Bulletin de l'APAD

19 | 2000

Les interactions rural-urbain : circulation et
mobilisation des ressources

Manipulations foncières sur les zones industrielles dans les villes africaines

Alphonse Yapi-Diahou

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/apad/427>

DOI : 10.4000/apad.427

ISSN : 1950-6929

Éditeur

LIT Verlag

Édition imprimée

Date de publication : 1 juin 2000

Référence électronique

Alphonse Yapi-Diahou, « Manipulations foncières sur les zones industrielles dans les villes africaines », *Bulletin de l'APAD* [En ligne], 19 | 2000, mis en ligne le 12 juillet 2006, consulté le 07 septembre 2020.

URL : <http://journals.openedition.org/apad/427> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/apad.427>

Ce document a été généré automatiquement le 7 septembre 2020.

Bulletin de l'APAD

Manipulations foncières sur les zones industrielles dans les villes africaines

Alphonse Yapi-Diahou

- 1 Ayakro, Dépôt III-IV, Zoé Bruno, Vridi Canal, Zimbabwe, Hinno, Longchamp, etc., tels sont quelques-uns des quartiers qui disputent aux activités industrielles leurs territoires à Abidjan, Bouaké ou ailleurs... Certains sont bien antérieurs aux Z.I., d'autres leur ont survécu en dépit des clauses des cahiers des charges appelant à leur destruction, ou sont nés après les Z.I., et résistent aux injonctions des collectivités publiques, État et communes, qui, martelant l'illégalité de ces quartiers, invitent les "fondateurs" à libérer les terrains qu'ils occupent. Et pourtant, ces quartiers s'étendent ; d'autres se créent sur les marges réservées à l'extension des zones d'activités. La présence de ces quartiers constitue un défi aux plans d'urbanisme, aux clauses des cahiers de charges, et par conséquent aux divers groupes d'intérêts concernés par le sort des aires d'activités : pouvoirs publics, intérêts privés, communautés de quartiers, communautés dites coutumières et parfois groupes de pressions "para coutumiers", etc.
- 2 Les zones industrielles, espace à fonction spécifique bien définie, du fait des pratiques de détournement et/ou de confiscation observées sur certains îlots de terrain, deviennent des lieux de tensions, parfois de conflits, mais aussi de négociations entre différents protagonistes du jeu foncier urbain.
- 3 Ce qui nous paraît intéressant de discuter dans cette contribution, c'est sans doute moins le fait du viol de la réglementation foncière que les raisons qui y ont conduit et surtout les conséquences qui peuvent en découler, au regard des objectifs recherchés par les planificateurs et les urbanistes, ambitionnant de maîtriser la croissance des villes...
- 4 Si les fonctions de distribution et de résidence s'accommodent des terrains centraux, il en est autrement de la fonction de production, en particulier quand celle-ci est assurée par l'industrie. "La distribution des activités manufacturières au sein de l'espace urbain

est caractérisée par le poids considérable des zones industrielles, dans toutes les villes d'Afrique occidentale", selon A. Dubresson (1989 : 197). Celle-ci pousse les pouvoirs publics à ouvrir de nouveaux fronts sur les périphéries de la ville, repoussant de plus en plus loin les périmètres agricoles, et condamnant les populations expropriées à une douloureuse reconversion sociale et/professionnelle, qui se solde parfois par la constitution d'une catégorie de rentiers.

- 5 La zone industrielle du Banco, créée dans le but de décongestionner les anciennes Z.I. du sud de l'agglomération, connaît un développement rapide, remarqué par la diversité des activités accueillies : celles-ci restent néanmoins dominées par les industries chimiques (plastique, cosmétique, peinture, pharmaceutique, produits pétroliers). La multiplication des zones industrielles traduit une accentuation des besoins et les objectifs d'aménagement des pouvoirs publics, soucieux de corriger les déséquilibres spatiaux accentués (dans la répartition emplois - habitat) tout en répondant au déficit des terrains industriels. Ceci explique en particulier les aménagements des zones industrielles de Vridi, articulée autour du port, et de Banco nord, dans la complémentarité des programmes immobiliers de Yopougon. Comment peut-on expliquer ces phénomènes, sans s'interroger sur les politiques sociales mises en œuvre par les entreprises manufacturières ?

