



**UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI
(UAC)
FACULTE DES SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES
(FASHS)**



**Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole
(LaGREA)**

**Journal de Géographie Rurale Appliquée et
Développement
(J_GRAD)**



ISSN : 1840-9962

N °01, juin 2021

Volume 2

COMITE DE PUBLICATION

Directeur de Publication : Professeur Moussa GIBIGAYE

Rédacteur en Chef : Dr (MC) Bernard FANGNON

Conseiller Scientifique : Professeur Brice SINSIN

COMITE SCIENTIFIQUE

BOKO Michel (UAC, Bénin)

SINSIN Brice (UAC, Bénin)

ZOUNGRANA T. Pierre, Université de
Ouagadougou, (Burkina Faso)

AFOUDA Fulgence (UAC, Bénin)

AGBOSSOU Euloge (UAC, Bénin)

TENTE A. H. Brice (UAC, Bénin)

TOHOZIN Antoine Yves (UAC, Bénin)

KOFFIE-BIKPO Cécile Yolande (UFHB,
Côte d'Ivoire)

GUEDEGBE DOSSOU Odile (UAC,
Bénin)

OFOUEME-BERTON Yolande (UMN,
Congo)

CHOPLIN Armelle (Université Paris 1
Panthéon-Sorbonne, France)

SOKEMAWU Koudzo (UL, Togo)

VISSIN Expédit Wilfrid (UAC, Bénin)

TCHAMIE Thiou Komlan, Université de
Lomé (Togo)

SAGNA Pascal, Université Cheikh Anta
Diop (Sénégal)

OGOOWALE Euloge (UAC, Bénin)

HOUNDENOU Constant (UAC, Bénin)

KOLA Edinam (UL, Bénin)

CLEDJO Placide (UAC, Bénin)

CAMBERLIN Pierre, Université de Dijon
(France)

OREKAN Vincent O. A. (UAC, Bénin)

ODOULAMI Léocadie (UAC, Bénin)

GONZALLO Germain (UAC, Bénin)

KAMAGATE Bamory, Université Abobo-
Adjamé, UFR-SGE (Côte d'Ivoire)

KAUDJHIS ASSI-Joseph Université
Alassane OUATARA (Côte d'Ivoire)

YOUSSAOU ABDOU KARIM Issiaka
(UAC, Bénin)

HOUINATO Marcel, (UAC, Bénin)

BABATOUNDE Séverin (UAC, Bénin)

COMITE DE LECTURE

TENTE A. H. Brice (UAC, Bénin), DOSSOU GUEDEGBE Odile (UAC, Bénin), TOHOZIN Antoine (UAC, Bénin), VISSIN Expédit Wilfrid (UAC, Bénin), VIGNINOUS Toussaint (UAC, Bénin), GIBIGAYE Moussa (UAC, Bénin), YABI Ibouaïma (UAC, Bénin), ABOUDOU, YACOUBOU MAMA Aboudou Ramanou (UP, Bénin), AROUNA Ousséni (UNSTIM, Bénin), FANGNON Bernard (UAC, Bénin), GNELE José (UP, Bénin), OREKAN Vincent (UAC, Bénin), TOKO IMOROU Ismaïla (UAC, Bénin), VISSOH Sylvain (UAC, Bénin), AKINDELE A. Akibou (UAC, Bénin), BALOUBI David (UAC, Bénin), KOMBIENI Hervé (UAC, Bénin), OLOUKOÏ Joseph (AFRIGIS, Nigéria), TAKPE Auguste (UAC, Bénin), ABDOULAYE Djafarou (UAC, Bénin), DJAUGA Mama (UAC, Bénin), NOBIME George (UAC, Bénin), OUASSA KOUARO Monique (UAC, Bénin), GBENOU Pascal (UAC, Bénin), GUEDENON D. Janvier (UAC, Bénin), SABI YO BONI Azizou (UAC, Bénin), ANAGONOU Désiré (UAC, Bénin), TONDRO MAMAN Abdou Madjidou (UAC, Bénin)

ISSN : 1840-9962

Dépôt légal : N^o 12388 du 25-08-2020, 3ème trimestre Bibliothèque Nationale Bénin

SOMMAIRE

N°	TITRES	Pages
1	TCHÉKOTÉ¹ Hervé et MENDO NGUEMA Priscele-Daniela¹ : <i>Les implications de projet du barrage de Memve'Ele sur le developpement de Nyabizan au Sud Cameroun</i>	4-16
2	OUASSA¹ Pierre¹ et ^{2*}, SEIDOU Sophiatou¹, DAKOU Bio Sylvestre³, ATCHADE A.A. Gervais¹, VISSIN Expédit W. ¹ : <i>Strategies d'adaptation des populations paysannes aux risques hydroclimatiques dans le bassin beninois de la Pendjari</i>	17-28
3	BIAOU CHABI Luc Ogousinya*, ALI Guy Pépin Pathos, AGOSSA Toussaint, VIGNINOU Toussaint : <i>Dynamique periurbaine dans la Commune d'Abomey-Calavi : fondements et manifestations</i>	29-43
4	AWO Sourou Malikiyou¹, OGOUWALE Romaric¹, ALE Agbachi Georges², ABDOULAYE Awali³, SALIFOU Arsène³ et YABI Ibouräïma¹ : <i>Tendances climatiques dans le 4^{eme} PDA : Cas des communes de Glazoué et de Pèrèrè au centre du Bénin</i>	44-54
5	AHOKPOSSI Médessy R. Ghislain, AKPACA Innocent*, AHODO OUNSOU Richard et YABI Ibouräïma : <i>Typologie et fonctions de l'agriculture urbaine et periurbaine dans l'agglomeration urbaine de Ouidah au Sud du Bénin</i>	55-67
6	TRAORE Porna Idriss, KOUADIO Adou François, BENIE Kouaménan Gérard : <i>Urbanisation et cadre de vie à bongouanou (Centre-Est de la Côte d'Ivoire)</i>	68-81
7	MALOMON A. Bola ¹, VISSOH A. Sylvain ², FOLLY D. Komi ¹ : <i>Gouvernance du foncier peripherique de la ville d'abomey-calavi (sud benin) : enjeux, pratiques et defis</i>	82-93
8	COULIBALY Yaya, SEKONGO Sientienwin : <i>La mise en valeur des lotissements et accessibilite aux logements dans la commune de yamousoukro (côte d'ivoire)</i>	94-108
9	BATI KOUTOUMPO Barka Louis Philippe¹, SAMBIENI N'koué Emmanuel², GOMEZ COAMIANsèque² : <i>Implications socioeconomiques des recours therapeutiques de la fièvre typhoïde dans les communes de Tanguieta-Matéri-Cobly</i>	109-121
10	ADJE Barougbeye, AKAM Laounta et LARE Lalle Yendoukoa : <i>Recomposition des collectivites territoriales : cas des communes de la préfecture de Sotouboua au Centre-Togo</i>	122-136

LA MISE EN VALEUR DES LOTISSEMENTS ET ACCESSIBILITE AUX LOGEMENTS DANS LA COMMUNE DE YAMOOUSSOUKRO (CÔTE D'IVOIRE)

THE DEVELOPMENT OF SUBDIVISIONS AND ACCESSIBILITY TO HOUSING IN THE MUNICIPALITY OF YAMOOUSSOUKRO (CÔTE D'IVOIRE)

Yaya COULIBALY

Institut de Géographie Tropicale (IGT)
Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
coulyay@yahoo.fr

Sientienwin SEKONGO

Université Alassane OUATTARA (Côte d'Ivoire)
panipoho@yahoo.fr

RESUME

L'insuffisance de logements est un problème national. La commune de Yamoussoukro vit particulièrement ce problème. La recherche de solutions à l'insuffisance de logements afin d'améliorer l'accessibilité aux logements est l'objectif de cet article.

La méthode employée pour conduire cette étude repose essentiellement sur la recherche documentaire et les enquêtes de terrain. Celle-ci a permis de parcourir plusieurs documents portant sur le sujet. Quant aux enquêtes de terrain, elles se sont faites par des entretiens avec certains responsables administratifs qui gèrent les questions de lotissements et de logements. Ces entretiens ont été doublés d'une enquête par questionnaire sur un échantillon de 272 chefs de ménages.

