

Stratégies de consolidation des occupations des bas-fonds urbains et hybridation de la gouvernance foncière à Bouaké (Côte d'Ivoire)

KONE Abibata Aicha

Université Alassane Ouattara

Résumé

Cette étude analyse les mécanismes de consolidation des occupations dans les bas-fonds urbains de Bouaké. Elle montre que ces espaces, initialement inconstructibles, sont investis en réponse aux contraintes d'accès au foncier et au logement formel, marquées par la rareté des terrains viabilisés, le coût élevé du foncier et la complexité des procédures administratives. Au-delà de cette logique d'adaptation, les résultats révèlent une transformation progressive des occupations à travers des arrangements coutumiers et des démarches administratives qui produisent des formes hybrides de légitimité. L'étude met également en évidence le rôle central des acteurs institutionnels, dont les interventions contribuent, directement ou indirectement, à la stabilisation des installations. Enfin, la gouvernance de ces espaces apparaît fragmentée, oscillant entre contrôle, tolérance et arrangements locaux. Ces dynamiques produisent une urbanisation progressive de zones initialement exclues de la planification urbaine.

Mots clés : Bas-fonds urbains ; occupation du sol ; gouvernance foncière ; informalité urbaine ; acteurs institutionnels ; Bouaké ; urbanisation informelle ; sécurisation foncière ; Côte d'Ivoire.

Abstract

This study examines the mechanisms underlying the consolidation of settlements in urban lowlands in Bouaké. It shows that these non-buildable areas are occupied in response to constraints in access to formal land and housing markets, characterized by limited serviced land, high land prices, and complex administrative procedures. Beyond this adaptive logic, the findings reveal a gradual transformation of settlements through customary arrangements and administrative procedures that generate hybrid forms of legitimacy. The study also highlights the central role of institutional actors, whose

interventions directly or indirectly contribute to the stabilization of settlements. Finally, governance in these areas appears fragmented, oscillating between control, tolerance, and local arrangements. These dynamics result in the progressive urbanization of areas initially excluded from formal urban planning.

Keywords : *Urban wetlands; land occupation; land governance; urban informality; institutional actors; Bouaké; informal urbanization; land tenure security; Côte d'Ivoire.*

Introduction

Depuis plusieurs décennies, les villes africaines connaissent une croissance démographique soutenue sous l'effet combiné de l'accroissement naturel de la population et de l'intensification des migrations. Selon les Perspectives d'urbanisation mondiale (révision 2025), la part de la population africaine vivant en milieu urbain est passée d'environ 15 % en 1950 à près de la moitié en 2025 et devrait atteindre près de 60 % en 2050 (UN DESA¹, 2025). Cette dynamique fait de la gestion foncière un enjeu central de la régulation urbaine. Cependant, elle se traduit par une demande croissante en logements et terrains urbanisables que les politiques publiques peinent à satisfaire. Il en résulte le développement de formes d'occupation de l'espace urbain qui échappent, en tout ou en partie, au cadre réglementaires de la planification urbaine.

Bouaké, deuxième agglomération de Côte d'Ivoire, constitue un cas particulièrement révélateur. En tant que carrefour économique et administratif du centre du pays, la ville a connu une forte croissance démographique, passant de 536 189 habitants en 2014 à 832 371 habitants en 2021(RGPH², 2021). Cette croissance s'est accompagnée d'une extension rapide de l'emprise urbaine, passée de 2 122 ha en 1966 à 29 250 ha en

¹ United Nations, Department of Economic and Social Affairs

² Recensement Général de la Population et de l'Habitat

2014, entraînant l'intégration progressive des villages périphériques dans la trame urbaine (Doho, Ettien et Ettien, 2022). Par ailleurs, les recompositions institutionnelles intervenues au cours de la crise sociopolitique ont contribué à transformer les modalités locales de gestion et contrôle foncier. Les bas-fonds, pourtant reconnus pour leurs fonctions hydrologiques, écologiques et agricoles, ont progressivement fait l'objet d'occupations résidentielles, interrogeant les dispositifs locaux de régulation foncière et de gouvernance urbaine.

Les travaux existants ont mis en évidence divers mécanismes d'accès au sol, allant des occupations spontanées, qu'elles soient collectives ou individuelles (Wagner, 1988 ; Roussel, 1988), aux transactions foncières informelles impliquant une pluralité d'acteurs, notamment les autorités coutumières, les propriétaires fonciers, les intermédiaires locaux et les acquéreurs (Ameur, 1988 ; Gensler, 2004 ; Robineau, 2004 ; Boyer, 2010). Ils mettent également en évidence des processus de stabilisation des occupations reposant sur la consolidation de l'habitat, la mobilisation collective des résidents ou encore l'attente de régularisations futures (Manirakiza, 2011). Toutefois, malgré ces apports, les pratiques concrètes des acteurs institutionnels chargés de la régulation quotidienne de ces espaces demeurent encore insuffisamment documentées.

Les observations réalisées dans le cadre de cette recherche mettent en évidence un décalage entre le cadre réglementaire applicable aux bas-fonds et les pratiques observées sur le site étudié. Elles révèlent notamment la coexistence d'opérations de bornage, de construction et de diverses formes de reconnaissance ou de validation administrative dans un espace pourtant soumis à des restrictions d'urbanisation. Ce constat conduit à s'interroger sur les mécanismes institutionnels et relationnels qui contribuent à la pérennisation de ces occupations dans un espace juridiquement

non constructible. Cette situation invite à dépasser les analyses centrées sur les seules modalités d'accès au foncier et les stratégies des occupants, afin d'interroger les configurations institutionnelles, foncières et sociales qui sous-tendent la consolidation de ces occupations dans des espaces réglementairement contraints. Dans cette perspective, l'analyse mobilise une lecture centrée sur la régulation foncière, les arrangements institutionnels et les marges d'action des acteurs intervenant dans la gestion quotidienne de ces espaces. D'où la question suivante : **quels mécanismes fonciers, institutionnels et relationnels contribuent à la consolidation des occupations dans les bas-fonds urbains de Bouaké ?**

La présente étude vise à analyser les mécanismes de consolidation des occupations dans les bas-fonds urbains de Bouaké, en mettant l'accent sur les interactions entre acteurs institutionnels et autres catégories d'acteurs impliqués dans ces dynamiques. Plus spécifiquement, elle cherche à examiner les modalités d'accès au foncier, les stratégies de maintien des installations et le rôle des acteurs institutionnels dans leur stabilisation.

