cadre de vie dégradé et difficile d'accès en voiture à Dioulabougou (cliché, JAD 2012)

CONCLUSION

Face aux enjeux de la maîtrise du foncier urbain, la persistance de l'insécurité foncière et la spéculation effrénée animée par les acteurs coutumiers influent sur la dynamique spatiale de la ville de Lakota. Certes, les nouvelles procédures administratives foncières introduites par la communalisation sont parvenues à régulariser la production de terrains urbains, mais elles ont suscité le monopole des détenteurs coutumiers dans le processus de lotissement concerté en cours à Lakota.

Toutefois, autour du noyau colonial (*Commerce, Dioulabougou, Dida et Evron*), de nouveaux quartiers ont été édifiés et des opérations de restructuration urbaine ont été réalisées au profit des villages périurbains de la ville (*Akabréboua, Koudoulilié, Oliziriboué, Djrogalilié et Dogohiri*).

En très peu de temps, la configuration de tâche urbaine de Lakota a considérablement évolué ; car la surface urbanisée estimée à 340 ha il y a 20 ans, est passée du simple au double en 2010 avec 773,61 ha ; mais de manière spontanée dans la partie sud de la ville. La limite réelle de la ville est devenue difficilement perceptible. La coalescence (sens)? du front d'urbanisation de la ville et des villages rattrapés par la ville est à présent source de maints litiges fonciers sur l'espace communal de Lakota. La fulgurante transformation du foncier agricole à l'usage de l'habitat met à l'ordre du jour l'épineuse question de l'insuffisance de logement et de la gestion du foncier urbain. Jusqu'à ce jour, les autorités administratives en charge du dossier n'ont pas encore élucidé cet épineux problème. Sa persistance mérite une attention particulière de la part des chercheurs et des pouvoirs publics.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ATTA (Koffi), Urbanisation et développement en Côte d'Ivoire, Groupe de recherche espace système, IGT, 2000, 65 p.
- DUREAU (F.), Migration et Urbanisation, le cas de la Côte d'Ivoire, Orstom, Abidjan (Côte d'Ivoire), Thèse de Doctorat 3^{ème} cycle, 1987, 296 p.
- FAIVRE. (C.), La gestion foncière urbaine à Madagascar : un enjeu d'efficacité dans la décentralisation, 2000, 105 p.
- KOFFI (B.E.), Urbanisation et Aménagement d'une commune, le cas de la commune d'Adjamé, Thèse de Doctorat de Géographie, Université de Cocody, 2002, 288 pp.
- N'CHO (A.C.), Stratégie d'optimisation de la gestion des déchets solides, cas de la ville de Lakota, INP-HB-Ingénierie des Travaux Publics ; Option Bâtiment et Urbanisme, 2010, 128 p.
- YAPI (D.A.), Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan, l'urbanisation de Yopougon, Thèse de 3^{ème} Cycle, Univ. Toulouse – le Mirail, 1981, 322 p.
- YAPI (D.A.), *L'habitat sur le travail sur le plateau du Banco : signification d'un équilibre*, séminaire annuel de l'Ecole Normale Supérieure d'Abidjan, 1984, 40p.
- YAPI (D.A.), Politique urbaine en Côte d'Ivoire : son impact sur l'évolution des formes d'habitat non planifié, Thèse de Doctorat d'Etat, Paris, Tome I, 1994, 707 p.
- ARCHIBAT., Bâtissons mieux aujourd'hui pour mieux vivre demain : Magazine, éd. octobre 2007, 94 p.
- ARCHIBAT., Changeons nos villes, changeons nos vies : Magazine, éd. octobre 2009, 98p.
- ARCHIBAT., Le droit au logement : Magazine, éd. octobre 2011, 114 p.
- Direction Centrale de l'Urbanisme, al., Lakota- Schéma Directeur à long terme : Niveau 90 000 habitants, éd. Juin 1982, pp 24.
- Direction de la statistique, Répertoire des localités de la Côte d'Ivoire et population, Abidjan (CVI), éd. Août 1976, pp. 197- 212.
- Direction et Contrôle des Grands travaux, Commune de Lakota- Plan d'Urbanisme Directeur : Rapport de synthèse, éd. Juillet 1994, pp 71.
- Direction et Contrôle des Grands travaux, Commune de Lakota- Plan d'Urbanisme Directeur : Rapport de synthèse, éd. Juillet 1994, p. 71.
- Institut d'hygiène, 1966, Répertoire des localités de la Côte d'Ivoire et population, Abidjan (CVI), éd. février 1966, pp. 01 – 53.
- Institut National de la Statistique, Analyse des résultats RGPH 1998, 2001, Tome 13, p. 61
- Institut National de la Statistique, Répartition des ménages par commune et par type de logements RGPH 1998, 2001, 2 planches.
- Ministère de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme- RCI, Juin 1993, Guide de la construction et de l'urbanisme, éd 93.