

LOTISSEMENTS VILLAGEOIS ET DEFICIT D'ACCES À L'EAU POTABLE DANS LES QUARTIERS PERIPHERIQUES DE DIVO (SUD DE LA CÔTE D'IVOIRE)

Abalé Molière ZEDOU

Docteur en Géographie de l'Environnement

zedoumoliere@gmail.com

Koyé Toussaint KOUADIO

*Doctorant en Géographie Urbaine, Université Alassane Ouattara
(Bouaké, Côte d'Ivoire)*

toussaintkoye2018@gmail.com

Martinien Stephane ZIDAGO

*Enseignant-Chercheur, Docteur en Géographie Rurale et
Economique, Université Félix Houphouët Boigny (Abidjan, Côte
d'Ivoire), Institut de Géographie Tropicale (IGT)*

zidmartinien@gmail.com

Résumé :

Le milieu urbain de Divo, est peuplé par les autochtones Dida, les allogènes venus de toutes les régions du pays et d'étrangers venus de tous les pays du monde. Soucieux de leurs installations, les autorités coutumières et les propriétaires terriens procèdent activement au morcellement du patrimoine foncier de ladite localité. Par conséquent, l'opération d'aménagement adopté est le lotissement villageois. À cet effet, cette étude vise à évaluer l'impact des lotissements villageois sur l'accessibilité à l'eau potable des populations dans les quartiers périphériques de la ville de Divo. Pour atteindre cet objectif, nous avons adopté une méthodologie qui a d'abord consisté à faire une recherche documentaire en lien avec notre sujet. Ensuite, nous avons complété l'analyse documentaire par des observations de terrains, un questionnaire adressé aux ménages et une enquête par entretien avec les acteurs des services de l'hydraulique urbaine et de gestion foncière de la ville de Divo. L'étude révèle que le lotissement villageois connaît un essor depuis 2006 à Divo et en est le type de lotissement qui se fait en priori dans les zones périphériques de cette localité. Les villageois, dans les opérations de lotissement ne respectent pas les règles d'urbanisation. Ces

espaces périphériques non viabilisés ne bénéficient d'équipements et infrastructures urbains de base. Dans ces quartiers, on note des couvertures moyennes (17 %) et de faibles couvertures (05 %) en adduction d'eau potable. Ces situations entravent l'approvisionnement en eau potable des ménages dans les zones périphériques de la ville. On assiste donc à un réel déficit d'accès à l'eau potable dans les quartiers périphériques de la ville de Divo.

Mots clés : *Divo, lotissement villageois, eau potable, déficit, quartiers périphériques.*

Abstract:

The urban environment of Divo, is populated by the autochthonous Didas, the foreign come from all regions of the country and strangers come of all countries of the world. Anxious of their facilities, the customary authorities and the landowners actively conduct the morcèlement of the fundamental heritage of the aforesaid locality. Therefore, the operation of planning adopted is the plot villager. To this effect, this survey aims to value the impact of the plots villagers on the accessibility to the drinking water of the populations in the peripheral districts of the city of Divo. To reach this objective, we adopted a methodology that first consisted in making a documentary research in tie with our topic. Then, we completed the documentary analysis by observations of lands, a questionnaire addressed to the households and an investigation by interview with the actors of the services of the urban hydraulics and fundamental management of the city of Divo. The survey reveals that the plot villager knows a flight since 2006 in Divo and is the type of plot that makes itself of it in priori in the peripheral zones of this locality. The villagers, in the operations of plot don't respect the rules of urbanization. These spaces peripheral non viabilisés doesn't benefit from facilities and urban infrastructures of basis. In these districts, one notes middle covers (17%) and of weak covers (05%) in adduction of drinking water. These situations hinder provision in drinking water of the households in the peripheral zones of the city. One attends a real deficit of access therefore to the drinking water in the peripheral districts of the city of Divo.

Key words: *Divo, village plot, drinking water, deficit, peripheral district.*

1. Introduction

Capitale régionale du Lôh-Djiboua, Divo connaît ces dernières décennies une évolution spectaculaire tant au niveau démographique que spatial. Sa population est passée de 35 610 habitants en 1975 à 86 569 habitants en 1998 pour atteindre 137 663 habitants en 2014 (RGPH, 2014). Au niveau spatial, avec une superficie de 540 hectares en 1975, l'on se retrouve à 3164 hectares en 2014. Pour une meilleure maîtrise de la croissance urbaine, les autorités mettent en place une politique d'aménagement de l'espace. À Divo, seul le lotissement urbain est utilisé pour aménager l'espace. Cette opération d'aménagement a pour but l'équipement et la division d'une parcelle en lots d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de la vente. Il apparaît donc comme un processus de transformation d'un terrain donné en terrain constructible.

Cependant, cette politique est mal exploitée à l'échelle de la ville. Ainsi, l'on assiste à une inadéquation entre la croissance urbaine et la mise en place des équipements et infrastructures de bases. Le domaine d'eau potable est l'un des services urbains de base le plus confronté à cette inadéquation du fait de l'insuffisance des équipements et infrastructures en eau (château d'eau, l'adduction à l'eau potable) liée aux lotissements villageois dans les quartiers périphériques de la ville.