Les résultats obtenus de cette étude montrent l'insuffisance de la mise en valeur des lotissements et identifient les facteurs explicatifs de cette insuffisance qui sont d'abord d'ordre économique car liés principalement au coût de production des logements et à la faiblesse financière des ménages. Ces facteurs sont aussi d'ordre administratif à cause des difficultés rencontrées dans la recherche des documents administratifs liés au foncier et à la production de logements. Cette étude propose enfin l'allègement des procédures administratives et la mise en place d'une politique d'encouragement à la production de logements privés comme solutions pour une mise en valeur maximale des lotissements qui permet d'améliorer l'accessibilité aux logements.

Mots clés : Yamoussoukro, foncier urbain, lotissements, terrains, accessibilité aux logements.

ABSTRACT

Insufficient housing is a national problem. The commune of Yamoussoukro is particularly experiencing this problem. Finding solutions to the housing shortage in order to improve accessibility to housing is the objective of this article. The method used to conduct this research is essentially based on documentary research and field surveys. The documentary research made it possible to browse several documents on the subject. As for the field research, it was carried out through interviews with certain administrative officials who manage subdivision and housing issues. These interviews were backed up by a questionnaire survey on a sample of 272 heads of household.

The results obtained from this study show the insufficiency of the development of housing estates and identify the explanatory factors of this insufficiency which are primarily of an economic nature because they are mainly linked to the cost of production of housing and to the financial weakness of households. . These factors are also administrative in nature because of the difficulties encountered in finding administrative documents related to land and housing production. Finally, this study proposes streamlining administrative procedures and the establishment of a policy to encourage the production of private housing as solutions for maximum development of housing estates which improves accessibility to housing.

Key words: Yamoussoukro, urban land, subdivisions, land, accessibility to housing.

INTRODUCTION

L'accès au logement est une préoccupation des populations. Se loger décentement est aussi important que se nourrir, s'habiller, se soigner. Aujourd'hui, le logement est au centre des politiques de gouvernement de tous les Etats. En Côte d'Ivoire, un ministère chargé du logement a été créé. Cet intérêt pour le logement a été suscité par la crise du logement qui sévit partout dans le pays. En effet, selon S. GIROUD et al (2017, p. 10), le déficit en logements est estimé à 500000 logements et ce déficit se creuse tous les ans d'environ 50000 logements.

La ville de Yamoussoukro est une création de Félix HOUPHOUET BOIGNY, premier Président de la Côte d'Ivoire, qui y a initié des travaux d'envergure (A. DUBRESSON et S. JAGLIN, 1987, p 137). Ainsi, elle, a bénéficié de plusieurs programmes de construction de logements sociaux et administratifs près de 10000 logements selon le Directeur d'exploitation de l'antenne la Société de gestion du patrimoine immobilier de l'Etat (SOGEPPIE) de Yamoussoukro lors d'un entretien réalisé en octobre 2018.

Malgré ces programmes de construction de logements sociaux et administratifs et la production de nombreux logements privés, le problème de logements se pose avec acuité à Yamoussoukro. Le problème de cette recherche est l'insuffisance de la mise en valeur des lotissements. La question fondamentale qui se pose est : comment améliorer l'accessibilité aux logements par la mise en valeur des lotissements dans la commune de Yamoussoukro ?

L'objectif général visé est de comprendre l'état de la mise en valeur des lotissements en vue d'améliorer l'accessibilité aux logements.

L'étude fait d'abord l'état des lieux de la mise en valeur des lotissements. Ensuite, elle recherche les facteurs explicatifs de cette insuffisance de mise en valeur et propose enfin des solutions pour l'amélioration de la mise en valeur des lotissements et donc l'accessibilité aux logements

1. MATERIEL ET METHODES

La méthodologie de travail est basée sur la recherche documentaire et les entretiens avec des personnes ressources dans les services publics en charge des lotissements et du logement notamment la Direction régionale de la construction et de l'urbanisme de Yamoussoukro. Des enquêtes ont aussi été menées auprès des chefs de ménages dans les quartiers et villages de la commune.

Pour le choix des quartiers à enquêter, ceux-ci ont été répartis en trois entités : les quartiers de l'ancien noyau que sont : N'gokro, le quartier Félix HOUPHOUET BOIGNY (FHB), N'zuessi, Habitat et EECI (Energie Electrique de Côte d'Ivoire). Les quartiers de la première couronne sont : Dioulakro, Résidentiel, la Cité Administrative le Quartier CAFOP (Centre d'Animation et de Formation Pédagogique), Morofé et la Zone industrielle. La deuxième couronne ou couronne externe est composée du quartier Grandes écoles, le quartier Basilique, Kokrenou, SOPIM (Société de Promotion Immobilière), Nanan et Kpangbassou. Les enquêtes ont été menées dans:

-3 quartiers de l'ancien noyau : HABITAT, EECI, et N'ZUESSI.

-3 quartiers de la première couronne qui sont : DIOULAKRO, LA CITE ADMINISTRATIVE et MOROFE.

- 2 quartiers de la couronne externe : SOPIM et KPANGBASSOU.

La figure 1 qui suit montre les quartiers de la ville où les enquêtes se sont déroulées.

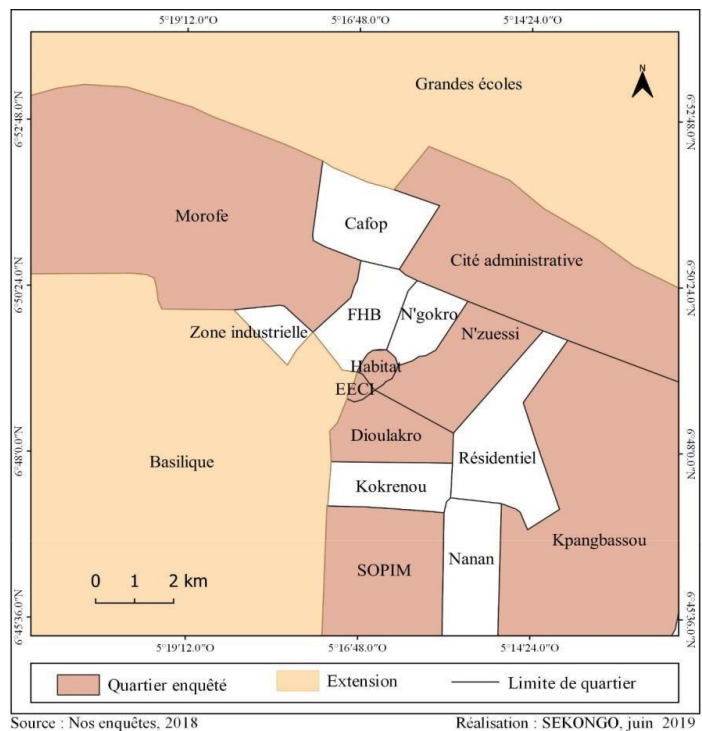


Figure 1 : Quartiers enquêtés dans la ville de Yamoussoukro

En ce qui concerne les villages de la commune, le choix a porté sur les villages les plus proches de la ville. Ce sont : SEMAN, ABOUAKOUASSIKRO, AKPESSEKRO, NANAN et KAMI.

Pour déterminer l'échantillon des chefs de ménages à enquêter, les données de l'Institut Nationale de la Statistique (INS) issues du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2014 (RGPH, 2014) ont été utilisées. Selon le RGPH, 2014, la population mère qui équivaut au nombre total de ménages dans ces quartiers et villages choisis pour l'enquête est de 41921 ménages.

La formule suivante permet de déterminer la population à enquêter.

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

source: K. KONAN, 2013, p. 83

n est la taille de l'échantillon
N = taille de la population mère

Z = coefficient de marge déterminé à partir du seuil de confiance e est la marge d'erreur

P = proportion des ménages supposés avoir les caractères recherchés : 0.5 ou 50% Q=1-P.

Si on suppose que $P= 0.50$ donc $Q= 0.50$ et à ce niveau de confiance de 95 %, $Z=1.96$ et la marge d'erreur $e=0.05$.

Ainsi, pour les ménages du District, l'application numérique est :

Ainsi, pour les ménages du District, l'application numérique est :

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5) \times 41921}{(0.05)^2(41921-1) + (1.96^2)(0.05)(0.05)} = 271.85$$

D'où 272 ménages à enquêter au total.

