Les facteurs déterminants de l'étalement urbain de la ville de Bouaké (Côte d'Ivoire)

The determining factors of urban sprawl in the city of Bouaké (Côte d'Ivoire)

[1]KOUADIO N'Goran Christophe, [2]DOHO BI Tchan André et [3]ASSI AKOTO Ulrich Odilon

Résumé

L'étude s'inscrit dans le cadre de la gestion des terres face à l'étalement urbain dans les grandes agglomérations. Ce phénomène de l'étalement urbain est caractérisé par la forte croissance de la démographie, l'essor des activités économiques et la dynamique spatiale des centres urbains. Dans la ville de Bouaké, ce phénomène de l'étalement urbain constitue une forte pression foncière sur les espaces périurbains et occasionne une consommation abondante des terres agricoles de la commune. Cette étude vise à analyser les facteurs déterminants de l'étalement urbains dans la Commune de Bouaké. La méthodologie adoptée repose sur la recherche documentaire, l'observation directe, l'entretien et l'enquête par questionnaire auprès des acteurs de la gestion foncière de Bouaké. Un échantillon de 375 chefs de ménage, déterminé par la méthode non probabiliste de choix raisonné, ainsi que 3 cabinets de géomètres experts agréés et 24 propriétaires terriens ont été interrogé. Les données collectées ont été traitées à l'aide des logiciels Excel, SPSS et QGIS. L'étalement urbain s'observe par la prolifération des lotissements dont la plupart reste non approuvé. Ces lotissements appliqués non approuvés sont en nombre de 270 contre 60 qui ont été approuvé de 1964 à 2021. Cela présente un taux d'irrégularité de 81,82% sur ces lotissements anarchiques contre 18,18% de lotissements approuvés. La multiplication de ces lotissements provient de la croissance urbaine incontrôlée et le contournement des normes d'urbanisme des acteurs de production et d'aménagement foncier de la Commune de Bouaké.

Mots clés : Bouaké, Étalement urbain, Déterminants, Lotissements

Abstract

This study focuses on land management in the face of urban sprawl in large metropolitan areas. Urban sprawl is an urban phenomenon characterized by rapid population growth, the expansion of economic activities, and the spatial dynamics of urban centers. In the city of Bouaké, this phenomenon exerts significant pressure on peri-urban areas and leads to substantial consumption of agricultural land within the municipality. This study aims to analyze the determining factors of urban sprawl in the Municipality of Bouaké. The methodology employed is based on documentary research, direct observation, interviews, and a questionnaire survey of land management stakeholders in Bouaké. A sample of 375 heads of household, selected using a purposive sampling method, as well as three certified land surveying firms and 24 landowners, were interviewed. The collected data were processed using Excel, SPSS, and QGIS software. Urban sprawl is evident in the proliferation of housing developments, most of which remain unapproved. These unapproved developments number 270, compared to only 60 approved between 1964 and 2021. This represents an irregularity rate of 81.82% for these unregulated developments, compared to 18.18% for approved ones. The proliferation of these developments stems from uncontrolled urban growth and the circumvention of urban planning regulations by land development and planning stakeholders in the Municipality of Bouaké.

Keywords: Bouaké, Urban sprawl, Determinants, Housing development

Introduction

La Côte d'Ivoire connaît une urbanisation accélérée dans ses grandes villes. Autrefois pays le moins urbanisé de l'Afrique de l'Ouest en 1960, elle se présente aujourd'hui dans le peloton des pays les plus urbanisés de la sous-région ouest-africaine (INS, 2014). De 12% en 1960, le taux d'urbanisation est passé successivement à 32% en 1975, 39% en 1988, 43% en 1998 et 52,5% en 2021 (INS, 2021). La question de l'étalement urbain ressort de la multiplication des lotissements appliqués non approuvés. Ces opérations de lotissement dans la commune d'Avrankou au Bénin répondent à la demande croissante de logements exprimés par les populations. Cet état de fait engendre l'accaparement des terres, l'urbanisation rapide et la pression démographique (C. M. EDOUVOH et M. A. N. A. HESSOU 2024, p. 80) En effet, l'étalement urbain est un phénomène qui se traduit par l'expansion spatiale du périmètre urbain vers les zones périphériques proches. Cette extension touche les espaces du territoire communal de Bouaké. Ainsi, les villages communaux et quartiers périphériques tels que Minankro, Kotiakoffikro, Kahankro, Kouassiblékro, Tchèlèkro, Sessenouan et Broukro sont directement affectés par l'expansion de la ville. La ville de Bouaké dans son extension engloutit les villages environnants et le territoire communal. Elle fait disparaître les espaces de culture de ces villages pour faire place à des lotissements urbains. (T. H. OUATTARA et *al.* 2025, p. 143).