Sur le plan social, cette recherche fournit aux collectivités territoriales et aux services techniques de l'urbanisme et du foncier des éléments de compréhension des dynamiques foncières, institutionnelles et sociales qui structurent l'occupation des bas-fonds urbains. Elle permet de mieux saisir les facteurs de persistance de ces occupations malgré leur statut non constructible et d'améliorer la prise en compte des pratiques effectives des acteurs dans les dispositifs de gouvernance et de planification urbaine. Elle peut également contribuer à l'amélioration des actions de contrôle et de prévention, en appui à une meilleure anticipation des extensions résidentielles et des occupations à risque. Au-delà de ses

implications opérationnelles, cette étude contribue à la compréhension des dynamiques contemporaines de l'urbanisation informelle en Afrique et du rôle des acteurs institutionnels et sociaux dans sa production.

1. Cadre théorique et analytique

La régulation foncière désigne l'ensemble des règles, institutions et mécanismes qui organisent l'accès au sol, son usage et sa sécurisation. Dans les contextes urbains marqués par le pluralisme normatif, elle résulte de l'interaction entre normes étatiques, coutumières et pratiques sociales. Elle ne relève donc pas d'un système unifié, mais d'une construction progressive des droits et des légitimités dans l'action. Dans cette perspective, la régulation foncière s'appuie également sur des ressources relationnelles. Les acteurs mobilisent des réseaux sociaux familiaux, amicaux ou professionnels afin de faciliter l'accès au foncier, d'appuyer leurs démarches administratives ou de renforcer la reconnaissance de leurs occupations. Ces réseaux participent ainsi à la sécurisation progressive des installations, en complément ou en contournement des dispositifs formels.

Les travaux de Philippe Lavigne Delville permettent d'appréhender cette régulation comme un processus d'hybridation normative. Les droits d'usage et les formes de légitimité foncière se construisent dans les interactions entre acteurs sociaux et institutionnels, produisant des configurations différenciées selon les contextes locaux. Cette dynamique peut être prolongée par l'approche de la gouvernance par arrangements développée par Béatrice Hibou. Celle-ci met en évidence des modes de coordination fondés sur des compromis pratiques entre acteurs. Ces ajustements, souvent informels mais stabilisés dans le temps, contribuent à réduire l'incertitude foncière et à consolider les occupations.

Enfin, l'analyse des pratiques de terrain mobilise l'approche de la street-level bureaucracy de Lipsky. Les agents en contact direct avec les populations disposent d'une marge de manœuvre dans l'application des règles. Leur pouvoir discrétionnaire se traduit par des arbitrages, des tolérances ou des interprétations situées. Ces pratiques participent indirectement à la production des arrangements et à la stabilisation des occupations.

L'articulation de ces approches permet de dépasser les oppositions classiques entre formel et informel ou entre État et société. Elle met en évidence une régulation foncière produite dans l'interaction entre normes, pratiques institutionnelles et réseaux sociaux. Ce cadre permet ainsi d'analyser les mécanismes de stabilisation des occupations dans les espaces urbains contraints, en intégrant à la fois les logiques institutionnelles, les interactions sociales et les pratiques administratives de terrain.

2. Méthodologie

L'étude a été menée à Bouaké, deuxième agglomération urbaine de Côte d'Ivoire, plus précisément dans un bas-fond situé au sud-ouest de la ville, délimité par les quartiers d'Ahougnanssou, de Broukro et de N'Gattakro. Ce site a été retenu en raison de l'urbanisation progressive dont il fait l'objet malgré son caractère non constructible, ainsi que des enjeux fonciers et environnementaux qui y sont associés.

L'étude s'inscrit dans une démarche qualitative reposant sur une recherche documentaire, une enquête exploratoire, des entretiens semi-directifs et l'observation directe. Les entretiens ont été réalisés auprès de 31 acteurs impliqués dans les dynamiques foncières locales, dont 10 agents administratifs

(services municipaux et direction régionale de la Construction et de l'Urbanisme), 3 chefs de terre et 18 occupants du bas-fond. En raison du caractère informel de l'occupation et de l'absence de base de données sur les habitants du site, un échantillonnage non probabiliste a été retenu, combinant les techniques de commodité et de boule de neige. La collecte des données a été poursuivie jusqu'à l'atteinte de la saturation des informations.

Les données empiriques, issues des entretiens et des observations directes, ont été complétées par une analyse documentaire portant sur les textes réglementaires et les travaux scientifiques relatifs à la gouvernance foncière. L'ensemble du corpus a fait l'objet d'une analyse de contenu thématique, structurée autour des modalités d'accès au foncier, des stratégies de maintien des occupations et du rôle des acteurs institutionnels. « Les résultats ont enfin été interprétés à la lumière du cadre théorique mobilisé afin d'en dégager les principaux mécanismes explicatifs.

3. Résultats

3.1. Raisons d'occupation des bas-fonds urbains

Les résultats de l'enquête montrent que l'occupation des bas-fonds urbains s'inscrit dans des logiques principalement économiques et résidentielles, liées à l'accès limité au logement formel et à la recherche d'opportunités foncières accessibles.

Une première logique renvoie aux contraintes économiques des ménages. L'insuffisance des revenus limite l'accès au marché locatif et à la propriété dans les zones urbanisées et viabilisées. Les bas-fonds apparaissent alors comme une solution de relogement pour des ménages en situation de précarité résidentielle.

Comme l'exprime une enquêtée :

De nos jours, ce n'est pas évident d'avoir une maison de 10 000 francs le loyer. Je suis veuve et mes enfants sont à ma charge. Avec l'activité que je fais, je ne peux pas me permettre de louer une maison, c'est pourquoi j'ai demandé au propriétaire de ce terrain de m'accorder un espace où je pourrai vivre avec mes enfants.