Cette situation entraîne le problème de déficit d'accès à l'eau potable dans les quartiers périphériques de cette localité. Ainsi donc, comment se manifeste le déficit d'accès à l'eau potable face aux lotissements villageois dans les quartiers périphériques de la ville de Divo ? Résoudre cette question centrale nous conduit aux préoccupations suivantes : Quels sont les facteurs explicatifs du lotissement villageois dans l'espace périurbain à Divo ? Quel est l'impact du lotissement villageois sur l'armature périurbaine de Divo ? Quelles sont les

conséquences du lotissement villageois sur l'accessibilité à l'eau potable des populations dans les quartiers périphériques de la ville de Divo? Les réponses à ces interrogations nous permettront d'évaluer l'impact des lotissements villageois sur l'accessibilité à l'eau potable des populations dans les quartiers périphériques de la ville de Divo. De ce fait, l'étude soutient l'hypothèse selon laquelle le déficit d'accès à l'eau potable des populations explique l'impact des lotissements villageois sur l'accessibilité à l'eau des populations dans les quartiers périphériques de la ville de Divo. La méthodologie adoptée pour vérifier cette étude procède de la recherche documentaire, l'observation sur le terrain, l'entretien guidé et l'enquête par questionnaire auprès de 211 ménages répartis dans les vingt et un (21) quartiers de la ville de Divo.

Ainsi, le texte se décline en trois parties. La première examine les lotissements villageois favorisés par le réseau informel d'occupation de l'espace à Divo ; la deuxième partie aborde l'état des lieux du lotissement villageois sur l'armature périurbaine de Divo et la troisième partie analyse la faible accessibilité à l'eau potable des populations en raison des lotissements villageois dans les quartiers périphériques de la ville de Divo.

2. Méthodologie

2.1. Outils

Localisée entre les coordonnées 5°40'34 » de latitude Nord et 5°86'80 » de longitude Ouest, la ville de Divo est située au Sud-ouest de la Côte d'Ivoire (Carte 1). Les données mobilisées pour cette étude sont des données cartographiques, statistiques et des données d'enquête de terrain, à savoir :

- La carte topographique de Divo réalisée en 2018 par le service Cadastre de Divo à l'échelle 1/5000 ;

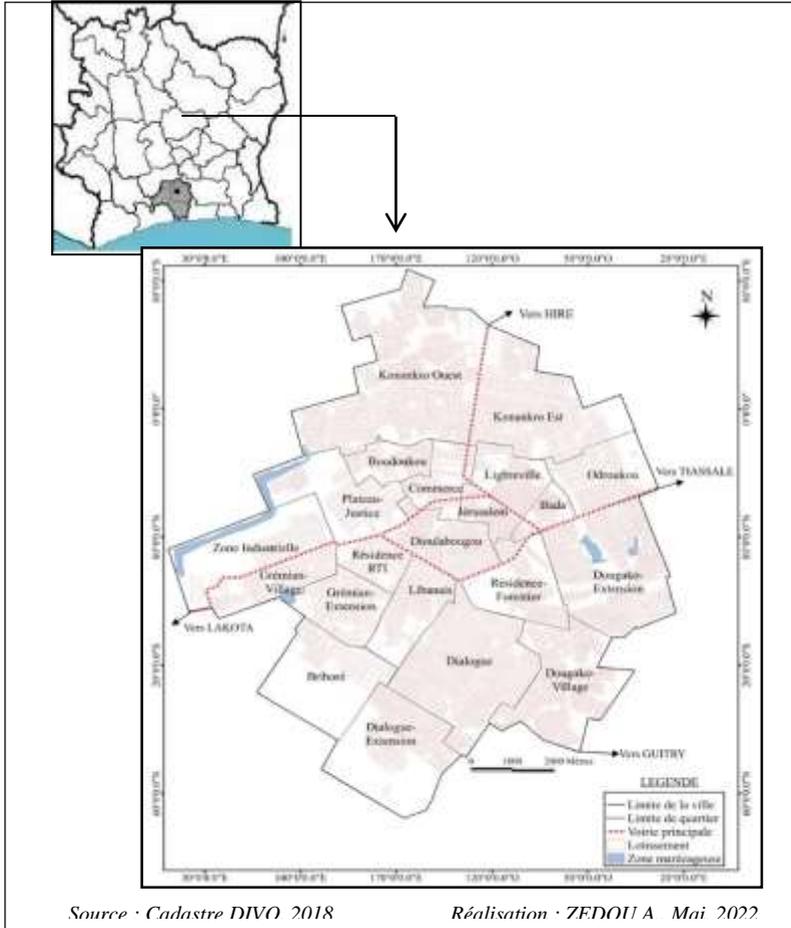
- Le plan cadastral de la ville de Divo réalisé à l'échelle 1/5000 par les services du cadastre de Divo ;
- Les données statistiques relatives à l'ensemble des informations sur la consommation en eau des abonnés de la SODECI (Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire) ;
- Les données d'enquête de terrain sur les espaces privilégiés dans la desserte en eau et les espaces moins desservis en eau ; sur le mode de production et gestion foncière dans la ville de Divo.

2.2. Méthode

Pour atteindre notre objectif qui est de montrer comment les lotissements irréguliers dans les quartiers périphériques de la ville de Divo entraînent un déficit d'accès à l'eau potable dans ces zones, certaines données ont été collectées. La collecte de données pour cette étude a fait appel à des techniques telles que la recherche documentaire, les observations directes de terrain, le questionnaire auprès des ménages. Des entretiens avec les acteurs des services de l'hydraulique urbaine ainsi que des acteurs de production et de gestions foncières dans la ville de Divo.

La recherche documentaire a été menée sur tous les documents (ouvrages, rapports, articles et thèses) pouvant fournir les informations générales et spécifiques dans le cadre de cette étude. Les observations directes de terrain pour cette étude ont permis de faire des constats, l'état des lieux des infrastructures et équipements en eau potable, les types de lotissements dans la ville de Divo.

Carte 1 : Localisation de la ville de Divo



Une enquête par questionnaire a été menée auprès des ménages. Un échantillon de 200 chefs de ménages a été constitué à cet effet selon la méthode des quotas pour un total de 22 139

ménages que compte la ville de Divo à partir de la formule de Slovin ci-après :

$$N = \frac{P}{1 + P \times e^2} \text{ avec,}$$

N = Taille de l'échantillon

P = Taille de la population mère (22 139 selon le RGPH de 2014),

e = niveau de précision à 5% (valeur type de 0,05).