La taille de l'échantillon par quartier et village a été définie proportionnellement au nombre de ménages. Le tableau qui suit présente la répartition de la taille de l'échantillon par localité.

Tableau I : Répartition de la taille de l'échantillon par localité.

	LOCALITES	POPULA- TION MERE	ECHANTIL- LON
COMMUNE DE YAMOUSSOUKRO	Quartier 1 : BASILIQUE	254	2
	Quartier 2 : CITE ADMINISTRATIVE	697	4
	Quartier 3 : DIOULAKRO	15086	97
	Quartier 4 : EECI	369	2
	Quartier 5 : HABITAT	3713	2
	Quartier 6 : KPANGBASSOU	658	4
	Quartier 7 : MOROFE	1881	32
	Quartier 8 : NZUETTI	10913	70
	Quartier 9: SOPIM	4246	26
	Village 1 : ABOUAKOUASSIKRO	216	1
	Village 2 : AKPESSEKRO	1000	16
	Village 5 : KAMI	1608	9
	Village 6 : NANAN	380	2
	Village 8 : SEMAN	900	6
TOTAL		41921	272

Source : Résultats d'enquêtes, septembre 2019

Les enquêtes ont été menées auprès des chefs de ménages en tenant compte de toutes les catégories socioprofessionnelles. Dans cette enquête, la répartition de l'échantillon a été faite proportionnellement à la répartition socioprofessionnelle des chefs de ménages. Certes ce critère peut influencer la mise en valeur des terrains, mais l'objectif de l'étude est d'avoir toutes les catégories socio-professionnelles dans l'échantillon sans privilégier ce critère. Ici, le critère privilégié est la définition de la taille de l'échantillon par rapport au nombre de ménages. La raison est que sous partons du postulat que tous aspirent à la production de logements et ont la capacité réaliser cet objectif. Le choix des chefs de ménages s'est fait par tirage au sort tout en veillant à la prise en compte de toutes les catégories socioprofessionnelles.

L'enquête vise à identifier d'une part la proportion des chefs de ménages ayant acquis un terrain. D'autre part, il s'agit de trouver la proportion des terrains mis en valeur en nous appuyant sur nos entretiens avec les chefs de ménages. Ces chefs de ménages, ont fourni des informations sur les difficultés de la mise en valeur des terrains acquis. L'analyse des résultats de cette enquête nous permet faire des propositions pour la mise en valeur des terrains en vue de pallier le problème d'insuffisance de logements dans la Commune de Yamoussoukro

2. RESULTATS

L'état des lieux de la mise en valeur des terrains dans la Commune de Yamoussoukro.

L'état des lieux de la mise en valeur des terrains présente le niveau de mise en valeur des lotissements et en donne les raisons.

Le niveau de mise en valeur des lotissements.

De nos entretiens avec les services spécialisés de la Direction régionale de la construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (DRCLAU) de Yamoussoukro, il ressort que les terrains acquis par les chefs de ménages restent insuffisamment mis en valeur même dans la commune de Yamoussoukro. Et le tableau suivant issu de leurs études l'atteste bien.

Tableau II : Niveau de mise en valeur des lotissements de Yamoussoukro.

N°	QUARTIERS	NOMBRE DE LOTS	NOMDRE DE LOTS NON BATIS	NOMBRE DE LOTS BATIS	TAUX DE MISE EN VALEUR	OBSERVATION
1	39 logements extension	54	48	6	11%	
2	50 logements extension	33	27	6	18%	
3	50 logements ilot 7	69	57	12	17%	
4	Aboukro	338	328	10	3%	
5	Assabou	585	4	581	99%	
6	Commerce	64	4	60	93%	
7	Cité CAFOP	246	245	1	0.4%	
8	Dioulakro	2668	15	2653	99%	
9	Guiglo 2	501	469	32	6%	
10	Habitat	1510	0	1510	100%	
11	Kami -Est	943	943	0	0%	
12	Kami sud=Morofé Est	1308	1182	126	10%	
13	Kokrenou	2376	332	2044	86%	
14	Kokrenou Mairie	1288	1000	288	22%	
15	Kokrenou résidentiel	300	300	0	0%	
16	Kokrenou zone artisanale	176	152	24	14%	
17	M'Lock	659	659	0	0%	
18	Motoragri	27	16	11	41%	
19	Morofé résidentiel	425	416	9	2%	
20	Nanan extension	945	886	59	6%	
21	N'zuessy	1467	124	1343	92%	
22	Résidentiel	604	286	318	53%	
23	Riviéra	31	0	31	100%	
24	Sinzibo	133	121	12	9%	
25	Zone industrielle	235	232	3	1%	

26	Zone Administrative et Politique (ZAP)	-	-	-	6%	1 chantier achevé, 2 en cours sur 52 prévus sur 1 espace non lotis
TOTAL		16985	7846	9139	54%	

Source : DRCLAU Yamoussoukro, 2018

Au total, seulement 54 % des lots sont mis en valeur 46 % restent à mettre en valeur.

Justification du niveau de mise en valeur des lotissements par quartiers.

Le tableau II fait ressortir 4 catégories de lotissements en fonction de leur taux de mise en valeur: les lotissements fortement mis en valeur avec un taux supérieur à 60 %, les moyennement mis en valeur avec un taux compris entre 40 et 60 % les lotissements faiblement mis en valeur (taux de mise en valeur compris entre 40 et 20 %) et les lotissements très faiblement mis en valeur avec un taux inférieur à 20 %.

Selon ce tableau II, Les lotissements fortement mis en valeur sont les anciens lotissements réalisés entre 1965 et 1977 Ces lotissements, de par leur localisation au centre de la ville, attirent la convoitise des producteurs de logements car proches des centres économiques et de la plupart des services administratifs. Leur ancienneté a permis la production de logements et d'infrastructures sur la presque totalité des terrains. Il s'agit du quartier Assabou, les quartiers commerce, Habitat, N'zuessi et Riviéra. A ces quartiers s'ajoutent le quartier Kokrenou, un quartier évolutif car situé à la périphérie mais qui a pour spécificité d'être construit par des logements de type moderne et beaucoup convoités par les demandeurs de logements. Il faut aussi noter que le lotissement de ce quartier a commencé en 1977 et s'est achevé en 2009 avec le lotissement de la zone artisanale selon les informations recueillies auprès de la direction régionale de la construction et de l'urbanisme de Yamoussoukro.

Les lotissements moyennement mis en valeur sont situés dans le sous-quartier Motoragri et le quartier Résidentiel. Ce sont des quartiers résidentiels faits pour accueillir des logements de haut standing. Ce qui n'est pas à la portée d'une grande partie de la population quand on sait que selon le rapport annuel du PNUD en Côte d'Ivoire de 2017, le taux de pauvreté en Côte d'Ivoire est de 46.3% et que le seuil de pauvreté est de 737 francs CFA par jour et de 269 075 francs par an.

Les lotissements faiblement mis en valeur sont des lotissements récents. Ce sont aussi des lotissements administratifs initiés par une autorité administrative (Maire ou Sous-préfet). L'accès de la population à ces lotissements est limité car destinés en priorité à une population cible ou à l'objectif pour lequel ils ont été initié. C'est l'exemple de Kokrenou mairie (destiné aux agents de la Mairie en priorité) et de Kokrenou Zone Artisanale.

