

## Urbanisme autochtone et urbanisme étatique : antagonisme ou complémentarité

**Issa OUATTARA**

IGT - Abidjan

**Résumé :** Les terrains localisés aux périphéries de la ville d'Abidjan, en particulier dans la zone nord (Abobo), constituent un enjeu dans le processus d'urbanisation qui s'est emparé de la ville à un rythme fulgurant. Les propriétaires autochtones des ethnies Ébrié et Akyé violent les règles d'urbanisme en procédant à des lotissements privés. Les lots sont vendus à des acquéreurs recrutés soit par cooptation sociale, soit dans des réseaux de relations privilégiées. Ces terrains périurbains font ainsi l'objet de spéculation. Selon les villageois lotisseurs, ces pratiques visent deux buts : la modernisation et la pérennisation des noms des notables. Mais en réalité, c'est une réaction négative aux maigres et irrégulières indemnités versées par l'État lorsque les terrains leur sont expropriés pour une cause d'utilité publique. L'État qui veut défendre les plans d'urbanisme et faire respecter les grandes orientations des schémas directeurs d'urbanisme adopte d'abord une attitude de négociation puis de fermeté. Cette fermeté aboutit parfois à des conflits avec les autorités coutumières des villages périurbains concernés (Avocatier, Agnissankoi, N'guessankoi...). Ces conflits se traduisent sur le terrain soit par la dégradation du cadre de vie, soit par des expulsions de populations déjà installées. Dans la plupart des cas, les conflits tournent à l'avantage des pouvoirs publics en partie à cause des divisions internes aux communautés ethniques de ces quartiers.

**Mots-clés :** Géographie urbaine. Urbanisme. Maîtrise foncière. Côte d'Ivoire. Abidjan.

**Abstract :** Today, lands, situated around Abidjan city, mostly in the north area of the town called Abobo, are very important for the increasing urbanization's development. Ébrié and Akyé land owners transgress the town-planning's rules with private housing estates. Lots are selling to buyers who are recruited by personal linkages. These lands are also forming the subject of speculation. These practices attempt to intensify the prominent part of leading citizens. In fact, it is a reaction against the decline of the state policy. The state, in order to promote the town-planning's schemas, must negotiate with these land owners. But, there are many conflicts with village authorities in the urbanization's area (Avocatier, Agnissankoi, N'Guessankoi...).

**Key words :** Urban geography. Town-planning. Land and housing management. Ivory Coast. Abidjan.

### Introduction

Deux types de morcellement parcellaire peuvent être distingués dans les périphéries urbaines d'Afrique noire, selon les finalités des opérations et les modalités de réalisation observées par les promoteurs fonciers publics ou privés. Les opérations spéculatives et d'intégration sont réalisées individuellement ou collectivement par des propriétaires terriens. Elles s'inscrivent souvent dans des projets d'ampleur diverse, pour la réalisation desquels les promoteurs font appel à des compétences techniques ou s'inspirent de certaines normes urbanistiques admises. Dans l'opération semi-spéculative et de protection, les morcellements, de portée limitée, ne sont pas toujours intégrés dans un plan d'ensemble ; ils sont généralement effectués au coup par coup, le propriétaire lotisseur s'en tenant le plus souvent à ses compétences personnelles ou à celles de personnes tierces non agréées.

Dans les périphéries d'Abidjan, ces lotisseurs sont indifféremment des autochtones Ébrié ou des immigrants dont principalement les Akyé assimilés autochtones, et sont établis dans les villages qu'ils ont créés. Sur fond de revendication de droits fonciers coutumiers, ils aspirent à une reconnaissance identitaire fondée sur la valorisation du statut d'autochtone. Aussi livrent-ils à travers leur réalisation une concurrence aux collectivités publiques, qui prétendent monopoliser à elles seules la création de lotissements en milieu urbain. Quartiers et sous-quartiers procédant d'initiatives villageoises rayés de

la carte, modification des cartes ethniques pour la plupart, sous-équipement et dégradation du cadre de vie... sont quelques-uns des résultats auxquels aboutit l'intrusion des pouvoirs publics sur ces territoires périurbains. Résultats parfois décevants pour les lotisseurs qui à travers leurs activités parient sur la défense de leurs intérêts sociaux, économiques et indemnitaires individuel ou communautaire, aux portes d'une métropole bi-millionnaire.

Le but de notre travail est de montrer, à travers quelques exemples des groupes Akyé et Ébrié, les mécanismes de déclenchement de ces batailles urbanistiques, les logiques qui les sous-tendent et, en définitive, les résultats auxquels on aboutit.

## **I - LE MORCELLEMENT DES PLANTATIONS VILLAGEOISES PÉRIURBAINES**

### **A - Attentisme des Akyé aux portes de la ville**

Les morcellements parcellaires commencent dans la périphérie nord au début des années soixante, affectant les plantations, les champs et autres jachères, propriétés coutumières des villageois. Les Ébrié, groupe autochtone d'Abidjan, sont les premiers à s'y lancer ; ils accélèrent l'urbanisation d'Abobo, aujourd'hui commune de 509 056 habitants (RGPH, 1988).

Ces opérations sont des initiatives individuelles localisées sur des anciennes exploitations situées hors des périmètres villageois. Elles témoignent d'une offensive et d'un esprit d'anticipation chez les Ébrié, portés par une dynamique de spéculation, elle-même encouragée par le choc de l'urbanisation. En effet, « leurs lotissements ont vu le jour à l'époque du démarrage d'Abobo ; et toutes les parcelles ont été vendues à ceux, quels qu'ils fussent, qui se présentaient » (Destouches, 1975).

