

**Résumé de la thèse**

**Sujet** : « **Droit et ville en Afrique noire francophone : Étude de la décentralisation des compétences d’urbanisme dans la République ivoirienne** ».

1. La décentralisation des compétences d’urbanisme constitue, incontestablement, une des thématiques les plus marquantes de notre époque. A l’échelle de la planète, elle s’offre à l’appétit intellectuel des acteurs urbains et se donne comme un territoire fertile à débroussailler. La quantité impressionnante des contributions à cet égard se révèle comme particulièrement symptomatique de l’ampleur du phénomène.

L’intérêt suscité par les questions de décentralisation et d’urbanisme n’est guère surprenant quand on examine de près l’urbanisation galopante dans laquelle la société contemporaine s’engage progressivement. Un observateur attentif note pertinemment que le XX<sup>e</sup> siècle a été marqué par une véritable explosion urbaine<sup>1</sup>. Avec plus de six milliards d’habitants, la planète a connu l’émergence d’une civilisation urbaine, caractérisée par la constitution de mégapoles.

Si ailleurs, l’urbanisation galopante observée mondialement a la vertu d’exciter la doctrine et d’offrir à la recherche un espace d’expression particulièrement densifié, justifié par la prolifération des contributions à cet égard, on remarquera en revanche la maigreur des études portant exclusivement sur le continent africain. En effet, l’urbanisme et les questions qu’il pose sont très peu visités par les chercheurs africains et africanistes, notamment d’un point de vue strictement juridique.

On se propose donc de combler partiellement cette lacune, dans une étude tournée vers le modèle ivoirien, mais dont les analyses pourraient inspirer utilement les aménageurs africains, fondamentalement confrontés à la problématique de l’urbanisation vertigineuse qui accompagne l’évolution du continent.

---

<sup>1</sup> Voir Thierry PACQUOT, (sous la direction de), *Le monde des villes. Panorama urbain de la planète*, éd. Complexe, 1996.

2. La rareté des études juridiques portant sur l'urbanisme ivoirien a pesé lourdement dans le choix du sujet que nous nous proposons d'examiner plus finement à l'occasion de cette recherche. A la vérité, aucune étude actuelle n'a été consacrée pendant ces dix dernières années au droit de l'urbanisme dans notre pays. Ce vide doctrinal, que nous voulons modestement combler, a conduit inévitablement au choix du sujet de cette étude. En outre, on note qu'aucune recherche n'a jamais été spécifiquement consacrée à la question de la décentralisation des compétences d'urbanisme dans la République ivoirienne. Si, dans l'hexagone, M. PRIET a éloquemment exploré le sujet au point de l'avoir totalement asséché<sup>2</sup>, en Côte d'Ivoire, en revanche, on remarque une certaine désaffection des juristes à l'égard de cette question. Cette lacune, à laquelle on a voulu "réagir", justifie fondamentalement notre choix et le besoin de consacrer une étude à un phénomène contemporain qui interpelle les sociétés humaines et urbaines, particulièrement en Afrique noire et dans la République ivoirienne. L'étude sera polarisée principalement sur la commune.

3. La question ne se pose plus de savoir si l'urbanisme est décentralisé ou non en Côte d'Ivoire. La loi du 7 juillet 2003 est éclairante à cet égard. Un décret d'application de cette loi, datant du 21 juillet 2005, a été pris deux ans plus tard pour préciser les compétences d'urbanisme transférées légalement aux collectivités territoriales. La loi et son décret d'application suffisent donc à marquer la volonté étatique d'alléger les charges administratives qui ont toujours pesé sur l'administration centrale et d'engager le pays sur la voie de la décentralisation urbanistique.

Toutefois, les limites de la réforme sont remarquables. Les problèmes posés se situent particulièrement au niveau de l'effectivité et de l'efficacité des compétences décentralisées dans le domaine de l'aménagement urbain.

