N° 3
juin
2025

GÉOPORO

ISSN : 3005-2165

Revue de Géographie du PORO

Département de Géographie
Université Péléforo Gon Coulibaly

www.geoporo.net

Revue de Géographie du Poro
Université Peleforo Gon Coulibaly
Korhogo – Côte d'Ivoire

Indexations

https://sjifactor.com/passport.php?id=23980

https://reseau-mirabel.info/revue/21571/Geoporo

https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/947477

https://portal.issn.org/resource/ISSN/3005-2165

Éditorial

L'histoire de la production du savoir géographique, a été conçue et l'est toujours à partir de la dynamique d'une pensée et d'un discours scientifique**.**

Cette production du savoir géographique touche aux méthodes, aux concepts, aux théories, aux emprunts de la discipline et à sa place dans la sphère des sciences. Elle concerne l'objet de la géographie comme un corps de savoir spécifique dans le corpus scientifique. D'une pensée de la géographie qui privilégie la description des faits pour atteindre l'explication par une démarche inductive, vision utilisée par les principaux fondateurs de la géographie, elle parvient à l'explication des phénomènes étudiés.

Trouver des réponses aux questions d'aujourd'hui, c'est dépasser l'étude des apparences visibles pour se pencher aussi sur les rôles invisibles de l'espace dans la vie de chacun et dans le fonctionnement de la société. La géographie cherche dans ce contexte à devenir une science nomothétique avec des chercheurs qui suivent simultanément deux voies. La première qui est une quête de similarité présente dans la diversité des espaces et, à partir d'elle des règles (voir des lois) qui caractérisent l'organisation de l'espace par l'homme. Et la deuxième, celle d'un recours à la démarche déductive comme méthode scientifique.

Quant au discours scientifique, il privilégie d'une part l'analyse spatiale, la recherche de règles, voire de lois dans la répartition des objets dans l'espace. A ce titre, il s'efforce d'analyser les formes spatiales en mettant en évidence les processus à l'œuvre. Et d'autre part, il recherche le sens de ces formes spatiales, sens qu'elles ont pour les divers groupes utilisateurs de l'espace à titre permanent ou temporaire. Tout en ne perdant pas de vue que la pensée et le discours doivent nourrir la science géographique, le rôle du géographe n'est-il pas alors de produire des connaissances utiles pour expliquer les comportements humains dans l'espace et d'en analyser les conséquences ? Pour ce faire, la Géographie s'est appropriée des outils et des techniques tels que le Système d'Information Géographique qui ont fait d'elle une des sciences avec lesquelles il faut compter face aux nombreux enjeux d'un monde dynamique.

En clair, la Géographie se positionne comme la science de prise de décision, voire la science de l'avenir. **GEOPORO** se présente alors comme la plateforme de publication et de publicisation des recherches des géographes d'ici et d'ailleurs soucieux par la qualité de leur contribution à participer aux prises de décisions dans leur environnement socio politique, économique et culturel. Cette revue est dotée d'un conseil scientifique et de lecture international.

Par **KONAN Kouamé Hyacinthe**

« GEOPORO » LA REVUE DU DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE DE L'UNIVERSITE PELEFORO GON COULIBALY

COMITÉ ÉDITORIAL

Directeur de Publication
KOFFI Brou Emile, Professeur titulaire, Université Alassane Ouattara

Rédacteur en Chef
TAPE Sophie Pulchérie, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY

Membres du Secrétariat
- Dr KONAN Hyacinthe, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr DIOBO KPAKA Sabine, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr SIYALI Wanlo Innocents, Maître-assistant, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr COULIBALY Moussa, Maître-assistant, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr DOSSO Ismaïla, Assistant, Université Peleforo GON COULIBALY

COMITE SCIENTIFIQUE INTERNATIONAL

1. KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
2. YAPI-DIAHOU Alphonse, Professeur Titulaire de Géographie, Université Paris 8 (France)
3. ALOKO-N'GUESSAN Jérôme, Directeur de Recherches en Géographie, Université Felix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
4. VISSIN Expédit Wilfrid, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
5. ANOH Kouassi Paul, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
6. EDINAM Kola, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Lomé (Togo)
7. BIKPO-KOFFIE Céline Yolande, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
8. GIBIGAYE Moussa, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
9. VIGNINOU Toussaint, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
10. ASSI-KAUDJHIS Joseph, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
11. SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Lomé (Togo)
12. MENGHO Maurice Boniface, Professeur Titulaire, Université de Brazzaville (République du Congo)
13. NASSA Dadié Désiré Axel, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
14. KISSIRA Aboubakar, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Parakou (Benin)

15. KABLAN Hassy N'guessan Joseph, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
16. VISSOH Sylvain, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
17. DIBI-ANOH Pauline, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët-Boigny, (Côte d'Ivoire)
18. LOBA Akou Franck Valérie, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
19. MOUNDZA Patrice, Professeur Titulaire de Géographie, Université Marien N'Gouabi (Congo)
20. Jürgen RUNGE, Professeur titulaire de Géographie physique et Géoecologie, Goethe-University Frankfurt Am Main (Allemagne)
21. YANOGO Pawendkisgou Isidore, Professeur Titulaire de Géographie, Université Norbert ZONGO (Burkina Faso)

<u>COMITE DE LECTURE INTERNATIONAL</u>

1. KOFFI Simplice Yao, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
2. KOFFI Yeboué Stephane Koissy, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
3. KOUADIO Nanan Kouamé Félix, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire),
4. KRA Kouadio Joseph, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire),
5. TAPE Sophie Pulchérie, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
6. ZOUHOULA Bi Marie Richard Nicetas, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
7. ALLA kouadio Augustin, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
8. DINDJI Médé Roger, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
9. DIOBO Kpaka Sabine Epse Doudou, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
10. KOFFI Lath Franck Eric, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
11. KONAN Hyacinthe, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
12. KOUDOU Dogbo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
13. SILUE Pebanangnanan David, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
14. FOFANA Lancina, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
15. GOGOUA Gbamain Franck, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)