Ainsi la taille de notre échantillon est de :

$$N = \frac{22139}{1 + 22139 \times (0,05 \times 0,05)} \quad \text{d'où} \quad N = \frac{22139}{55,35} = 199,98 \approx 200$$

Pour éviter des risques d'erreur afin de pallier aux éventuelles pertes dues à la réticence des enquêtés, un réajustement de la taille de l'échantillon a été observé en multipliant cette taille par l'inverse des taux de réponse. Cela a permis d'obtenir un taux estimé à 95 %. Ainsi, la taille d'échantillon (N*) de ménages donne

$N^* = (200) (100/95) = 211$. Le produit de la proportion de ménage (0,0190) et le nombre total de ménages par quartier ont permis de déterminer le nombre de ménages à enquêter par quartier (Tableau 1). Le questionnaire adressé aux ménages avait pour but de se renseigner sur les conditions socio-économiques et le niveau de desserte en eau. Aussi, il s'agissait de connaître le motif de leur installation, le statut d'occupation du foncier et le mode d'acquisition du foncier. La série d'entretiens a été réalisée sur le site avec le responsable de l'arrondissement de la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire (SODECI) d'une part et, d'autre part avec les acteurs centraux d'aménagement en vue de connaître la répercussion des lotissements villageois sur l'urbanisation à Divo. En ce qui concerne le responsable de la SODECI, l'entretien a porté sur les raisons du déficit d'accès à l'eau potable dans les différents

quartiers de Divo. De même, des interviews ont été effectuées auprès des acteurs locaux de la ville dans le but de connaître les difficultés auxquelles ils sont confrontés dans l'application effective des règles d'urbanisme à l'échelle de la ville de Divo. Ces acteurs sont : Le chef de Service Technique de la mairie de Divo ; Le responsable des géomètres du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ; Les propriétaires terriens ; les chefs coutumiers.

Certaines données quantitatives ont été présentées sous forme de tableaux, de graphiques et diagrammes à l'aide du logiciel Microsoft Excel 2010. Par contre, certaines données quantitatives et qualitatives ont permis la confection des cartes à l'aide du logiciel de cartographie Qgis 3.2.2.

Tableau 1 : Répartition des ménages de la ville de Divo selon l'habitat et le logement

Nom du quartier	Type d'habitat	Type de logements	Nombre de chefs de ménages enquêter
Bada	Évolutif	Maison en bande	09
Boudoukou	Évolutif	Maison simple	06
Briboré	Évolutif + traditionnel	Maison en bande	04
Commerce	Économique+ Résidentiel	Maison en bande	09
Dialogue	Évolutif	Concession	33
Dialogue Extension	Évolutif	Concession	20
Dioulabougou	Évolutif	Concession	36
Dougako extension	Évolutif	Maison simple	6
Dougako village	Évolutif + traditionnel	Maison simple	03
Grémian extension	Évolutif + résidentiel	Maison simple	03
Grémian village	Évolutif	Maison en bande	02

Jérusalem	Évolutif	Concession	10
Konankro Est	Évolutif	Maison simple	12
Konankro Ouest	Évolutif	Maison simple	13
Légbreville	Évolutif+ spontané	Concession	07
Libanais	Évolutif	Concession	20
Odroukou	Résidentiel	Villa moderne	02
Plateau-justice	Évolutif + semi-résidentiel	Maison simple	08
Résidence forestier	Résidentiel	Villa moderne	04
Résidence RTI	Résidentiel	Villa moderne	03
Zone industrielle	Évolutif	Maison simple	03
TOTAL			211

Source : INS-RGPH, 2014.

3. Résultats

3.1 Divo, une ville marquée par la croissance des lotissements villageois à la périphérie

3.1.1 Les différents types de lotissements réalisés à l'échelle de la ville de Divo

Les lotissements désignent les opérations de morcellement de terrains en vue de la création de lots affectés à des usages divers, dont les plus courants portent sur des réalisations immobilières affectées au logement ou à des activités (Koffi E. 2010, p. 61). Les lotissements adoptés à l'échelle de la ville de Divo sont de deux (02) types à savoir le lotissement administratif et le lotissement villageois (carte 2).

propriétaire terrien (lotissement villageois) dont sa vente dépend de lui. À Divo, en cas de besoin de lots le demandeur est orienté vers l'une des différentes communautés villageoise (Briboré, Bada, Dougako, Gremien et Boudoukou) pour s'informer de la disponibilité des lots. Certes, l'initiative du lotissement vient des collectivités villageoises mais les autorités administratives (Sous-préfet, préfet ou autorités décentralisées concernées) demeure un partenaire incontournable. Ces quartiers lotis par les villageois sont situés à la périphérie de la ville de Divo. À Divo, le lotissement villageois débuté en 1995 avec Bada Extension (200 lots) connaît un essor depuis 2006.

Le lotissement administratif est régi par l'arrêté n° 2164 du 9 juillet 1936 modifié par l'arrêté n° 83 du 31 janvier 1938 réglementant l'aliénation des terrains domaniaux en Côte d'Ivoire. Il est réalisé, tout comme l'indique son nom, entièrement par l'administration. En effet, il est initié et élaboré par les collectivités territoriales (commune, région ou district) ou par le Sous-préfet et approuvé par le ministre en charge de l'urbanisme. Ce type de lotissement consiste à immatriculer et à viabiliser terrain (ouverture des rues, faire la canalisation d'adduction en eau potable, implanter les poteaux lampadaire, etc.) avant la vente des lots.