---

<sup>2</sup> M. François PRIET, qui est aujourd'hui professeur à l'université d'Orléans, a produit à l'époque une thèse récompensée par deux prix prestigieux : un Prix de thèse de l'Association Française de Droit de l'Urbanisme et de la Société Française pour le Droit de l'Environnement ; auquel s'est ajouté un Prix de thèse sur les collectivités locales du G.R.A.L.E. Cette thèse aborde la question de *La décentralisation de l'urbanisme* en France et elle a conduit à la rédaction d'un *Essai sur la réforme de 1983-1985* entreprise par ce pays. Publiée chez L.G.D.J. en 1995, cette étude, unanimement saluée par la doctrine et honorée d'une subvention du Ministère français de l'intérieur, se révèle comme une œuvre majeure et incontournable pour quiconque veut examiner de près la question de l'aménagement urbain dans les collectivités territoriales, indépendamment du fait que la société française elle-même a évolué et que certaines analyses ont nécessairement besoin d'être remaniées pour tenir compte de cette évolution.

4. La décentralisation des compétences d'urbanisme est donc "effective" dans les textes. C'est au niveau de l'application et de l'efficacité de ce droit à organiser judicieusement et harmonieusement la ville que les problèmes se posent avec acuité, surtout au niveau local dont l'échelon de base reste la commune. Car en Côte d'Ivoire, de nombreux bidonvilles poussent dans la ville et l'anarchie urbanistique s'installe depuis plusieurs années<sup>3</sup>. Est-ce l'effet d'une longue centralisation du système ? Tout porte à le penser. N'est-ce pas ce phénomène qui a poussé le pouvoir central à la décentralisation des compétences d'urbanisme ? On pourrait le supposer également.

**Dans ce contexte, quels sont les enjeux de développement que pourrait représenter l'effectivité ou l'efficacité des compétences d'urbanisme transférées aux autorités municipales ivoiriennes ? Comment, à travers l'urbanisme et son droit, les élus locaux peuvent-ils parvenir à encadrer le développement de la ville et notamment à utiliser le droit de l'aménagement urbain comme un moyen pour canaliser et maîtriser l'urbanisation dans un pays en voie de développement ?**

A partir de ces interrogations, on ne peut manquer d'examiner un certain nombre de questions sous-jacentes et de se demander quelles sont les compétences des communes en matière d'urbanisme. Les pouvoirs reconnus à ces communes sont-ils exclusifs, partagés ou limités dans leur exercice ? Quelle est la ligne de démarcation entre l'Etat et les communes sur la scène urbanistique ? Comment s'harmonisent les compétences de chacune des communes avec celles de l'administration centrale et comment les compétences des communes s'harmonisent-elles entre elles et avec celles des autres collectivités territoriales ? Quelles sont les actions menées par chacun de ces

---

<sup>3</sup> Guillaume KOFFI, président de l'ordre des architectes ivoiriens, note à cet égard que la ville d'Abidjan avait une urbanisation maîtrisée jusqu'en 1990, date à laquelle l'Etat s'est retiré du secteur du logement, laissant du coup la place aux promoteurs privés et aux particuliers. Ainsi, la baisse du niveau de contrôle des pouvoirs publics a favorisé l'anarchie caractérisée par l'édification de constructions qui ne respectent aucune règle d'urbanisme. Le phénomène amplifie la croissance du secteur informel dans la construction, si bien que, selon M. KOFFI, 70 % des habitations abidjanaises nuisent à l'environnement, car elles n'obéissent pas aux normes de construction. Plusieurs structures étatiques et administratives interviennent dans le domaine de la construction, mais on a l'impression qu'il existe un laisser-faire. Voir *Le matin d'Abidjan*, n° 692, 25 février 2008, Compte-rendu d'une conférence-débat sur l'environnement et l'habitat à Abidjan, in [http://www.lematindabidjan.com/visual\\_article.php?num\\_actualite=10521](http://www.lematindabidjan.com/visual_article.php?num_actualite=10521).

acteurs sur la scène urbanistico-foncière ? Quels conflits engendre la mise en œuvre par les différentes entités de leurs pouvoirs urbanistiques ?

