

## QUELLE POLITIQUE D'URBANISATION ET GESTION DU FONCIER POUR LA CAPITALE MALIENNE

## WHICH URBANIZATION AND LAND MANAGEMENT POLICY FOR THE MALIAN CAPITAL

**TRAORE Idrissa**  
Enseignant chercheur  
Faculté des Sciences Économiques et de Gestion  
Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako  
Mali  
**Koketraore1@gmail.com**

**Date de soumission** : 15/09/2023

**Date d'acceptation** : 09/11/2023

**Pour citer cet article** :

TRAORE.I (2023) « QUELLE POLITIQUE D'URBANISATION ET GESTION DU FONCIER POUR LA  
CAPITALE MALIENNE », Revue Française d'Economie et de Gestion « Volume 4 : Numéro 11 »  
pp : 208 - 229.

Author(s) agree that this article remain permanently open access under the terms of the Creative Commons  
Attribution License 4.0 International License



## Résumé

Le regroupement des individus dans un milieu nécessite l'instauration des règles d'urbanisme pour rendre facile la cohabitation dans nos villes. C'est pourquoi, à Bamako, existent des quartiers résidentiels et d'affaires, d'échangeurs, etc. Outre, la structure chargée du développement harmonieux des villes met à disposition des textes réglementaires pour mieux informer les usagers. Malgré l'existence de ces derniers, aujourd'hui, la localité fait face à d'énormes difficultés, notamment l'accessibilité des services sociaux de bases dans ces différentes zones, l'occupation de servitudes publiques, la prolifération de quartiers spontanés. Le présent article aborde, en ce sens, le phénomène d'urbanisme à Bamako, les causes liées à son débordement sur les communes environnantes, expose la question foncière et les différentes tentatives menées par le pouvoir public pour mieux gérer les fonciers, en améliorant les conditions de vie des résidents à travers de programmes immobiliers, apporte des contributions en termes d'urbanisme et de gestion du foncier.

**Mots clés :** Habitation ; Urbanisme ; Servitudes ; Foncier ; Immobilier.

## Abstract

The grouping of individuals in an environment requires the establishment of town planning rules to make cohabitation in our cities easy. This is why, in Bamako, there are residential and business districts, interchanges, etc. In addition, the structure responsible for the harmonious development of cities provides regulatory texts to better inform users. Despite the existence of the latter, today, the locality faces enormous difficulties, in particular the accessibility of basic social services in these different areas, the occupation of public easements, the proliferation of spontaneous neighborhoods.

This article addresses, in this sense, the phenomenon of urban planning in Bamako, the causes linked to its spillover into the surrounding communes, exposes the land question and the various attempts carried out by the public authorities to better manage land, by improving the living conditions of residents through real estate programs, provides contributions in terms of town planning and land management.

**Keywords:** Housing; Urban planning; Easements; Land; Real estate.

## Introduction

Faire cohabiter des hommes dans de villes obéit à une organisation rationnelle des espaces. Cela, en adoptant une planification urbaine convenable soit à travers le Schéma Directeur d'Urbanisme soit par le Plan d'Urbanisme Sectoriel<sup>1</sup>, en fonction de l'évolution démographique de la localité concernée. Ces instruments doivent forcément intégrer les besoins susceptibles de se produire par les occupants du site.

Dans cette condition, l'instauration des règles de planification urbaine applicable au foncier est nécessaire par le pouvoir public. Celles-ci doivent impérativement porter sur l'implantation des différentes réalisations en matière d'infrastructures, d'habitat, des bureaux, etc.

Au regard de la Constitution adoptée par référendum le 12 janvier 1992 et promulguée le 25 février 1992, le logement et le cadre de vie sain constituent des droits au Mali (Art : 17, Titre premier). Cependant la problématique du financement de l'habitat, tout comme l'organisation spatiale des villes, posent d'énormes soucis aux pouvoirs publics. De sorte que ces derniers restent interpellés pour toujours, à la recherche de solutions acceptables et pérennes associant l'accessibilité des ménages à un logement décent, à rendre la cohabitation facile des hommes dans nos villes à travers de projets immobiliers qui intègrent les éléments sans lesquels l'occupation des espaces serait difficile.