Au-delà de la contrainte économique, l'aspiration à l'habitat individuel constitue une motivation importante. La complexité des procédures administratives et le coût élevé du foncier viabilisé orientent certains ménages vers des espaces périphériques ou non constructibles perçus comme plus accessibles. Un enquêté souligne : « Les terrains situés sur les terres fermes sont excessivement coûteux et la procédure d'acquisition est beaucoup plus complexe. Raison pour laquelle nous nous sommes orientés vers ce terrain. »

Par ailleurs, les résultats montrent que l'occupation des bas-fonds ne concerne pas uniquement les ménages à faibles revenus. Des acteurs économiques, notamment des promoteurs informels ou investisseurs individuels, y voient une opportunité stratégique d'acquisition foncière à bas coût et de contournement des procédures formelles. Ces espaces sont alors utilisés comme supports d'activités locatives ou spéculatives. Un entrepreneur indique :

« Ça a été une occasion pour moi d'avoir ce terrain. J'ai appris qu'il y avait des morcellements de terres pour la vente. Le prix étant abordable, j'ai opté pour l'achat. Une très bonne opportunité, car on n'est pas confronté ici aux longues procédures pour la construction des maisons, ce

qui nous permet de construire rapidement et de mettre les habitations en location. »

3.2. Modes d'accès aux terrains non constructibles

L'analyse des modes d'accès au bas-fond étudié met en évidence une transformation progressive des modalités d'appropriation foncière. Les formes initiales d'attribution fondées sur les relations sociales et les mécanismes coutumiers évoluent progressivement vers des transactions monétarisées impliquant une diversité croissante d'acteurs et de procédures de reconnaissance.

3.2.1. Des formes d'accès socialement encadrées aux transactions foncières marchandes

Les premières formes d'accès au bas-fond reposent principalement sur des mécanismes sociaux et coutumiers. Les propriétaires terriens cèdent des parcelles à des membres de leur famille, à des proches ou à des travailleurs selon des modalités largement fondées sur l'interconnaissance et la reconnaissance sociale. Ces attributions donnent rarement lieu à des actes écrits et sont principalement validées par les témoins de la transaction ou par la reconnaissance communautaire. Une enquêtée indique ainsi : « C'est le patron de mon mari qui a donné en cadeau le terrain à mon défunt mari. ». De même, un autre occupant précise : « Mon beau-frère, le propriétaire terrien de cet espace, m'a donné ce terrain. »

Les données recueillies montrent également que ces formes d'attribution coexistent progressivement avec des transactions marchandes. Les parcelles font alors l'objet de ventes négociées directement entre propriétaires terriens et acquéreurs. Les accords demeurent cependant largement fondés sur les relations interpersonnelles et peuvent être formalisés par de simples reçus ou attestations. Comme l'explique un enquêté : « J'étais à la recherche d'un terrain moins coûteux pour

construire. Un collègue m'a dit que son oncle vendait des terres. Nous avons discuté du prix, je l'ai payé et il m'a donné un reçu.
»

Les résultats mettent ainsi en évidence une évolution progressive des modes d'accès, marquée par le passage de cessions principalement sociales à des transactions de plus en plus marchandes, tout en conservant des formes de reconnaissance fondées sur les relations sociales et les accords locaux.

3.2.2. Diversification des acteurs et formalisation partielle des transactions

Les modalités d'accès au foncier se complexifient progressivement avec le développement de pratiques de morcellement des terres et la multiplication des intermédiaires locaux. Les propriétaires terriens procèdent au découpage de leurs domaines en micro-parcelles destinées à la vente, tandis que les transactions s'accompagnent de la délivrance de documents locaux de reconnaissance, notamment les attestations villageoises, servant de support à d'éventuelles démarches de régularisation auprès des administrations compétentes. Cette phase correspond ainsi à une période de transition caractérisée par une formalisation partielle des transactions et par une imbrication croissante entre dispositifs coutumiers et institutions publiques.

Cette évolution se manifeste notamment par l'introduction progressive de documents administratifs tels que les lettres d'attribution, obtenues auprès des autorités préfectorales après les transactions coutumières. Comme l'exprime un enquêté : « Après l'achat avec le propriétaire terrien, je me suis rendu à la préfecture pour obtenir la lettre d'attribution. » L'accès au foncier apparaît ainsi comme un processus en deux temps, reposant d'abord sur une légitimation

sociale fondée sur les mécanismes coutumiers, puis sur une tentative de formalisation institutionnelle destinée à renforcer la sécurité de l'occupation. Cette évolution traduit moins une substitution des règles coutumières par les dispositifs étatiques qu'une hybridation progressive des modes de reconnaissance foncière, dans laquelle normes locales et procédures administratives se combinent pour produire des formes intermédiaires de légitimité.

3.2.3. Hybridation des modes d'accès et implication des institutions publiques

Les modalités d'accès au foncier connaissent une transformation progressive caractérisée par l'imbrication croissante des registres coutumiers, informels et administratifs. Si les transactions continuent de s'appuyer sur les mécanismes locaux de cession, elles tendent désormais à être prolongées par des démarches de formalisation auprès des administrations publiques. Les opérations de morcellement se multiplient et les acquisitions, initialement fondées sur des attestations villageoises, donnent fréquemment lieu à des procédures visant l'obtention de lettres d'attribution, de permis de construire ou encore de dossiers techniques auprès des services compétents. Comme l'indique un enquêté : « J'ai obtenu la lettre d'attribution, le permis de construire et j'ai engagé la procédure d'ACD.³ »

Les résultats mettent ainsi en évidence une implication effective des institutions publiques dans des processus de sécurisation administrative concernant pourtant des espaces juridiquement non constructibles. Sans nécessairement produire une régularisation foncière complète, ces interventions confèrent aux occupants des formes de reconnaissance qui renforcent leur sentiment de légitimité et consolident durablement leur présence sur le site.

³ Accession de concession définitive

Dans certains cas, cette implication dépasse la seule délivrance de documents administratifs. Les données recueillies révèlent que certaines autorités interviennent directement dans les opérations de lotissement, de redistribution ou de réorganisation foncière de portions du bas-fond. Comme l'indique un chef coutumier : « Une partie de mes terres a été lotie par la mairie. » Les institutions publiques apparaissent ainsi non seulement comme des instances de validation administrative, mais également comme des acteurs participant à la production et à la recomposition des espaces occupés. Cette implication contribue à renforcer les formes de reconnaissance dont bénéficient les occupants et à consolider durablement les occupations.

3.3. Stratégies de maintien et de consolidation des occupations

Les résultats montrent que la pérennisation des occupations dans les bas-fonds repose sur une combinaison de mécanismes économiques, administratifs et relationnels qui contribuent à transformer des situations initialement précaires en formes d'occupation durablement stabilisées.