Cette attitude s'oppose à l'attentisme et à la stratégie de repli observés par les villageois Akyé. Ceux-ci ne comprennent pas encore la stratégie spéculative des Ébrié, et ils entendent plutôt défendre leurs terres contre les étrangers. En 1970, alors que les Ébrié protestent contre une transaction opérée par une famille d'Agnissankoi, les voisins Akyé de cette famille se plaignent plutôt de l'origine Mossi de l'acquéreur (Destouches, 1975). Poussés par cette logique défensive, ils essaient leurs territoires. Aussi, avant le boom démographique d'Abobo, dès 1963, les quelques cases qui constituent Avocatier (à l'origine Agnissankoi), une fondation de transfuges de N'guessankoi, se trouvent-elles incluses dans un lotissement à l'usage exclusif des villageois, dont chaque famille reçoit un certain nombre de parcelles (Cazamajor, 1981). À cette époque, trois familles de ce même village émigrent sur leurs plantations et réalisent en commun l'actuel lotissement Ayéby, afin de décongestionner ce dernier<sup>(1)</sup>. Les trois familles s'en répartissent les lots, au nombre de 210. Ce lotissement ne bouge plus jusqu'en 1968, date à laquelle commencent timidement quelques ventes.

En 1966, si quelques lots du lotissement villageois d'Avocatier sont vendus à des étrangers, « ceux-ci peuvent se compter sur les doigts d'une seule main » (Destouches, 1975). Pour les Akyé déjà installés dans le quartier, avant de vendre quoi que ce soit, il convenait que chaque famille reçoive sa part. Cette logique de partage répond à un objectif de protection contre l'étranger et de défense du patrimoine.

En dépit du brusque démarrage d'Abobo, dont profitèrent les Ébrié pour multiplier les lotissements spéculatifs sur leurs terroirs villageois, les terres Akyé non loties à la fin des années soixante demeurent entièrement consacrées à l'agriculture. En effet, la vente de la terre est contraire à la coutume chez les Akyé. De sorte qu'à Avocatier, lorsque les anciennes générations qui avaient tant attendu se décidèrent à emboîter le pas aux spéculateurs Ébrié, la plupart de leurs terres étaient déjà immatriculées au nom de l'État ou intégrées dans la zone d'aménagement différée (ZAD) constituée pour garantir des réserves foncières utiles pour l'avenir. La pression de la demande de lots et le développement des logiques spéculatives, ici comme ailleurs, notamment au Banco, précipitèrent le morcellement des champs et l'épuisement des réserves constituées ou espérées.

## **B - Les lotissements semi-spéculatifs et de protection**

Les "para-autochtones" Akyé ont à se défendre contre les Ébrié en particulier. Malgré les accords de partage déterminant les limites ethniques des terres entre ces deux groupes, la gestion des terres par des Akyé est très surveillée par leurs anciens fournisseurs. Lotissements et ventes de parcelles par les Akyé déclenchent régulièrement les protestations des Ébrié, lesquels accusent leurs protégés de vendre la terre qui leur a été donnée gratuitement par leurs parents. De plus les Ébrié, au nom de leur statut d'autochtone, ponctionnent les non autochtones en prélevant sur les lotissements de ces derniers jusqu'au tiers des lots<sup>(2)</sup>.

Dans la seconde moitié des années soixante, certains propriétaires dont les terres jouxtent les premiers lotissements villageois décident de créer leurs propres lotissements, encore strictement mono-familiaux. Les lots sont d'abord partagés entre les membres de la famille, quelquefois en propriété commune. Les lotisseurs, hantés par la crainte d'une intervention dissuasive de l'État, lui empruntent certaines normes (dimension par exemple), qu'ils appliquent à leurs opérations. Après avoir pourvu tous leurs enfants, cousins ou parents lointains qui se présentent, alléchés, les lotisseurs commencent à donner puis à vendre des parcelles à des amis et des collègues de travail, avant de s'ouvrir à des étrangers, c'est-à-dire des acquéreurs d'autres ethnies. Les ventes sont faites à l'amiable et ne donnent droit à aucun titre foncier.

Le choc de l'urbanisation n'échappe donc pas entièrement aux retardataires, Akyé notamment. Ils finissent par céder aux pressions de l'urbanisation, en s'inscrivant dans une logique de spéculation foncière conventionnelle, au moyen de « lotissements ou communautaires villageois ». Ainsi, à Andokoi, autre domaine Akyé dans la périphérie ouest, le morcellement individuel à la carte cède la place au lotissement communautaire, à partir de 1968-1969, contrairement à Avocatier où le mouvement fut inverse.

## **II - FAIRE PORTER LE NOM DES ANCIENS ET MODERNISER LES VILLAGES**

### **A - Les lotissements spéculatifs et d'intégration urbaine**

Les lotissements villageois sont engagés avec empressement par des communautés ethniques tenaillées par la crainte d'une intervention de l'administration, face à leurs objectifs de modernisation et la volonté de préserver leurs intérêts (pécuniaires et sociaux) individuels ou collectifs locaux.

*« On ne pensait pas qu'Abobo serait développé et on ne pensait pas que des gens aimeraient s'aventurer jusqu'ici pour acheter des lots... on fait le projet pour donner de l'importance au quartier du vieux, pour que le nom du vieux soit porté » (Cazamajor, 1981<sup>(3)</sup>).*

Ils y sont parfois encouragés par certains des leurs qui sont plus au fait des règlements sur l'urbanisme, comme le fit l'un des fondateurs du sous-quartier Ayéby à Avocatier<sup>(4)</sup>. Ces lotissements villageois visent à contrer les initiatives individuelles, et à situer les mutations inévitables de leurs terroirs dans une dynamique d'ensemble, qui implique chaque famille et intègre ses intérêts à ceux du village en tant que communauté. Cette perspective suppose donc de nouveaux rapports de force indispensables pour négocier avec les collectivités publiques ou leurs mandataires, tels les organismes concessionnaires de services publics. Grâce au lotissement, la communauté espère pouvoir dégager un nombre important de lots pour les générations futures. Ici, on va délimiter un périmètre de lotissement suffisamment étendu intégrant les plantations des ressortissants du village. Une telle étendue permet de préserver du déguerpissement les opérations individuelles antérieures et, sur le noyau d'origine leurs emplacements chargés de symboles, au profit des familles qui les occupent depuis des générations.