Pour y faire face, des textes législatifs et réglementaires en matière d'urbanisme et de gestion du foncier, d'accès aux services urbains de base, de financement de l'habitat et de production des logements furent élaborés et adoptés par le gouvernement. De même, des Directions sont créées notamment la Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat, la Direction Nationale des Domaines, l'Observatoire National des Villes, la Cellule de Suivi et de Politique Nationale des Villes, la Direction Nationale de l'Assainissement et du Contrôle des Pollutions et des Nuisances, le projet « Villes du Mali Sans Bidonvilles », etc.

Malgré, ces dispositions, quelques insuffisances demeurent toujours dans nos villes, même le district de Bamako n'y échappe pas. En témoignent, l'épuisement des grandes réserves domaniales du district (Brunet et al., 2014), le débordement de la Capitale sur les communes environnantes au détriment des espaces agricoles (Camara, 2017), la difficulté qu'éprouvent les résidents à se déplacer et à accéder aux services de la ville, l'incohérence de l'aménagement du

---

<sup>1</sup> Loi n°02-016 du 03 juin fixant les règles générales de l'urbanisme.

territoire (Politique Nationale d'Aménagement du territoire)<sup>2</sup> devant accueillir les constructions futures en conformité avec l'évolution démographique, etc.

Pour étudier ces phénomènes, nous nous appuyons sur des informations recueillies dans le cadre de recherche de notre thèse, des articles scientifiques publiés, de rapports d'études, des documents politiques, des journaux et des observations du terrain. Dans cet objectif, notre réflexion portera sur le processus d'urbanisation du District de Bamako, les causes liées à l'étalement de la localité, ses contraintes de vie, le rôle destiné à l'urbanisme dans un premier temps. Pour appuyer ces observations les politiques mises en œuvre pour la gestion du foncier seront ensuite abordées. Enfin, des propositions en termes d'urbanisme et de gestion foncière seront mises à contribution.

### **1. Urbanisation du District de Bamako**

L'urbanisation de Bamako a été déterminée par une succession d'évènements. Diarra et al., (2003) notent à ce propos « notamment le choix du lieu par le colonisateur en termes d'information donnée sur sa localisation géographique, son ouverture sur les autres régions, son site favorable au commerce avec une économie prospère, son rayonnement au-delà de ses frontières, par rapport aux autres emplacements connus ». Par la suite de ces évènements la désignation de la localité comme « chef-lieu de cercle du territoire civil » (Diarra, 1999, 87), influençant l'arrivée d'habitants des divers horizons, occasionnant ainsi une croissance démographique galopante. Dans cette lancée, Bamako va bénéficier des infrastructures.

Ces faveurs lui permettront plus tard de bénéficier « du statut de la capitale de la colonie du Haut Sénégal-Niger le 25 mai 1908 devenue après le Soudan Français le 4 décembre 1920 », (Diarra, 1999, 38), d'exercer la fonction administrative grâce à l'arrivée et à l'installation des administrateurs coloniaux à Koulouba<sup>3</sup>, puis économique<sup>4</sup>. Vingt années plus tard, la localité a été retenue parmi les grandes villes de l'Afrique de l'Ouest Française (AOF).

De cette faveur, elle va bénéficier la mise en œuvre de nombreux projets d'aménagements urbains, d'équipements collectifs, pour prendre en charge les besoins exprimés par la population résidente. Cette transformation du territoire, va rapidement propulser l'étalement de

---

<sup>2</sup> <https://faolex.fao.org/docs/pdf/mli206281.pdf/>, consulté le 07 avril 2023 à 03 heure 16 minutes.

<sup>3</sup> Devenu le palais présidentiel après le départ de français.

<sup>4</sup> Avec l'installation progressive des grandes maisons commerciale. Op. cit.

Bamako grâce à l'arrivée des jeunes ruraux pour bénéficier des externalités liées à l'emploi et aux grands services collectifs : santé, éducation, loisirs, etc.

Nous soulignons avec Burckel et al., (2015, 133) que « le projet urbain, une méthode inspirée des projets d'entreprise », dans ce contexte le plan d'aménagement et d'urbanisme ou projet urbain relatif au développement du territoire bamakois, doit prévoir l'insertion des nouveaux arrivants, qui viennent travailler ou qui s'installent définitivement dans le site. Sans la prise en charge de ces éléments, l'anarchie emporte. Evidemment facteur principal de l'étalement.