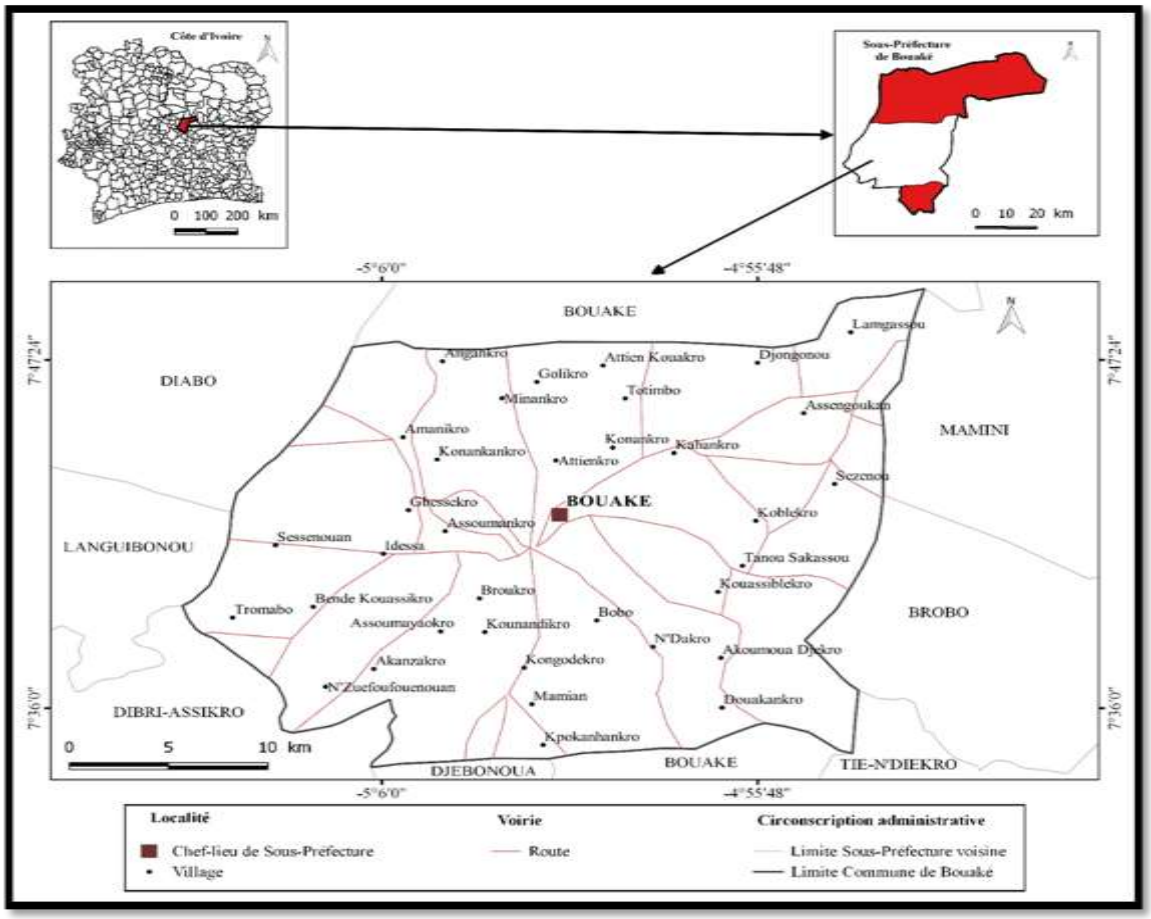
De même l'étalement de la ville de Bouaké se qualifie sous diverses raisons comme le coût et la disponibilité des lots qui amènent des ménages à s'installer en périphérie de la ville. La ville s'étend à un rythme effréné sans qu'aucune politique de planification idoine ne parvienne à contrôler son étalement et sa démographie. En effet, le croît démographique de la ville de Bouaké s'est accompagné d'une demande en logements de plus en plus forte, avec pour conséquence immédiate l'extension urbaine. C'est un phénomène qui est d'autant plus incontrôlable que les spéculations foncières et la crainte des villages périphériques de perdre leur terre face à l'extension urbaine entrainent des opérations tous azimuts de morcellements fonciers (K.S. KONAN et K.R. OURA, 2023, p.563). La dynamique de l'étalement urbain peut répondre à des besoins de logement face à la forte croissance démographique amorcée après les récentes crises militaro-politiques dont la ville était la base. Quels sont alors les implications spatiales et environnementales de l'étalement de la ville de Bouaké ? Cette contribution vise à analyser les principaux facteurs qui déterminent l'étalement urbain à Bouaké.

1. Méthodologie

1.1. Présentation de la zone d'étude

La ville de Bouaké reste l'une des principales agglomérations de la Côte d'Ivoire. Elle a la position géographique de l'une des grandes villes du pays avec pour chef-lieu de département Bouaké dans la région du Gbêkê. Située au centre de la Côte d'Ivoire, la Commune de Bouaké est limitée à l'Ouest par les communes de Diabo, Languibonou, Dibri-Assikro puis à l'Est par celles de Brobo et Mamini. Elle fait également limite au Sud avec les communes de Djebonoua, Tie N'diekro et au Nord par la commune de Katiola. Elle se situe entre les méridiens 5°7'00'' et 4°58'00''de longitude ouest et les parallèles 7°45'00''et 7°38'00'' de latitude nord. C'est également une commune qui s'est transportée progressivement comme le deuxième centre urbain à travers sa forte croissance démographique et l'essor de ses activités économiques attrayants. La figure 1 présente la carte de localisation de l'espace d'étude de la Commune de Bouaké.

Figure 1 : Localisation de la commune de Bouaké en Côte d'Ivoire



Source : BNETD /CCT, 2014 ***Réalisation : N. C. KOUADIO,2024***

1.2. Matériels et méthodes

La méthodologie de cette étude s'appuie sur la recherche documentaire, l'observation, l'entretien et l'enquête par questionnaire à travers les acteurs du foncier et les ménages de la Commune de Bouaké. La recherche documentaire a permis de recueillir des informations relatives à l'étalement urbain et de la gestion foncière en générale. Ces ouvrages traitent en tout du phénomène d'urbanisation et ses impacts liés à la forte consommation des terres périphériques. L'observation directe a permis de parcourir l'espace communal, d'analyser les pratiques foncières et les stratégies de gestion foncière locale. Les entretiens ont été réalisés avec des acteurs institutionnels (le Ministère en charge du Logement, de l'Urbanisme et du cadre de vie, et des cabinets de géomètres experts agrées) Ainsi que des enquêtes par questionnaire effectuées auprès des acteurs non institutionnels du domaine foncier (les propriétaires terriens et des ménages de la commune de Bouaké). Ces entretiens ont permis de recueillir assez d'informations sur les facteurs clés qui occasionnent la multiplication du nombre de lotissements appliqués dans la Commune de Bouaké. En outre, des enquêtes par questionnaire ont été menée avec 24 propriétaires terriens et 3 cabinets de géomètres experts agréés initiateurs de lotissements. Dans le cade de ce travail, la taille de l'échantillon des ménages enquêtés est définie selon l'équation statistique suivante :