Le lotissement administratif à Divo a débuté en 1970 avec le sous-préfet Mamadou Coulibaly. Il concerne plus les quartiers centraux de la ville de Divo. Cependant, ces quartiers centraux disposent de nos jours moins d'espaces à lotir. À cet effet, depuis 2011, on note moins de lotissements administratifs dans la ville de Divo.

3. 1.2 Des lotissements villageois, sources de fortes consommations foncières à la périphérie de la ville de Divo

Au niveau de la ville de Divo, deux modalités d'occupation illégale ont été observées. Ce sont en l'occurrence le marché foncier coutumier et le marché de revente des terrains par des particuliers, appelés « démarcheurs ». Cette modalité

représentant des femmes, un (1) représentant des jeunes, un (1) représentant des allochtones, un (1) représentant des étrangers. La chefferie délivre depuis 2013 le premier document (Attestation de Cession) au demandeur du lot après la vente du terrain. Ce document comporte l'identité du demandeur, du cédant, les deux témoins (du demandeur et du cédant) le prix de vente du terrain le nom de la localité et le cachet du chef de village.

Suivant la procédure pour le lotissement villageois, la demande pour l'acquisition d'un terrain est formulée par la communauté villageoise et déposée auprès des autorités communales qui la transmettent par la suite à la direction de la construction et de l'urbanisme. Cette procédure est remise en cause à l'échelle de la ville de Divo car souvent les propriétaires déposent leurs demandes directement à la direction de la construction et c'est lors du lancement du dossier technique que la municipalité se rend compte que la zone a été morcelée. Cependant, les propriétaires terriens persistent dans le morcellement et la vente des terrains à la périphérie de la ville de Divo malgré la remise en cause procédurale de la part des propriétaires terriens par les autorités administratives en charge de la gestion foncière.

Les lotissements villageois ont fait naître à Divo des réseaux fonciers informels qui sont en inadéquation avec la réglementation en vigueur en termes d'accession à la terre. En effet, la réglementation administrative lente et contraignante du système foncier officiel ne garantit pas aux habitants les conditions satisfaisantes d'accession à la propriété. Outre cela, la valeur vénale des terrains légaux, de plus en plus élevée, condamne un bon nombre d'habitants à faible revenu dans l'illégalité. Ces situations vont accroître la pratique des lotissements villageois à la périphérie de la ville de Divo avec pour conséquence la forte consommation foncière dans cette zone.

3.2 Les lotissements villageois et l'armature urbaine de Divo

3.2.1 Un lotissement villageois à l'origine de l'occupation de l'espace public à Divo

Le réseau informel est la source d'occupation des réserves administratives dans la ville de Divo. À l'échelle de la ville de Divo, on assiste à l'occupation de certaines réserves administratives. En effet, ces espaces exploités par la population n'étaient pas destinés seulement aux constructions des ménages mais aussi aux activités économiques telles que la création de garage automobile, de magasin, les gares (stationnement des véhicules) etc. Plusieurs réserves administratives de l'État sont menacées d'occupations illégales par la population ainsi que de leurs activités économiques. Cette menace est occasionnée par le privilège accordé aux propriétaires terriens de faire le morcèlement de leurs propriétés foncières. Ce privilège va permettre aux propriétaires qui ont vu leur foncier morcelé avant et constatant que ces fonciers morcelés n'étaient pas tous aménagés. Ils procèdent à nouveau au rémorcèlement de ces espaces et à les vendre à la population. Cette manière de faire amène les propriétaires terriens à lotir leurs espaces sans tenir compte des rues. Ce qui favorise l'occupation des voiries par les habitations dans la ville de Divo (planche photographique 1).

Planche photographique 1 : Des maisons à moitié détruite lors de l'ouverture des voies à Dougako



Prise de vue : KOUADIO Toussaint, Mai 2018

Cette planche photographique 1 présente le résultat des morcèlements effectués par les villageois dans le quartier Dougako. Lors de l'ouverture des différentes voiries dans ce quartier par la mairie, plusieurs ménages ont vu leurs logements détruits à cause de la mauvaise occupation du foncier et du non-respect des différentes règles d'urbanisation dans les opérations de lotissement par les villageois. En effet, par le manque de connaissance des règles d'urbanisation suite à certains handicaps (l'analphabétisme, le manque de sensibilisation sur les documents foncier, l'ignorance etc.), les acquéreurs achètent les terrains proposés par le propriétaire terrien. Ainsi, après achat du terrain, le propriétaire terrien en accord avec le comité villageois avec à sa tête le chef du village lui produit une Attestation villageoise (A.V). Ce premier document foncier sert de titre de propriété provisoire pour l'acquéreur. À cet effet, pour

la majorité des acquéreurs, ce document leur garantit définitivement cette portion du foncier dorénavant. Plusieurs préfèrent construire des maisons sans une procédure administrative. Cela entraîne une occupation illégale et anarchique du foncier dans la ville.

3.2.2 Le réseau informel : source d'occupation des zones inondables dans les zones périurbaines de Divo

Plusieurs personnes préfèrent à Divo, construire des maisons sans une procédure administrative. Cela entraîne une occupation anarchique du foncier dans la ville. Ce phénomène est observé la plupart dans les quartiers périphériques. Ce qui conduit la population à l'occupation des zones inondables dans la ville (planche photographique2).

Planche photographique 2 : Implantation des habitations dans les bas-fonds à Briboré



Prise de vue : KOUADIO Toussaint, Mai 2018

Plusieurs habitations dans les quartiers périphériques de la ville de Divo, occupent des zones inconstructibles (bes-fonds). Ces sites inconstructibles sont lotis par des propriétaires terriens en

accord avec le comité villageois à sa tête le chef de village qui produit une Attestation de Cession (A.C), document servant de titre de propriété à l'acquéreur. Pendant la saison pluvieuse ces sites connaissent des inondations, ce qui pousse ces habitants à quitter leur domicile pour se réfugier chez des amis ou des parents proches.