### 1.1. Causes liées à l'étalement de la capitale

La période coloniale pour la capitale fût marquée par une occupation de la rive gauche du fleuve Niger jusqu'à la période de 1958, suite à la construction du « Pont Vincent Auriol » (actuel Pont de Martyr)<sup>5</sup>. Cette infrastructure va contribuer à l'occupation de la rive droite de la ville et à l'élargissement de la localité. En revanche, après l'accession de l'indépendance, la mise de côté du respect strict de la politique de lutte contre l'exode rural menée à Bamako par la première République « socialiste » (Diarra, 1999, 48), la capitale a été envahie par le déplacement de populations rurales et l'immigration causée par la sécheresse<sup>6</sup>, à l'arrivée de la deuxième République. Cela a plutôt contribué à prospérer l'occupation spontanée des espaces, (Diarra, 1999), à créer de nouveaux quartiers aux alentours de la capitale, qui vont bénéficier après des opérations d'urbanisme à travers le projet « sauvons notre quartier », (Bertrand, 2012,).

Pour contrer ce fléau de la mise en œuvre des travaux d'aménagement des grandes envergures, des politiques de logement variées initiées par les autorités, à travers la Société d'Équipement du Mali (SEMA)<sup>7</sup>, en vue d'offrir une meilleure qualité de vie aux populations résidentes, de veiller à l'occupation des espaces urbains et à rationaliser la vente de ces derniers. L'application des directives de la Stratégie Nationale de Logement (SNL) pour alléger les procédures de lotissement en cédant la gestion des sols aux collectivités décentralisées. Nonobstant, la mise

---

<sup>5</sup> Stratégie Nationale du Logement au Mali. p 11

<sup>6</sup> « La sécheresse de, 1972-73 a décimé le cheptel, provoqué la disette partout dans le pays. Une épidémie de choléra a aggravé la situation. Les villageois se ruèrent donc sur la capitale où arrive en premier l'aide alimentaire. De plus, les structures sanitaires y sont plus développées » op. cit. p 28.

<sup>7</sup> En effet, suite à la création de la SEMA, le Fonds National du Logement (FNL) « a été créé en 1967, comme un complément financier de la SEMA. Les ressources prévues alors devaient essentiellement provenir d'emprunt auprès de l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS), de la Caisse Nationale de Retraite, de la Caisse d'Épargne et de ressources complémentaires provenant des bailleurs de fonds. En 1971, les textes sont modifiés, et le fonds a pour mission de financer les programmes de logement définis par les organismes compétents et approuvés par le Ministère en charge de l'Habitat ». P101. Stratégie Nationale du Logement au Mali.

en œuvre de ces politiques nationales à travers des organismes de financement et d'aménagement, l'acquisition de maison par la voie régulière n'a pas pu encourager.

Face au danger d'étalement de la ville par les responsables, un premier projet de plan d'urbanisme pour la ville de Bamako comme Plan d'Aménagement (PA) fût élaboré<sup>8</sup>, suivi de l'approbation d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)<sup>9</sup>, pour assurer une utilisation rationnelle de l'espace dans le futur, de tenir en compte le mode d'occupation de sol et l'évolution démographique. L'un des phénomènes réels de l'étalement de la capitale est qu'à chaque fois que la mise à jour du schéma est effectuée, des nouvelles occupations sont entreprises<sup>10</sup> comme dans les autres grandes villes de l'Afrique de l'Ouest, (Choplin, 2006).

Nous convenons avec Kouyaté (2012) que « les villes maliennes ont connu une forte immigration des masses rurales vers les centres urbains où se concentrait l'essentiel des activités économiques, à la recherche de meilleures conditions de vie. Cette forte affluence a eu pour conséquence l'occupation, voire l'envahissement des espaces non aménagés par des populations, le plus souvent démunies, à la quête de logement d'où la naissance d'une première forme d'habitat sous intégré appelé (quartier spontané) autour généralement des centres urbains. ». Outre, les différentes stratégies déployées par les citoyens pour l'acquisition des terres comme moyen de thésaurisation foncière pour des futurs terrains d'habitation et la mise en avant que l'Etat est intéressé par leur patrimoine foncier (Camara, 2017), ont contribué au débordement du district sur les communes voisines.