Un tel lotissement destiné aux besoins des seuls autochtones ne pouvait qu'être de dimension limitée, réduite aux premières couronnes occupées par les quelque 80 familles d'origine (pour, par exemple,

près de 120 familles d'acquéreurs non autochtones). Ce qui est à l'opposé des ambitions de la chefferie, favorable à un grand lotissement attractif, dans le but d'en faire un véritable facteur d'accélération de la modernisation du village.

Les notabilités villageoises trouvent dans le recrutement d'acquéreurs non originaires, mais de leur ethnie, le meilleur moyen de contourner la difficulté du nombre. Ainsi, défiant leur opposition locale villageoise, elles firent procéder à différents dénombrements afin d'obtenir une population plus nombreuse, dans laquelle le groupe ethnique fondateur devait être très largement dominant. L'opération fut étendue à toutes les concessions bâties sur le territoire du village<sup>(5)</sup>. Une liste nominative aligna ainsi plus de quatre cents noms, dont plus de la moitié pour le village et les 4/5 pour les membres de l'ethnie d'origine à savoir les Akyé. Mais cet effectif est surtout le résultat d'un arrangement conclu par la chefferie avec les leaders des non originaires, qui permit d'élargir à des propriétaires fictifs désignés par ces chefs d'allogènes.

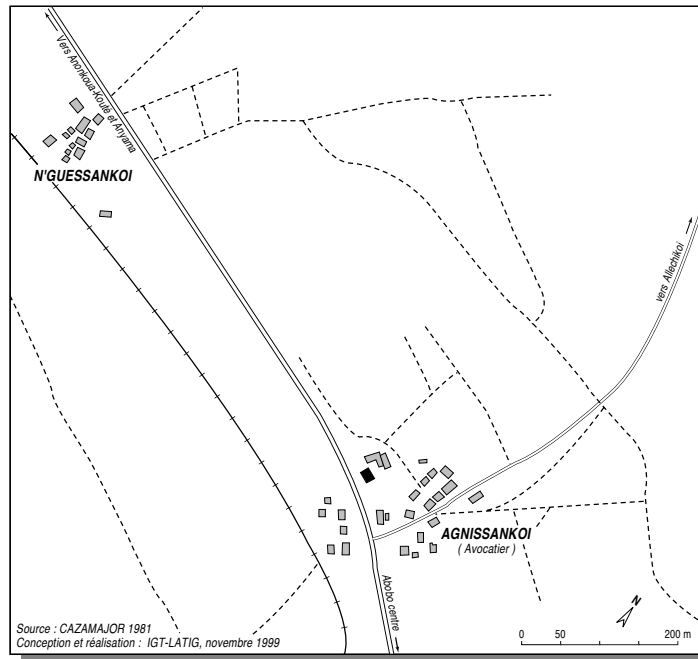
### **B - Les jeunes ressortissants sacrifiés sur l'autel de la modernisation**

Les jeunes autochtones voient dans cet accord, auquel adhèrent massivement les représentants des non-originares du village, les signes précurseurs d'une dérive vers des détournements de parcelles. Une attitude dont ils redoutent d'être les victimes. En effet, cet argument prévoit la rétrocession à la chefferie villageoise, par les leaders des non autochtones, de deux lots sur trois pris dans le stock réservé aux acquéreurs fictifs recensés dans leur groupe. Cette donne, conjuguée à la vérité statistique de leur submersion par les étrangers, conforte toutes les oppositions qui y découvrent « une fois de plus la volonté manifeste du chef de donner leur terre aux étrangers, de brader leur patrimoine ». Pour les notables locaux, les objectifs identitaires et économiques des villageois ou de modernisation du village sont indissociables de ceux des acquéreurs non-autochtones.