3.3.1. Les arrangements économiques comme mécanismes de stabilisation des occupations

Les résultats montrent que la stabilisation des occupations dans les bas-fonds repose en partie sur des arrangements économiques qui dépassent la simple acquisition initiale des terrains. Les transactions foncières s'inscrivent dans des processus continus de négociation impliquant à la fois les propriétaires terriens, les acquéreurs et, dans certains cas, des acteurs intervenant dans la gestion locale du foncier.

Dans plusieurs situations, ces arrangements prennent la forme d'accords complémentaires ou d'ajustements post-

acquisition visant à sécuriser la présence des occupants. Les données empiriques indiquent que certains occupants participent à des opérations de morcellement ou de réorganisation parcellaire en concertation avec les détenteurs des droits coutumiers, contribuant ainsi à renforcer leur ancrage résidentiel dans l'espace.

Par ailleurs, les résultats révèlent l'existence de transactions économiques informelles dans le cadre des dispositifs de contrôle urbain. Plusieurs enquêtés rapportent avoir effectué des paiements lors d'interventions sur le terrain afin de permettre la poursuite des travaux malgré l'absence d'autorisation administrative. Ces pratiques introduisent une dimension négociée dans l'application des règles, où les contrôles peuvent donner lieu à des arrangements ponctuels entre occupants et agents de contrôle. Un enquêté précise à ce propos : « Vu que j'ai commencé les travaux, je suis obligé de donner de l'argent aux enquêteurs (...) afin qu'ils me laissent achever ma maison. »

Ces formes d'arrangements contribuent à réduire le risque immédiat d'interruption des travaux et favorisent la poursuite progressive des mises en valeur. Elles traduisent ainsi une reconfiguration des dispositifs de régulation, dans lesquels l'application des normes est partiellement modulée par des logiques transactionnelles.

Ainsi, la sécurisation des occupations ne repose pas uniquement sur des procédures formelles ou sur la conformité administrative, mais sur un ensemble de négociations économiques continues entre les différents acteurs impliqués. Ces arrangements participent à la stabilisation progressive des installations dans le temps.

3 .3.2. La mobilisation des réseaux sociaux et administratifs

Les résultats montrent que la consolidation des occupations dans les bas-fonds ne repose pas uniquement sur des ressources économiques, mais également sur la mobilisation de réseaux sociaux diversifiés qui jouent un rôle déterminant dans la sécurisation des installations. Ces réseaux constituent des ressources relationnelles mobilisées par les occupants pour accéder à l'information, faciliter certaines démarches et réduire les contraintes liées aux dispositifs de contrôle urbain.

Les occupants s'appuient ainsi sur des liens familiaux, amicaux et professionnels afin d'activer des appuis situés à l'intérieur ou à proximité des institutions de gestion foncière et administrative. Ces relations permettent notamment d'obtenir des informations sur les procédures, d'orienter les démarches administratives ou d'anticiper certaines interventions de contrôle sur le terrain.

Dans plusieurs cas, les relations personnelles avec des agents publics apparaissent comme des médiations essentielles dans la régulation des situations d'occupation. Certains occupants mobilisent des connaissances travaillant dans les administrations locales afin d'intervenir auprès des services techniques ou de faciliter la reconnaissance informelle de leur situation. Ces médiations contribuent à atténuer certaines contraintes administratives et à stabiliser les conditions d'occupation.

Un enquêté rapporte à ce sujet :

J'ai expliqué la situation dans notre grin⁴. Un ami m'a dit qu'il a une connaissance à la mairie. Il a pris contact avec lui et on nous a donné un rendez-vous. Il m'a ensuite remis une note que je devais présenter lors des contrôles.

Les réseaux familiaux constituent également un levier important de stabilisation. Dans certains cas, des proches occupant des positions dans l'administration interviennent directement dans les démarches ou facilitent les interactions avec les services compétents. Ces relations produisent des formes de protection indirecte qui renforcent la capacité des occupants à maintenir leur présence sur le site. Un autre témoignage illustre cette configuration : « J'ai un oncle à la mairie. C'est lui qui m'a installé ici. Il a tout géré pour l'obtention du terrain. Moi, je n'ai fait que payer. »

Par ailleurs, les relations professionnelles entre agents publics apparaissent comme un canal complémentaire de régulation informelle. Des interventions entre collègues peuvent conduire à l'assouplissement de certaines procédures de contrôle ou à la suspension ponctuelle de sanctions sur le terrain. Ces pratiques traduisent l'existence de logiques de coopération informelle au sein même des dispositifs de contrôle urbain. Un agent enquêté précise : « Quand nous sommes sur le terrain, il arrive qu'un supérieur nous appelle pour nous demander de quitter les lieux. Dans ces cas, il y a souvent un arrangement entre lui et l'acquéreur. »

⁴ Lieu de rencontre informel, courant en Côte d'Ivoire, où des personnes se retrouvent régulièrement autour du thé pour échanger sur des questions sociales, économiques, politiques ou sur la vie quotidienne.

Dans l'ensemble, ces résultats montrent que la consolidation des occupations s'inscrit dans des systèmes relationnels complexes articulant solidarités sociales, médiations administratives et interactions professionnelles. Ces réseaux contribuent à produire des formes différenciées de sécurisation, qui participent progressivement à la stabilisation des occupations dans les bas-fonds.

3.3.3. Le rôle des acteurs institutionnels dans la consolidation des occupations

Les résultats montrent que les acteurs institutionnels interviennent de manière significative dans la consolidation des occupations dans les bas-fonds, à travers un ensemble de pratiques administratives, techniques et réglementaires qui contribuent, directement ou indirectement, à la stabilisation des installations. Leur rôle ne se limite pas à l'application des normes d'urbanisme, mais s'inscrit dans des interactions continues avec les occupants et les autres acteurs du foncier local.