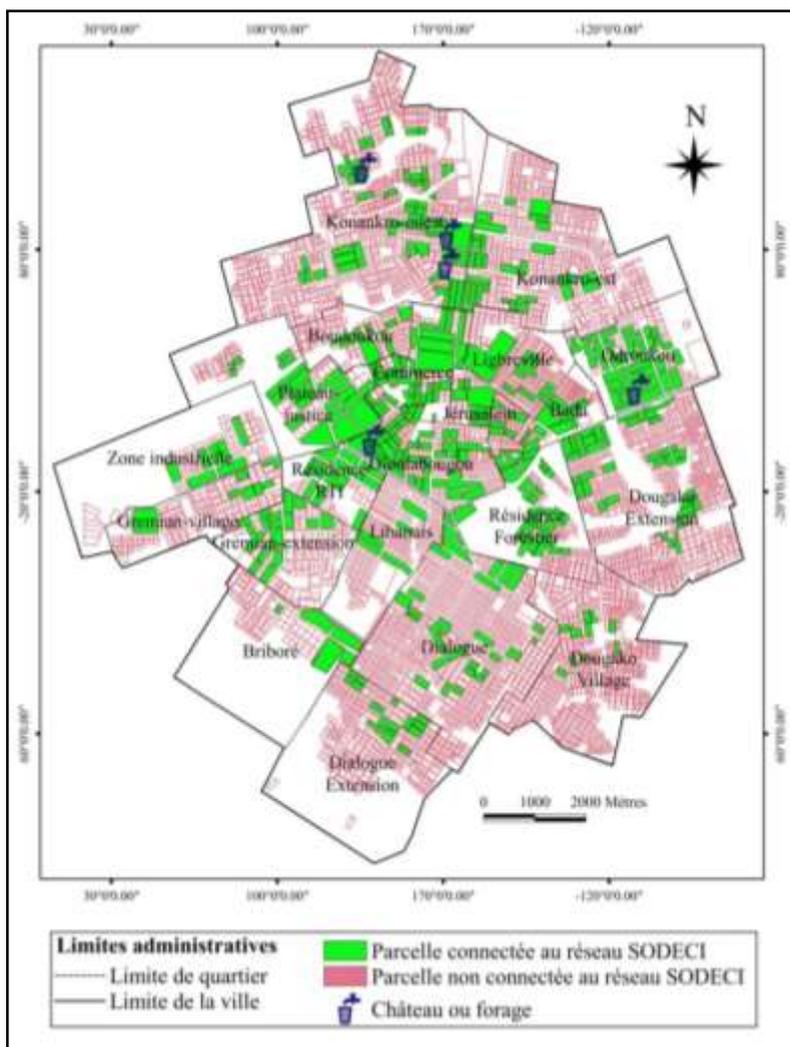
De plus, l'accès à cette partie de la ville est difficile à cause du manque de véritables infrastructures routières dans cette zone. Ce phénomène a pris de l'ampleur ces dernières années dans la ville. À cet effet, la direction de la Construction d'Urbanisme de la ville dont la mission est de veiller au bon fonctionnement des règles d'Urbanisation, procède à la démolition de certaines constructions dans ces zones à risque. Cette mission de la direction de la construction des logements et de l'urbanisme permet de régulariser l'ampleur des occupations des zones à risque dans la ville de Divo.

3.3 L'impact des lotissements villageois sur l'accès à l'eau potable dans les quartiers périphériques de Divo

3.3.1 Une faible accessibilité à l'eau potable des populations dans les quartiers périphériques de la ville de Divo

Les lotissements villageois sont un frein à la mise en place adéquate des infrastructures urbaines de base dans la ville de Divo. En effet, l'extension à grande échelle des zones périphériques à Divo occasionnée par les lotissements villageois a pour corollaire une faible installation des infrastructures de base dont les réseaux d'eau potable. Les lotissements villageois démesurés dans les zones périurbaines de la ville de Divo entraînent une faible accessibilité à l'eau potable dans ces zones (carte 4).

Carte 4: Parcelles dotées de compteurs d'eau dans l'espace urbain de Divo



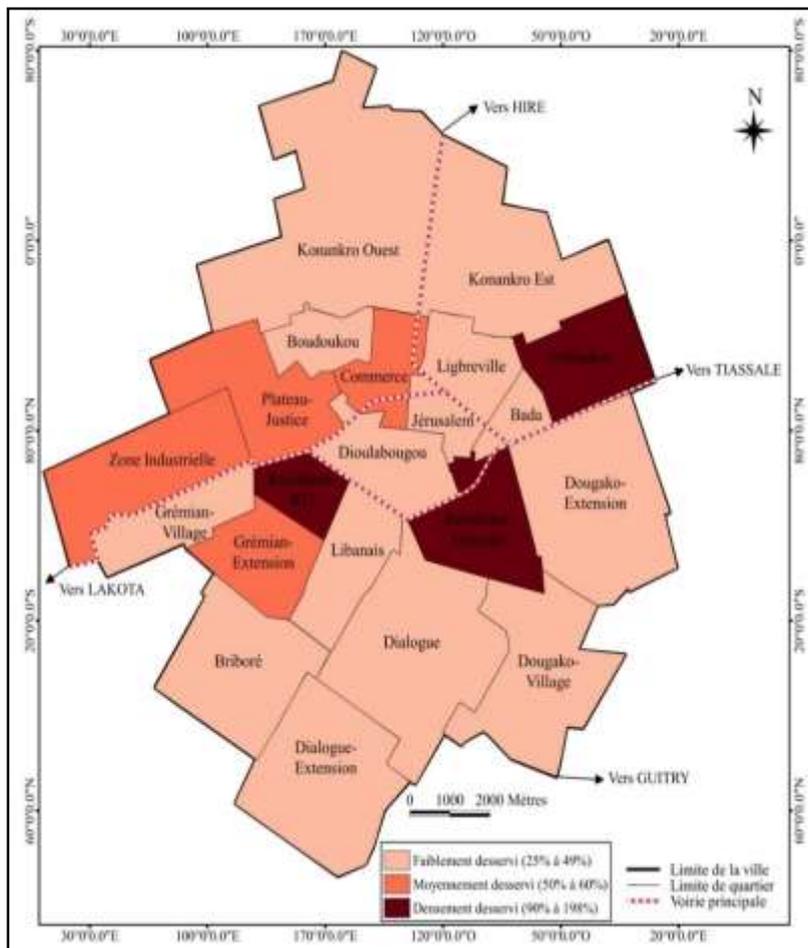
Source : Cadastre Divo, 2018 ; SODECI DR SUD-OUEST, 2017 A. ZEDOU, Mai, 2022