$$n = \frac{Z^2(PQ)N}{[e^2(n-1) + Z^2(PQ)]}$$

Source : *H. GUMUCHIAN et C. MAROIS, 2000*

Avec :

$$n = \frac{1{,}96^2 \times 0{,}5 \times 0{,}5 \times 15\,266}{[0{,}05^2 \times (15\,266-1)+1{,}96^2 \times (0{,}5 \times 0{,}5)]}$$

$$n = \frac{14\,661{,}4664}{39{,}1229}$$

$$n = 375 \text{ ménages}$$

Par ailleurs, l'enquête par questionnaire s'est adressée également à 375 ménages ayant acquis des lots à l'échelle communale de Bouaké comme indiqué dans le tableau 1.

Tableau 1 : Récapitulatif des ménages enquêtés dans la commune de Bouaké

Secteurs	Quartiers / Villages	Front urbain	Populations	Nombre de Ménages	Ménages enquêtés
Espace Urbain	Broukro	Front Sud	45 472	8421	207
	Yao-koffikro (Tchèlèkro)	Front Ouest	6 187	1146	28
	Kotiakoffikro	Front Nord	16 176	2996	74
	Kennedy	Front Est	6 451	1195	30
Villages Communes	Akanzakro	Front Sud	1 801	215	5
	Kahankro	Front Est	1997	296	7
	Kouassiblékro	Front Est	1 590	293	7
	Minankro	Front Nord	538	78	2
	Sessenouan	Front Ouest	1 255	133	3
	Kongodékro	Front Sud	2 973	493	12
Total échantillon			84 440	15 266	375

Sources : INS, 2021/enquêtes de terrain, 2024

Le tableau 1 présente la liste des villages et quartiers périphériques enquêtés notamment, Broukro, Tchièlèkro, Kotiakoffikro, Kennedy, Akanzakro, Kahankro, Kouassiblékro, Minankro, Sessenouan et Kongodékro. En effet, ces localités font partie de celle qui ont bénéficiés des récents lotissements pour étendre la ville de Bouaké. Elles constituent également des zones prisées par la population en matière de front urbain. Le coût accessible des lots dans ces zones urbaines fait d'elles des fronts urbains les plus dynamique. Par ailleurs, les 24 propriétaires terriens ayant donné leur avis lors de cette investigation sont issus de ces 4 différents fronts urbains de Bouaké.

2.Résultats

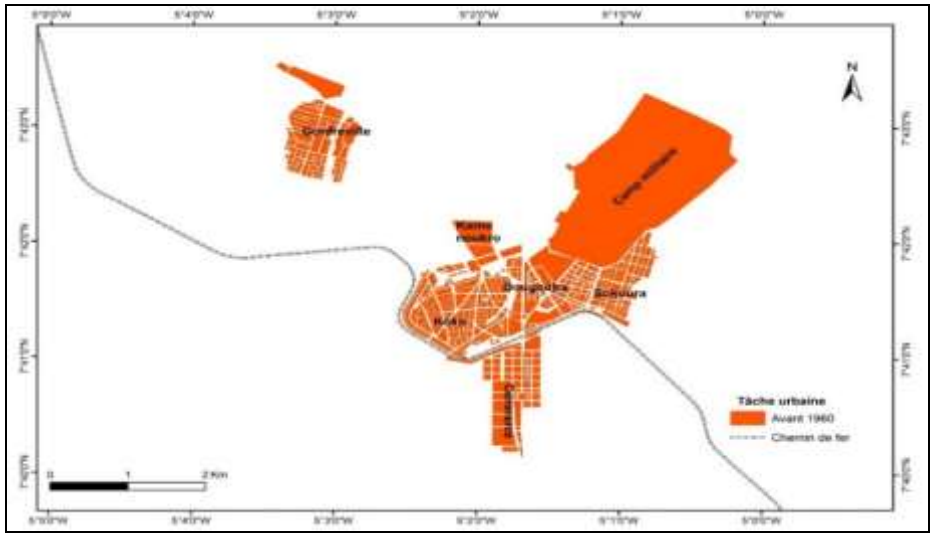
2.1. Etalement urbain, un phénomène caractérisé par une évolution spatiale et foncière

2.1.1. Évolution de la trame urbaine dans la Commune de Bouaké

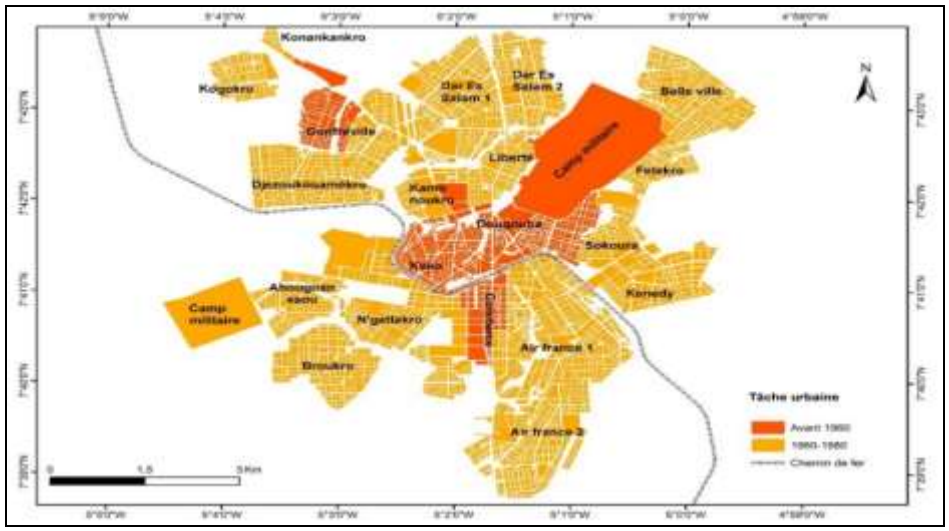
L'extension spatiale est dirigée par l'administration qui commande les lotissements et impose les règles de construction, d'architecture et d'urbanisme. Le contexte de l'évolution de la tâche urbaine de la Commune de Bouaké, s'explique également par les crises militaro-politiques qu'a connues le pays. En effet, bien que la ville soit un carrefour commercial attrayant pour les immigrants de la sous-région africaine, la présence de la rébellion armée durant ces périodes de crise va occasionner la réalisation de lotissements illégaux et non approuvés. L'évolution de la trame urbaine s'est faite par la pression foncière des lotissements par anticipation face aux expropriations des parcelles des villages environnants. Ainsi, la figure 2 présente la planche cartographique de l'élargissement de la tâche urbaine de Bouaké de 1960 à 2024.