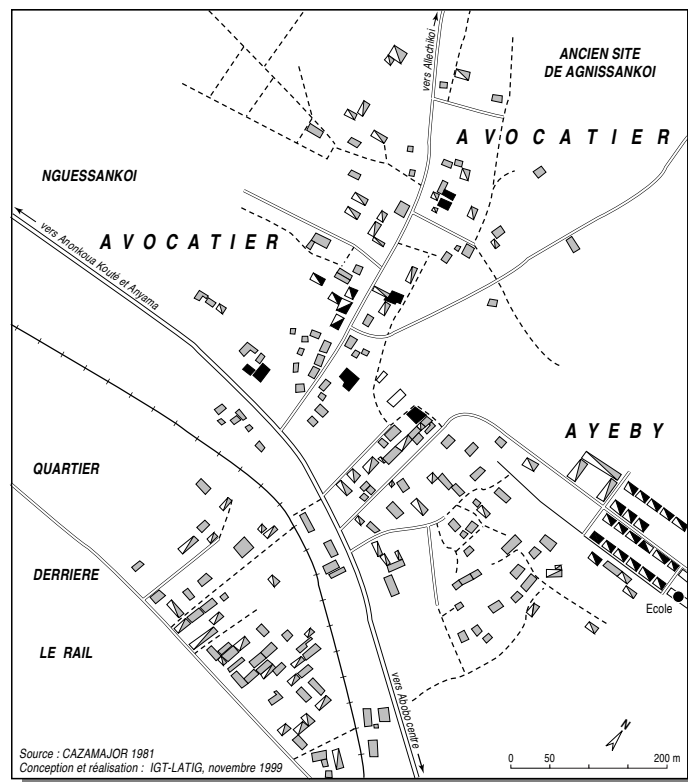
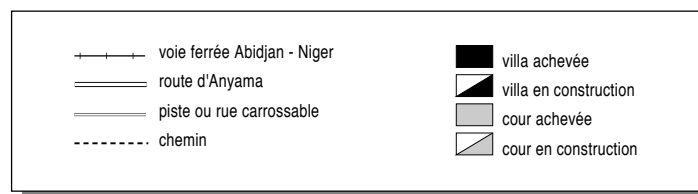
Le système villageois en quête de véritables "éclaireurs", espère pouvoir arracher plus facilement de l'administration l'autorisation d'ouvrir un lotissement, en s'appuyant sur l'aide de ces étrangers. D'autant que parmi ces derniers figurent des hauts fonctionnaires, des entrepreneurs, des cadres du secteur privé ou libéral, mais aussi des notables du PDCI, alors parti unique, etc. Une telle concentration de personnalités politico-administratives, les fameux "grands types" du langage populaire ivoirien, est donc une "chance à saisir" pour la chefferie. Aussi, son indignation est-elle grande de compter parmi ses villageois des opposants à ces "grands", qui peuvent conseiller, aider dans les démarches, soit en usant d'une position privilégiée dans l'appareil politico-administratif de l'État, soit en activant quelques réseaux de relations solides. Certains jouèrent ce rôle d'interposition qui permit par exemple de préserver l'école du village des destructions orchestrées par les services de l'urbanisme (Yapi-Diahou, 1981). Sans la proximité d'Abidjan, les inquiétudes suscitées par le projet, et les tensions et conflits internes soulevés, auraient été d'une ampleur bien moindre. De plus, les aires à lotir sont incluses ici dans le périmètre urbain, lequel coïncide avec l'emprise des plans d'urbanisme.

### **C - Trame orthogonale et constructions en dur pour dissuader l'État**

Pour la plupart de ces "promoteurs fonciers", lotir consiste à donner au futur quartier un tracé de rues orthogonal, selon une trame calquée sur le modèle de l'administration. Des voies de circulation, de largeur variable selon les propriétaires-lotisseurs, se recoupent perpendiculairement en délimitant de grands îlots, eux-mêmes divisés en parcelles de 20 mètres sur 20 mètres. Ce modèle n'est pas toujours respecté par tous ; néanmoins il permet de dégager un maximum de lots et de garantir aux lotisseurs la rentabilité de leurs opérations. La juxtaposition de lotissements privés individuels, familiaux, ou villageois, se traduit par une trame urbaine différente d'un quartier à un autre, même si une majorité de lotisseurs a recours à des plans de lotissement, avec un tracé de rues orthogonal. Bien que certains aient fait appel à des géomètres, les plans d'ensemble des quartiers n'en furent pas moins traversés de dysharmonies, à l'exemple de ceux observés à Abobo Nord par P. Destouches (1975).



**Fig. 1 : 1964 : deux campements Akyé d'Abobo promis à une urbanisation**



**Fig. 2 : 1977 : Agnissankoi absorbé par les nouveaux lotissements Avocatier et Ayebi à Abobo**

Les servitudes et les équipements y sont sacrifiés, sauf dans les lotissements villageois qui correspondent à de véritables projets intégrés de développement. Les lotisseurs villageois qui agissent dans l'inobservance des procédures ne se soucient d'aucune servitude. Il n'y a pas de réserves foncières consacrées aux prolongements du logement. Les infrastructures de base et surtout les équipements collectifs sont repoussés, leur réalisation étant considérée comme un domaine de compétence exclusive de l'État.

Dans ces lotissements, les nouveaux acquéreurs sécurisés par l'acte d'achat de leur terrain investissent dans des constructions en dur<sup>(6)</sup>. Les nouveaux propriétaires poussent parfois loin l'effort d'investissement, en dotant les maisons d'une infrastructure sanitaire coûteuse : fosses septiques, puits perdus, W-C, douches. Tous ces efforts visent à la création de quartiers propres, aérés, bien construits, le souhait de chacun étant que les équipements soient un jour réalisés par l'administration. D'autres nouveaux propriétaires ou lotisseurs investissent préférentiellement dans la construction d'équipements rentables. Ce fut le cas d'Ayéby qui acheva en 1972 la construction d'une école mise en chantier en 1970 ou encore celui de Atsè, propriétaire d'un bar et d'un dancing à Andokoi. Cette année-là, J. J. Fadeuilhe (1970) attire l'attention des pouvoirs publics sur l'importance des investissements réalisés à Abobo, quartier construit en dur, avec un semblant d'alignement, l'installation d'une école privée et d'un dispensaire. Cette alerte lancée dans le cadre d'une étude en vue de l'élaboration du plan d'urbanisme de ce quartier visait à dissuader les autorités de démolir les constructions déjà réalisées.

Que les acquéreurs s'engagent dans des investissements coûteux, qui rappellent parfois ceux d'origine étatique, voilà un sujet d'inquiétude pour les experts chargés de proposer une alternative à ce mode de croissance, dont le contrôle échappe, au moins en théorie, à l'État.