Certes, le Schéma Directeur d'Aménagement approuvé, a été révisé à deux reprises notamment 1990 et 1995<sup>11</sup>, (Diallo et al., 2022), avec pour vision de cerner les phénomènes occasionnant l'envahissement des espaces aux alentours du district, mais, ce dernier se montre toujours insuffisant pour l'objectif visé.

Par ailleurs, de l'indépendance à nos jours, comparativement aux autres capitales régionales du Mali, la cité Bamakoise ne cesse de bénéficier des programmes immobiliers initiés par l'Etat, «

---

<sup>8</sup> « Il se caractérisait par sa simplicité, ne prévoyant que les zones centrales, les zones industrielles et les zones d'extension ».

<sup>9</sup> « Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Bamako et environs a été élaboré en 1979 et approuvé le 1er avril 1981 par le décret IIIIPGRN pour une période de trente ans (1981-2010). ». P 38.

<sup>10</sup> Cela est tient compte de l'insuffisance de revenu des bénéficiaires pour construire. Ceux-ci les vendent aussitôt et vont occuper d'autres zones non occupées d'une part, et d'autres parts l'encouragement d'autres jeunes ruraux à venir s'installer à Bamako.

<sup>11</sup> De nos jours c'est le schéma révisé en 1995 qui reste valable, alors que ce dernier a une validité maximale de 20 ans (décret n°04-607/P-RM du 30 décembre 2004, fixant les modalités de mise en œuvre de la planification urbaine, article : 21).

comme Faso Kanu<sup>12</sup>, la réalisation de 300 logements sociaux à Garantiguibougou, les 80 logements à Faladiè composés des 10 immeubles de R+3 comprenant 8 appartements dont deux par niveau comme alternative à l'extension spatiale non maîtrisée, les 100 logements à Sotuba. S'ajoute à cela, le vaste programme immobilier initié depuis l'année 2002, notamment la réalisation de 1008 logements, de 320 logements, de 759 logements, etc., sur différents sites de plusieurs d'hectares horizontalement. Ce mode d'occupation spatiale a eu pour conséquence la consommation de plusieurs espaces agricoles, de déborder la capitale sur la commune voisine de Kati, avec un engagement de coût très élevé des travaux de viabilisation (VRD) par le pouvoir public.

À Bamako, avec une population active travaillant dans le secteur informel<sup>13</sup>, spécialisée dans les secteurs non échangeables tels que l'immobilier, les employés de maisons, le commerce au détail, etc., la seule opportunité offerte à celle-ci, reste la spoliation du foncier des communes environnantes qui coûte moins cher pour s'installer, surtout dans des habitats précairement construits. Par ces moyens, même les espaces aedificandi ou de marges latérales ne sont pas épargnés. Ces localités sont souvent marquées par un enchevêtrement des bâtiments et des concessions très vétustes et fortement dégradées malgré les travaux de réparation qu'ils apportent au quotidien. Ces pratiques favorisent plutôt l'agrandissement de la capitale à travers l'occupation spontanée du foncier<sup>14</sup>, à créer des espaces n'obéissant pas à la condition régulière d'attribution de parcelles et insalubres, qu'il faut aménager plus tard en termes d'opérations d'urbanisme.

Selon l'article 73 du décret n°05-115/P-RM du 09 mars 2005 fixant les modalités de réalisation des différents types d'opérations d'urbanisme « l'opération de réhabilitation urbaine consiste à donner à une zone, un espace urbain dégradé, insalubre et/ou d'occupation irrégulière sur les plans juridique et/ou physique, une nouvelle structure en améliorant le cadre de vie ». Par le passé, ces quartiers spontanés ont bénéficié d'opérations d'urbanisme, mais de voies bitumées pour ces derniers restent absentes dans l'ensemble. De même avec la réhabilitation de ces zones d'habitat, le problème d'urbanisation reste généralement non résolu.

---

<sup>12</sup> <https://www.afribone.com/programme-immobilier-de-faso-kanu-le-reve-brise-des-residents>, consulté le 04 mars à 03 heure 19 minutes.

<sup>13</sup> C'est maintenant qu'il faut agir ! Bamako, un moteur de croissance et de prestation de services, analyse du secteur urbain, groupe de la Banque Mondiale.