Figure 2 : Planche cartographique de l'évolution spatiale de la tâche urbaine de Bouaké 1960 à 2024

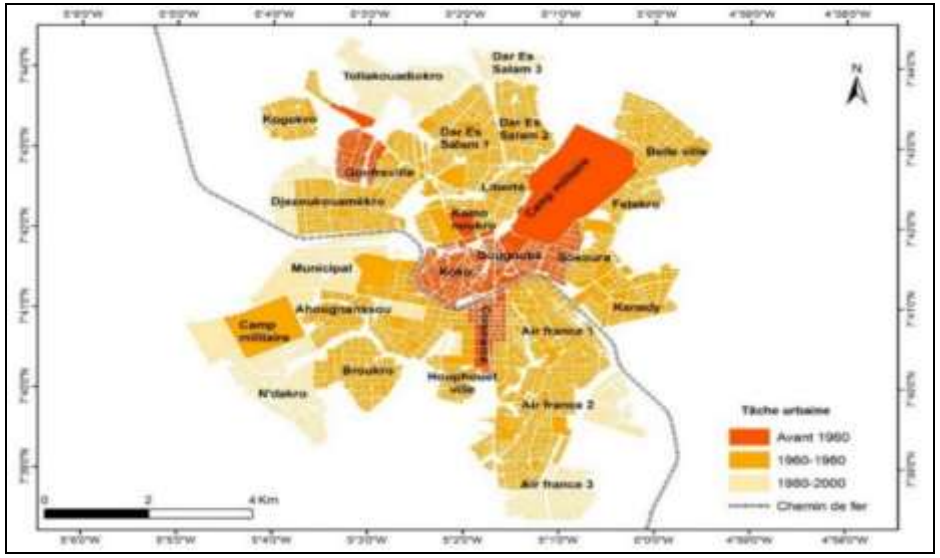
Carte 2a : Tâche urbaine avant 1960



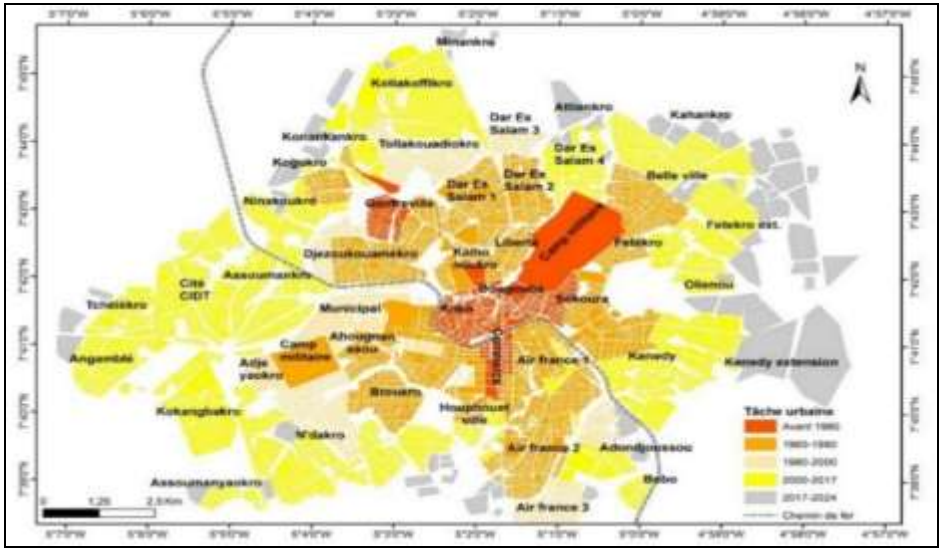
Carte 2b: Tâche urbaine de 1960 à 1980



Carte 2c : Tâche urbaine de 1980 à 2000



Carte 2d : Tâche urbaine de 2000 à 2024



Source : *BNETD/CCT, 2014*

Réalisation *: N. C. KOUADIO, 2024*

ISSN 2707-5028

À l'analyse de la planche cartographique 1, il ressort quatre grandes phases dans l'évolution de la tâche urbaine de Bouaké, notamment avant 1960, de 1960 à 1980, de 1980 à 2000 et de 2000 à 2024. En1960, la ville comptait principalement cinq quartiers à savoir Kamonoukro, Dougouba, Koko, Sokoura, Commerce auxquels s'ajoutaient la zone industrielle Robert Gonfreville et le Camp militaire. Cette période est marquée également par une faible population urbaine (moins de 85 000 habitants). De 1960 à 1980, l'on note une extension spatiale de la Ville de Bouaké. En effet, de sept quartiers, la ville s'étant désormais pour engloutir plusieurs villages périphériques portant le nombre de quartiers à vingt-deux soit une progression de quinze nouveaux quartiers. Durant cette période, la population de la ville de Bouaké a également doublé. D'environ 85 000 habitants, Bouaké compte désormais plus de 175 000 habitants. Cette situation coïncide avec la période de stabilité socio-économique du pays. Les investisseurs affluaient dans le pays tout comme les migrants économiques. Bouaké, principale ville du centre du pays accueillait la majorité de ces migrants après Abidjan la capitale économique. Une politique en faveur de la migration sous régionale a vu aussi le jour pour booster le secteur agricole participant ainsi à l'évolution de la population et par conséquent de celle de la trame urbaine. De 1980 à 2000, un ralentissement du processus d'extension de la ville de Bouaké se pose. En vingt ans seulement cinq quartiers ont vu le jour. À savoir, Air France 3, Dar Es Salam 3. N'dakro, Municipale et Tollakouadiokro. Ce ralentissement observé pourrait s'expliquer par les difficultés socio-économiques du pays, mais également par l'instabilité sociale et politique qui régnait. La crise économique de la fin de la décennie 1980, les programmes d'ajustement structurels, la dévaluation du franc CFA en 1994 et le Coup d'État de 1999 ont impacté négativement les conditions de vie des populations ivoiriennes en générale et en particulier celle de la Commune de Bouaké. Le processus d'extension de la ville de Bouaké se situe aussi durant la période allant de 2000 à 2024 avec une augmentation particulière du nombre de lotissements (270). La réunification du pays après la rébellion armée de 2002 et le retour à l'ordre de l'administration après l'élection présidentielle de 2010 vont rehausser la stabilité dans les secteurs d'activité. La ville de Bouaké en a profité à travers la réalisation de plusieurs projets de développement dans le cadre des programmes présidentiels d'urgence (PPU) et Programme social du Gouvernement (PS Gouv). Ces programmes de développement vont impacter de façon significative l'étalement urbain à Bouaké. Ainsi, le nombre de quartiers s'est accru passant de vingt-six à quarante-quatre. Sur les dix-huit nouveaux quartiers qui ont vu le jour, douze quartiers ont été créé avant 2017 et six après la période 2017, soit environ un quartier par année. Ce processus urbain se poursuit et se déplace d'un front urbain à un autre dans la Commune de Bouaké. Par