#### **D - Vendre pour couper l'herbe sous le pied de l'État**

Remontant aux sources de ce processus, surtout chez des populations réticentes à la vente du sol, J. J. Fadeuilhe (1970) découvre que « l'administration ne rachète pas les terres » qu'elle fait rentrer dans le domaine de l'État. Elle se contente de payer aux propriétaires coutumiers une indemnité de destruction de culture, dont le montant "dérisoire" est versé avec des retards importants (3 ans et plus parfois). Aussi, depuis plusieurs années les villageois refusent-ils de céder leurs terres. Les experts notent un blocage de l'expansion légale de la ville à la périphérie d'Abidjan, les propriétaires traditionnels préférant aux indemnités de culture de l'État (maximum de 150 000 FCFA à l'hectare pour les cocotiers en 1970), des arrangements directs avec les acquéreurs de terrains (Fadeuilhe, 1970).

Ceux-ci se recrutent par cooptation sociale (Le Pape et Vidal, 1986), dans des réseaux de relations combinant préférentiellement les appartenances ethniques et les positions des intéressés dans la hiérarchie des pouvoirs, économique, administratif et politique.

Des acquéreurs proches des sphères de décision politique et/ou administrative incitent les propriétaires terriens au durcissement, et encouragent l'accélération des mouvements de transferts, de par les informations qu'ils véhiculent.

*« Un jour, il y a un monsieur qui est venu me voir avec une voiture "D" (véhicule administratif). Il est passé d'abord chez le chef qui l'a conduit chez moi. Quand nous lui avons demandé l'objet de sa visite, il nous a dit qu'il cherchait un terrain pour construire. Lorsque je lui ai fait savoir que je n'avais plus de terrain ici, près du village, il s'est mis à insister, me demandant de me débrouiller, de tout faire pour lui ; et que peu lui importait la situation du terrain. Il expliqua que d'ici deux ans, tout Yopougon serait une grande ville, et que le gouvernement se préparait à intervenir dans un proche délai [...]. Et comme le gouvernement a l'habitude de prendre les terrains des gens sans rien leur donner, j'ai commencé à réfléchir » (Yapi-Diahou, 1981<sup>(7)</sup>).*

Dans ces conditions, se débarrasser des terres menacées est un impératif pour les propriétaires coutumiers. Ils lotissent pour prévenir toute intervention extérieure (Ébrié et administration), de nature à leur faire perdre les avantages liés à leur statut d'autochtone. Les vagues d'expulsions et de déportations de paysans auxquelles s'était livré l'État au lendemain de l'indépendance, servent d'arguments aux jeunes générations, quand les plus anciens remontent le temps pour se souvenir des cas de villages déplacés par l'administration, sans compensations substantielles pour les habitants sinistrés. Ils redoutent d'être expulsés à leur tour et de tout perdre. Les opérations qu'ils mènent, même "sauvages", apparaissent comme le meilleur moyen d'affirmer leur droit coutumier sur les terres, de dire leur refus d'être à la fois des otages et des victimes résignés du développement urbain. Au demeurant, ces propriétaires tiennent-ils à tirer le meilleur bénéfice de ce droit, en anticipant sur les interventions de l'État, par la réalisation de lotissements dont ils assurent le contrôle. À titre indicatif, si on considère dans le cas de ce propriétaire terrien, que les 175 lots de son lotissement ont été vendus à 175 000 FCFA chacun, le bénéfice net est de 26 250 000 FCFA. Cela vaut la peine de sacrifier une plantation, de toute façon expropriée tôt ou tard (Destouches, 1975). De nombreux experts confirment cette motivation légitime en mettant en cause l'attitude de l'État. Ils en analysent les pratiques sous l'angle du droit foncier, ignoré de la puissance publique.

### **III - LE FÉTICHISME DES PLANS D'URBANISME ET LA TRAGÉDIE DES DÉMOLITIONS**

#### **A - Pour la défense des plans d'urbanisme violés**

À la fin des années soixante, l'État, en prélude à la reprise en main des quartiers, a immatriculé, globalement, à son nom, comme terrain urbain, plusieurs centaines d'hectares pour leur faire perdre toute valeur. Mesure tardive et inadaptée. Face à la pression de la demande de terrain à bâtir, surtout dans la périphérie nord, les propriétaires terriens profitent de l'absence de l'État : les lotissements succèdent aux lotissements et les terrains libres deviennent rares. Mais sur les différents lotissements non planifiés, à Andokoi et à Avocatier, des milliers de logements achevés ou en construction sont rasés par l'administration, poussant propriétaires résidents et locataires à l'errance résidentielle.

En s'impliquant dans l'évolution de ces villages périurbains pour y stopper le développement des initiatives locales, l'État semble décidé à sanctionner le viol des procédures. Le ministère de l'urbanisme ne cache pas son objectif, qui vise à faire respecter les orientations du Schéma Directeur d'Urbanisme et celles du Projet de Développement Urbain inspiré par la Banque mondiale à partir de 1975 (Yapi-Diahou, 1994).

La politique définie à la fin des années soixante prend le parti de corriger les déséquilibres existants ou de prévenir ceux qui pourraient découler d'un détournement des grandes options urbanistiques du moment. Elle renforce le contrôle de l'État sur les instruments de maîtrise de l'urbanisation. Des programmes intégrés de logements, d'équipements et services de proximité, d'infrastructures économiques dans les nouveaux périmètres à urbaniser, sont préconisés dans cette perspective. Les promoteurs ont donc l'obligation de passer des opérations de logements à celles d'habitat. Concernant les infrastructures, la thèse "minimaliste" est rejetée. La solution "maximaliste" vise au contraire à privilégier les investissements durables dès le départ : haro sur les lotissements sommaires, vive les opérations d'envergure offrant des terrains entièrement viabilisés et assainis, pour des habitats de niveaux variés, depuis le standing élevé jusqu'au très économique : la voirie doit être revêtue, avec assainissement pluvial par fossés revêtus, eaux usées collectées séparément avec des canalisations enterrées. Pour la desserte en eau, le système des bornes-fontaines est jugé dépassé et générateur de fraude et de surcoût pour le consommateur. On lui préfère donc le raccordement des logements par des branchements individuels privés, comme pour l'électricité. Dans ce domaine, la sécurité et la lutte contre les branchements clandestins (avec des perches très dangereuses) motivent le choix de desservir chaque logement de préférence par système enterré. Enfin est arrêté le principe de constituer des réserves foncières pour les équipements collectifs ou pour le relogement des populations touchées par des opérations de restructuration des quartiers.