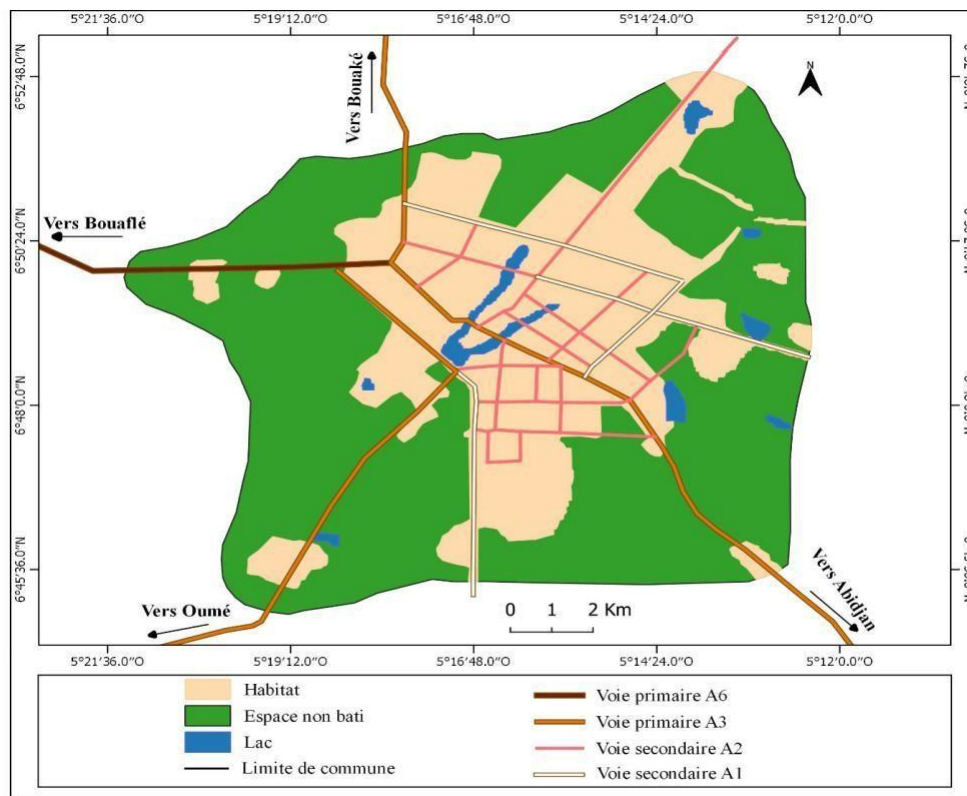
Les lotissements non mis en valeur ou très faiblement mis en valeur le sont du fait de leur éloignement du centre-ville. C'est le cas d'Aboukro et de Guiglo 2. D'autres le sont à cause du fait qu'en plus de l'éloignement, ces lotissements ne sont pas approuvés par les autorités administratives en charge de la validation des lotissements. Ils ne sont pas viabilisés.

Comme on peut le constater dans ce tableau II, seulement 54 % des lots sont bâtis. Le taux de lots non bâtis à Yamoussoukro reste donc très élevé : 46 %. La mise en valeur de ces lots réduirait considérablement le déficit en logements. Ce qui prouve que les lois en vigueur en matière de mise en valeur des lotissements ne sont pas souvent appliquées. En effet la loi n° 71-341 du 12 juillet 1971, toujours en vigueur, réglementant la mise en valeur des terrains urbains

détenus en pleine propriété stipule que ces terrains peuvent être retirés aux propriétaires pour insuffisance de mise en valeur.

Cette insuffisance de mise en valeur s'est accentuée avec la prolifération des lotissements qui sont en majorité, des lotissements villageois. Selon la Direction Régionale de la construction et de l'urbanisme, plusieurs de ces lotissements sont clandestins. Ils ne sont pas approuvés ou sont en cours d'approbation. La conséquence de cet état de fait est la prolifération d'espaces non bâtis.

Dans l'ensemble, la répartition de l'espace bâti et de l'espace non bâti se présente de la façon suivante :



Source : Map data, 2015

Réalisation : SEKONGO, juin 2019

Figure 2 : Espace bâti et espace non bâti dans la commune de Yamoussoukro

L'espace non bâti reste très important. Selon la Direction régionale de la construction et de l'urbanisme de Yamoussoukro, la presque totalité de l'espace non bâti est loti et acquis ou en cours d'acquisition par des chefs de ménages. Les procédures administratives d'acquisition de terrains étant très lourdes. Mais quels sont les facteurs de l'insuffisance de la mise en valeur des lotissements ?

Les facteurs explicatifs de l'insuffisance de la mise en valeurs des lotissements dans la commune de Yamoussoukro.

La mise en valeur des terrains est soumise à de lourdes et coûteuses conditions administratives et financières. Ces conditions sont d'abord liées à l'acquisition des terrains puis à la production des logements.

Au plan économique.

Afin de mieux appréhender ces facteurs, l'étude des coûts des terrains dans la commune de Yamoussoukro et celle des autres conditions financières d'acquisition des terrains ont été privilégiés.

Le coût des terrains

L'enquête sur le coût des terrains a été orientée vers les chefs de ménages. Ce choix est motivé par le fait que cela pourrait refléter mieux la réalité parce que dans la chaîne de paiement des terrains, ce sont les chefs de ménages qui paient le prix de revient (prix du terrain avec le propriétaire terrien et les frais annexes).

Selon cette enquête, les superficies des terrains sont de 600 m², 700 m² et de 1000 m² et plus. Sur 61 chefs de ménages interrogés, 23 ont acheté leur terrain entre 300 000 et 500 000 francs. 32 ont acheté les leurs entre 1 000 000 et 2 000 000 de francs. 5 ont dépensé entre 3 000 000 et 5 000 000 de francs. 1 chef de ménage a dépensé plus de 5 000 000 de francs CFA pour un terrain de plus de 1000 m². Le coût des terrains reste inaccessible aux populations à revenus modestes.

Ainsi, la proportion des ménages ayant acquis des terrains selon le coût est la suivante :

Tableau III : Proportion des ménages ayant acquis les terrains selon le coût

Coûts	Effectif	Pourcentage
300 000 à 500 000	23	37,70%
1 000 000 à 2 000 000	32	52,50%
3 000 000 à 5 000 000	5	8,20%
plus de 5 000 000	1	1,60%
Total	61	100,00%

Source : Résultats d'enquêtes, septembre 2019

Il ressort de l'analyse de ce tableau III que les terrains de 600 m² ont un coût variant entre 500 000 et 2 000 000 francs CFA. Ceux de 700 m² coûtent entre 1 et 2 millions francs CFA. Au-delà de 1000 m² les terrains coûtent entre 1 et 5 millions de francs CFA. Ces variations au niveau du coût sont liées à la situation géographique du terrain. Ainsi, plus on s'éloigne de la ville, moins les terrains sont coûteux. Il est à souligner que les terrains de la ville et des localités de la commune situées à proximité ont presque tous faits l'objet de première vente. Les terrains à vendre sont des secondes voire des troisièmes ventes.

La majorité (52%) des chefs de ménages interrogés a acquis des terrains coûtant entre 1 000 000 et 2 000 000 francs CFA. Par ailleurs on note une baisse tendancielle de la superficie des terrains acquis au fil du temps. On est passé de plus de 1000 m² avant 1980 à moins de 700 m² en 2015. Cette baisse s'explique par la pression démographique qui se manifeste par la croissance soutenue de la demande de terrains.

Les autres conditions financières d'acquisition des terrains.

Ces conditions s'appréhendent facilement à travers les modes d'acquisition des terrains.

En effet, les chefs de ménages ont acquis ces terrains de plusieurs manières.

Le mode d'acquisition le plus fréquent reste l'achat au comptant (43,50%), cependant une proportion importante des ménages (34,30%) se sont vus léguer leurs terrains. Seulement 12 % les ont reçus sous forme de don et 6,50% des ménages ont acquis leur terrain à crédit.

Selon les chefs de ménages propriétaires de terrains, les achats au comptant, les achats à crédits ainsi que les autres modes d'acquisition qui sont les achats après morcellement, les locations, s'accompagnent toujours de frais annexes. Ces frais sont perçus par les intermédiaires qui sont souvent des personnes privées ou même des agents du ministère de la construction et de l'urbanisme ou encore des spécialistes en lotissements comme les géomètres. Ces frais peuvent atteindre 10% à 20% du coût du terrain.

La cherté des terrains et la croissance de leur prix au fil des années constituent un frein à la mise en valeur des lotissements. En effet, elle favorise la course effrénée à l'acquisition de terrains. Dans ce cas, l'objectif premier n'est pas de construire un logement mais d'acquérir un terrain. C'est aussi l'une des raisons de l'augmentation du nombre de terrains non mis en valeur. Plusieurs acteurs du secteur du logement sont des « vendeurs » de terrains. Ils les achètent, les gardent pendant plusieurs années, pour les revendre après à des prix élevés. Ce qui empêche la mise en valeur de ces terrains pendant plusieurs années et les rend plus coûteux pour ceux qui veulent les mettre en valeur immédiatement.