conséquent, la gestion des ressources foncières se caractérise par une transformation de la trame urbaine au profit des espaces environnants. Cela révèle un changement dans le mode d'utilisation du sol à travers des densités de construction. L'évolution de la trame urbaine dans la Commune de Bouaké connait des dynamiques de transformation à caractère socio-économique, politique et surtout environnementale. En effet, l'augmentation de la population urbaine constitue une forte pression foncière pour la densification du tissu urbain de la Commune de Bouaké.

2.2. Étalement urbain à Bouaké sous l'effet d'une croissance démographique accélérée

2.2.1. Phases marquantes de la croissance démographique de la Commune de Bouaké

La croissance démographique de la commune de Bouaké se traduit différemment. Selon les données issues de cette investigation, l'essor de la population de la Commune de Bouaké s'explique par plusieurs événements marquants. Les facteurs de cette croissance démographiques sont la croissance naturelle élevée, les facteurs d'attraction migratoire interne et externe. Aussi notons la présence du centre commercial, des zones industrielles et les services de transport et échanges de la commune. Le tableau 2 présente l'évolution de la population communale et le taux d'accroissement durant les recensements passés.

Tableau 2: Évolution du taux d'accroissement dans la Commune de Bouaké de 1965 à 2021

Années	**1965**	**1975**	**1988**	**1998**	**2014**	**2021**
Population	85 000	173 246	322 999	461 618	542 082	832 371
Taux d'accroissement (%)	3,82	7,4	5,15	4,3	3	5,4

***Sources : INS /RGPH, 1965,1975,1988, 1998, 2014, 2021*.**

Le tableau 2 présente une évolution du taux d'accroissement de la population communale de Bouaké de 1965 à 2021. Cette évolution de la population pourrait s'expliquer par la forte natalité, les migrations interne et externe ainsi que la disponibilité des terres. La première phase de l'urbanisation, se situe entre les années 1898 et 1960, qui correspond à la période coloniale et à l'accession de la Côte d'Ivoire à l'indépendance. En effet, le poste militaire établi par le capitaine français Benoît visait à contrer l'influence de Samory Touré et à contrôler les routes commerciales entre le Nord et le Sud du pays. Ainsi, durant cette phase le nombre d'habitant se situait entre 3 500 et 55 000 habitants (REPCI,2010). La deuxième phase se situe entre 1960 à 2022, marqué par la dynamique des activités économiques de la région. La ville devient ainsi un carrefour commercial reliant Abidjan au pays de l'Afrique de l'Ouest. En effet, après la mise en place du chemin de fer de la ville de Bouaké, elle

devient un centre d'affaires pour les commerçants Dioula venu de diverses régions de la Côte d'Ivoire et des pays limitrophes comme le Burkina Faso, le Sénégal, la Guinée et le Mali. Pendant, cette phase la population de Bouaké est passée de 85 000 habitants à 461 618 habitants (REPCI 1965/INS1998). La troisième phase s'inscrit entre 2002 à 2011, caractérisée par la crise militaro-politique de 2002 et la crise post -électorale 2010. La ville de Bouaké durant cette période en tant que centre de la rébellion armée, va connaitre une baisse de sa population due au départ de la population locale et un ralentissement des activités économiques. Une quatrième phase de croissance urbaine, s'étendant de 2011 à 2024, correspond au retour de l'administration après les crises et à la relance des activités économiques. Ainsi, la population locale est passée de 542 082 habitants en 2014 à 832 371 habitants en 2021 avec un taux d'accroissement de 5,4 % (RGPH 2014-2021). Cette population se compose des Ivoiriens et des ressortissants africains venus de la Communauté Economique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) pour la relance des activités commerciales.