Dans cette perspective, sont conclus des accords avec les collectivités villageoises. Ces accords ont deux volets. Le premier reconnaît le droit des propriétaires coutumiers du sol, et engage désormais l'État à leur affecter des lots compensatoires proportionnellement à l'étendue des terrains. Le second prend acte de l'existence des villages situés dans les périmètres d'intervention de l'État, l'administration s'engage à ne plus les déplacer, et à élargir leur périmètre de manière à satisfaire leur besoin d'extension ultérieur.

Mais partout les interventions de la puissance publique sont tardives, même sur le plateau du Banco qui eut, dès 1971-1972, la préférence des urbanistes et des décideurs pour la localisation des nouveaux programmes de logements et d'infrastructures économiques du plan d'urbanisme de 1969-1970 (zone industrielle, port).

### **B - Mais où sont passés les équipements des lotissements légaux ?**

Les interventions qui suivent la définition des orientations et la réalisation des programmes définis dans les cadres référentiels des plans d'urbanisme ou des projets urbains se traduisent par la remise en cause des lotissements préexistants. Les quartiers sont rasés, tandis que dans les noyaux villageois, tout aussi visés, les démolitions restent d'une ampleur parfois modérée. Ce fut le cas à Andokoi (1970) et à Avocatier (1980). Ces interventions sont généralement musclées et provoquent de véritables tragédies pour les villageois contrariés dans leurs objectifs, ainsi que pour leur clientèle d'acquéreurs. Souvent ces derniers perdent tout dans l'aventure. Contrairement à leurs pourvoyeurs en lots, ils n'ont pas le paravent du statut d'autochtone. Du coup, il ne leur reste plus que le chemin de l'exode, quand leurs habitations n'ont pu être épargnées par les bulldozers.

La population qui parvient à échapper à de telles tragédies vit alors de longues années d'illusions. Les équipements et les infrastructures annoncés, qui avaient servi de prétexte à l'expulsion, ne suivent au mieux que plusieurs années après, et cela dans quelques domaines limités. Par exemple, est ouvert depuis peu (1996), un centre de santé communautaire à Avocatier, qui vient compléter un collège vieux d'une vingtaine d'années. En revanche, l'adduction d'eau et l'électrification ne sont intervenues à Andokoi que plus d'une décennie après, au terme de plusieurs années de démarches par la chefferie. En fait, la voirie est toujours réduite à son expression graphique, tandis qu'au sol, les voies carrossables sont rares. Et les ménagères et agriculteurs reconvertis au commerce bravent les intempéries sous des abris de fortune, attendant désespérément la construction de marchés couverts.

### **C – À quand les habitations modernes rêvées par les villageois ?**

Le passage du statut de village à celui de quartier urbain n'induit pas mécaniquement les changements attendus par les habitants, en l'occurrence les villageois autochtones. Certes, ils sont désormais tributaires des parcelles sur lesquelles sont reconnus leurs droits fonciers, selon la réglementation. Mais la majorité des parcelles acquises dans ces conditions tardent à être construites, comme partout où la légalité est acquise sur les décombres de l'illégalité ou de la coutume. Les parcelles qui ont connu un début de mise en valeur portent, pour la plupart, des bâtiments dont les travaux de gros œuvre sont interrompus. Leurs promoteurs, des paysans désormais sans terre, ne peuvent plus mobiliser les ressources nécessaires. Même ceux qui deviennent salariés ne peuvent compenser la perte de leurs revenus agricoles. Dure mutation. Ainsi, un surveillant d'immeuble, dans une entreprise parapublique, s'exprime en ces termes :

*« Je suis bloqué dans la poursuite de la construction du lot depuis que la SETU, pour aménager la zone industrielle, a pris toutes mes plantations [...]. Maintenant il faut acheter tout ce que nous consommons, même le manioc et les légumes. Tout mon petit salaire passe dans la nourriture, et il m'est impossible de mettre de l'argent de côté pour terminer le Bâtiment » (O. Germain, Andokoi, 1989<sup>(8)</sup>).*

Dans un cas pareil, quand les travaux de gros œuvre ont été achevés et la toiture posée, les bâtiments sont immédiatement occupés en l'état, même par des locataires. D'autres tributaires qui espèrent



avoir des opportunités de financement, ont construit sur l'arrière-cour des baraques qu'ils occupent entièrement ou partagent avec quelques familles de locataires. Les équipements de commodité (cuisine, douche et sanitaire) et de confort (eau courante, électricité) sont réduits et sommaires, et rappellent l'habitat précaire (Yapi-Diahou, 1994). En fait, le lotissement et l'officialisation de la tenure foncière n'ont pas conduit à la modernisation de ces "villages urbains", c'est-à-dire à leur aménagement et à leur équipement, selon les principes affichés et appliqués ailleurs, dans le cadre du plan d'urbanisme.