Les facteurs économiques de production des logements privés.

Après analyse, P. ANTOINE (1996, p.273) est parvenu à la conclusion selon laquelle divers indicateurs (densité d'occupation, qualité de la construction, accès aux réseaux eau électricité) devraient permettre d'apprécier l'évolution de la situation du logement. Selon lui, le logement n'est pas seulement un élément de satisfaction des ménages ; c'est également, du fait de sa forte valeur ajoutée, un formidable moteur de la croissance économique. La construction de logements est un indicateur conjoncturel important

L'enquête a aussi recherché auprès des chefs de ménages les raisons économiques qui freinent l'acquisition de logement selon le type de logement qu'ils souhaitent.

Selon les chefs de ménages, les raisons économiques qui les empêchent d'avoir des logements selon leur souhait sont en grande partie : le coût élevé de la vie qui fragilise économiquement les ménages, le coût élevé des terrains, la cherté des matériaux de construction.

Le facteur économique est d'autant plus important que contrairement au coût des loyers et des matériaux de construction qui augmente vite, les revenus des ménages croissent dans une proportion très faible. C'est ce que révèlent les résultats ci-dessous des enquêtes.

Tableau IV : Evolution des revenus des chefs de ménages de 2008 à 2018

Coûts	Effectif	Pourcentage
300 000 à 500 000	23	37,70%
1 000 000 à 2 000 000	32	52,50%
3 000 000 à 5 000 000	5	8,20%
plus de 5 000 000	1	1,60%
Total	61	100,00%

Source : Résultats d'enquêtes, septembre 2019.

Dans l'ensemble, de 2008 à 2018 9,4% des ménages ont vu leur revenu baisser et 29,5 % ont eu une hausse de leur revenu.

Cependant, selon les chefs de ménages ces augmentations ne suivent pas le rythme du coût de la vie en général et plus particulièrement de la croissance des coûts des loyers. Cela emmène les ménages à choisir des logements en fonction de leur revenu d'où la densité des quartiers à logements de moyen et de bas standing.

Les résultats des enquêtes menées montrent que 90.4% des chefs de ménages consacrent environ 30% de leur revenu aux dépenses de logement. 9.6% d'entre eux consacrent 40% et plus aux dépenses de logement. Ces résultats sont difficiles à vérifier à cause du « mythe » créé autour des revenus. Plusieurs chefs de ménages refusent de révéler le montant de leur revenu. Le constat après enquête est que les matériaux de construction les plus chers sont dans l'ordre d'importance : le ciment, les tôles et les carreaux. En d'autres termes, le matériau de toiture est le plus cher parce qu'il se compose du bois et des tôles. La toiture est la plus contraignante

parce que, contrairement aux autres travaux de la maison qui peuvent se faire par section, la toiture doit être faite entièrement au même moment.

Plusieurs autres dépenses sont liées à la production de logements privés.

Les autres dépenses

Les autres dépenses sont constituées essentiellement des frais de main-d'œuvre pour les ouvriers et des frais de transport des matériaux ainsi que bien d'autres frais annexes et souvent imprévus.

Au plan administratif

La production de logements, qu'ils soient publics ou privés est liée aux lotissements. Selon les renseignements recueillis lors de l'entretien avec la Direction Régionale de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme (DRCLAU) de Yamoussoukro, la commune de Yamoussoukro a traversé un long moment de difficultés en matière de lotissements du fait du refus des propriétaires terriens de mettre à disposition leurs terrains pour les lotissements

La production de logements, sur le plan administratif, est soumise à plusieurs conditions. Les premières conditions sont liées aux procédures d'obtention du terrain. Il s'agit d'abord de la constitution du dossier technique par le géomètre expert. Ce dossier technique comprend : la Lettre d'Attribution Villageoise, 21 extraits topographiques, le rapport de géomètre, un tableau de coordonnées. Ce dossier technique est transmis au Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUFH) pour étude. Cette étude vise à vérifier que le lotissement est approuvé par les autorités compétentes du Ministère de la construction et de l'urbanisme, que le terrain répond aux normes fixées par le législateur et que le terrain n'est pas l'objet d'un contentieux. Le dossier est ensuite transmis à la Direction du cadastre pour création du TITRE FONCIER. Ce dossier retourne enfin au GUFH pour la production de l'Arrêté de Cession Définitive (ACD) qui donne droit de possession du terrain au propriétaire.

Cependant ce droit de propriété ne donne pas le droit de construction. Il faut encore avoir « le permis de construire le terrain ». La procédure d'obtention du permis de construire peut être entamée avec le titre foncier ou, mieux, l'ACD.

Le permis de construire donne l'autorisation de construire en s'intéressant à la qualité du logement à construire et fixant les normes à respecter. Cependant, selon un entretien que nous avons eu avec le responsable chargé de la production des permis de construire à la DRCLAU de Yamoussoukro, moins de 1% des constructions d'habitats en général l'ont été avec un permis de construire.

La procédure d'obtention de terrains et de production de logements est soumise à de longues et lourdes procédures. Ces procédures sont financièrement coûteuses, longues et très lentes. La conséquence est que dès qu'une personne obtient un terrain avec une lettre d'attribution villageoise, elle commence à le mettre en valeur c'est là une des raisons des nombreux conflits fonciers.

Selon les chefs de ménages interrogés, les achats de terrains avec les agences immobilières et les autorités administratives sont les plus sécurisés. Par contre, les achats avec les propriétaires terriens, les particuliers et les familles causes souvent des conflits fonciers du fait de l'indélicatesse de certains propriétaires terriens et de certains vendeurs de terrains.

Une autre difficulté se trouve dans les lourdeurs administratives dans l'acquisition des documents liés aux terrains et surtout la prolifération des lotissements clandestins. Ces lotissements clandestins sont beaucoup fréquents dans les lotissements villageois.

De plus, Selon la DRCLAU de Yamoussoukro par son Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat, « Les dossiers de lotissement soumis à l'approbation du Ministre en charge de l'urbanisme subissent souvent un long parcours de combattant » ; ces dossiers devront mettre

au bas mot, 11 mois calendaires selon les informations obtenues au Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat.

Ces lourdeurs administratives ralentissent les travaux de construction des logements. En effet,

à cause des nombreux conflits fonciers constatés, beaucoup de promoteurs ou producteurs de logements préfèrent réunir les documents administratifs avant le début des travaux de construction.

Cependant, l'existence de documents administratifs ne résout pas les conflits fonciers liés aux terrains urbains. Ces conflits sont le fait de désaccords entre propriétaires terriens, leur volonté de gagner plus d'argent en vendant un même lot à plusieurs personnes, la fraude sur les documents administratifs, la corruption de certains agents administratifs.

Les propositions de solutions pour une meilleure mise en valeur des lotissements afin de pallier l'insuffisance de logements.

Les propositions solutions pour une meilleure mise en valeur des lotissements visent à encourager la production de logements privés. Ces propositions sont se résument en trois (3) principales.

Réduire les lourdeurs administratives.

La création du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUFH) était censée pallier cette difficulté. Mais en réalité, la difficulté demeure car l'Arrêté de Cession Définitive (ACD) qui doit être produit dans un délai de 78 jours au maximum dure souvent plus de deux ans. De plus il faut constamment se rendre aux services du Guichet unique pour s'enquérir de l'état d'avancement du dossier. De même, la production de l'autorisation du permis de construire est une démarche lourde et lente comme le confessent même certains agents de ce service. Une réforme dans le sens de rendre les procédures plus rapides et plus faciles s'impose. Cela ne signifie pas qu'il faille lever la rigueur mais il s'agit de faire en sorte que les démarches soient simplifiées et que les maillons de la procédure s'acquittent de leurs tâches avec rigueur et célérité.

Réduire les frais de production des documents administratifs.

L'autre difficulté réside dans le coût des documents liés à la propriété des terrains et à l'autorisation de construire. Ces coûts sont théoriquement abordables. Comme exemple, une demande d'ACD avec lettre d'attribution villageoise coûte 100 000 francs CFA selon la Direction Régionale de la construction et de l'Urbanisme de Yamoussoukro. Cependant, plusieurs frais annexes, souvent même illégaux, s'imposent au demandeur et rendent les coûts exorbitants.