La croissance démesurée des lotissements villageois dans les zones périurbaines à Divo suscite des interrogations dans l'affectation des équipements de base dans l'espace périurbain. Les parcelles dotées de compteurs d'eau en est une parfaite illustration à Divo car l'on note une faible couverture du réseau d'eau dans l'espace périurbain de Divo. En effet, pour affecter un équipement sur une parcelle, il faudrait que cet espace soit viabilisé. Cela nécessite au préalable le statut foncier des quartiers. Le statut foncier est le premier acte qui donne droit à la SODECI d'intervenir dans un quartier. Cependant, l'espace périurbain de Divo est dans sa quasi-totalité sous l'emprise des lotissements villageois. Cette situation est la résultante des couvertures moyennes et des faibles couvertures en réseaux d'eau potable de ces quartiers.

3.3.2 Un faible taux de desserte en eau faible dans la plupart des quartiers périphériques à Divo

L'accès à l'eau potable à Divo n'est pas sans difficultés pour les populations. L'acquisition de cette denrée vitale met en jeu plusieurs procédures ou conditions et des dysfonctionnements qui rendent son accès très pénible. À cet effet, la desserte en eau reste faible dans la plupart des quartiers périphériques (carte 5).

Carte 5 : Taux de desserte des quartiers en eau potable dans la ville de Divo



Source : Cadastre Divo, 2018 ; SODECI DR SUD-OUEST, 2017
A. ZEDOU, Mai, 2022

Le niveau de desserte en eau potable des populations de la ville de Divo varie d'un quartier à un autre. En effet, certains

quartiers de la ville sont moins desservis tandis d'autres quartiers bénéficient d'une bonne desserte en eau.

À l'opposé des quartiers qui bénéficient soit d'une bonne desserte ou d'une desserte moyenne en eau potable, les quartiers Dialogue Extension (25%), Briboré (30%), Grémian Village (31%), Dougako Village, Konankro-Est (36%), Konankro-Ouest (37%), Dougako Extension (42%) sont faiblement desservis en eau potable. Cette situation s'explique par le fait que ces zones sont des quartiers à fortes consommations spatiales dont le lotissement villageois est le type de lotissement adopté dans ces zones. Ce type de lotissement qui n'obéit pas aux normes d'urbanisme entraîne une croissance démesurée de l'espace périurbain à Divo. Cette croissance démesurée de l'espace périurbain, ne pouvant pas bénéficier de façon adéquate des services urbains de base, n'est donc pas accompagnée de la mise en place d'infrastructures et d'équipements de base et en particulier les équipements en eau potable. Les populations de ces différents quartiers périphériques de la ville de Divo sont donc confrontées à une insuffisance et pour certaines zones une manque totale des équipements et infrastructures en eau avec pour corollaire la faible desserte en eau potable dans ces zones périphériques.

4. Discussion

À l'échelle de la ville de Divo, la majeure partie des lotissements sont irréguliers en ce sens qu'ils sont réalisés dans le contournement des règles officielles en matière d'urbanisme. Ces lotissements portent atteinte à l'organisation spatiale et à la qualité urbanistique de la ville. Cette situation met en mal la distribution des infrastructures de base comme de l'eau potable. C'est ainsi que la Banque Mondiale, (2016, p.137) 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 ». Les acteurs et de l'impact de ces lotissements irréguliers, l'étude révèle qu'ils sont constitués de l'État, du privé et des détenteurs de droits coutumiers. Depuis ces deux dernières décennies, à Divo, ce sont les détenteurs de droits coutumiers qui sont les principaux responsables des lotissements irréguliers. C'est ce que soutient K. T. Konan et al. (2018 p. 30) lorsqu'ils affirment que : « *Les détenteurs de droits coutumiers des communes d'Abobo et de Cocody sont très actifs car ayant produit sur la période de 1980 à 2013, 63 266 lots issus de 73 lotissements villageois approuvés par le Ministère de la Construction du Logement et de l'Assainissement et de l'Urbanisme* ». Nos résultats indiquent que les pratiques des détenteurs de droits coutumiers rendent la ville banale au regard de la multiplication des lotissements non viabilisés, des lots non mis en valeur, de l'apparition de quartiers précaires et des propriétaires de lots sans titre de propriété foncière. Ces résultats sont similaires à ceux obtenus par K. T. Konan et al. (2018, p.30) lorsqu'ils sont arrivés à la conclusion que : « Les conséquences directes de lotissements incontrôlés par les détenteurs de droits coutumiers sont le manque d'infrastructures de base lié à l'étalement rapide ». Ils vont également dans le sens de ceux obtenus par B. E. Koffi (2010, p.66) qui soutient que : « *Les lotissements irréguliers qualifiés de prévention ou d'intégration, offrent des parcelles non aménagées, non viabilisées ni équipées qui sont livrées aux acquéreurs* ». Nos résultats sont aussi identiques à ceux obtenus par A. Olavarrieta, (2008, p.5) qui soutient que : « *les collectivités villageoises ont régulièrement mis sur le marché une masse importante de parcelles non-viabilisées, simplement bornées afin d'éviter la prolifération des quartiers précaires* ». Pourtant, le décret n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524