Zones industrielles : état des lieux

- 6 La création des zones industrielles témoigne le développement des villes au sens où ce développement traduit l'exercice dans la ville et par la ville d'une multiplicité de fonctions, dont les exigences spécifiques conduisent à un besoin de localisation sur des terrains répondant le plus souvent à des "normes" de surface et d'équipements déterminés. Il reste évident que la quête de territoires propres est résolue dans le cadre de solidarités de proximité géographique, entre des installations de nature différente et répondant à des fonctions bien déterminées. De cette manière, l'aire industrielle peut être une composante d'espaces fonctionnellement "intégrés", associant par exemple fonctions de production et de reproduction sur lesquelles se greffe parfois la diffusion. Pour les raisons qui précèdent, les zones industrielles comptent parmi les espaces légalement produits, même si une fraction est récupérée par les dynamismes illégaux, ou en dépit des pratiques illégales auxquelles s'y livrent les représentants du légal.
- 7 De la fastidieuse littérature consacrée aux villes africaines, on retiendra que la production des zones industrielles est une constante de la politique volontariste appliquée dans la plupart des villes, dès les premiers plans d'urbanisme, sinon depuis la création des villes. L'objectif pour les pouvoirs publics étant de produire des espaces "attractifs" et "efficaces" (voirie, eau, électricité), destinés à favoriser les investissements privés. Et par l'attraction que l'industrie urbaine exerce sur les populations urbaines d'une part, par son influence sur la localisation des hommes et des activités dans la ville, la production des zones industrielles s'inscrit dans le cadre des projets gouvernementaux visant à maîtriser le développement de villes.
- 8 Avant la mise en œuvre de la production physique des zones industrielles, quatre éléments essentiels sont toujours distingués : la prévision des superficies nécessaires, la localisation des surfaces, l'organisation et la définition du contenu industriel de ces surfaces, le règlement de leur utilisation. Bien souvent les premières zones industrielles combinèrent les fonctions de production et de diffusion qu'elles combinèrent avec la fonction de résidence, comme ce fut le cas des Zones dites 2, 3, et 4 à Abidjan. Cette fonction résidentielle demeure toujours. Des logements modernes occupés par les

responsables des entreprises (surtout chez les libano-syriens), soucieux d'éviter de parcourir de longues distances, mais surtout de "mieux coordonner le fonctionnement de leurs activités" sont parfois édifiés au-dessus des usines.

- 9 Au cours des quinze dernières années, les travaux consacrés à ces espaces révèlent la présence sur les zones industrielles, d'installations non désignées par les cahiers des charges, en l'occurrence l'habitat précaire et l'activité informelle. Ceux-ci y cohabitent (Zoukpé 1999 : 62) avec des établissements manufacturiers (Yapi-Diahou 1986 et 1994). Le visiteur découvre des marchés animés par des activités informelles : des femmes y proposent des repas confectionnés sur place, en plein air, sous des appentis ou des baraquements établis indifféremment sur les accotements des chaussées, ou sur des terrains en friche. Des artisans opérant dans la production, la distribution et plus rarement dans les services s'y rencontrent, installés parfois dans une étroite combinaison avec les restaurateurs ou les usines. Des hommes y sont également recensés, qui tiennent des kiosques et des étals (les fameux tabliers) adossés aux usines. "A Koumassi, à BancoNord, à Vridi-Digue, les aires non *aedificandi* ; celles qui sont prévues pour les futurs aménagements routiers voire même des lots initialement destinés à des établissements de production ou de service (Banco-Nord) sont totalement ou en partie occupés par l'habitat sommaire ou en dur, témoignage d'un véritable détournement d'espaces au profit de l'initiative privée illégale" (Dubresson 1989 : 215). Des quartiers de toutes les générations, inégalement étendus, les uns plus densément peuplés que d'autres, s'y sont développés, attirant ou recrutant indifféremment citadins en quête de logement ou de sol, selon l'expression de J.L. Piermay (1993).
- 10 Ces quartiers comme "SOBRICI" prennent assise au pied des entreprises dont les habitants baptisent le nom de leur quartier. Sur la Zone Industrielle du Banco Nord, le quartier Dépôt III-IV rebaptisé "GONAKO", en 1989, occupe un îlot de 10 hectares du domaine privé de l'État. Si les constructeurs de baraques n'ont pas ouvert de négociations avec l'État ou les organismes publics attributaires des terrains occupés, leur installation sur ces lieux n'est pas moins tolérée par les collectivités publiques (Cf. *infra*). La population de cet ensemble, fortement sous-estimée en 1985 (419 habitants répartis dans 73 ménages), dépasse 5 000 habitants en 1990 (AUA 1992). L'extension du quartier ne bute sur aucun obstacle naturel ; elle est cependant conditionnée par deux données essentielles : la capacité de mise en valeur des lots par les organismes attributaires et le rythme de celle-ci. A l'instar du quartier Zoé Bruno où la case du fondateur servit de catalyseur du développement, ici ce sont les cases d'un négociant en kola et d'un mécanicien qui jouèrent ce rôle, dès la fermeture du chantier de la première tranche des travaux d'aménagement de cette zone industrielle, en 1972. De plus il n'est pas rare de voir se déporter les appétits fonciers de ces protagonistes sur des terrains périphériques ourlant les zones industrielles, pour lesquelles ils constituent des réserves naturelles confirmées par la création de zones d'aménagement différé. Sauf sur des derniers types de terrains où les constructions l'emportent, sur les zones industrielles mêmes, ce sont les baraques qui s'imposent comme la norme ; tandis que l'entrée coucher se révèle comme le logement type (Yapi-Diahou 1984 et 1994).
- 11 L'État lui-même n'est de toute évidence pas épargné par ce mouvement de "colonisation" des lotissements officiels par l'habitat précaire. A mesure que les sites "impropres" à l'urbanisation se raréfient, par suite des efforts d'aménagement et