<sup>14</sup> Elle est commune pour la formation de toutes les grandes villes de l'Afrique. Elle est envisagée par la population, lorsque les conditions d'acquisition de parcelle est contraignante. Elle se caractérise par constructions réalisées sans aucune mesure urbanistique, d'hygiène et d'épanouissement.

Encore, par manque d'application ou de suivi de réglementations définies par le législateur, il n'est pas surprenant d'observer de magasins alignés sur la même artère, appartenant à différents propriétaires qui vendent les mêmes articles. Cette pratique existe également dans le domaine du commerce général et du secteur des professions libérales (cliniciens, promoteurs d'écoles, notaires, etc.). Ces phénomènes contribuent au développement d'un secteur par rapport à d'autres, autrement dit un déséquilibre socio-économique.

Généralement, ces actions surviennent dans le cas de modification de constructions par le propriétaire en quête des ressources financières supplémentaires, sans que ce dernier n'informe les acteurs de la structure chargée d'attribuer l'autorisation de construire. Une raison de plus, on apprend l'écroulement de constructions en plein chantier n'ayant pas l'autorisation de construire<sup>15</sup> occasionnant ainsi de pertes en vies humaines. Contrairement à ces pratiques, des textes existent pour infliger des sanctions aux responsables de ces actes.

D'autres observations font reconnaître que les attributions régulières après l'occupation illicite, vont constituer de constructions ne respectant pas également les contraintes d'urbanisme fixées par la réglementation en vigueur en la matière. Cette dernière pour Guay (2001, 87), « se compose d'un règlement de zonage, d'un règlement de lotissement et d'un règlement de construction. [...] précisent les normes, les règles et les procédures que les citoyens doivent observer lors de l'implantation d'un usage quelconque sur le territoire... ».

Quant à la liaison historique de l'agriculture et du développement des villes, la planification urbaine au Mali doit forcément porter à long terme. Elle doit intégrer l'évolution de la population, augmenter les espaces devant être consacrés à la fonction résidentielle et professionnelle, adapter les infrastructures existantes et futures, inciter d'avantage la densification au développement de la capitale, préserver les espaces agricoles, etc.

Aujourd'hui la ville de Bamako, se caractérise par l'existence de plusieurs bâtiments dépourvus de conditions sanitaires, voisinant des rues parfois encombrées d'immondices. Ceux qui rendent la vie dans la localité difficile pour les habitants.

---

<sup>15</sup> [https : www.studiotamani.org/57731-bamako-l-effondrement-d-un-immeuble-fait-15-mort-et-26-blesses](https://www.studiotamani.org/57731-bamako-l-effondrement-d-un-immeuble-fait-15-mort-et-26-blesses), consulté le 11 mars à 03 heure 24 minutes.

## 1.2 Contraintes de vie sociale et économiques à Bamako

Considéré au début de son histoire comme territoire des lots à bâtir standardisés à moins 300m<sup>2</sup> (Bertrand, 2022). Ce constat visible dans les premiers quartiers (Hippodrome, Korofina, Niamana, etc.) issus des lotissements du district s'ajoute à une concentration de tous les ministères, des services centraux, d'organismes personnalisés, d'équipements collectifs de qualité notamment hospitaliers, universitaires, etc., à Bamako. En général, le corolaire de celle-ci est l'occupation voire l'envahissement des espaces non aménagés par des populations, le plus souvent démunies, à la recherche du confort, d'où la naissance d'une première forme d'habitat sous intégré appelé « quartier spontané » autour de la Capitale.

### 1.2.1 Point de vue organisationnelle

Aujourd'hui, la localité est marquée par une présence massive de la population sur la rive droite, alors que la quasi-totale des administrations, grandes écoles, centres hospitaliers universitaires, zone industrielle restent concentrer sur celle de gauche. Ce qui justifie d'ailleurs les contraintes liées aux mouvements pendulaires de populations qui vivent à Bamako, malgré la présence de la Direction Générale des Routes (DGR) et l'Agence Nationale de la Sécurité Routière (ANASER) pour rendre fluide la circulation routière avec « une progression croissante du nombre d'accidents » (Tamboura, 2012, 18). De cela, on observe également à l'intérieur de chacune des communes un centre de santé de référence. Mais celui de la commune IV vient d'être réhabilité. Cette opération « s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme du système de santé au Mali<sup>16</sup> », notamment la Loi n°2018-051 du 11 juillet 2018, portant création de l'hôpital de district sanitaire.