du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier exige la réalisation des Voiries et Réseaux Divers (VRD) primaires et secondaires. C'est dans cette optique que ONU-HABITAT, (2012, p.17) recherchant les causes de ce désordre indique que : « *L'introduction du décret n° 97-620 du 22 octobre 1997 portant application de la loi n° 97-524 du 4 septembre 1997 portant création d'une concession d'aménagement foncier. Ce décret marque le retrait de l'État du système direct de production et de commercialisation de lots favorisant l'entrée des opérateurs privés sur la scène de la production de terrains* ». K.P. Yao, (2011, p. 23) dans ses résultats indique que : « *Les opérateurs privés sont plus portés sur le gain des lots à recevoir après la réalisation des lotissements que sur la viabilisation* ». La Banque Mondiale, (2016, p.10) indique plutôt que : « *Les responsables de ce désordre sont les détenteurs de droits coutumiers qui au nom de leur droit autochtone procèdent à des lotissements qui ne s'intègrent pas nécessairement dans les schémas directeurs d'urbanisation des villes* ».

L'étude a révélé aussi que l'absence de viabilisation découle de l'insuffisance des moyens financiers des lotisseurs pour faire face aux charges onéreuses relatives à la viabilisation d'un lotissement. En effet, l'estimation du coût des travaux de viabilisation du lotissement du quartier Résidentiel d'une superficie de 150 hectares, pour 945 lots traversé par 27,377 kilomètres de voies s'élève à 831 371 896 F CFA). Le coût étant exorbitant, l'auteur propose que l'État prenne en charge 68 % de ce montant, soit 561 994. 975 FCFA contre 269 776 921 F CFA pour les acquéreurs en raison de 285 478 F CFA par acquéreur ». Contrairement à la Côte d'Ivoire, le Bénin semble avoir trouvé la solution contre la prolifération des lotissements non viabilisés lorsque A.G. Glele, (2015, p. 186) écrit : « Lorsque le lotisseur est privé, ce dernier doit disposer de capitaux importants pour les études et les travaux de viabilisation avant

l'obtention de l'autorisation officielle de vente des terrains. Selon les dispositions des articles 13 et 16 de l'arrêté n° 0023 MEHU/DC/DU du 22 octobre 1996 définissant les prescriptions minimales à observer en matière de lotissement en République du Bénin, il est exigé la réalisation de la viabilisation complète ou partielle du lotissement avant toute commercialisation des terrains ».

Aussi, la ville de Divo est-elle confrontée à une extension spatiale démesurée causée par ces lotissements irréguliers. Nos résultats sont conformes à ceux de A.G. Glele, (2015, p. 186) lorsqu'elle soutient qu'au Bénin : « La ville d'Abomey-Calavi, échappe complètement au contrôle de l'administration locale qui n'en maîtrise pas les contours ». La situation est similaire à « Nouakchott, la capitale Mauritanienne où l'extension se fait de manière totalement anarchique car la capitale grandit trop vite, dans une zone où on ne l'attendait pas » (A. Choplin, 2006, p.2). Et pourtant, à l'instar de Nouakchott, la ville de Divo est dotée d'un schéma directeur d'urbanisme qui malgré ses révisions régulières a du mal à être suivi par les acteurs de la chaîne foncière. A. Choplin, (2006, p 10) indique pour faire face à ce désordre, « La Mauritanie qui a connu pareille situation a pu venir à bout par l'élaboration en 2002, d'un Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) qui stipule qu'aucun lotissement ne devrait être autorisé pendant 15 ans afin de densifier l'habitat plutôt qu'étendre la ville ». Par ailleurs, nos résultats relèvent que dans la ville de Divo, la plupart des acquéreurs de lots ne disposent pas de titre de propriété foncière définitive conformément à la loi de juillet 2013, relative à l'acquisition de la propriété des terrains urbains. L'ACD censé simplifier la procédure de délivrance des titres de propriété ne l'est pas en réalité. C'est l'une des causes de l'absence de titre de propriété de certains acquéreurs de lots. Recherchant les raisons de l'absence de titre de propriété, la Banque Mondiale (2016, p. 23) pointe du doigt la longue procédure et la cherté des

frais lorsqu'elle écrit que : « Dans le District autonome d'Abidjan, la procédure comprend au moins 16 étapes et 22 étapes pour les terrains situés hors du District d'Abidjan. Aussi, la cherté des frais de dossiers de ce précieux sésame décourage-t-elle sa demande par les acquéreurs de terrains. La Banque Mondiale (2016 p.10) arrive à la conclusion que : « la superposition d'instances et de compétences (publiques, privées, coutumières) mal coordonnées dans l'administration des terres dans un contexte de forte demande conduit à de nombreuses dérives et des litiges ».