16. KAMBIRE Sambi, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
17. ASSUE Yao Jean Aimé, Maitre de Conférences en Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
18. GNELE José Edgard, Maitre de conférences en Géographie, université de Parakou (Benin)
19. KOFFI Yao Jean Julius, Maitre de Conférences, Université Alassane Ouattara, (Côte d'Ivoire)
20. MAFOU Kouassi Combo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
21. SODORE Abdoul Azise, Maître de Conférences en Géographie, Université Joseph KI-ZERBO (Burkina Faso)
22. ADJAKPA Tchékpo Théodore, Maître de Conférences en Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
23. BOKO Nouvewa Patrice Maximilien, Maitre de Conférences en Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
24. YAO Kouassi Ernest, Maitre de Conférences en Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)

1. Note aux contributeurs

«GEOPORO», la revue du département de géographie de l'université Peleforo Gon Coulibaly fondé *en 2023* est un espace de diffusion de travaux originaux des Sciences géographiques. Elle publie des articles originaux, rédigés en français, non publiés auparavant et non soumis pour publication dans une autre revue. Les normes qui suivent sont conformes à celles adoptées par le Comité Technique Spécialisé (CTS) de Lettres et Sciences Humaines/CAMES. Les contributeurs doivent s'y conformer.

1.1. Les manuscrits

Un projet de texte soumis à évaluation, doit comporter un titre en français et en anglais (Book Antiqua, taille 12, Lettres capitales, Gras), la signature (Prénom(s) et NOM (s) de l'auteur ou des auteurs, l'institution d'attache), l'adresse électronique de (des) auteur(s), le résumé en français (250 mots), les mots-clés (cinq), le résumé en anglais (du même volume), les keywords (même nombre que les mots-clés). Le résumé doit synthétiser le contexte d'étude, l'objectif général, la méthodologie et les principaux résultats. Le manuscrit doit respecter la structuration habituelle du texte scientifique : Introduction (Problématique ; Hypothèse et Intérêt de l'étude compris) ; Outils et Méthode ; Résultats ; Discussion ; Conclusion ; Références bibliographiques. Les notes infrapaginales sont à proscrire. Ecrire les noms scientifiques et les mots empruntés à d'autres langues que celle de l'article en italique. Le nombre de pages du projet d'article (texte à rédiger dans le logiciel word, Book antiqua, taille 12, interligne 1.5) ne doit pas excéder 15. Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante : 1. Premier niveau, premier titre (Book antiqua 12 gras), 1.1. Deuxième niveau (Book antiqua 12 gras italique), 1.2.1. Troisième niveau (Book antiqua 12 italique).

1.2. Les illustrations

Les tableaux, les figures (carte et graphique), les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis (centré), placé en-dessous de l'élément d'illustration (Taille 11). La source (centrée) est indiquée en-dessous du titre de l'élément d'illustration (Taille 10). Ces éléments d'illustration doivent être : i. Annoncés, ii. Insérés, iii. Commentés dans le corps du texte.

La présentation des illustrations (figures, tableau, photos et schéma) doit respecter le miroir de la revue. Ces documents doivent porter la mention de la source, de l'année et de l'échelle (pour les cartes).

2. Notes et références

2.1. La citation des passages

Les passages cités sont présentés entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépasse trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en retrait, en diminuant la taille de police d'un point.

2.2. Les références de citation

Elles sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit : - Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées (B. A. SY. 2008, p. 18) ; - Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées). Exemples: - En effet, le but poursuivi par M. Ascher (1998, p. 223), est «d'élargir l'histoire des mathématiques de telle sorte qu'elle acquière une perspective multiculturelle et globale (…)» - Pour dire plus amplement ce qu'est cette capacité de la société civile, qui dans son déploiement effectif, atteste qu'elle peut porter le développement et l'histoire, S. B. Diagne (1991, p. 2) écrit : Qu'on ne s'y trompe pas : de toute manière, les populations ont toujours su opposer à la philosophie de l'encadrement et à son volontarisme leurs propres stratégies de contournements. Celles-là, par exemple, sont lisibles dans le dynamisme, ou à tout le moins, dans la créativité dont sait preuve ce que l'on désigne sous le nom de secteur informel et à qui il faudra donner l'appellation positive d'économie populaire. - Le philosophe ivoirien a raison, dans une certaine mesure, de lire, dans ce choc déstabilisateur, le processus du sous-développement. Ainsi qu'il le dit : Le processus du sous-développement résultant de ce choc est vécu concrètement par les populations concernées comme une crise globale : crise socio-économique (exploitation brutale, chômage permanent, exode accéléré et douloureux), mais aussi crise socioculturelle et de civilisation traduisant une impréparation socio-historique et une inadaptation des cultures et des comportements humains aux formes de vie imposées par les technologies étrangères. (S. Diakité, 1985, p. 105).

2.3. Les divers éléments d'une référence bibliographique

Ils sont présentés comme suit : Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Titre, Lieu de publication, Editeur, pages (p.) pour les articles et les chapitres d'ouvrage. Le titre d'un article est présenté entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2nde éd.).