2.2.2 Migrations internes et externes : les principaux facteurs de la croissance démographique dans la Commune de Bouaké

La Commune de Bouaké connait une croissance démographique nettement accélérée. Cela s'explique premièrement par l'augmentation de la population résidente. Les mouvements de migrations internes et externes soutiennent deuxièmement puis les facteurs d'attractions urbains. À Bouaké, la population non migrante est plus importante, représentant 61,7 % de la population locale. Cependant, les migrants internes constituent toujours une part significative avec 32,5 %, tandis que les migrants externes s'élèvent à 5,8 % et suggèrent une distribution plus variée de l'immigration (ANSTAT, 2025, p. 23). Ces migrations sont marquées par les possibilités d'emploi et d'affaires, le coût accessible des nouveaux lots par rapport à la métropole abidjanaise, le coût de la vie qui est moyennement accessible et l'évolution des infrastructures de qualité. Les facteurs d'incitations et d'attractions ont occasionné le déplacement de certaines personnes issues des autres régions ivoiriennes et d'ailleurs à s'installer dans la Commune de Bouaké. La migration de ces populations a pour but de trouver un emploi stable ou des nécessités de poste de travail dans la Commune de Bouaké. Par ailleurs, des populations ayant migré après la crise postélectorale 2010 s'expliquent par des raisons d'emploi, l'amélioration de leurs conditions sociales et des rapprochements de famille. Le tableau 3 présente la structuration des causes relatives aux déplacements des populations vers la Commune de Bouaké.

Tableau 3 : Facteurs de migrations internes et externes dans la Commune de Bouaké

Population Migratoire (acteurs)	Facteurs d'incitations des migrations	Facteurs d'attractions des migrations
-Acteurs du foncier -Commerçants -Agriculteurs -Opérateurs économique -Salariés privés et publics -Transporteurs	Le manque d'emploi ; L'instabilité politique en Afrique ; La pauvreté les aléas climatiques en Afrique ; Le manque de terres cultivables ; Le climat d'insécurité et l'insuffisance des services	La stabilité politique post- crise ; La disponibilité des produits commerciaux ; Le coût abordable des lots ; la disponibilité des terres, des services et les structures compétentes ; L'accès aux infrastructures de soin et d'éducation pour tous ; Le cout accessible de la vie ; L'essor des activités économiques et la disponibilité des possibilités d'emploi

Sources : Enquêtes de terrain, juillet 2024

Le tableau 3 permet de situer les principales causes des migrations ayant contribué à la croissance démographique de la Commune de Bouaké. Ces migrations s'expliquent par deux grands axes : les facteurs d'incitation et les facteurs d'attraction exercés sur les populations extérieures à la commune de Bouaké. En effet, des personnes ont migré dans la Commune de Bouaké pour améliorer leur situation de vie et de travail. Cela se traduit par le manque d'emploi dans certaines localités ; l'instabilité politique dans les régions Africaines ; la pauvreté des ménages ; les aléas climatiques en Afrique subsaharienne ; le manque de terres cultivables ; le climat d'insécurité et l'insuffisance des services d'encadrement et de formation. Par ailleurs, les conditions de vie et l'attractivité des activités socio-économiques de la Ville de Bouaké incitent certaines personnes à s'installer pour tirer profit. En outre, des facteurs tels que l'abondance de terre pour les pratiques agricoles ; le coût abordable des lots en termes d'investissement dans l'immobilier ; la disponibilité des services et les structures compétentes ; l'essor des activités économiques locales et la possibilité d'emploi attirent d'autres personnes à venir occuper l'espace. Par conséquent, ces facteurs de migration sont d'origines économiques et sociales.

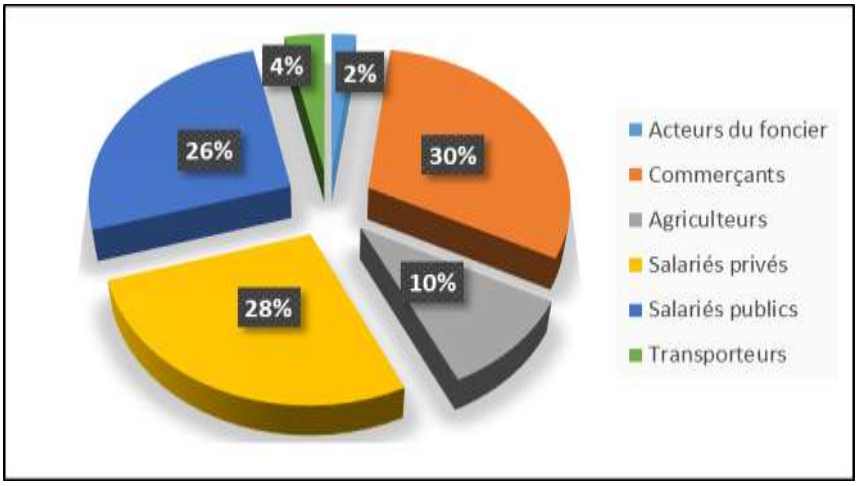
2.3. Étalement urbain de Bouaké favorisé par la dynamique des activités économiques

2.3.1. Étude de la dynamique des activités économiques dans la Commune de la Bouaké

La Ville de Bouaké classée au deuxième rang en termes de démographie joue un rôle dans l'économie locale et nationale. Elle se distingue par une dynamique sociale et économique notable à l'échelle communale.

Cette économie locale est basée sur l'agro-industrie, le textile, la diversité des services et surtout le commerce diversifié. Ainsi, les échanges sur les différents marchés permettent d'offrir des produits de nécessité aux populations locales. L'apport de ces activités économiques soutient le développement économique local et favorise l'autonomisation de la population de la commune. La figure 3 présente les activités exercées par les ménages enquêtés dans la Commune de Bouaké.