d'équipement, les baraques se déplacent sur les nouveaux terrains assainis, profitant des longs décalages qui séparent l'attribution des parcelles de terrain à la mise en valeur" de celles-ci... Cette nouvelle donne introduit d'autres contraintes de localisation. La loi de l'offre et de la demande, donc du marché, devient un facteur décisif de localisation. Or, dans tous ces cas, il s'agit d'une disponibilité foncière artificielle née soit des difficultés financières des attributaires, soit de la conjoncture économique, soit enfin des hésitations de certains à investir dans des zones sous-équipées. La logique du marché, en imposant le gel de la mise en valeur "normative" des terrains libérés de l'emprise du droit coutumier ou le sous-équipement, ouvre ces derniers à l'habitat précaire.

Le détournement des zones industrielles : à qui la faute ?

- 12 Contrairement aux situations observées dans les pays industrialisés où aussi bien la production des zones industrielles que la gestion de celles-ci incombe aux collectivités locales "encadrées" ou "assistées" par des organismes para publics ou privés concessionnaires, dans la plupart des pays en Afrique, ce sont les États qui s'investissent dans ces missions. Deuxième situation différente, et qui marque une rupture avec la période coloniale, une période caractérisée par la vigueur du régime de concession avec transfert de la propriété des lots concédés, dans les nouvelles zones industrielles, un seul régime est concédé, celui du bail emphytéotique. Si le premier régime avait été exigé par les entrepreneurs européens dans les années 1950 et perçu comme nécessaire par l'administration coloniale, on peut considérer avec A Dubresson, que l'Indépendance constitue une rupture de conception, et que la généralisation du bail emphytéotique constitue tout autant un acte de souveraineté territoriale qu'un moyen de contrôle, par le nouvel État, de l'affectation des terrains urbains. Le pouvoir "foncier" de l'État sur les terrains industriels lui vient, dans le cas de la Côte d'Ivoire, du décret de 1971 instituant le bail emphytéotique sur ces terrains. Ce décret dépouille par exemple les chambres consulaires, la chambre de commerce et d'industrie en particulier de toute influence, de tout pouvoir d'inflexion des choix et/ou décisions gouvernementales sur le foncier industriel. De plus le décret de 1978 portant sur la réglementation de la procédure d'attribution des terrains industriels, en rendant le bail emphytéotique de 30 ans totalement ou partiellement cessible à une tierce personne, après autorisation de l'administration, ouvre la voie à toutes les manipulations foncières possibles avec ou sans la complicité des fonctionnaires chargés du contrôle.
- 13 Au terme de cette évolution, la marge de manœuvre des attributaires est apparemment moins importante et le contrôle de l'occupation du sol par les pouvoirs publics garanti, en principe, la mise en valeur permanente tout en évitant les processus de spéculation. Une telle perspective implique que le contrôle et le suivi de l'occupation des lots soient réellement effectués. Cela n'a malheureusement pas toujours été le cas sur les terrains des aires industrielles. A. Dubresson (1989) évoque le cas de la zone industrielle de "Koumassi où se conjuguent des situations complexes et souvent inextricables : attributions sans bail, non-perception des loyers, coexistence de baux et de terrains revendiqués en pleine propriété par différents attributaires, conflits entre des détenteurs de baux plusieurs fois revendus". Cette situation découle du rôle prédominant de l'État, qui, en Afrique francophone, reste seul maître, sinon l'acteur dominant du jeu foncier.
- 14 La réalité, c'est que l'État ne gère rien, surtout tant que les terrains concernés sont laissés en friche, et plus encore, quand ils ne sont pas attribués. Certains auteurs