2.4. Les références bibliographiques

Elles sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur. Par exemple :

AMIN Samir, 1996, Les défis de la mondialisation, Paris, L'Harmattan.
AUDARD Cathérine, 2009, Qu'est-ce que le libéralisme ? Ethique, politique, société, Paris, Gallimard.
BERGER Gaston, 1967, L'homme moderne et son éducation, Paris, PUF. DIAGNE TAPE Sophie Pulchérie, 2019, « *Festivals culturels et développement du tourisme à Adiaké en Côte d'Ivoire* », Revue de Géographie BenGéO, Bénin, 26, pp.165-196.

Pour les travaux en ligne ajouter l'adresse électronique (URL), la date et l'heure de consultation.

3. Nota bene

3.1. Le non-respect des normes éditoriales entraîne le rejet d'un projet d'article.

3.2. Tous les prénoms des auteurs doivent être entièrement écrits dans la bibliographie.

3.3. Pagination des articles et chapitres d'ouvrage, écrire p. 2-45 par exemple et non pp. 2-45.

3.4. En cas de co-publication, citer tous les co-auteurs.

3.5. Eviter de faire des retraits au moment de débuter les paragraphes.

3.6. Plan : Introduction, Outils et méthode, Résultats, Discussion, Conclusion, Références Bibliographiques.

3.7. L'année et le numéro de page doivent accompagner un auteur cité dans le texte (Introduction – Méthodologie – Résultats – Discussion). Exemple : KOFFI S. Y. *et al.* (2023, p35) ou (ZOUHOULA B. M. R. N., 2021, p7).

Résumé : dans le résumé, l'auteur fera apparaître le contexte, l'objectif, faire une esquisse de la méthode et des résultats obtenus. Traduire le résumé en Anglais (y compris le titre de l'article).

Introduction : elle doit comporter un bon croquis de localisation du secteur de l'étude.

Outils et méthode : l'auteur expose uniquement ce qui est des outils utilisés lors des enquêtes entre autres et l'approche méthodologique.

Résultats : l'auteur expose ses résultats qui sont issus de la méthodologie annoncée dans Outils et méthode (pas les résultats d'autres chercheurs). Il doit également faire l'analyse des résultats en traduisant l'explication de la relation entre les différentes variables, objet de l'article.

Discussion : la discussion est placée avant la conclusion ; Dans cette discussion, confronter les résultats de votre étude avec ceux des travaux antérieurs pour dégager les différences et similitudes, dans le sens d'une validation scientifique de vos résultats. La discussion est le lieu où le contributeur dit ce qu'il pense des résultats obtenus, il discute les résultats ; c'est une partie importante qui peut occuper jusqu'à plus de deux pages.

Conclusion : elle devra être concise et précise.

Enfin, les auteurs sont entièrement responsables du contenu de leurs contributions. La Revue ***GEOPORO*** reçoit en continu les contributions et paraît deux fois dans l'année : juin et décembre. Le nombre d'instructions pour accepter une contribution est de 1 (une) au moins. Un article accepté pour publication dans ***GEOPORO*** exige de ses auteurs une contribution financière de 50 000 FCFA, représentant les frais d'instruction et de publication.

ACCESSIBILITÉ AU FONCIER URBAIN ET STRATÉGIES DE RÉSILIENCE FACE AU DÉFICIT EN LOGEMENT À ADZOPÉ (CÔTE D'IVOIRE)

ACCESSIBILITY TO URBAN LAND AND RESILIENCE STRATEGIES IN THE FACE OF HOUSING DEFICIT IN ADZOPÉ (IVORY COAST)

Atsé Patice BEDA
Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
Doctorant-Département de géographie
lathopatrice7@gmail.com
0707400467

Konan Norbert KOFFI
Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
Maître-Assistant-Département de géographie
norbertkonankoffi.6@gmail.com
0707439770

Seydou DIARRA
Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
Assistant-Département de géographie
dseydou43@yahoo.fr
0708134510

Narcisse Bonaventure ASSI-KAUDJHIS
Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
Professeur Titulaire-Département de géographie
kaudjhisnarcisse@gmail.com
0707699525

Résumé

Le site accidenté de la localité d'Adzopé qui a induit une structure éclatée et une forte consommation d'espace n'a cependant pas bénéficié de grandes sociétés de construction de logements en masse. Se loger devient alors une entreprise contraignante pour les citadins. Cette étude vise à identifier les stratégies pour pallier l'insuffisance de logements dans la ville d'Adzopé. La méthodologie utilisée repose sur une recherche documentaire et l'enquête de terrain, notamment les entretiens et l'observation directe de terrain. Aussi, un questionnaire a-t-il été adressé à un échantillon aléatoire stratifié non proportionnel. Les résultats de l'étude révèlent que les populations adoptent des stratégies majeures face à l'extension de la ville et au besoin croissant de logements. D'abord, 52% des ménages modestes ont acquis des terrains de construction au mépris des règles en vigueur. Ensuite, 87% des propriétaires ont construit des logements sans avoir établi au préalable le permis de construire. Enfin, des populations à revenus élevés dans la cité Akyé bâtissent des logements de type cour commune modernisée dans les quartiers périphériques de la ville surtout pour loger plusieurs ménages.

Mots clés : *Accessibilité, foncier urbain, stratégies, logement, Adzopé.*

Abstract

The hilly site of the Adzopé town, which has led to a fragmented structure and high land consumption, has not, however, benefited from large mass housing construction companies. Finding housing has thus become a restrictive undertaking for city dwellers. This study aims to identify strategies to

overcome the housing shortage in the town of Adzopé. The methodology used is based on documentary research and field surveys, including interviews and direct field observation. A questionnaire was also sent to a non-proportional stratified random sample. The results of the study reveal that populations are adopting major strategies in the face of the city's expansion and the growing need for housing. First, 52% of low-income households acquired building land in defiance of the regulations in force. Second, 87% of owners built homes without first obtaining a building permit. Finally, high-income populations in the Akyé city are building modernized common courtyard-type housing in outlying neighborhoods to accommodate several households.