Lutter contre l'urbanisation incontrôlée.

L'urbanisation incontrôlée est liée à plusieurs faits. Il s'agit de la démographie galopante qui exige la construction de nouveaux logements et donc de nouvelles extension des localités. Ce qui implique dans les normes de nouvelles voiries, de nouveaux réseaux d'assainissements et de nouvelles infrastructures de viabilisation (VRD). Toutes ces infrastructures ne peuvent se réaliser sans le travail d'experts. Malheureusement, dans la plupart des cas, surtout lors des lotissements villageois clandestins, aucune de ces normes n'est respectée. On assiste donc à une prolifération de logements dans des espaces non viabilisés. Seules les voies, les lots et ilots existent. L'urbanisation devient incontrôlée car non approuvée par l'autorité compétente. Dans la plupart des cas, la mise en place des réseaux d'électricité et d'assainissement suit longtemps après, la construction des logements.

Il faudra donc réaliser des lotissements qui respectent les normes et qui pourront être approuvés par les autorités en charge de l'urbanisation. Dans la plupart des cas, les lotissements

sont réalisés par des géomètres ou urbanistes mais sur la base d'un compromis entre les propriétaires terriens et le technicien en charge du lotissement.

Maîtriser l'urbanisation s'est surtout respecter les Plans d'Urbanisme Directeur (PUD) et les Schémas Directeurs d'Urbanisme (SDU) quand ceux-ci existent.

Au-delà de ces mesures, il faudra lutter contre la spéculation dans le domaine du foncier en appliquant la législation sur le foncier et en évitant que la spéculation empêche la mise en valeur des terrains.

Encourager la production de logements privés par la réduction des taxes à la production de logements

Il s'agit de réduire les impôts liés au foncier et à l'immobilier qui sont fixés à 12% de la valeur du loyer pour les personnes physiques. Certes ce taux qui était de 15% en 2012 a baissé, mais il reste encore élevé et a des répercussions sur les prix des loyers. Il faut aussi réduire la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) sur les matériaux de construction de logements qui est actuellement de 18 % afin d'encourager la production de logements privés. Il est aussi nécessaire de créer un cadre légal plus encourageant pour l'investissement privé dans le secteur de l'immobilier. La promotion de l'investissement privé dans le secteur du logement exige la mise en place par l'Etat d'une politique du logement qui engage tous les acteurs du secteur du logement et qui prenne en compte toutes les composantes socio-économiques de la population.

3. DISCUSSION

Les résultats de la présente étude ont montré qu'une importante partie de l'espace communal loti reste encore non bâti malgré les progrès de mise en valeur enregistrés ces dernières années. En effet, elle montre que 46% des terrains ne sont pas encore mis en valeur. Ce résultat se rapproche de l'analyse de A. DUBRESSON et S. JAGLIN (1993, p.8), qui notent la dispersion spectaculaire des repères monumentaux jalonnant des paysages savanicoles ». En effet, plusieurs espaces entre les édifices impressionnants et même plusieurs logements sont dispersés dans les paysages savanicoles surtout dans les quartiers de la couronne externe de la ville. F. ALLOGHO-NKOGHE (2006, P.6) justifie cette dispersion par le fait que la croissance des villes d'Afrique en général, se caractérise par l'inapplication et l'inadaptation des outils de planification et de gestion urbaine. Si cette idée contient des vérités irréfutables, elle ne saurait être vérifiée pour toutes les villes africaines. Dans le cas spécifique de la ville de Yamoussoukro, la croissance de la ville a, pendant longtemps, été le produit de l'évergétisme du Président Félix HOUPHOUËT BOIGNY qui a voulu une capitale à l'image des capitales européennes A. DUBRESSON et S. JAGLIN. (1993, p.5). Cependant après sa mort en 1993, cette rigueur dans l'urbanisation de la ville a fait place à une sorte d'anarchie. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle Y. K. YAO (2011, p 64) affirme que « la ville de Yamoussoukro est bien loin de présenter les caractéristiques d'une ville sans reproche ». En effet, déjà avant 1993, plusieurs lotissements n'étaient pas mis en valeur. On aurait pensé que l'un des objectifs du Président HOUPHOUËT BOIGNY, était la croissance rapide de la ville. C'est pourquoi il avait choisi d'offrir gracieusement des terrains à des populations (S. JAGLIN et A. DUBRESSON 1993, p. 8).

Les résultats de l'étude montrent aussi que la mise en valeur des terrains est soumise à de lourdes et coûteuses conditions administratives et financières. La lourdeur de ces conditions administratives se perçoit à travers l'ordonnance n° 2013,-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains avec la création du Guichet Unique du Foncier et de l'Habitat (GUFH). Cette ordonnance fixe les étapes et le circuit d'acquisition des documents administratifs relatifs aux terrains urbains. En plus d'être lourdes, ces conditions sont coûteuses. La création du Guichet unique du foncier et l'habitat a certes permis à l'Etat de mieux contrôler les lotissements, de réduire certains conflits fonciers et surtout d'augmenter ses

recettes financières, mais le fonctionnement du GUFH est la source de lourdeurs administratives qui freinent la mise en valeur des lotissements. Un allègement des nombreuses procédures tout en maintenant la rigueur dans l'étude des dossiers liés au foncier serait une solution efficace à l'acquisition de terrains et à leur mise en valeur par la production de logements. Ce qui serait une solution à l'accessibilité aux logements. Certes S. JAGLIN et A DUBRESSON (1993, p.8) reconnaît que le Président HOUPHOUËT BOIGNY a offert gracieusement des terrains à des populations en vue d'encourager l'initiative privée en production de logements, mais cette initiative du président Félix HOUPHOUËT BOIGNY a cessé depuis la fin des années 1980. Face aux nouvelles réalités que sont l'urbanisation rapide et la démographie galopante avec pour conséquences les nombreux conflits fonciers, G. KOUAME et al (2015, p 132) ont fait plusieurs recommandations liées au Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF). Parmi ces recommandations on peut citer : l'accès public aux informations foncières (registre du cadastre), donner la validité permanente un certificat foncier comme la preuve des droits coutumiers, supprimer le délai fixé pour transformer le certificat foncier en titre foncier et baisser le coût de la délivrance du certificat par la simplification des procédures et la fixation d'un barème des coûts.

L'étude montre enfin que l'insuffisance de la mise en valeur des lotissements est étroitement liée au désengagement de l'Etat de la production de logements et à la situation économique des ménages. En effet, D. ADEBAYO (2006, p 5), affirme qu'à l'ère de l'Etat providence, l'action publique a été mise en œuvre par des organes efficaces. L'Etat a aussi mis en place des sociétés immobilières chargées de construire des logements économiques, cheville ouvrière de la politique du logement. C'est pourquoi, faisant le diagnostic du problème l'insuffisance de logements, B. EL-HADJ (2015, p. 6-10) lie ce problème au manque de financement pour les familles pauvres et à revenu intermédiaire, au système foncier non sécurisé et la faible gouvernance foncière, à l'augmentation du coût de la construction et le manque de capacités humaines et institutionnelles. C'est pourquoi l'étude propose la mise en place par l'Etat d'une politique du logement qui engage tous les acteurs du secteur du logement et qui prenne en compte toutes les composantes socio-économiques de la population. C'est à juste titre que J-C. DRIAN (2013, p. 2), note que la crise du logement dans la France des années 2010 a alimenté le retour de la question de l'habitat dans le débat politique et les politiques publiques. La question de l'habitat, et plus particulièrement celle du logement doit être au centre des politiques publiques. L'Etat doit surtout jouer le rôle essentiel de cette politique en Côte d'Ivoire.

L'analyse des résultats des recherches montre que l'urbanisation de la ville de Yamoussoukro bien qu'ayant été influencée par l'ambition de Félix HOUPHOUËT BOIGNY, contient plusieurs insuffisances dont celle de la mise en valeur des lotissements. Parvenir à une mise en valeur des lotissements par la construction de logements contribuera à l'amélioration de l'accessibilité aux logements dans la commune de Yamoussoukro.