(Yapi-Diahou 1996) signalent des dysfonctionnements de la gestion des terrains actuels abidjanais, aggravés soit par le déficit soit par l'inadaptation du dispositif juridique de surveillance des terrains considérés (Dubresson 1991). De plus sur les lots concédés "la maîtrise publique est souvent limitée, après concession des baux, à la perception des loyers" (Dubresson 1989 : 213). Et les pratiques de détournements de terrains comme les pratiques de spéculations qui se développent sur son domaine privé lui échappent parfois.

- 15 En fait, l'État ne se souvient de son domaine qu'au coup par coup, quand se présentent des demandes qu'il faut résoudre parfois dans l'urgence, comme ce fut le cas en 1988, sur la zone industrielle de Banco-Nord. Dans ce cas, l'État qui "a laissé" faire sur ses terrains, comme s'il y avait renoncé, renoue avec la rigueur du droit. Tout s'accélère, depuis les injonctions faites aux populations de libérer les sites occupés, jusqu'aux négociations foncières pour recaser les communautés concernées, en passant par la démolition des quartiers, la conception et la mise en œuvre de nouveaux logements sans négliger l'identification des bailleurs de fonds et la mobilisation des ressources requises. Or, si l'État était soucieux de la légitimité de ses choix, de leur cohérence tant sociale que spatiale, il aurait gagné en engageant des mesures adéquates pour prévenir le viol de ces choix, prévenir aussi les ré installations coûteuses et perturbatrices de l'ordre spatial qu'il s'avise de défendre.

Qui manipule qui ou quoi ?

- 16 Les zones industrielles, malgré l'encadrement dont elles sont l'objet de la part des pouvoirs publics, sont tout aussi exposées que les autres lotissements aux convoitises de certains groupes d'intérêts. Sur les zones industrielles, ou leur proximité convoitées, des tentatives reprises des terrains "confisqués" par les citoyens, directement sur les zones industrielles ou leur proximité immédiate furent l'occasion de révélations édifiantes entre différentes particules de l'État, ministères et organismes sous tutelle : le ministère de l'industrie, co-gestionnaire des zones industrielles en sa qualité de membre de la commission d'attribution des lots industriels, et caution administrative des demandeurs ; le ministère de l'urbanisme et du logement instructeur des demandes de lots industriels - et par ailleurs préoccupé de loger les citoyens, et gestionnaire desdits lots. C'est à ce ministère qu'incombe l'élaboration et le suivi de l'exécution des opérations d'urbanisme, et des opérations arrêtées dans ce cadre pour assurer l'équilibre paysager et fonctionnel de l'espace urbain. Mais ce ministère du logement s'est-il seulement inquiété du non-respect par le ministère de l'industrie du cahier des charges, en ne contrôlant pas l'utilisation effective des terrains qui lui sont affectés par le ministère du logement et de l'urbanisme ? Le ministère de l'industrie s'est-il inquiété de l'utilisation effective des terrains concédés sous son contrôle, par le ministère du logement ? Enfin la ville d'Abidjan qui réclame le rétablissement de ses droits sur une concession qu'elle a de longue date abandonnée, au lendemain de l'ouverture de la nouvelle décharge, au début des années 1970 ? Elle ne s'est jamais demandée dans quel état pouvaient se trouver les terrains qui lui avaient été attribués aux fins de constituer une décharge, depuis qu'elle a procédé au transfert de cette infrastructure sur un autre terrain ? Et puis ne s'était-elle rendue complice de l'occupation de ses terrains, en recommandant aux chefs des quartiers constitués ici, d'accueillir certains employés municipaux en détresse, suite aux opérations de déguerpissement musclées initiées et conduites par l'État ? Pourquoi une telle complicité des municipalités avec les citoyens qui se sont placés en situation d'illégalité (en occupant des terrains qui non seulement ne leur sont pas destinés, mais sur lesquels ils s'exposent à des risques

environnementaux ?) contre l'État et parfois les intérêts privés ? Cette complicité tient à des raisons d'ordre électoraliste et de pouvoir d'une part, et à des raisons économiques et financières d'autre part. En effet, les activités artisanales installées dans ces quartiers en violation de la légalité foncière, sont assujetties aux prélèvements fiscaux, de la part des communes voire des services centraux des impôts (Fauré 1988).