Keywords : *Accessibility, urban land, strategies, housing, Adzopé.*

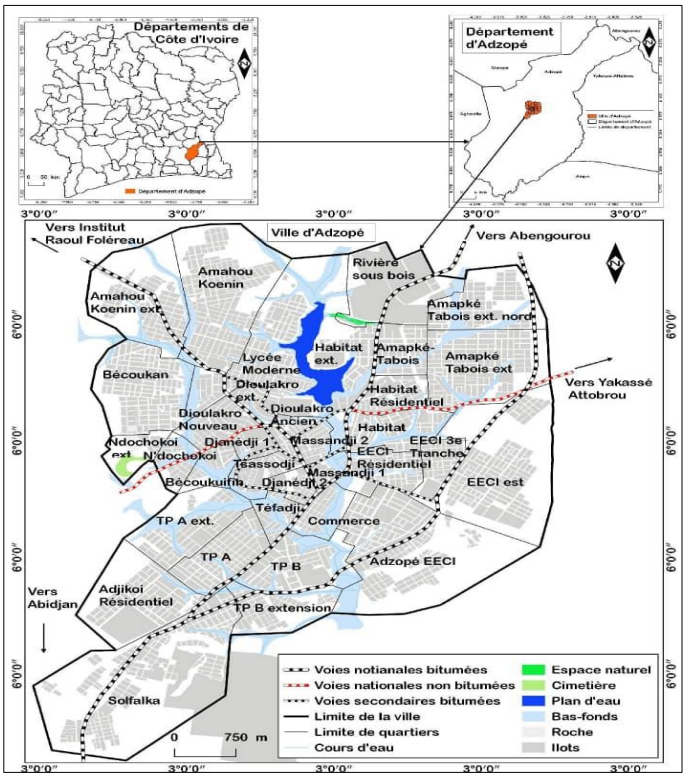
Introduction

Dans les pays d'Afrique, l'urbanisation est un phénomène récent et présente un caractère galopant. D'une population urbaine de 2,8% en 1950, elle en compte 10% en 1990, 15% en 2006 et 24% en 2015. Cette population devrait atteindre 775 millions en 2030, soit 47% de la population totale (G. H. COULIBALY et N. SANGARÉ, 2022, p. 131). En Côte d'Ivoire, de 5% en 1950, le taux d'urbanisation est passé à 32%, 42,5% et 50,3% respectivement en 1975, 1998 et en 2014 (RGP, 1975 ; INS, 1998 et 2014). Cette expansion rapide des villes s'accompagne de mutations profondes des espaces périphériques, qui deviennent des zones de convoitise en raison de la disponibilité des terres pour l'extension urbaine (M. T. DEMAZE, 2008, p. 3). Aujourd'hui, 52,5% des personnes vivent dans les villes contre 47,5% en milieu rural (Ministère du Plan et du Développement, 2022, p. 33). Cette hausse remarquable de la population urbaine a occasionné une forte demande de logements. Selon la BANQUE MONDIALE (2017, p. 11), le déficit en logements est estimé à environ 500 000 logements, et se creuse d'environ 40 à 50 000 unités par année. Fort de cette situation, la question du logement devient un immense défi auquel l'État ivoirien doit faire face pour l'accès des populations à des logements décents.

Région traditionnelle de culture de café et de cacao, Adzopé se trouve au cœur d'un terroir agricole riche. Chef-lieu de la région de la Mé depuis 2011, la ville d'Adzopé enregistre une population de 80 091 habitants en 2021 (INS, 2021). Les potentialités dont regorge cette région devraient rejaillir sur l'espace urbain à travers l'investissement dans l'habitat. Cependant, elle est restée longtemps dans l'ombre de la proximité de la capitale économique (Abidjan) et n'a pas bénéficié du programme de logements initié par l'État ivoirien dès son accession à

l'indépendance en 1960. En outre, la suppression des baux administratifs a entraîné un arrêt brutal de la construction d'un nombre considérable de villas dans les quartiers résidentiels (Ministère des T.P. de la Construction et des P et T, Ministère de l'Économie et des Finances, Ministère de l'Intérieur, 1984, p. 5). Dans ce contexte, avec une population citadine qui ne cesse de croître au fil des années, un écart considérable se creuse entre l'offre et la demande de logements dans la cité Akyé. De 1965 à 2021, les besoins en logements dans la ville sont passés respectivement de 103 logements à environ 527 logements. Pendant ce temps, les populations citadines éprouvent des difficultés pour se loger. Pour ce fait, quelles sont les stratégies adoptées pour pallier l'insuffisance de logements dans cette ville ?

Cette étude vise à analyser l'accessibilité au foncier urbain et les stratégies de résilience face au déficit en logement dans la cité d'Adzopé. Elle repose sur l'hypothèse selon laquelle, la population a recours à l'illégalité dans l'acquisition des terrains de construction, à cause de l'insuffisance de logements dans la ville d'Adzopé.



Source : Service cadastre Adzopé, 2023 Réalisation : Béda A. Patrice, 2024

Figure 1 : présentation de la ville d'Adzopé

1. Outils et méthodes

1.2. Méthodes de collecte et d'analyse des données

Pour répondre à la problématique de cette étude, la méthode de l'échantillonnage aléatoire stratifié non proportionnel a été utilisée.