#### **D - Le prix des divisions internes et de l'inflexibilité des autochtones ?**

Sous-équipement des quartiers, paysages de chantiers permanents, précarisation du bâti, la plupart de ces situations ne sont pas sans lien avec la manière dont les communautés ont géré leurs projets, avant ou après l'intervention de l'administration. À côté des discriminations liées à l'histoire du peuplement qui opposent Ébrié et Akyé, apparaissent de plus en plus des combinaisons de discriminants. Elles mêlent, au gré des enjeux, les rapports à la terre à la fois à l'histoire et à l'ethnie. C'est le cas des alliances Ébrié-Akyé contre les propriétaires terriens originaires du nord. En revanche, une position unitaire face aux non-autochtones peut échouer en raison de divisions internes. C'est le cas des gens d'Andokoi qui n'arrivent pas au consensus face à la question des acquéreurs non-autochtones qu'ils ont pourtant attiré par leurs actions passées. Ainsi, la distribution des lots plusieurs fois repoussée, n'intervient-elle que tardivement, cinq ans après le passage des bulldozers<sup>(9)</sup>.

C. Goislard (1991) révèle des attitudes similaires chez les autochtones de Banfora au Burkina Faso. Ici, perdure une attribution à deux vitesses où le statut d'autochtone est valorisé, lors de la distribution des parcelles : priorité aux propriétaires terriens, prise en compte de tous leurs fils majeurs, lesquels étaient servis les premiers pour éviter les cas litigieux... Les locataires n'étaient pris en compte que s'ils étaient en mesure de construire. Si, pour les étrangers, il était tenu compte du nombre d'années passées dans la commune et des impôts payés, une bienveillance était accordée aux ressortissants se trouvant à l'extérieur.

Les divergences entre adversaires et partisans des intérêts des autochtones refont surface en 1975, lors de la distribution des lots. Elles dégénèrent en conflits violents, obligeant la chefferie à recourir à l'arbitrage de l'administration. Mais celle-ci dut s'y prendre à deux reprises et jouer de son impartialité et de sa transparence, face à des autochtones qui, se sentant lésés, ne cessaient de dénoncer l'impartialité et l'indélicatesse de certains de ses agents<sup>(10)</sup>. En effet, les Préfets et Sous-Préfets commis à cette tâche furent accusés de céder aux pressions des notables politiques locaux ou des acquéreurs de leur ethnie. Aussi, sous la pression croisée des autochtones et de certains non-autochtones menacés d'exclusion, les administrateurs ont été dessaisis de cette mission au profit d'un assistant technique expatrié. Sa méthode consista à mettre en débat tous les protagonistes du jeu foncier, autochtones et non-autochtones, donnant ainsi un air de transparence à son intervention.

Cette méthode ne put éliminer les détournements redoutés par certains, l'expert ne s'étant pas démarqué des données du recensement contesté par une partie des autochtones. Or, celle-ci, comme le procédé d'affectation des parcelles, place autochtones et non-autochtones dans les mêmes conditions de compétition. Il faut par ailleurs signaler l'obstination des autochtones à se concentrer sur le site originel et ses premières couronnes, à ne pas se mélanger aux étrangers surtout aux non Akyé. Une manière sans doute de se sentir plus autochtone, d'affirmer son autochtonie. Mais les étrangers, plus nombreux et indifférents à l'emplacement de leurs lots, parvinrent à s'en faire attribuer plusieurs grâce à la mobilisation de parents qu'ils firent passer pour d'anciens acquéreurs, loin du regard des autochtones et de leurs alliés de même origine.

Et si les autochtones ont pu accéder à des lots pour leurs descendants, c'est bien souvent grâce à l'accord conclu avec les non-autochtones. Cet accord permit à la chefferie de constituer un stock pour le village. Il profita également à quelques notables chez les non-originaux, qui réussirent à obtenir deux, trois parcelles, voire davantage, s'alignant ainsi sur la situation de certains autochtones.

Rétrospectivement plus de 90 % des autochtones de ce quartier admettent leurs divisions internes et surtout leur attitude à l'égard des "étrangers", parmi les motifs de l'exode qui a frappé beaucoup de leurs clients, y compris les "grands" dont [ils] avaient pourtant besoin pour les démarches en vue d'arranger le village. (Yapi-Diahou, 1991).

## Conclusion

Initiatives individuelles et collectives de morcellement de plantations villageoises en lots de construction, contravention des procédures officielles en matière de lotissement, toutes ces pratiques ont fini par pousser l'État à la négociation et à la révision de certaines de ses normes pour aboutir au compromis. Signe d'une réhabilitation d'une communauté, en manque de reconnaissance. Cette réhabilitation a conclu plusieurs années de lutte des villageois contre les prétentions excessives du régime domanial de l'immatriculation, et ses conséquences les plus humiliantes et les plus redoutées, telle la déportation. Elle les préserve définitivement des réclamations foncières des Ébrié en particulier. Les gens ont donc pu éviter l'exode, au moins les villageois autochtones et une partie des acquéreurs précédemment dans l'illégalité. Les noms des ancêtres sont préservés et leurs terres qui peuvent l'être, sont sauvées. Leurs villages, Andokoi, N'guessankoi, et Avocatier, sont désormais des quartiers banalisés et sous-équipés d'une métropole de plus de 2 millions d'habitants. Mais les lotissements villageois qui auraient permis de maîtriser le contrôle du sol, d'accéder à une véritable rente urbaine, grâce aux logements locatifs et à des équipements attractifs n'ont pu voir le jour. C'est le prix à payer pour la défense du statut de l'autochtone, mais ce sont aussi et surtout, les coûts insoupçonnés des clivages autochtones-non-autochtones imposés par les premiers.