Dans plusieurs cas, les occupations sont progressivement accompagnées par des démarches administratives engagées auprès des services compétents. Les acquéreurs déclarent avoir obtenu ou entrepris l'obtention de documents tels que la lettre d'attribution, le permis de construire ou encore les pièces techniques nécessaires aux procédures de régularisation foncière. Ces documents, bien que produits dans un contexte d'inconstructibilité du site, sont mobilisés par les occupants comme éléments de sécurisation de leur présence. Un enquêteur précise : « Après l'acquisition du terrain auprès du propriétaire terrien, j'ai entrepris les démarches pour l'obtention de la lettre d'attribution. Aujourd'hui je dispose de l'autorisation de construire. » Un autre ajoute : « Je dispose de la lettre

d'attribution et j'ai engagé l'ACD. Quant au permis de construire, j'ai payé tous les frais demandés. Je suis en attente. »

Ces éléments montrent que les dispositifs administratifs, initialement conçus comme outils de contrôle de l'urbanisation, sont intégrés dans les stratégies de consolidation des occupants. Ils contribuent à produire une forme de reconnaissance partielle de l'occupation, renforçant sa légitimité pratique dans l'espace étudié.

Par ailleurs, les résultats indiquent que les services techniques et administratifs interviennent également dans les opérations de contrôle des constructions. Ces interventions donnent lieu à des situations contrastées : dans certains cas, elles conduisent à l'arrêt des travaux, tandis que dans d'autres, elles aboutissent à des ajustements ou à des tolérances permettant la poursuite des chantiers. Un agent de contrôle rapporte : « Lorsque nous constatons une infraction, nous demandons l'arrêt des travaux. Mais il arrive que nous recevions des instructions de notre hiérarchie de quitter les lieux. »

Ces pratiques traduisent une application différenciée des règles d'urbanisme, qui influence directement les trajectoires d'occupation dans le bas-fond. Elles participent à la production d'un cadre de régulation souple, dans lequel la norme formelle coexiste avec des arrangements de terrain.

Les résultats révèlent également, dans certains cas, une implication plus structurelle des autorités locales dans les dynamiques foncières, notamment à travers des opérations de lotissement ou de reconfiguration parcellaire dans des zones pourtant classées non constructibles. Ces interventions contribuent à transformer les modalités d'occupation et à renforcer l'ancrage des populations dans l'espace. Un chef

coutumier indique : « Une partie de mes terres a été lotie par la mairie. Après renseignement, on m'a fait savoir que c'est le maire qui a procédé au lotissement du terrain. »

Enfin, les données montrent que les procédures administratives mobilisent souvent plusieurs niveaux institutionnels (services techniques, cadastre, préfecture, ministère), ce qui contribue à produire des parcours de régularisation fragmentés mais cumulativement stabilisateurs pour les occupants.

Dans l'ensemble, ces résultats mettent en évidence que les acteurs institutionnels participent à la consolidation des occupations à travers des interventions multiples, parfois contradictoires, qui combinent contrôle, tolérance et production de documents administratifs. Cette configuration contribue à stabiliser progressivement les occupations dans les bas-fonds, malgré leur statut juridique initialement restrictif.

4. Discussion

4.1. Les bas-fonds urbains comme espaces de réponse à la crise de l'accès au logement

Les résultats montrent que l'occupation des bas-fonds étudiés s'inscrit dans un contexte de fortes contraintes structurelles d'accès au logement et au foncier urbain formel. Elle apparaît principalement comme une réponse résidentielle à un déséquilibre persistant entre une demande de logements en forte croissance et une offre formelle insuffisante, tant en quantité qu'en accessibilité financière. Dans un contexte d'urbanisation rapide, les villes connaissent une pression démographique continue qui se traduit par une extension progressive de l'espace urbain et une saturation des zones viabilisées. Cette dynamique accentue la concurrence pour l'accès au sol urbain et renforce

les difficultés d'installation pour les ménages à revenus faibles ou intermédiaires.

Parallèlement, le coût élevé des terrains constructibles, combiné à la rareté des logements sociaux et à l'insuffisance des politiques publiques de logement, limite fortement les possibilités d'accès au marché foncier formel. Les procédures administratives, souvent perçues comme complexes et longues, constituent également un facteur d'exclusion supplémentaire pour une partie des ménages. Dans ce contexte, les bas-fonds apparaissent comme des espaces de report résidentiel, investis par des populations exclues ou partiellement marginalisées par le marché foncier conventionnel. Leur occupation traduit ainsi une logique d'adaptation aux contraintes économiques et spatiales de la ville, plutôt qu'un choix résidentiel initialement planifié.

Les résultats mettent également en évidence que cette dynamique ne concerne pas uniquement les ménages les plus vulnérables, mais s'inscrit dans un phénomène plus large de recomposition de la demande foncière urbaine dans lequel la recherche d'accessibilité, de disponibilité foncière et de possibilité de mise en valeur rapide joue un rôle central. Ainsi, l'occupation des bas-fonds urbains s'explique principalement par des facteurs structurels liés à la crise du logement et aux limites du système formel d'accès au foncier urbain. Elle constitue une modalité d'ajustement des ménages aux contraintes de la production urbaine contemporaine.

Si les bas-fonds apparaissent comme des espaces de report résidentiel liés aux contraintes d'accès au logement et au foncier urbain, leur occupation ne peut toutefois être comprise uniquement à partir de ces déterminants structurels. Au-delà des logiques d'exclusion du marché foncier formel, se pose la question des processus par lesquels des occupations initialement informelles se stabilisent progressivement. Cette stabilisation résulte de la mobilisation conjointe de ressources sociales,

foncières et institutionnelles qui contribuent à la production graduelle d'une légitimité des occupations.

4.2. De l'informalité foncière à la production d'une légitimité administrative

Les résultats montrent que l'accès au foncier dans le bas-fond étudié ne relève pas exclusivement de mécanismes informels de cession ou de transactions coutumières. Si les premières occupations reposaient principalement sur des arrangements sociaux, des dons ou des accords directs avec les détenteurs des droits fonciers locaux, ces modalités d'accès ont progressivement évolué vers des configurations hybrides dans lesquelles s'articulent registres coutumiers, pratiques marchandes et formes émergentes de reconnaissance administrative. Cette évolution ne traduit pas une substitution entre un ordre informel et un ordre formel, mais plutôt une superposition progressive de différents niveaux de légitimation. L'occupation du sol ne se limite plus à l'acte initial d'acquisition : elle s'inscrit désormais dans une trajectoire de sécurisation cumulative reposant sur la production et l'accumulation de preuves sociales et administratives.