CONCLUSION

L'accès aux logements est un défi pour l'Etat. Le foncier qui est le réceptacle des logements est disponible dans la commune de Yamoussoukro à travers de nombreux lotissements. Cependant, ces lotissements sont faiblement mis en valeur. Une mise en valeur maximale de ces lotissements par la production de logements est un gage pour l'amélioration de l'accessibilité au logement. La présente étude, a montré l'insuffisance de la mise en valeur des lotissements. En ce qui concerne les facteurs explicatifs de cette insuffisance de mise en valeur des lotissements, l'étude a montré que ce fait est lié à la faiblesse économique des ménages. En effet, les revenus des chefs de ménages paraissent faibles par rapport aux coûts des terrains et de la production de logements. Mais il faut ajouter les lourdeurs administratives et aussi les

coûts des documents administratifs et celui des différentes taxes qui sont très élevés. Il y a aussi la non application des textes de loi en vigueur sur le foncier urbain.

Au terme de l'étude, il est préconisé la gestion rigoureuse du foncier urbain par l'application rigoureuse de la loi, l'allègement des procédures administratives et la mise en place d'une politique d'encouragement de la production de lotissements privés. Ce qui sera un moyen efficace de mise en valeur des lotissements et d'amélioration de l'accessibilité aux logements dans la commune de Yamoussoukro.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ADEBAYO Djeguema, 2006, Crises et recomposition dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan, in *42 nd ISO CARP Congress*, Abidjan, 1-19
- ANTOINE Philippe, 1996, *La crise et l'accès au logement dans les villes africaines*, ORSTOM, Paris, 273-288.
- DRIAN Jean-Claude, 2013, Crise du logement ? Quelles crises ? in *Savoir /Agir /2013 n°24*, Institut de l'urbanisme de Paris, Paris, 1-7
- DUBRESSON Alain et JAGLIN Sylvain, 1993, *Gérer la ville du prince : le difficile exercice communal à Yamoussoukro (Côte d'Ivoire)*, Rapport de mission financement, CEGAN, LTMU, ORSTOM (Département sud), Paris, 1-59.
- DUBRESSON Alain et YAPI-DIAHOU Alphonse, 1988, L'Etat, « Le Bas », les cours : exclusion sociale et petite production immobilière à Abidjan (Côte d'Ivoire), vol 9, Le logement des pauvres dans les grandes villes du tiers-monde, revue *Tiers-monde*, tome **XXIX**, n°**116**, ORSTOM, Université Paris V, ENS d'Abidjan, p. 1083-1100. Publié sur le site <http://www.jstor.org/stable/23590907>. Mis en ligne le 20-12-2015 à 17:24 UTC, consulté le 28/03/2018.
- EL HADJ Bah, 2015, *Dynamique du marché du logement en Afrique*, Réseau habitat et francophonie, BAD, Département de la recherche, Abidjan, 32 p.

- GIRAUD Silvio, BOILEVE Félix e OTRO Jacques, 2017, Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire*, 82 p.

- JAGLIN Sylvain et DUBRESSON Alain, 1993, *Pouvoirs et cités d'Afrique noire : la décentralisation en question*, Karthala, Paris, 143-153.
- JANS Armin et GRAF Silvio, 2014, *Les problèmes actuels du logement en suisse*, Université des sciences appliquées de Zurich, Centre de compétence en économie politique, Rapport final, Winterthur, 1-6.

- KONAN Kouassi, 2013, Insalubrité, gestion des déchets ménagers e risque sanitaire infantile-juvénile à Adjamé, thèse de Doctorat unique en géographie, Université de Cocody, Abidjan, 597 p.
- KONAN Kouassi Toussaint, DJA Armand Josué et KOFFI Brou Emile, 2018, Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (District d'Abidjan, Côte d'Ivoire), UAO, Bouaké, 31 p.

- KOUAME Georges, KOFFI Brou Emile, VARLET Frédéric, SORO Débégnon Marcelline, GBEDE Jonathan, KOUADIO N'Bra Séverin et ZEHOURI Bertin-Arnaud, 2015, *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire*, World Bank Group, Rapport final, 186 p.
- Le PNUD en Côte d'Ivoire, 2017, *Rapport annuel 2017*, Abidjan, 186 p.

- YAO Kouamé Prosper, 2011, Problématique des aménagements fonciers à Yamoussoukro dans le cadre du transfert de la capitale. Etat des lieux et propositions de solutions durables, Mémoire de fin d'étude, cycle d'ingénieur de conception en bâtiment et urbanisme, INPHB, Yamoussoukro, 182 p.

INSTRUCTIONS AUX AUTEURS

1- Contexte, Justification et Objectifs du journal

Le développement des territoires ruraux est une préoccupation prise en compte par de nombreux organismes internationaux que nationaux à travers les projets et programmes de développement.

En Afrique, le défi du développement est indissociable du devenir des espaces ruraux. Les territoires ruraux sont caractérisés par d'importantes activités rurales qui influencent sur la dynamique du monde rural et la restructuration des espaces ruraux.

En effet, de profondes mutations s'observent de plus en plus au sein du monde rural à travers les activités agricoles et extra agricoles. Des innovations s'insèrent dans les habitudes traditionnelles des ruraux. Cela affecte sans doute le système de production des biens et services et les relations entre les villes et campagnes.

Ainsi, dans ce contexte de mutation sociétale, de nouvelles formes d'organisation spatiale s'opèrent. Ces nouvelles formes dénotent en partie par les différents modes de faire-valoir. Aussi, plusieurs composantes environnementales sont-elles impactées et nécessitent donc une attention particulière qui interpelle aussi bien les dirigeants politiques, les organismes non étatiques et les populations locales pour une gestion durables des espaces ruraux.

Par ailleurs, le contexte de la décentralisation, le développement à la base implique toutes les couches sociales afin d'amorcer réellement le développement. Ainsi, la femme rurale, à travers le rôle qu'elle joue dans le système de production de biens et services, mérite une attention particulière sur le plan formation, information et place dans la société en pleine mutation.

Enfin, en analysant le contexte socioculturel et l'évolution de la croissance démographique que connaissent les campagnes, les questions d'assainissement en milieu rural doivent de plus en plus faire l'objet des préoccupations majeures à tous les niveaux de prises de décision afin de garantir à tous un cadre de vie sain et réduire l'extrême pauvreté en milieu rural.

Le premier numéro du Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) du Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA) s'inscrit dans la logique de parcourir de façon profonde tous les aspects liés au monde rural. A ce titre, les axes thématiques prioritaires ci-après seront explorés.

Axe 1 : Dynamique des espaces ruraux et Aménagement de l'espace rural

- ✓ Mutations spatiales et dynamique des espaces ruraux ;
- ✓ Gestion du foncier rural et environnementale ;
- ✓ Climat, aménagements hydroagricoles ;
- ✓ SIG et gestion des territoires ruraux ;
- ✓ Gouvernance et planification des espaces ruraux.

Axe 2 : Economie rurale

- ✓ Activités agricoles et sécurité alimentaire ;
- ✓ Ecotourisme ;
- ✓ Artisanat rural ;
- ✓ Territoires, mobilité et cultures.

Axe 3 : Genre et développement rural

- ✓ Femmes et activités rurales ;
- ✓ Développement local ;
- ✓ Echanges transfrontaliers dans les espaces ruraux ;
- ✓ Hygiène et assainissement en milieu rural.

2. Instructions aux auteurs

Politique éditoriale

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) publie des contributions originales en français ou en anglais dans tous les domaines de la science sociale.

Les contributions publiées par le journal représentent l'opinion des auteurs et non celle du comité de rédaction. Tous les auteurs sont considérés comme responsables de la totalité du contenu de leurs contributions.

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) est semestrielle. Il apparaît deux fois par an, tous les six mois (juin et décembre).

Soumission et forme des manuscrits

Le manuscrit à soumettre au journal doit être original et n'ayant jamais été fait objet de publication au paravent. Le manuscrit doit comporter les adresses postales et électroniques et le numéro de téléphone de l'auteur à qui doivent être adressées les correspondances. Ce manuscrit soumis au journal doit impérativement respecter les exigences du journal.

La période de soumission des manuscrits est de : 01 au 31 août 2020.

Retour d'évaluation : 30 septembre 2020.

Date de publication : 15 décembre 2020.

Les manuscrits sont envoyés sur le mail du journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) à l'adresse: journalgrad35@gmail.com avec copie à Monsieur Moussa GIBIGAYE <moussa_gibigaye@yahoo.fr>.