Mais derrière cette sécurité foncière désormais acquise, il convient de déceler une habile manœuvre de l'État qui, en dépit de la brutalité de ses interventions, s'est employé à composer avec ces populations, en particulier les propriétaires coutumiers, en jouant de ces divisions internes. De fait, le pouvoir d'État s'incline devant les suggestions des experts qui, dès 1967 (SEMA, 1967, Haeringer, 1969) appelaient à la négociation et au compromis avec ces forces incontournables, en les associant à des citoyens capables d'investir dans la mise en œuvre des programmes définis par le plan d'urbanisme. Cette manœuvre lui ouvre à moindre coût politique, social, et économique, l'accès aux vastes étendues de terres coutumières en friche.

## Notes

1 - N'guessankoi, campement Akyé du nom de son fondateur N'guessan est fondé en 1970. Les Akyé sont originaires de la région d'Adzopé, d'où quelques familles ont émigré vers la côte. Ils vivent dans des villages aujourd'hui absorbés par la ville, sur des terres qu'ils ont acquises avec les Ébrié.

2 - Avec la complicité de l'État, ils vont étendre cette pratique aux lots de compensation que l'administration attribue dans ses zones d'intervention ; voir A. Yapi-Diahou, 1981 et 1991.

3 - Entretien à Avocatier, 1981.

4 - Ce co-fondateur, Paul Ayéby, était géomètre au service du cadastre. Sa connaissance de l'urbanisme autant que ses compétences techniques ont pu être mises à contribution pour concevoir le plan de lotissement et réaliser le bornage.

5 - Le chef, délégué local du parti unique à l'époque, le secrétaire du chef, les 4 notables, assistés de quelques commis cooptés.

6 - Cet acte est matérialisé par le reçu de paiement délivré par le vendeur du lot. Ce reçu est co-signé par l'acquéreur et son fournisseur ; il consacre les droits de l'acquéreur sur sa parcelle, certes auprès du vendeur, mais également auprès des autorités traditionnelles du village. La parcelle acquise est ainsi logiquement débarrassée de toute réclamation de la part des forces coutumières. Si dans les faits, le titre ainsi acquis ne peut souffrir de doute, sa reconnaissance par les services administratifs et judiciaires de l'État sera, elle, déterminée par un jeu complexe de rapports de force ; voir P.C. Kobo, 1984.

7 - Entretien à Yopougon, 1981.

8 - Entretien Andokoi, avril 1989.

9 - Ces longues années d'attente jetèrent de nombreux acquéreurs lassés sur le chemin de l'exil car ils étaient incertains de retrouver leur parcelle dans le nouveau lotissement.

10 - Selon un propriétaire non-autochtone, certains autochtones qui s'attendaient à avoir plusieurs lots pour eux et leur famille ne purent maîtriser leur colère lorsqu'ils se retrouvèrent avec un ou deux lots. Mais le fait de mettre en débat tous les protagonistes a permis à tous ceux qui étaient présents, surtout les étrangers dont les cours étaient démolies d'avoir une place après lotissement.

## Bibliographie

- ALLA D., 1991, *Dynamique de l'espace périurbain de Daloa, étude géographique*, Thèse de 3<sup>è</sup> cycle, Université d'Abidjan.
- BOTTI-BI T. C., 1999, *Logiques et stratégies d'intégration des villages Ébrié dans la métropole d'Abidjan : étude du cas des villages de la commune de Cocody*, Mémoire de maîtrise, Université de Cocody (Abidjan), 234 p.
- COCQUERY V., 1994, Du bon usage de l'ethnicité, *Le Monde diplomatique*, juillet, pp. 4-5.
- CAZAMAJOR PH., 1981, *Avocatier : naissance, évolution et destruction d'un quartier spontané d'Abidjan*, ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, 36 p.
- DESTOUCHES P., 1975, *Le secteur de rénovation d'Abobo nord, études foncières*, ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, 24 p.
- DIBY K. M., 1999, *Logiques et stratégies d'intégration des villages Ébrié dans la métropole d'Abidjan : étude du cas des villages de la commune de Yopougon*, Mémoire de maîtrise, Université de Cocody (Abidjan), 228 p.
- FADEUILHE J.J., 1970, *Opération d'habitat économique en pays en voie de développement : un exemple à Abidjan*, Thèse de 3<sup>è</sup> cycle, Université de Bordeaux, 159 p.
- GOISLARD C., 1991, Pratiques foncières à Banfora, In : Le Bris et al., *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest*, pp. 87-102.
- HAERINGER PH., 1969, Quitte ou double, les chances de l'agglomération abidjanaise, *Urbanisme*, n° 111-112, pp. 89-93.
- KOBO P.C., 1984, *Droit et ville en Afrique noire ; essai sur le droit de l'urbanisme en Côte d'Ivoire*, Thèse de Doctorat d'État, Université de Nice.
- Le PAPE M., VIDAL C., 1986, *Pratiques de crise et conditions sociales à Abidjan, 1979-1985*, ORSTOM-CNRS, Centre de Petit-Bassam (Abidjan), 102 p.
- YAPI-DIAHOU A., 1990, L'État et les municipalités en Côte d'Ivoire : un jeu de cache-cache ?, *Politique africaine*, n° 40, pp. 51-59.
- YAPI-DIAHOU A., 1981, *Étude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Yopougon*, Thèse de 3<sup>è</sup> cycle, Université de Toulouse-le Mirail, 322 p.
- YAPI-DIAHOU A., 1991, Les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'État dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan, In : Le Bris et al. : *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest*, Orstom, IFU, Irssh, pp. 11-84.
- YAPI-DIAHOU A., 1994, *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : l'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Thèse de Doctorat d'État, Université de Paris VIII Saint-Denis, 718 p.