Toutefois, les résultats de cette étude montrent que le dysfonctionnement des ouvrages d'adduction en eau potable collectif entraîne la prolifération des hydriques. Par conséquent, les principales maladies comme le paludisme (48,84%), les maladies diarrhéiques (21,06%) et la fièvre typhoïde (12,26%) sévissent au sein de la population. Les résultats du cabinet SETTEAF (2014, p14) au Maroc ont aussi montré que les maladies diarrhéiques ont contaminé une frange importante des enquêtés. Le dysfonctionnement des ouvrages d'assainissement collectif engendre de nombreuses maladies. En effet, le traitement d'un mètre cube d'eau usée produit de 350 à 400 grammes de boues. Ces boues, généralement très liquides, contiennent une forte proportion de matières organiques. Elles sont très fermentescibles et susceptibles de causer des nuisances (INRS, 2008, p. 2). Selon POUPEAU F (2008, p121) en Bolivie, en vue de permettre la connexion en eau potable de tous les ménages de la ville, l'autorité régulatrice du secteur de l'eau (la Superintendencia de Saneamiento Basico) a concédé plusieurs types de mesures dès 1997 et autorisée à faire des prêts sur cinq ans face aux prévisions de coûts prohibitifs dans les aires non desservies. De plus, une politique de réduction des coûts d'installation (de 155 à 105 \$) en échange d'un travail de main d'œuvre par les ménages concernés. Cette politique a connu un certain succès en 1998 puisque seuls 20%

nouvellement desservis cette année-là ont choisi de payer le prix intégral. Face à cela, GWP-AO (2009, p100) conclut dans son rapport que la prise en compte de la gestion intégrée des ressources en eau dans les objectifs et cadre d'action des différentes stratégies nationales. Ainsi, cette politique intègre la gestion intégrée des ressources en eau et les Stratégies de Développement Urbain (SDU).

5. Conclusion

Le lotissement est une opération mal maîtrisée dans les zones périphériques de la ville de Divo. Cette mauvaise maîtrise conduit à une irrégularité dans la gestion foncière urbaine entraînant un manque criard d'infrastructures de développement en générale et en particulier les infrastructures d'adduction d'eau potable. Cette situation résulte de l'effet conjugué de la croissance démographique, de l'avènement des aménageurs fonciers privés et des détenteurs de droit coutumiers dans la production des lotissements. Ce désordre se traduit par une multiplication des lotissements irréguliers qui sont à l'origine du développement des quartiers non viabilisés, de l'étalement urbain, des lots non mis en valeur, de l'absence de titre de propriété foncière et de la naissance des quartiers précaires. Ce mode de marché foncier dans les zones périphériques de Divo, animé par les communautés villageoises sur des terrains non viabilisés ne garantit pas l'accès à l'eau potable aux populations de Divo. Les populations de la zone périurbaine font face à un déficit d'accès à l'eau potable en raison des lotissements villageois démesuré dans cette partie de la ville. Une situation qui menace la survie des habitants de cette zone car l'accès à l'eau potable qui est un droit pour tout citoyen, n'est pas garanti dans les zones périphériques de Divo. Face à cette problématique de déficit d'accès à l'eau occasionné par les lotissements villageois, Divo mérite une attention particulière de

la part des pouvoirs publics s'ils veulent faire de la localité un pôle majeur d'attraction de la région du Lôh-Djiboua. Par ailleurs, c'est le lieu d'interpeller les autorités locales sur leurs responsabilités à créer les conditions pour garantir l'accès à l'eau potable aux populations de cette zone car, assurer l'accès à l'eau potable de façon durable à tous est un élément indispensable dans l'amélioration des conditions de vie des populations.

Références bibliographiques

Banque Mondiale. (2016). Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire, Rapport final, Mars 2016, République de Côte d'Ivoire, 186 p.

Banque Mondiale. (2016). *Cadre d'analyse de la gouvernance foncière de la Côte d'Ivoire*, Abidjan, bureau régional de la banque mondiale, 186 p.

Banque Mondiale. (2016). *Projet de renaissance des infrastructures et de gestion urbaine en Côte d'Ivoire (PRICI)*, Abidjan, bureau régional de la banque mondiale, 204 p.

Choplin A. (2006). « Le foncier urbain en Afrique: entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott, Mauritanie »», In *Annales de géographie*, Armand Colin, Paris, p. 69-91.

Glele A. (2015). La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau d'Allada (Sud-bénin) : l'espace témoin de la commune d'Abomey-calavi, Thèse de doctorat unique en géographie, Université d'Abomey-Calavi, 452p.

GWP-AO. (2009). Evaluation de la gouvernance de l'eau au Niger : analyse de la situation et actions prioritaires, Ouagadougou, Burkina Faso, 57p.

INS. (2014). Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH), Rapport d'exécution et présentation des principaux résultats, 49 p.

Koffi E. (2010). « les lotissements irréguliers et la production de la ville : les quartiers Ayakro et Sabgé à Abidjan », In les cahiers Afrique du CERASA n° 4, Paris, p. 61-73.

Konan T., Djah A., Koffi E. (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) », In Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes, Numéro 4 Juin 2018, ISSN 2521-2125, p. 24-36

Olavarrieta A. (2008). « Assurer la production foncière à hauteur des besoins, les leçons d'Abidjan, Villes en développement », In bulletin de la coopération française pour le développement urbain, l'habitat et l'aménagement spatial, n° 83 décembre 2008, p.5-6

ONU-Habitat. (2012). Côte d'Ivoire : profil urbain d'Abidjan, Programme des nations unies pour les établissements humains, projets-proposés-service urbain de base, Nairobi, Kenya, 46 p.

Poupeau F. (2008). « Les ambivalences de la participation communautaire : le cas du service de distribution des eaux à El Alto, Bolivie » In Autrepart (47), p.245-253.

Yao P. (2011). Problématique des aménagements fonciers à Yamoussoukro dans le cadre du transfert de la capitale. Etat des lieux et proposition de solutions durables (Côte d'Ivoire), Mémoire de fin de Cycle d'Ingénieur de Conception en Bâtiment et Urbanisme Catégorie Géographie, l'INP-HB, EFCPC, 182 p.

Zédou M. (2022). La problématique de l'accès à l'eau potable face à la croissance urbaine à Divo (sud-ouest de la Côte d'Ivoire), Thèse unique de doctorat en géographie, Université Alassane Ouattara, 357 p.