Dans cette dynamique, les premiers fondements de l'occupation demeurent ancrés dans la reconnaissance coutumière et sociale. Les accords verbaux, les attestations villageoises et la validation par les autorités locales constituent les bases initiales de la légitimité foncière. Toutefois, à mesure que les installations se consolident, les acteurs engagent des démarches visant à renforcer cette légitimité par l'introduction de documents administratifs tels que les lettres d'attribution, les permis de construire ou les dossiers techniques. Ces documents ne se réduisent pas à de simples instruments techniques de gestion foncière. Ils deviennent progressivement des ressources de légitimation mobilisées par les occupants pour justifier,

sécuriser et défendre leur présence sur les sites occupés. Leur accumulation participe à la production d'une forme de reconnaissance intermédiaire, située entre légitimité sociale et validation institutionnelle.

L'intérêt majeur de ces résultats réside dans le fait que ces processus de formalisation partielle interviennent dans des espaces juridiquement classés comme non constructibles. Dans un cadre normatif strict, ces espaces devraient être exclus des dispositifs de délivrance d'autorisations ou de documents de régularisation. Pourtant, les données empiriques montrent que ces instruments sont effectivement mobilisés et intégrés dans les trajectoires d'occupation.

Cette situation met en évidence l'émergence d'un continuum entre informel et formel, dans lequel la légitimité foncière ne repose pas sur un statut juridique fixe, mais sur un processus progressif de construction sociale et administrative. Loin d'une rupture entre deux systèmes, les résultats révèlent une logique d'hybridation où les différentes formes de reconnaissance se combinent et se renforcent mutuellement.

Dès lors, la sécurisation des occupations apparaît comme le produit d'une dynamique cumulative, fondée sur la capacité des acteurs à articuler plusieurs registres de légitimité. L'informalité initiale ne disparaît pas, mais se recompose dans des dispositifs hybrides où les preuves sociales, les accords coutumiers et les documents administratifs s'imbriquent pour stabiliser les positions des occupants dans le temps. Ainsi, la légitimité foncière apparaît moins comme un état juridique stable que comme un processus progressif de consolidation, produit par l'interaction entre pratiques sociales et instruments administratifs. Cette dynamique prépare l'analyse du rôle concret des acteurs institutionnels dans la production et la

stabilisation effective des occupations, qui fait l'objet de la section suivante.

4.3. Le rôle des acteurs institutionnels dans la consolidation des occupations

Les résultats mettent en évidence un rôle déterminant, bien qu'ambivalent, des acteurs institutionnels dans les dynamiques d'occupation du bas-fond étudié. Contrairement à une lecture qui opposerait strictement l'État aux formes dites informelles d'urbanisation, les données empiriques révèlent une implication multiforme des administrations publiques, caractérisée par des interventions réglementaires, des pratiques de contrôle et des arrangements opérationnels contribuant, directement ou indirectement, à la stabilisation des occupations.

Une première forme d'intervention institutionnelle concerne la production et la circulation de documents administratifs relatifs au foncier et à l'urbanisme. Les enquêtes montrent que plusieurs occupants disposent de lettres d'attribution, de permis de construire ou de documents techniques issus des services du cadastre ou de la municipalité. Ces instruments, bien que conçus dans un cadre de régulation stricte de l'urbanisation, sont mobilisés dans des contextes où les terrains sont classés comme non constructibles. Leur délivrance, qu'elle soit complète ou partielle, contribue à inscrire les occupations dans une forme de reconnaissance administrative, même lorsque le statut juridique du sol demeure incertain.

Par ailleurs, les services techniques et les administrations locales interviennent directement dans les opérations de contrôle des constructions. Ces interventions se traduisent par des visites de terrain, des constats d'infraction et des injonctions d'arrêt des travaux. Toutefois, les résultats montrent que ces actions ne produisent pas systématiquement une application stricte des règles d'urbanisme. Dans plusieurs situations, les procédures de contrôle débouchent sur des ajustements, des tolérances ou des

suspensions implicites des sanctions, permettant la poursuite des travaux malgré le caractère non constructible du site.

Cette situation met en évidence l'existence de marges de flexibilité dans l'application des normes urbanistiques. L'action publique apparaît ainsi traversée par des logiques multiples, où les contraintes institutionnelles, les relations hiérarchiques et les interactions quotidiennes avec les populations influencent les modalités concrètes de régulation du foncier. Les décisions ne sont pas toujours uniformes, mais varient selon les contextes, les niveaux d'intervention et les rapports entre acteurs.

Les résultats révèlent également que certaines interventions institutionnelles contribuent directement à la reconfiguration des espaces occupés. Dans certains cas, des opérations de lotissement ou de restructuration sont initiées ou validées par les autorités locales dans des zones pourtant classées comme non constructibles. Ces interventions participent à transformer le statut de l'espace, en introduisant des formes d'organisation foncière qui renforcent la pérennisation des installations.

En outre, les données empiriques montrent que les relations entre différents niveaux institutionnels (municipalité, préfecture, services techniques, cadastre) ne sont pas toujours coordonnées. Cette fragmentation administrative produit des effets de chevauchement et parfois de contradiction dans l'application des règles, ouvrant des espaces d'incertitude réglementaire qui sont investis par les occupants.

Dans ce contexte, la consolidation des occupations ne résulte pas uniquement d'un contrôle défaillant de l'État, mais d'un ensemble d'interactions complexes entre régulation formelle, pratiques administratives et ajustements opérationnels. Les institutions publiques apparaissent ainsi comme des acteurs impliqués dans la production même des configurations foncières observées, à travers des pratiques qui oscillent entre encadrement, adaptation et accommodation.

Dès lors, la gouvernance des bas-fonds ne peut être interprétée comme une simple absence de régulation. Elle apparaît plutôt comme une régulation fragmentée et ambivalente, où les normes urbanistiques coexistent avec des pratiques institutionnelles d'adaptation, d'accommodement et de flexibilité qui contribuent paradoxalement à la stabilisation des occupations. Cette configuration conduit alors à s'interroger sur les limites structurelles de l'action publique et sur les tensions qui traversent la gouvernance des espaces urbains non constructibles.

4.4. Limites de l'action publique et gouvernance urbaine des espaces non constructibles

Les résultats révèlent un décalage structurel entre le cadre réglementaire qui encadre les bas-fonds urbains et les pratiques effectivement observées sur le terrain. Classés comme espaces non constructibles en raison de leurs fonctions hydrologiques, environnementales et agricoles, ces bas-fonds font l'objet de restrictions clairement définies par les dispositifs de planification urbaine. Toutefois, dans le cas étudié, ces normes peinent à produire des effets contraignants durables face à la persistance et à l'extension progressive des occupations.