- 17 Le développement du secteur "informel" vient pallier, ici comme ailleurs, l'insuffisance des équipements existants et l'absence des équipements prévus par le plan initial de la zone : restaurants, banques, poste de police (Zoukpé 1999 : 57).
- 18 L'attrait de la proximité des emplois touche des proportions très variables de citoyens, selon les sources, les périodes et la localisation des zones industrielles : à peine 24 % des propriétaires et 17,5 % des locataires enquêtés étaient concernés sur la zone industrielle de Koumassi, mais plus de la moitié des propriétaires domiciliés dans les quartiers constitués sur la zone industrielle de Banco nord ou la jouxtant (Yapi-Diahou 1994). Ce mariage de l'emploi et du travail sur les zones industrielles décharge certes des coûts de déplacement dans le cadre des relations domicile-travail, pour ceux des citoyens salariés pourvus d'emplois stables. Pour certains autres, habiter aux portes des usines répond à des préoccupations d'ordre sécuritaire, comme dans le cas de ce conducteur de bus, employé de la société des transports abidjanais. Cette question renvoie donc à l'organisation du travail dans l'industrie : en effet, passée une certaine heure, les transports en commun ne desservent plus les zones industrielles. Il faut donc instituer un système de ramassage, ce que beaucoup d'entreprises rechignent à faire.

"Rattaché au dépôt de bus, III et IV, sur la zone industrielle du Banco Nord, en 1982, Gueuh déménage de Koumassi à Niangon-Nord dans la commune de Yopougon. Dans ce quartier où il est attributaire d'un logement économique, Gueuh est agressé par une bande de voleurs, alors qu'il se rendait au point de ramassage du personnel embauchant aux premières heures de la journée. Ses blessures lui valent un repos médical de quatre jours. Niangon est désormais aussi loin que Koumassi. Gueuh cherche alors un logement plus près du Dépôt, de préférence à Dépôt III-IV, un quartier en formation. S'il parvient à trouver "quelque chose", il ne lui faudra que 3 à 5 minutes pour être au volant de son autobus. De plus, il peut cheminer en compagnie de collègues déjà installés dans ce quartier. Gueuh met à contribution ses camarades et, en moins de huit jours, il sous-loue ses trois pièces de la SICOI à un compatriote. Son nouveau domicile est une case à Dépôt III-IV. Ainsi, à l'image de beaucoup de salariés traqués par les bandits, sur le chemin du travail, Gueuh a sacrifié le confort du logement économique pour la sécurité."

- 19 Pour les citoyens à la recherche d'un emploi, la proximité des zones industrielles représente avant tout un avantage comparatif, qui permet d'accéder plus facilement aux opportunités d'offres de travail, sous quelque statut qu'il se présente, contractuels, journaliers ou contrat de longue durée.
- 20 Mais ces installations renvoient aussi à l'interminable jeu que se livrent l'État et les tenants de droits fonciers dits "coutumiers", toujours prompts à se réveiller, pour le contrôle, sinon le partage de la rente foncière urbaine. Et elles ne sont possibles aussi parce que face à l'État se dressent constamment ces propriétaires coutumiers "floués" par le mode de négociation et d'indemnisation qui a prévalu au moment de la construction des zones industrielles. Ainsi, ce sont des propriétaires coutumiers qui tentent de reconstituer (pour combien de temps) une rente sur des terres que l'État tarde à mettre en valeur selon eux, ou qui se hâtent d'anticiper, par des opérations de morcellement des réserves foncières en constitution sur les périmètres des aires d'activités (Goislard 1991 ; Yapi-Diahou 1991).