Par ailleurs, des données statistiques relatives au recensement général de la population et de l'habitat ont été fournies par INS (INS, 2021) pour déterminer la taille de l'échantillon. À ce niveau, les deux tiers des chefs de ménage (soit 17 957 x 2/3) de la ville ont été utilisés comme base de données, soit 11 971 chefs de ménage. Dans l'impossibilité d'enquêter tous les 11 971 chefs de ménage, un échantillon représentatif a été donc constitué. La formule statistique suivante proposée par M. E. ADIL (2019, p. 11) a été adoptée pour la détermination de la taille de l'échantillon représentatif. Alors, $n = Z^2(PQ)\ N / [e^2\ (N-1) + Z^2(PQ)]$.

Avec : n = taille de l'échantillon ; N =taille de la population mère ; Z = coefficient de marge (déterminé à partir du seuil de confiance) ; e =marge d'erreur ; P = proportion de ménages supposés avoir les caractères recherchés. Cette proportion, variant entre 0,0 et 1, est une probabilité d'occurrence d'un évènement. Dans le cas où l'on ne dispose d'aucune valeur de cette proportion, celle-ci est fixée à 50 % (0,5) ;

Q = 1-P. Au niveau de l'application de la formule, on présume que P = 0,50, donc Q = 0,50. Ainsi, à un niveau de confiance de 95%, Z = 1,96 et la marge d'erreur est de 5% (0,05). Ainsi, la taille des ménages représentatifs corrigée est n* = 372 + 37 = 409. Pour la définition des quotas de distribution des ménages à enquêter par quartier, l'effectif des chefs de ménage a été divisé par l'effectif des 35 quartiers habités. Alors, environ 11 chefs de ménage ont été enquêtés dans chaque quartier de la ville.

Les logiciels Sphinx Plus 2 et Microsoft Excel 2019 ont été utilisés pour le traitement statistique des données collectées. Pour le traitement cartographique, l'on a eu recours au logiciel QGIS 2.12. Le fond de carte qui a permis de réaliser les figures (cartes), notamment la localisation de la zone d'étude et la répartition des lots approuvés a été fourni par le service cadastre d'Adzopé en 2023.

1.2. Outils de collecte des données

D'une part, des entretiens ont été réalisés auprès des autorités étatiques de la ville en charge du logement et du foncier urbain. Il s'agit du directeur régional de la construction de la région de la Mé, la responsable du cadastre et des acteurs des sociétés civiles immobilières. Ces entrevues ont permis d'avoir des données complémentaires concernant les initiatives prises par les acteurs de production des logements, les activités qui y sont associées et leurs stratégies afin d'apporter des solutions alternatives pour pallier le déficit en logements dans la localité d'Adzopé. D'autre part, un questionnaire a été dirigé vers des chefs de ménage propriétaires, locataires ou colocataires des quartiers de la ville. Après la collette des données, une opération de dépouillement a été faite automatiquement sur IBM SPSS statistics 20. Cela a permis de faire une analyse statistique, en vue de la réalisation des figures avec Microsoft Excel 2019. L'observation directe de terrain a permis de faire des prises de vue, avec le téléphone portable de marque « SAMSUM » Galaxy A 14, en vue d'illustrer les phénomènes décrits.

2. Résultats

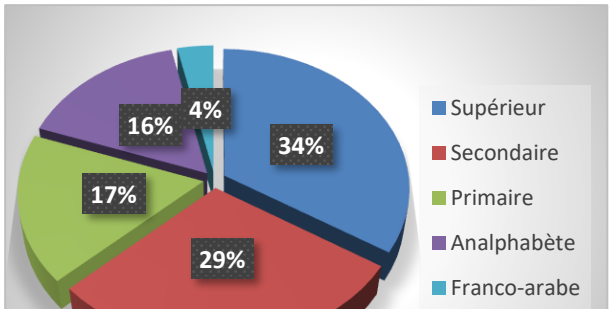
Les principaux résultats portent sur les stratégies d'acquisition des terrains de construction et La nécessité d'une politique locale face à la crise du logement dans la localité d'Adzopé.

2. 1. Stratégies d'acquisition des terrains de construction dans la ville d'Adzopé

Face aux manifestations du manque de logement, les populations et singulièrement les chefs de ménage essaient de réagir pour apporter des solutions.

2.1.1. Une acquisition de terrain urbain au mépris des règles en vigueur dans la ville

L'extension de la ville d'Adzopé due à la démographie urbaine engendre des difficultés dans l'obtention des terrains de construction. Parmi les personnes qui acquièrent les lots existent plusieurs nationalités avec divers niveaux d'instruction. Cela a un impact sur l'acquisition de terrain dans la ville. La figure 2 présente la proportion des acquéreurs de terrains urbains selon le niveau d'instruction.



Source : Enquêtes de terrain, 2022

Figure 2 : Proportion des acquéreurs de terrains urbains selon le niveau d'instruction

D'abord, on dénombre 34% des personnes du niveau d'étude supérieur qui ont acheté les terrains de construction dans la ville. Ensuite, les personnes de niveau d'étude secondaire à une proportion de 29%, puis, 17% les personnes de niveau d'étude primaire. Après, 16% des personnes analphabètes. Enfin, celles qui ont fait franco-arabe, à une proportion de 4% comme l'illustre la figure 2. Selon l'enquête de terrain, parmi ces usagers, 26 % des personnes analphabètes et 25% des personnes de niveau d'étude primaire ont acquis leurs terrains de construction sans justifier la pleine propriété. Les taux élevés peuvent s'expliquer par la complexité des procédures foncières. Les usagers sont donc confrontés à des expressions nouvelles qu'ils découvrent, notamment « des terrains viabilisés », « des terrains lotis », autrement dit, « des terrains approuvés ou non ». Ainsi, 52% des ménages modestes ont acquis des terrains de construction au mépris des règles en vigueur, c'est-à-dire sans qu'ils aient pu établir l'Arrêté de Concession Définitive (ACD).