Cette situation met en évidence les limites de l'action publique en matière de contrôle et de régulation foncière. Malgré l'existence d'instruments administratifs et techniques censés encadrer l'occupation de ces espaces, les résultats montrent que les constructions se poursuivent, que de nouvelles parcelles sont structurées et que des dynamiques d'occupation se consolident dans des zones officiellement interdites à l'urbanisation. Il en résulte une déconnexion progressive entre la norme urbanistique et son effectivité sur le terrain.

Cependant, cette inefficacité apparente ne peut être interprétée uniquement comme une absence de l'État ou une défaillance administrative. Elle renvoie également à des logiques internes de fonctionnement des institutions publiques, marquées par des contraintes organisationnelles, des marges d'interprétation des règles et des ajustements pragmatiques face aux réalités du terrain. Dans ce contexte, l'application des normes n'est ni totalement rigide ni totalement absente, mais caractérisée par des formes d'adaptation situationnelle.

Les résultats montrent en effet que les interventions des acteurs institutionnels sont souvent fragmentées et parfois contradictoires. Certaines actions visent à rappeler le caractère non constructible des bas-fonds et à limiter les occupations, tandis que d'autres pratiques administratives, qu'elles soient explicites ou implicites, contribuent indirectement à leur maintien. Cette ambivalence institutionnelle se traduit par des décisions non homogènes, des interventions discontinues et une régulation partiellement cohérente de l'espace urbain.

Par ailleurs, la multiplicité des niveaux d'intervention (municipalité, services techniques, préfecture, cadastre) accentue cette fragmentation. L'absence de coordination systématique entre ces différents acteurs produit des chevauchements de compétences et des incohérences dans l'application des règles. Cette situation crée des zones d'incertitude réglementaire dans lesquelles les occupations peuvent se maintenir et se développer.

Dans ce contexte, la gouvernance des espaces non constructibles apparaît comme un processus hybride, oscillant entre encadrement normatif et accommodement pratique. Loin d'un système de régulation unifié et cohérent, les résultats mettent en évidence une configuration institutionnelle

fragmentée, dans laquelle les normes urbanistiques coexistent avec des pratiques d'adaptation qui en modifient la portée.

Ainsi, l'urbanisation du bas-fond ne peut être réduite à une simple absence de contrôle public. Elle résulte plutôt de tensions permanentes entre normes réglementaires, pratiques institutionnelles et dynamiques sociales d'occupation. Ces interactions produisent un système de gouvernance instable, dans lequel la régulation formelle et les ajustements pratiques s'entrecroisent sans parvenir à produire une maîtrise complète de l'espace urbain.

Cette lecture montre que les limites de l'action publique ne relèvent pas uniquement de contraintes techniques ou organisationnelles. Elles traduisent des tensions plus profondes entre les objectifs de la planification urbaine, les pratiques institutionnelles et les dynamiques sociales d'occupation. Les occupations des bas-fonds apparaissent ainsi moins comme le résultat d'une opposition entre légalité et illégalité que comme le produit d'interactions permanentes entre contraintes structurelles, arrangements institutionnels et pratiques sociales. Cette configuration invite à replacer ces résultats dans une réflexion plus large sur les formes contemporaines de gouvernance foncière et de production de l'urbanisation informelle.

4.5. Mise en perspective théorique et contribution de l'étude

Les résultats de cette recherche permettent de replacer les dynamiques d'occupation des bas-fonds urbains de Bouaké dans un cadre théorique plus large relatif à la production sociale du foncier urbain, à la gouvernance urbaine hybride et aux processus de formalisation progressive de l'informalité. Ils confirment d'abord que l'occupation de ces espaces ne peut être réduite à une simple logique de marginalité ou de survie

résidentielle, mais qu'elle s'inscrit dans des configurations complexes où se combinent contraintes socio-économiques, opportunités foncières et interventions institutionnelles différenciées.

Une première contribution de cette étude est de montrer que l'accès au foncier dans les espaces non constructibles repose sur un continuum entre registres coutumiers, marchands et administratifs. Contrairement aux approches classiques qui opposent strictement foncier formel et foncier informel, les résultats mettent en évidence une hybridation progressive des modes de régulation foncière. Les occupations ne se situent pas en dehors du droit, mais dans des zones intermédiaires où plusieurs systèmes de légitimation coexistent et s'articulent.

Une deuxième contribution importante concerne le processus de construction de la légitimité foncière. L'étude montre que la sécurisation des occupations ne dépend pas uniquement de la possession d'un titre juridique, mais d'un processus cumulatif fondé sur l'accumulation de preuves sociales, de reconnaissances coutumières et de documents administratifs partiels. Cette dynamique met en évidence une forme de légitimité progressive, produite par la combinaison de registres multiples, plutôt que par une rupture nette entre formel et informel.

Une troisième contribution réside dans la relecture du rôle des acteurs institutionnels. Loin d'un État absent ou uniquement répressif, les résultats révèlent une implication ambivalente des institutions publiques dans la production des formes urbaines observées. À travers les pratiques de contrôle, la délivrance de documents, les arrangements administratifs et parfois même certaines interventions sur le foncier, les acteurs institutionnels participent à la structuration et à la stabilisation

des occupations, contribuant ainsi à produire des formes d'urbanisation non prévues par les dispositifs réglementaires.

Une quatrième contribution porte sur la gouvernance urbaine des espaces non constructibles. L'étude met en évidence un système de régulation fragmenté, caractérisé par la coexistence de normes formelles, de pratiques administratives souples et de logiques sociales d'occupation. Cette configuration produit une gouvernance urbaine hybride, dans laquelle l'application des règles urbanistiques est partielle, négociée et souvent contradictoire. Elle permet ainsi de comprendre pourquoi les dispositifs de planification, bien que formellement existants, peinent à produire des effets stabilisés sur le terrain.

Enfin, cette recherche contribue à enrichir les débats sur l'urbanisation informelle en Afrique en montrant que les bas-fonds ne constituent pas uniquement des espaces d'exclusion, mais également des espaces de production urbaine à part entière. Ils sont le produit d'interactions continues entre acteurs sociaux, économiques et institutionnels, qui participent ensemble à la transformation progressive de ces espaces en zones d'habitat durablement occupées.