- 21 Quels sont les moyens que l'État doit imaginer et mettre en œuvre pour faire respecter les règlements dans les lotissements, s'il veut éviter de déclasser des zones déjà affectées (zones d'activités, zones de servitudes de grandes infrastructures) et sauvegarder la cohérence de ses plans ? Tel est le défi que les pouvoirs publics doivent s'efforcer de relever, tout en s'avisant de procéder à une confrontation entre les conditions de gestion des zones industrielles et les pratiques de détournement fonctionnelles et spéculatives observées.
- 22 La plupart des activités artisanales doivent être appréhendées comme des "compléments", des "prolongements" sociaux des grandes entreprises industrielles. C'est le cas en particulier des activités qui ont trait à la restauration et à l'alimentation. Grâce à celles-ci, les salariés des usines peuvent déjeuner et donc reproduire leur force de travail, sur des zones industrielles. Car les cantines d'entreprise comme nombre d'autres services prévus par les urbanistes concepteurs des zones industrielles, manquent où s'avèrent insuffisantes : 3 cantines seulement sur la Z.I. du Banco nord, où de plus les repas coûtent entre 300 et 1 000 FCFA, contre 150 et 250 FCFA chez les femmes. De plus auprès de ces "tanties", il est loisible de négocier des carnets et donc de "manger" à crédit (Zoukpé 1999 : 57).
- 23 D'autres installations artisanales fonctionnent également dans une étroite solidarité avec les grandes entreprises. Ici, fonctionne en plein régime une charbonnerie, attirée par la présence de scieries, qui sont ses pourvoyeuses en rebuts ; là ce sont des savonneries artisanales qui alimentent des réseaux de revendeurs en savons obtenus à partir de déchets industriels. Et cette organisation dispense la grande entreprise de charges d'enlèvement ou de traitement des déchets (Bourgeois, 1983).
- Les conséquences du détournement des terrains industriels
- 24 L'État doit réhabiliter, au prix de la mobilisation d'importants fonds, les équipements devenus défectueux par suite de leur non-exploitation ou de leur sous-utilisation : par exemple les câbles électriques et tuyaux d'assainissement emportés ; les routes défoncées ; les canalisations obstruées, etc. Par ailleurs, les clauses des règlements d'urbanisme, pourtant reprises dans les cahiers des charges, ne sont pas toujours respectées : les marges de reculement, l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux industrielles, le traitement des fumées et des gaz sont strictement réglementés selon les secteurs géographiques et la nature des établissements, mais les normes restent toujours lettre morte (Dubresson 1989 : 214). D'où des troubles environnementales...
- 25 Aux aspects environnementaux internes aux entreprises s'en ajoutent d'autres pour les quartiers installés sur les zones industrielles ou leur proximité immédiate. Des populations de jeunes enfants pataugent ainsi dans des eaux, des huiles de vidange rejetées dans la nature sans traitement préalable chez la plupart des industriels. Parfois, en l'absence de viabilisation, ces déchets liquides coulent sur les routes, d'où elles dégagent des odeurs qui indisposent. Constitués de déchets banals eux-mêmes constitués d'emballages (papier, carton, bois), d'objets métalliques ou plastiques cassés, de bidons vides, de balayures, de chiffons et d'ordures, etc., de déchets spéciaux (déchets radioactifs par exemple), les déchets solides constituent autant que les déchets gazeux (fumées, hydrocarbure, particules de poussière) des risques sanitaires pour ces populations riveraines des aires de concentration manufacturière. Parfois ce sont aussi des émanations d'odeurs de certaines substances ou de certains produits, comme les carcasses (zone industrielle de Banco), des odeurs qui indisposent ces voisins immédiats. Les particules de poussière, qui tombent du reste sur la peau, les vêtements,

dans les yeux et même dans les repas, exposent les habitants à des risques de silicose. Les populations sont conscientes des dangers encourus, mais compte tenu de l'illégalité de leur quartier, elles ne peuvent se plaindre ni aux industriels, ni à la mairie de peur qu'elles ne soient déguerpies. L'insuffisance de l'éclairage public profite aux malfaiteurs qui s'attaquent aux gardiens et aux habitants, à la nuit tombée.

- 26 Sans pouvoir de gestion sur les terrains industriels, les collectivités locales en sont à observer impuissantes les forces de la coutume et l'État. Or même sur les zones industrielles illégalement investies par des franges de leurs administrés, ceux-ci attendent toujours du maire, qu'il procure tous les services et les équipements de nature à faciliter leur intégration dans la ville, à améliorer la rentabilité de leurs investissements : voilà ainsi que les élus sont devenus les otages de leurs administrés et de l'État...