2.1.2. Des actions des détenteurs des droits coutumiers dans la ville d'Adzopé

La Société Africaine de Construction a signé un partenariat avec des propriétaires du droit coutumier en vue des morcellements de terrains à Adzopé. La photo 1 illustre les travaux de décapage d'un des sites à Adzopé.

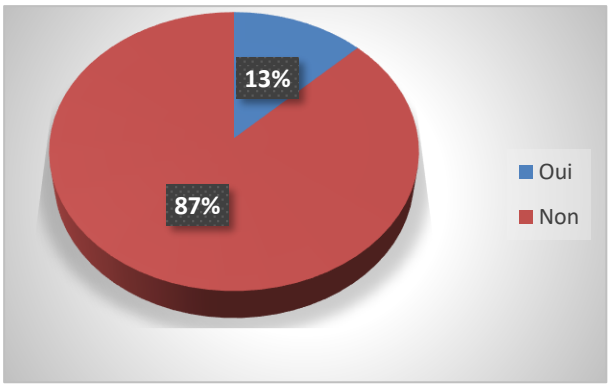
Prise de vue : Béda A. Patrice, 2024

Photo 1 : Travaux de décapage d'un site au quartier Amakpé Tabois extension par la Société Africaine de Construction

Selon la responsable de l'antenne du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat des acteurs coutumiers font appel à des soi-disant techniciens non assermentés, qui ont l'expérience en matière de lotissement, et travaillant sur des projets mineurs sans tenir compte du plan directeur de la ville. Ces derniers font signer des dossiers techniques d'état des lieux et leur plan de lotissement par un géomètre expert et un urbaniste agréé moyennant 10% de commission. Pendant ce temps, le plan de lotissement est déposé à la préfecture, puis à la direction régionale de la construction pour abrogation.

2.1.3. Des lots urbains irrégulièrement attribués et construits à Adzopé

Très peu de chefs de ménages affirment avoir les « papiers » de leurs lopins de terre. L'enquête de terrain révèle qu'une minorité des acteurs détiennent des documents officiels d'attribution comme l'illustre la figure 3.



Source : Enquêtes de terrain, 2022

Figure 3 : Proportion des propriétaires de logements selon l'acquisition ou non de documents d'attribution

La figure 3 révèle que, parmi les propriétaires, seulement 13% ont acquis la pleine propriété de leurs lots. Par ailleurs, 87% des propriétaires ont construit des logements sans avoir établi au préalable le permis de construire qui autorise toute construction dans la ville selon les règles d'urbanisme en vigueur. Ces logements construits, bien qu'issus de lots irrégulièrement attribués, apparaissent comme

solution de remplacement au déficit en logements dans la cité Akyé. La photo 2 illustre clairement cette situation.

Prise de vue : Diarra Seydou, 2024

Photo 2 : Des habitations à proximité d'un caniveau à ciel ouvert à Adzopé

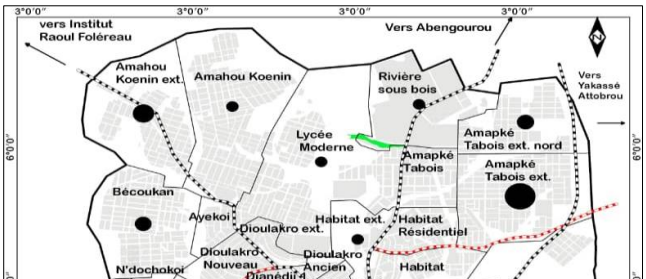
Le manque de moyens financiers et le désir d'avoir un « chez soi » afin d'échapper à la cherté des loyers conduisent des personnes à construire sur des espaces non lotis (photo 2). Les riverains proches de ce caniveau à ciel ouvert courent de réels dangers. En effet, il constitue un nid de moustiques qui exposent les riverains à des maladies telles que le paludisme, la fièvre typhoïde et bien d'autres. Selon les dires d'un chef de ménage, en saison des pluies, des cours entières du quartier Dioulakro ancien sont très souvent inondées.

2.2. La nécessité d'une politique locale face à la crise du logement dans la localité d'Adzopé

Les autorités locales et les populations non satisfaites des dysfonctionnements du marché du parc immobilier subissent la crise et prennent leurs responsabilités en optant pour des stratégies afin de pallier l'insuffisance de logements dans la ville.

2.2.1. Un aperçu de la politique locale de l'habitat dans la ville d'Adzopé

La direction régionale de la construction, du logement et de l'urbanisme a pris des mesures pour régulariser des lots de 26 lotissements anarchiques de la ville d'Adzopé. La figure 4 présente la répartition des lots approuvés par les autorités locales du foncier d'Adzopé.



Source : service cadastre Adzopé, 2023 et archives de la DRCLU Réalisation : Diarra Seydou, 2024

Figure 4 : Répartition des lots approuvés par les autorités locales du foncier

La figure 4 révèle des lots régularisés par les autorités locales du foncier répartis dans la couronne périphérique à une proportion de 98,8% contre 1,2% au centre-ville (au quartier Habitat extension 2e tranche). D'abord, des lots irréguliers de moins de 5% ont été régularisés dans des quartiers comme Rivière sous-bois et Amahou Koenin dont respectivement, 0,8% et 3,03% des lots ont été approuvés. Ensuite, des lots irréguliers compris entre 5 et 10% dont 6,1%, 9,18% et 9,22% ont été approuvés dans les quartiers Bécoukan, N'dochokoi et Adzopé EECI. Enfin, des lots irréguliers de plus de 10% qui ont été régularisés dans les quartiers EECI-est à 10,94%, Adjikoi résidentiel à 12,46% et Amakpé Tabois extension estimé à 20,14%.