Figure 3 : Activités exercées par les ménages enquêtés dans la Commune de Bouaké



Source : Enquêtes de terrain, juillet 2024

La figure 3 présente les activités exercées par les ménages enquêtés dans la Commune de Bouaké. L'analyse de la composition des activités présente des taux comme suit les commerçants 30%, les salariés privés 28%, les salariés du public 26%, les agriculteurs 10%, les transporteurs 4% et les acteurs du foncier qui constituent 2% de la population locale. La Commune de Bouaké au centre de la Côte d'Ivoire est très peuplée du fait de son hospitalité légendaire des autochtones Baoulé. Elle constitue un cadre de vie idéal et paisible d'où la présence diversifiée des travailleurs. La population des commerçants est importante (30%), soit 114 commerçants sur 375 ménages interrogés. Cette proportion de commerçants explique l'essor des activités économiques et les investissements de ceux-ci dans le domaine de l'immobilier. Le commerce s'effectue à travers le marché de gros de Bouaké, le grand marché et les marchés hebdomadaires avec une diversité de produits. En effet, sur 5 commerçants interrogés 3 répondent avoir un toit propre à eux contrairement à d'autres corps de métiers. Ces commerçants construisent des habitations de type moyen standing et évolutif à usage personnel et locatif. Certains travailleurs commerçants de la Commune de Bouaké n'aiment pas durer en situation de location de logement d'où la construction de leur maison familiale ou de location. Concernant aux salariés privés et publics, ils construisent progressivement

leurs habitations de type moyen ou haut standing durant leur année de service. Les industries de transformation de la noix de cajou, d'égrenage du coton et de vente de pièces détaché offrent des opportunités d'investissement dans la Commune de Bouaké. Les services financiers accompagnent des investissements en raison de leur capacité à offrir des services variés et des ressources financières importantes. Ces établissements financiers nationaux et internationaux contribuent à la création d'emplois et à la stabilisation de l'économie locale et nationale.

3. Discussion

Les résultats de cette étude montrent que l'étalement urbain est favorisé par la multiplication des lotissements dans la Commune de Bouaké. Ces lotissements non conformes aux normes de l'urbanisation représentent un taux de 81,82% soit plus de 270 lotissements appliqués non approuvés mais construit à plus de 54%. L'application de ces lotissements décline de la forte demande de logement face à la forte croissance démographique et l'essor des activités socioéconomiques à Bouaké. Ces résultats rejoignent des auteurs selon laquelle : L'urbanisation est un phénomène qui se fait aujourd'hui à un rythme si rapide que les villes ivoiriennes sont devenues de grandes prédatrices des ressources naturelles et foncières. De la réduction de ces ressources sont nées des tensions dans la plupart des campagnes périurbaines. Dès lors, la gouvernance foncière se fait de façon anarchique et informelle, privant ainsi plus de 97% des ruraux interrogés à disposer de terre agricole (R. K. OURA, 2020, p.135).

Les déterminants de l'étalement urbain au niveau de démographique, économique et spatiale s'expliquent similairement dans un sens plus large aux résultats de K.S. KONAN et K. R. OURA (2023, p.562) qui attestent que la ville de Bouaké, dans le centre ivoirien, connaît un étalement urbain depuis 1980. Cet étalement urbain est le fruit des insuffisances dans la gouvernance foncière urbaine en Côte d'Ivoire suite à plusieurs réformes foncières. Plusieurs facteurs socio-économiques et politiques urbaines sont très déterminants dans ce phénomène qui ne cesse de mettre en marge les ménages périurbains, de plus en plus soumis à des contraintes d'accès aux infrastructures, concentrées dans le noyau urbain.

Aussi, cette réalité s'aperçoit pareillement au cas de la ville de Daloa. Ainsi, l'étalement urbain dans la Commune de Bouaké est semblable à celui de Daloa au centre-ouest ivoirien, qui connaît ces dernières années une croissance spatiale rapide due à l'accélération de l'urbanisation. La dynamique urbaine qui est en cours, pose en effet le problème de l'occupation de l'espace par le bâti et de la destruction des ressources naturelles et foncières aux alentours de la ville. Face à cet étalement urbain de plus en plus agressif, il est capable de

phagocyter l'entièreté des territoires ruraux environnants, c'est pourquoi les communautés villageoises expriment leur inquiétude devant la transformation de leurs terroirs (D.C. GOUAMENE et *al* 2017, p.218).

Les résultats de cette investigation s'alignent à celle de la Banque Mondiale, (2016, p.137) qui affirme : « qu'aujourd'hui, en Côte d'Ivoire, rares sont les lotissements officiellement approuvés par le Ministère. À l'intérieur du pays, 90% des lotissements effectués ne sont pas approuvés, bien que les usagers détiennent des titres administratifs tels que la lettre d'attribution, l'Arrêté de Concession Provisoire, etc. délivrés par les autorités compétentes ». Ainsi, les acteurs de l'impact de ces lotissements irréguliers sont constitués de l'État, du privé et des détenteurs de droits coutumiers.

En outre, les résultats de recherche de K. N. KOFFI (2020, p. 83) ont révélé que la multiplication des lotissements dans la commune de Bouaké repose sur de forts enjeux économiques. Les acteurs de ces lotissements sont animés par des intérêts plutôt lucratifs qu'urbanistiques. Ces intérêts lucratifs sont de plus en plus croissants à l'égard de la valeur marchande des terres et aux avantages sociaux qu'elles offrent aux différents acteurs.