5. L'examen de toutes ces questions a permis de noter que le régime juridique des compétences locales d'urbanisme reste marqué, en Côte d'Ivoire, par un diagnostic de carence (1<sup>ère</sup> partie), si bien que l'effectivité de ces compétences locales invite à la formulation de propositions curatives et thérapeutiques (2<sup>e</sup> partie).

En effet, dans un monde où les collectivités territoriales jouent désormais un rôle prépondérant, on ne peut plus refuser que l'urbanisme soit un domaine marqué du sceau de leurs interventions. Si l'Etat ivoirien n'est pas resté en marge de cette réalité, en décentralisant formellement les compétences attachées à cette matière, on peut regretter qu'au niveau de l'effectivité et de l'efficacité des compétences transférées, se posent aujourd'hui les problèmes les plus aigus. C'est dire que des dysfonctionnements existent à ce sujet et parasitent continuellement les initiatives des élus locaux sur la scène urbanistico-foncière. Dès lors, des réformes doivent être entreprises par les pouvoirs publics, pour clarifier ou préciser davantage les compétences transférées notamment aux communes, pour adapter la norme au contexte sociologique ivoirien, pour associer les différents acteurs sociaux à l'œuvre de planification et d'aménagement des micro-territoires. L'évolution urbanistique souhaitée à l'échelle du pays dépend largement de cette réforme juridique, institutionnelle et sociologique, dont cette étude a peut-être permis de tracer quelques sillons.

La méthode choisie est à la fois descriptive, analytique et prospective. Elle a été utile pour faire l'inventaire des problèmes urbains africains et ivoiriens, dans un contexte de décentralisation, ainsi que pour fixer le cadre d'un remaniement normatif et institutionnel en matière de planification et d'aménagement de nos villes.

On constate que les collectivités locales ivoiriennes, à l'instar de la plupart des collectivités locales du continent africain, reçoivent de la part de l'Etat très peu de pouvoirs en matière d'urbanisme. Par ailleurs, un manque de concertation entre les différents acteurs urbains (Etat, communes, administrés...)

engendre des blocages qui paralysent l'applicabilité des politiques publiques de la ville africaine ou ivoirienne. Les infractions à la réglementation urbanistique se multiplient de façon inquiétante aussi bien de la part de l'administration que de la part des populations urbaines. La bidonvilisation grandissante de nos villes n'en est qu'une conséquence assez logique.

Les difficultés actuelles à appliquer la norme dans nos villes invitent à la réforme. On a donc proposé une simplification de la législation urbanistique du fait du taux d'alphabétisation encore relativement peu élevé, et un abandon du mimétisme juridique et institutionnel qui se révèle à travers l'importation des législations européennes ou françaises, sans la moindre adaptation au contexte sociologique africain, dans l'espace urbanistique ivoirien. Dès lors, il serait plus judicieux de tenir compte des traditions africaines pour planifier et aménager l'espace urbain africain et ivoirien. Nous avons préconisé d'ailleurs une réconciliation entre le droit moderne et le droit traditionnel pour aboutir à une forme de tropicalisation de normes européennes importées dans les sociétés africaines d'essence orale. Une telle réconciliation, notamment en Côte d'Ivoire où coexiste une soixantaine de groupes ethniques, ne peut plus être aujourd'hui occultée au regard des dysfonctionnements repérés ici et là dans nos villes. Mais tout cela passe, bien entendu, par une réelle concertation entre les différents acteurs urbains, entre les décideurs et les destinataires des différentes décisions urbanistiques arrêtées par les autorités publiques.

Nantes, le 16 février 2009,

Yapi Paterne MAMBO.