2.2.2. Quelques actions des acteurs privés dans la ville d'Adzopé

Des logements construits par des Sociétés Civiles Immobilières qui représentent 2,75% du parc immobilier de la ville. La cité « Les Rosiers » a débuté en 2013, mais son achèvement tarde encore pour des difficultés financières du promoteur. 71 villas basses et un centre commercial sont construits sur une superficie de 2 hectares. Ce sont 18 logements de type deux pièces en bandes, 30 logements de type trois pièces en bande également et 23 logements de type quatre pièces jumelées avec des espaces

verts, la construction d'un mur de gardes et des parkings visiteurs. L'autre cité, MEGA, est bâtie sur un espace de 1,5 hectare au quartier Habitat extension dans les années 2011-2013. Ce sont 40 logements de 1 à 3 étages répartis sur cinq blocs. La photo 3 illustre quelques réalisations des appartements de logements.

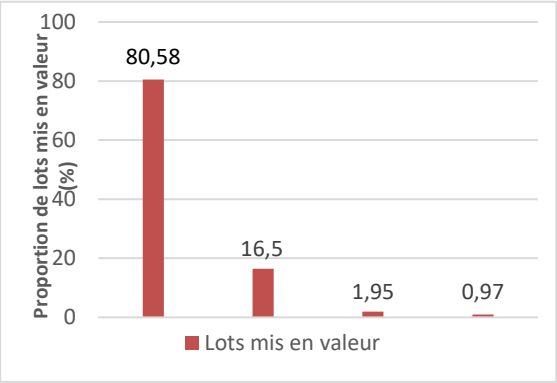
Prise de vue : Koffi K. Norbert, 2024

Photo 3 : La cité SCI « MEGA » dans la ville d'Adzopé

Les sociétés civiles immobilières MEGA et Les Rosiers ont produit 111 logements dans la ville d'Adzopé comme solution de rechange à l'insuffisance de logements.

2.2.3. Quelques stratégies populaires pour pallier la crise du logement dans la ville d'Adzopé

Conscient du déficit en logements dans la ville d'Adzopé, des usagers achètent des terrains en vue d'augmenter le parc de logements. La figure 3 présente des lots mis en valeur par des acquéreurs.



Source : Enquêtes de terrain, 2022

Figure 3 : Des lots mis en valeur par des acquéreurs dans la ville d'Adzopé

La figure 3 met en exergue une diversité de lots mis en valeur par des chefs de ménage dans la ville. Des acquéreurs qui possèdent un lot sont dominants avec une proportion de 80,58%. Après, viennent 16,50% acquéreurs qui ont pu mettre en valeur deux lots. Cependant, les chefs de ménage qui ont mis en valeur trois lots et plus sont minoritaires, soit respectivement 1,95% et 0,97%. La photo 4 montre une cité privée dans la ville d'Adzopé, au quartier Amahou Koenin.

Prise de vue : Koffi K. Norbert, 2024

Photo 4 : Présentation d'une « cité » au quartier Amahou Koenin

Ce type de construction (photo 4) est répartie surtout dans des quartiers périphériques de la ville, tels que EECI-est, TPA extension, Amakpé-Tabois extension. Des populations à revenus élevés dans la cité Akyé bâtissent des logements de type cour commune modernisée dans les quartiers périphériques de la ville surtout pour loger plusieurs ménages. Dès l'ouverture du chantier jusqu'à l'achèvement complet des travaux, le titulaire du permis de construire doit apposer de façon apparente et visible de la voie principale un panneau d'une dimension minimale. Mais, ces prestations de l'arrêté municipal ne sont pas respectées par les personnes qui construisent dans la ville d'Adzopé. Ainsi, 60,17% des usagers ont vu leurs projets de demande de permis de construire rejetés. Également, 73,34% des chefs de ménage ont entamé des travaux de construction de leur logement dans la ville sans permis de construire. La photo 5 présente une construction contrôlée par les agents de la direction régionale de la construction d'Adzopé.

Prise de vue : Béda A. Patrice, 2024

Photo 5 : Une construction sans Permis de Construire au quartier Amakpé Tabois

La marque rouge sur le mur intitulée « PC ? DRCLU », illustrée par la photo 5 démontre que certains propriétaires de terrain construisent sans permis de construire. Donc construisent dans l'illégalité. Parfois, ce sont les matériaux de construction utilisés qui ne sont pas de bonnes qualités.

3. Discussion

L'étude révèlent que, face à l'extension de la ville et au besoin croissant de logements, 52% des ménages modestes ont acquis des terrains de construction au mépris des règles en vigueur dans la ville d'Adzopé. Les résultats des travaux du WORLD BANK GROUP (2016, p. 10) confirment les nôtres dans le cadre de son rapport final concernant la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire. Ils montrent que, face à l'extension des villes et la forte demande en logements, les autorités coutumières, au nom du droit coutumier, procèdent à des lotissements qui ne s'intègrent pas nécessairement dans les schémas directeurs d'urbanisme des villes. L'étude de I. W. SIYALI et *al* (2019, p. 255) corroborent les nôtres. Pour eux, face à l'explosion des coûts du foncier comme c'est le cas dans toutes les grandes villes de Côte d'Ivoire, les populations économiquement faibles s'établissent dans des quartiers aux lotissements non approuvés. Pour N. ASSI-KAUDJHIS et R. A. GNANKOUEN (2021, p. 272-273), ces opérations d'autoproduction ont été effectuées sans viabilisation, contrairement aux lotissements réalisés dans le cadre des opérations immobilières. Pour eux, on note une absence de réseau d'assainissement, d'eau et d'électricité.