Langue de publication

J_GRAD publie des articles en français ou en anglais. Toutefois, le titre, le résumé et les mots clés doivent être donnés dans deux langues (anglais et français).

Page de titre

La première page doit comporter le titre de l'article, les noms des auteurs, leur institution d'affiliation et leur adresse complète. Elle devra comporter également un titre courant ne dépassant pas une soixantaine de caractères ainsi que l'adresse postale de l'auteur, à qui les correspondances doivent être adressées.

- Le titre de l'article est en corps 14, majuscule et centré avec un espace de 12 pts après le titre (format > paragraphe > espace après : 12 pts).
- Les noms et prénoms des auteurs doivent apparaître en corps 12, majuscule et centré et en italique.
- Les coordonnées des auteurs (appartenance, adresse professionnelle et électronique) sont en corps 10 italique et alignés à gauche.

Résumé

Le résumé comporte de 250 à 300 mots et est présenté en Français et en Anglais. Il ne contient ni référence, ni tableau, ni figure et doit être lisible. Il doit obligatoirement être structuré en cinq parties ayant respectivement pour titres : « Description du sujet », « Objectifs », « Méthode », « Résultats » et « Conclusions ». Le résumé est accompagné d'au plus 05 mots-clés. Le résumé et les mots-clés sont composés en corps 9, en italique, en minuscule et justifiés.

Introduction

L'introduction doit fournir suffisamment d'informations de base, situant le contexte dans lequel l'étude a été réalisée. Elle doit permettre au lecteur de juger de l'étude et d'évaluer les résultats acquis.

Corps du sujet

Le corps du texte est structuré suivant le modèle IMReD. Chacune des parties joue un rôle précis. Elles représentent les étapes de la présentation.

Introduction

L'introduction doit indiquer le sujet et se référer à la littérature publiée. Elle doit présenter une question de recherche.

L'objectif de cette partie est de mettre en avant l'intérêt du travail qui est décrit dans l'article et de justifier le choix de la question de recherche et de la démarche scientifique.

Matériel et méthodes

Cette partie doit comprendre deux volets : présentation succincte du cadre de recherche et l'approche méthodologique adoptée.

2.3.5.3 Résultats

Les résultats sont présentés sous forme de figures, de tableaux et/ou de descriptions. Il n'y a pas d'interprétation des résultats dans cette partie. Il faut particulièrement veiller à ce qu'il n'y ait pas de redondance inutile entre le texte et les illustrations (tableaux ou figures) ou entre les illustrations elles-mêmes.

2.2.5.4 Discussion

La discussion met en rapport les résultats obtenus à ceux d'autres travaux de recherche. Dans cette partie, on peut rappeler l'originalité et l'intérêt de la recherche. A cet effet, il faut mettre en avant les conséquences pratiques qu'implique cette recherche. Il ne faut pas reprendre des éléments qui auraient leur place dans l'introduction.

Conclusion

Cette partie résume les principaux résultats et précise les questions qui attendent encore des réponses.

Les différentes parties du corps du sujet doivent apparaître dans un ordre logique.

L'ensemble du texte est en corps 12, minuscule, interligne simple, sans césure dans le texte, avec un alinéa de première ligne de 5 mm et justifié (Format > paragraphe > retrait > 1ère ligne > positif > 0,5 cm). Un espace de 6 pts est défini après chaque paragraphe (format > paragraphe > espace après : 6 pts). Les marges (haut, bas, gauche et droite) sont de 2,5 cm.

- Les titres (des parties) sont alignés à gauche, sans alinéa et en numérotation décimale
- La hiérarchie et le format des titres seront les suivants :

Titre de premier ordre : (1) MAJUSCULE GRAS justifié à gauche

Titre de 2ème ordre : (1-1) Minuscule gras justifié à gauche

Titre de 3ème ordre : (1-1-1) Minuscule gras italique justifié à gauche

Titre de 4ème ordre : (1-1-1-1) Minuscule maigre ou puces.

Rédaction du texte

La rédaction doit être faite dans un style simple et concis, avec des phrases courtes, en évitant les répétitions.

Remerciements

Les remerciements au personnel d'assistance ou à des supports financiers devront être adressés en terme concis.

Références

Les passages cités sont présentés en romain et entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépassent trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en romain, en diminuant la taille de police d'un point. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, des façons suivantes :

- (Initiale(s) du Prénom ou des Prénoms de l'Auteur, année de publication, pages citées);

Exemples :

1-Selon C. Mathieu (1987, p. 139) aucune amélioration agricole ne peut être réalisée sans le plein accord des communautés locales et sans une base scientifique bien éprouvée ;

2-L'autre importance des activités non agricoles, c'est qu'elles permettent de sortir les paysans du cycle de dépendance dans laquelle enferment les aléas de la pluviométrie (M. Gueye, 2010, p. 21) ;

3-K. F. Yao *et al.*, (2018, p.127), estime que le conflit foncier intervient également dans les cas d'imprécision ou de violation des limites de la parcelle à mettre en valeur. Cette violation des limites de parcelles concédées engendre des empiètements et des installations d'autres migrants parfois à l'issue du donateur.

Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en série continue et présentées en bas de page. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit :

- Nom et Prénom (s) de l’auteur, Année de publication, Zone titre, Lieu de publication, Zone Éditeur, les pages (pp.) des articles pour une revue.

Dans la zone titre, le titre d’un article est présenté en romain et 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 Éditeur, 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 : 2ndeéd.). Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d’auteur.

Références bibliographiques Article

dans revue

GIBIGAYE Moussa, HOUINSOU Auguste, SABI YO BONI Azizou, HOUNSOUNOU Julio, ISSIFOU Abdoulaye et DOSSOU GUEDEGBE Odile, 2017, Lotissement et mutations de l’espace dans la commune de Kouandé. *Revue Scientifiques Les Cahiers du CBRST*, **12**, 237-253

Ouvrages, rapport

IGUE Ogunsola John, 2019, *les activités du secteur informel au Bénin : des rentes d’opportunité à la compétitivité nationale*, Paris, France, Karthala, 252 p.

Articles en ligne

BOUQUET Christian et KASSI-DJODJO Irène, 2014, « Déguerpir » pour reconquérir l’espace public à Abidjan. In : *L’Espace Politique*, mis en ligne 17 mars 2014, consultée le 04 août 2017. URL : <http://espacepolitique.revues.org/2963>

Chapitre d’ouvrage

OFOUEME-BERTON Yolande, 1993, Identification des comportements alimentaires des ménages congolais de Brazzaville : stratégies autour des plats, in Muchnik, José. (coord.). *Alimentation, techniques et innovations dans les régions tropicales*, 1993, Paris, L’harmattan, 167-174.

Thèse ou mémoire :

FANGNON Bernard, 2012, *Qualité des sols, systèmes de production agricole et impacts environnementaux et socioéconomiques dans le Département du Couffo au sud-ouest du Bénin*. Thèse de Doctorat en Géographie, EDP/FLASH/UAC, p.308

Frais d’inscription

Les frais de soumission sont fixés à 40.000 FCFA (quarante mille Francs CFA).

Conformément à la recommandation du comité scientifique du Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*), les soumissionnaires sont priés de bien vouloir s’acquitter de leur frais de publication dès la première soumission sur la plateforme de gestion des publications du Journal. Les articles ne seront envoyés aux évaluateurs qu’après paiement par les auteurs des frais d’instruction et de publication qui s’élèvent à quarante mille francs (40.000 F CFA) par envoi Western Union, RIA, MONEYGRAM ou par mobile money (**Préciser les noms et prénoms**) à **Monsieur SABI YO BONI Azizou** au numéro +229 97 53 40 77 (WhatsApp). Le reçu doit être scanné et envoyé à l’adresse suivante <journalgrad35@gmail.com> avec copie à Monsieur **Moussa GIBIGAYE** <moussa_gibigaye@yahoo.fr>.

Contacts

Pour tous autres renseignements, contacter l’une des personnes ci-après,

- Monsieur Moussa GIBIGAYE +229 95 32 19 53
- Monsieur FANGNON Bernard +229 97 09 93 59
- Monsieur SABI YO BONI Azizou +229 97 53 40 77