Conclusion : les questions à débattre

- 27 La rigueur de la réglementation et des procédures d'accompagnement ne règle pas, loin s'en faut, la question des conflits fonciers en milieu urbain, et plus particulièrement sur des terrains censés échapper, par leur mode de production et de gestion aux stratégies foncières individuelles des citoyens du bas ou du haut, ainsi que des "gardiens" des terres coutumières.
- 28 La création de ces espaces permet au mieux aux pouvoirs publics de canaliser les demandes et d'y répondre. Mais, dans le même temps, le mode de gestion direct des zones industrielles par l'État en fait des lieux des luttes d'influence internes à l'appareil d'État autant que l'un des lieux d'expression - rarement insoupçonnés d'ailleurs - des logiques et d'intérêts structurels ou occasionnels de divers groupes d'acteurs. Ici sur les zones industrielles mêmes, les citoyens en quête d'économie de transports, s'installent sur des friches avec la complicité de certaines entreprises, des élus locaux ou encore des "propriétaires coutumiers" insuffisamment dédommages par la puissance publique. À côté, ce sont soit ces mêmes "propriétaires coutumiers" et leurs héritiers qui anticipent sur les extensions possibles de la zone industrielle, et attirent des travailleurs des zones industrielles ou d'autres secteurs d'activité par les lotissements qu'ils y initient : les aires loties sont pourtant bien souvent des réserves constituées par des procédures urbanistiques et juridiques appropriées. Et il n'est pas rare que ces lotissements mitoyens des zones industrielles accueillent parmi les acquéreurs, des fonctionnaires des affaires domaniales, dans l'administration communale ou d'État.
- 29 L'État est donc poussé à la négociation ; et bien souvent celle-ci conduit au déclassement des îlots entiers sur zones industrielles. Il doit d'autant négocier que bien souvent les établissements constitués ont attiré une population nombreuse et que par ailleurs les coûts de délocalisation sont élevés. De plus, sa dépendance avec les organismes d'assistance financière réduit parfois sa marge de manœuvre entre la tentation des déguerpissements (ou la politique du bulldozer) et les recommandations, par exemple de la Banque mondiale appelant à des politiques de restructuration et de régularisation de la tenure foncière.
- 30 Au fond, il faudrait s'interroger sur les modes de gestion des zones industrielles, qui sont de toute évidence des espaces spécifiques. Sans doute que leur gestion maîtrisée à travers un suivi de l'occupation des terrains attribués, une politique de contrôle des équipements et l'édition et le contrôle des règles de gestion environnementale, pourrait contribuer à construire plus efficacement les équilibres paysagiques qui fondent les politiques urbaines.

BIBLIOGRAPHIE

- Bourgeois L.**, 1983, *Évolution et dynamique de l'utilisation de l'espace industriel dans l'île de Petit Bassam*, Centre de Petit Bassam : Orstom.
- Dubresson A.**, 1991, "Le foncier industriel : le primat des conditions de production", in Le Bris, E. et al (dir.) *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Paris, Karthala : 131-141.
- Dubresson A.**, 1989, *Villes et industries en Côte d'Ivoire*, Paris : Karthala.
- Faure Y.A.**, 1988, *Le monde des entreprises en Côte d'Ivoire, sources statistiques et données de structures*, Centre de Petit Bassam : Orstom.
- Goislard C.**, 1991, "Pratiques foncières à Banfora", in Le Bris et al., *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest*, CNRST-IFU-ORSTOM : 87-102.
- McKee D.L.**, 1982, "Main-d'œuvre excédentaire et bidonvilles autour des métropoles du tiers-monde", *Revue Tiers-Monde* : 499-506.
- Piermay J.L.**, 1993, *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique Centrale*. Paris : L'Harmattan.
- Yapi-Diahou A.**, 1994, *Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire : l'exemple de l'agglomération d'Abidjan*, Thèse pour le Doctorat d'Etat ès Lettres et Sciences Humaines, Université de Paris VIII Saint-Denis.
- Yapi-Diahou A.**, 1991, "Les détenteurs coutumiers, les citadins et l'État dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan", in Le Bris et al. *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest*, CNRST-IFU-ORSTOM : 11-84.
- Yapi-Diahou A.**, 1986, "Conflits et alliances urbaines dans un quartier d'Abidjan", *Politique Africaine*, n° 24 : 53-67.
- Zoukpe Z.E.**, 1999, *Gestion de l'environnement urbain à Abidjan : les risques industriels à Yopougon*, Mémoire de maîtrise, IGT, Univ. De Cocody.