Il ressort de cette étude que, 87% des propriétaires ont construit des logements sans avoir établi au préalable le permis de construire qui autorise toute construction dans la ville selon les règles d'urbanisme en vigueur. Les résultats de l'étude menée par N. ASSI-KAUDJHIS et R. A. GNANKOUEN (2021, p. 271) sont similaires aux

nôtres. Ils relèvent qu'à Bongouanou, 32% des promoteurs privés font fi de la demande du permis de construire avant d'entreprendre leur projet d'autoproduction ou de modification. Ces résultats confirment ceux de P. C. KOBO (2016, p. 3). Pour lui, ce document se présente comme l'autorisation administrative préalable nécessaire à quiconque désire entreprendre une construction et délivrée après vérification de la conformité du projet aux règles d'utilisation du sol applicables sur le terrain considéré.

L'étude révèle également que des populations à revenus élevés dans la cité Akyé bâtissent des logements de type cour commune modernisée ou individualisée dans les quartiers périphériques de la ville surtout pour loger plusieurs ménages. Ces résultats confirment ceux de C. SOUMAHORO (1997, p. 515) qui stipulent que la spécificité de cette cour, toujours d'actualité, est d'abriter, sur une même parcelle de terrain, plusieurs familles de locataires. En revanche, ailleurs en Afrique, principalement au Sénégal, la croissance urbaine conduit les pouvoirs à mettre en chantier un programme d'investissement visant à satisfaire les besoins des classes moyennes (CNRF, 2016, p. 12).

Conclusion

Face à l'insuffisance de logements dans la ville d'Adzopé, les populations ont recours à l'illégalité dans l'acquisition des terrains urbains à Adzopé pour construire des logements. Cette gestion non maîtrisée du foncier urbain par les acteurs en charge du foncier d'Adzopé conduit à une occupation illicite de certains lots produits et à une occupation irrationnelle de l'espace urbain. D'où la production de logements qui ne respecte pas souvent les normes urbanistiques. Ces initiatives, bien qu'illégales, constituent des solutions alternatives au déficit en logements décents dans la ville d'Adzopé. Cependant, des actions particulières devront être mises en place par les autorités locales pour une application stricte des règles sur le permis de construire, mais également les décrets, les textes de loi et les arrêtés qui encadrent le foncier.

Références bibliographiques

ADIL EL Marhoum, 2019, Echantillonnage et Estimation, Département des Sciences Economiques et Gestion, Université Mohammed V RABAT, Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales Rabat-Agdal, Semestre 3, 101 p.

ASSI-KAUDJHIS Narcisse, GNANKOUEN Anicet Renaud, 2021, « *Autoproduction de logements et aménagement de l'espace urbain à Bongouanou (Côte d'Ivoire)* », Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes, n°10, pp. 260-276.

BANQUE MONDIALE, 2017, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire : focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan*, Washington, DC, Groupe de la Banque mondiale, 82 p.

COMMISSION NATIONALE DE RÉFORME FONCIÈRE (CNRF), 2016, Document de Politique Foncière, République du Sénégal, Version définitive, 34 p.

COULIBALY Gninlnan Hervé et NOUHOUN Sangaré, 2022, « *Problématique de l'accès au logement à l'ère de la transition architecturale à Korhogo en Côte d'Ivoire* », Université Péléforo Gon Coulibaly de Korhogo, Département de Sociologie, Université Alassane Ouattara Bouaké, pp. 131-139.

DEMAZE Moïse Tsayem, 2008, « *Croissance démographique, pression foncière et insertion territoriale par les abattis en Guyane française* », Norois, Presses universitaires de Rennes, pp. 111-127.

GUMUCHIAN Hervé, MAROIS Claude, FEVRE Véronique, 2000, Initiation à la recherche en géographie : Aménagement territorial, environnement, Montréal, Presse de l'Université de Montréal, Economica, 425 p.

KOBO Pierre Claver, 2016, « *Regard sur le permis de construire* », La tribune de la chambre administrative, n ° 6, pp. 3-8.

Ministère des Travaux Publics de la construction et des Poste et Télécommunication ; Ministère de l'Économie et des Finances ; ministère de l'Intérieur (RCI), 1984, Étude pour une stratégie d'investissement public dans les villes de l'intérieur ; 2e phase, Adzopé, dossier urbain, Groupement : SCET IVOIRE, SETAME, SEDES, SINORG, BEP ; 42 p.

Ministère du Plan et du Développement (RCI), INS, Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH), 2021, Résultats Globaux Définitifs, Abidjan, octobre 2022, 65 p.

SIYALI Wanlo Innocents, KOFFI Yéboué Stéphane Koissy et LELA Blé Fernandez, 2019, « *Se loger, une entreprise contraignante aux impacts sociaux et spatiaux perceptibles à Korhogo (nord de la Côte d'Ivoire)* », Revue de Géographie de l'université de Daloa (Côte d'Ivoire), n ° 001, ISSN 2707-5028, pp. 249-256.

SOUMAHORO Christelle, 1997, « *Modèle et types d'habitat à loyer modérés à Abidjan : l'État propose, les habitants et les constructeurs disposent*… », CONTAMIN BERNARD (ED.), Memel-Fotê H. (ed.) Le modèle ivoirien en questions : crises, ajustements, recompositions ; Paris : Karthala ; Orstom, (Hommes et sociétés). ISBN 2- 86537- 748-2 ; pp. 515-528.

World Bank Group, 2016, Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière de la Côte d'Ivoire (CAGF), Banque Mondiale, rapport final, 186 p.