En définitive, cette étude met en évidence que l'urbanisation des bas-fonds de Bouaké résulte moins d'un déficit de régulation que d'un mode de gouvernance hybride, dans lequel les frontières entre légal et illégal, formel et informel, contrôle et accommodement, deviennent progressivement poreuses. Elle invite ainsi à repenser les outils analytiques classiques de la gestion foncière urbaine, en intégrant pleinement les pratiques effectives des acteurs et les arrangements institutionnels qui structurent la production de la ville.

5. Limites et perspectives

Cette étude présente certaines limites qu'il convient de souligner. D'abord, le choix d'un terrain unique, s'il permet une analyse approfondie des dynamiques locales, limite la possibilité de généralisation des résultats à d'autres bas-fonds urbains de Bouaké ou à des contextes urbains similaires en Côte d'Ivoire. Ensuite, la collecte des données, essentiellement qualitative, repose sur des entretiens et des observations susceptibles d'être affectés par des biais de mémoire, de perception ou de position sociale des enquêtés, notamment lorsqu'il s'agit d'évoquer des pratiques sensibles telles que les arrangements informels ou les interactions avec les agents publics. Enfin, l'absence de données quantitatives fines ne permet pas de mesurer précisément l'ampleur des dynamiques observées, ni de les objectiver à une échelle statistique.

Malgré ces limites, plusieurs perspectives de recherche peuvent être envisagées. Il serait pertinent d'étendre l'analyse à d'autres bas-fonds ou espaces similaires afin de comparer les configurations locales de gouvernance foncière et de consolidation des occupations. Une telle approche comparative permettrait de mieux saisir les variations institutionnelles et sociales des processus observés. Par ailleurs, l'intégration de données quantitatives et spatiales (SIG, imagerie satellite, données cadastrales) pourrait enrichir l'analyse des dynamiques d'occupation et de transformation de ces espaces. Enfin, une perspective importante concerne l'étude des impacts environnementaux et socio-sanitaires de l'urbanisation des bas-fonds, ainsi que l'analyse des politiques publiques de gestion foncière dans des contextes de pluralisme normatif.

Conclusion

Les résultats de cette étude montrent que l'occupation des bas-fonds urbains de Bouaké s'inscrit d'abord dans un contexte structurel marqué par une forte pression sur le marché foncier et immobilier formel. La croissance urbaine, combinée à la rareté des terrains viabilisés, au coût élevé du foncier constructible et aux difficultés d'accès aux procédures administratives, contribue à orienter une partie des ménages vers des espaces juridiquement non constructibles. Les bas-fonds apparaissent ainsi comme des espaces de report résidentiel et d'ajustement face aux limites de la production urbaine formelle.

Toutefois, l'analyse montre que ces occupations ne relèvent pas uniquement de logiques d'adaptation initiale. Elles s'inscrivent dans des dynamiques de transformation progressive des statuts fonciers, où se combinent arrangements coutumiers et recours croissant à des dispositifs administratifs. Cette hybridation produit des formes intermédiaires de légitimité, dans lesquelles les occupants mobilisent différents registres de reconnaissance pour sécuriser leurs installations, même en contexte d'inconstructibilité.

Par ailleurs, les résultats mettent en évidence le rôle central des acteurs institutionnels dans la consolidation de ces occupations. Loin d'être uniquement dans une posture de contrôle, les administrations locales, les services techniques et certaines autorités territoriales interviennent directement ou indirectement dans les processus fonciers. À travers la délivrance de documents, les pratiques de régulation sur le terrain ou encore certaines formes d'arrangements, ces acteurs contribuent à stabiliser des situations d'occupation initialement informelles et juridiquement fragiles.

Cependant, cette consolidation s'inscrit dans un contexte de gouvernance urbaine fragmentée, caractérisé par des pratiques contradictoires et des ajustements permanents. L'application des normes urbanistiques apparaît ainsi variable, parfois contournée, parfois réinterprétée, ce qui traduit les limites de l'action publique face à la pression foncière et aux logiques sociales d'appropriation de l'espace.

Ainsi, l'occupation des bas-fonds ne peut être comprise ni comme le simple produit de contraintes socio-économiques, ni comme le résultat exclusif de défaillances institutionnelles. Elle résulte plutôt de l'interaction entre facteurs structurels, stratégies des acteurs sociaux et pratiques institutionnelles, produisant progressivement des formes d'urbanisation stabilisées dans des espaces initialement exclus de la planification urbaine.

Bibliographie

AMEUR Mouhamed, 1988, « Le logement des pauvres à Fès. Processus de production et tendances de l'évolution », in revue du tiers-monde, N°116, pp.1171-1181.

BOYER Florence, 2010, « Croissance urbaine, statut migratoire et choix résidentiel des Ouagalais : vers une insertion urbaine ségrégée ? », in revue du tiers monde, paris, presses universitaires de France, pp.47-64.

DOHO Bi Tchan-André, ETTIEN Dadja Zénoble et ETTIEN Aka Yves Serge Pacôme, 2022, « Les stratégies foncières des villages périphériques de Bouaké et leurs limites face aux mutations urbaines », in DaloGéo, numéro spécial n°002, septembre 2022.

GENSLER Marlis, 2004, « Lotissement et histoire à Diébougou : accès aux et contrôle sur les terres urbaines dans le contexte de pluralisme juridique dans une petite ville burkinabé », in Diébougou une petite ville du Burkina Faso, Mainz, institut

fur ethnologie und afrikastudien, Johannes gutenberg-universitat, pp.34-51.

MANIRAKIZA Vincent, 2011, « Processus d'urbanisation de la ville de Kigali, Rwanda : relation entre la dynamique spatiale et démographique », in urbanisation, migration internes et comportement démographique, Louvain-la-Neuve, chaire Quételet, pp.1.

NATIONS UNIES, Département des Affaires économiques et sociales, Division de la population (2025). Perspectives d'urbanisation mondiale : la révision 2025, édition en ligne.

ROBINEAU Ophélie, 2014, « Les quartiers non lotis : espaces de l'entre deux dans la ville burkinabè », in revue de carnet de géographie, N°7.

ROUSSEL Monique, 1988, « Favelas » et pouvoir municipal à Sao Paulo : de la répression à la tolérance », in revue du tiers-monde, N°116, pp.1067-1082

WAGNER Anna, 1988, « L'urbanisation, principale filière de production foncière et immobilière à Lima », in revue du tiers-monde, N°116, pp.1055-1066.