Pour comprendre contrairement les implications de l'étalement urbain, l'article de A. DECHAICHA et D. ALKAMA (2020, p. 43, 50), portant sur l'étalement urbain dans la ville de Biskra (Algérie), révèle que l'expansion urbaine incontrôlée est un défi majeur pour les oasis du Bas-Sahara algérien. Ces résultats révèlent une croissance des zones construites, qui s'étend au-delà des limites de la ville et la relie à l'agglomération de CHETMA. Cette expansion se fait au détriment de la palmeraie, qui se fragmente et perd son identité oasienne. En effet, l'analyse des changements a révélé une expansion urbaine significative à Biskra au cours des trois dernières décennies. La ville a connu une croissance considérable de son tissu urbain, dépassant ses limites administratives. L'empreinte urbaine dans le paysage oasien a en réalité considérablement augmenté, passant de 6 % en 1985 à plus de 32 % en 2015.

M. KHEIREDDINE et M. ZOUITE (2020, p. 209) attestent contrairement qu'on ne peut sous-estimer aujourd'hui les opportunités offertes par les agglomérations urbaines en termes de création d'emploi, de production économique et d'activités touristiques et socioculturelles. Ce qui ne manque pas de rappeler que d'ores et déjà, l'urbanisation se conçoit comme une opportunité à saisir et non comme un problème à résoudre. Avec 80% de l'activité productive (industrie et services), et 75% des opportunités d'emploi et, principales sources des revenus fiscaux de l'Etat, les villes au Maroc représentent un enjeu central pour le développement économique et social du pays. Les villes créent une attractivité sur les personnes et les entreprises à la recherche des opportunités de l'emploi ou de l'investissement.

Conclusion

Cette étude intervient dans un contexte de la gestion des ressources foncières face à l'extension rapide et incontrôlée des villes en Côte d'Ivoire. L'étalement urbain à Bouaké est favorisé par des facteurs à la fois humains et physiques comme la forte croissance démographique, économique et spatiale. La position géographique de cette ville carrefour se qualifie des déterminants démographiques, économiques qui propulsent l'extension spatiale. C'est un étalement qui se manifeste par l'extension des quartiers périphériques, la création de nouveaux quartiers et l'engloutissement des villages communaux. La gestion des acteurs de production foncière et d'aménagement foncier se colle à des intérêts plus économiques qu'à une bonne planification urbaine. Ainsi, la gestion des terres rentre désormais dans une logique économique capitaliste qui se manifeste par la marchandisation des lots. Cette méthode de conservation des terres qui se traduit par la réalisation des lotissements par anticipation laisse plusieurs impacts négatifs que positifs. Ces impacts sont une forte consommation des terres proches et parfois agricole, la multiplication des lotissements villageois (anarchiques) et la dynamique des conflits fonciers. Aussi, le faible niveau d'achats ou situation financière des propriétaires terriens demeure une occasion de séduction au morcèlement de leurs terres, au-delà des effets de croissance urbaine Partant, l'hypothèse selon laquelle, les déterminants de l'étalement urbain dans la commune de Bouaké seraient la croissance démographique, économique et spatiale se confirme.

Références bibliographiques

BANQUE MONDIALE, 2016, C*adre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire*, Rapport final, République de Côte d'Ivoire, 186 p.

DECHAICHA Assoule et ALKAMA Djamel, 2020, « Détection du changement de l'étalement urbain au bas-sahara algérien : apport de la télédétection spatiale et des SIG, Cas de la ville de biskra (algérie) », in Revue Française de Photogrammétrie et Télédétection, N° 222, pp. 43-51.

EDOUVOH Charlot Mianikpo et HESSOU Mariano Angelo Nonvignon Akanni, 2024, « État de lieux des opérations de lotissement dans la commune d'Avrankou et nouvelles dispositions liées aux transactions foncières », *in Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, n°89, pp. 71-86.

GOUAMENE Didier Charles, OURA Kouadio Raphael, OUATTARA Sahoti,2017, « Etalement urbain et tensions foncières dans les villages périphériques de Daloa (centre-ouest, Côte d'Ivoire) », in Européen Scientific Journal, Décembre 2017 Edition Vol.13, No.35 ISSN: 1857 – 7881 (Print) e - ISSN 1857- 7431, 233

KHEIREDDINE Mostafa, ZOUITE Mounir, 2020, « Le développement urbain au Maroc : déficits du modèle et éléments de politique alternative » *in Revue Espace Géographique et Société Marocaine,* pp 205-220

KOFFI Konan Norbert, 2020, *Gouvernance foncière dans les villages communaux de Bouaké*, Thèse Unique de Doctorat en Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, 414 p.

KONAN Kouassi Samuel et OURA Kouadio Raphaël, 2023, « La géohistoire de la gouvernance foncière urbaine en Côte d'Ivoire : Une analyse de l'étalement urbain de Bouaké » *in African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences ISSN: 2657-2664, Vol. 6 Special, pp 561-587*

Institut National de la Statistique (INS), 2021, Résultats des recensements de la population et de l'habitat, résultats globaux, 3 p.

OUATTARA Teninan Hugues, N'GUESSAN Kacou François et SAGNON Ibrahima, 2025, « Dynamique urbaine et offre de transport à Bouaké de 1965 à 2015 », *in EVALU'A Experts et Évaluateurs d'Afrique,* n°2, pp. 137-160.

OURA Kouadio Raphaël, 2020, « Urbanisation, enjeux fonciers et fragilisation de la cohésion sociale dans le périurbain de Bouaké », In *Revue espace géographique et société marocaine*, Centre de Recherche pour le Développement (CRD), Université Alassane Ouattara, N°41/42, pp 135-146

Auteurs

[1]Doctorant, Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire), Département de Géographie, christophekouadio07@gmail.com

[2]Maître de Conférences, Enseignant-Chercheur, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire), tchankonybi@yahoo.fr

[3]Maître-Assistant, Enseignant-Chercheur, Département de Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Daloa, Côte d'Ivoire), akoto8assi@gmail.com

INDEXATIONS INTERNATIONALES DE LA REVUE DALOGEO

https://sjifactor.com/passport.php?id=25351

https://portal.issn.org/resource/ISSN/2707-5028

https://reseau-mirabel.info/revue/15266/DaloGeo