À ce titre, ce dernier bénéficie désormais, alors, du statut hôpital du district. Dans la même logique, chacune de municipalité dispose en son sein un centre d'état civil principal. En revanche, on constate une répartition inégalitaire au niveau des établissements d'enseignement secondaire et professionnel public. Des initiatives privées concourent à combler cet écart dans ces localités. Outre, le statut du district lui donne l'avantage des directions régionales en dehors de celles nationales par rapport aux autres régions. Heureusement à ce niveau, la capitale reste favorisée par rapport aux autres. Car, les directions régionales commencent toujours par Bamako pour nos autorités.

---

<sup>16</sup> <http://www.sante.gov.ml/index.php/actualites/item/6695-renforcement-des-structures-de-sante-au-mali-le-pm-inaugure-le-1er-hopital-de-district-en-commune-iv>, consulté le 31 mai 2023 à 09 heure 46 minutes.

En effet, l'insuffisance de moyen dans la gestion stratégique du patrimoine foncier de l'État et des collectivités, constitue un sérieux problème pour la constitution des réserves foncières afin de permettre l'installation de services urbains dans les différentes circonscriptions du district. Une raison de plus les subdivisions de la direction régionale de l'urbanisme et de l'habitat du district avec celles des domaines se trouvent aujourd'hui, dans des bureaux restreint au niveau des centres principaux d'état civil. En dehors de celles-ci, pour les autres directions régionales, dans les différentes communes de Bamako, les représentants sont en location, qui n'est pas sans conséquences en termes des coûts d'entretien, en loyer et de remise à l'état en cas de libération.

Par-delà, à l'intérieur des circonscriptions, des concessions à usage d'habitation subissent souvent de transformation des structures soit en lieu de vente d'articles ou des prestations de services telles que clinique, établissements scolaires sans aucune autorisation de construire de la part du département en charge. Alors que l'attribution du permis de construire émane du responsable chargé de l'urbanisme et de l'habitat en collaboration avec d'autres services techniques en fonction de la destination de l'ouvrage<sup>17</sup>.

En ce sens, faut-il rappeler ce rôle au service chargé d'assurer au Mali, le développement harmonieux des villes et réhabilitation des quartiers précaires avec pour objectif comme « maîtriser la croissance des villes » et « appuyer l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers précaires ».

Guay (2001, 87), révèle que « l'urbanisme, ou l'aménagement du territoire, n'est pas un acte isolé et fini. Il s'inscrit dans un processus global de sociétés ». Dans cette optique, la réflexion sur la finalité des politiques d'urbanisme doit contribuer non seulement à favoriser l'adéquation entre les besoins des citoyens et l'aménagement rationnel de leur territoire tout en considérant les risques inhérents aux espaces exploités. Comment se fait-il que les bâtiments s'écroulent en

---

<sup>17</sup> Voir décret n°02-512/ du 15 nov. 2002, fixant les mesures générales de protection et de sécurité applicables aux installations techniques des constructions, chapitre VII, article 17 ; décret n°02-513/ du 15 nov. 2002, fixant les mesures générales de protection et de sécurité applicables aux voies d'accès et aux issues de secours des constructions, chapitre VII, article 37 ; décret n°02-514/ du 15 nov. 2002, fixant les exigences minimales de protection et de sécurité applicables aux murs, planchers et toitures des constructions, chapitre VIII, article 23 ; décret n°03-589/ du 31 déc. 2003, fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des établissements d'enseignements, chapitre IV, article 36 ; décret n°03-590/ du 31 déc. 2003, fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des établissements de restauration et d'hébergement, titre V, article 124 ; décret n°03-591/ du 31 déc. 2003, 23 fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des immeubles de grande hauteur, chapitre III, article 17 ; décret n°03-592/ du 31 déc. 2003, 23 fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des établissements commerciaux, chapitre V, article 37 ; décret n°03-593/ du 31 déc. 2003, 23 fixant les règles spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des établissements hospitaliers, chapitre V, article 40 ;

plein chantier à la présence de service technique chargé d'attribuer en collaboration avec les services de la protection civile, d'assainissement, etc., l'autorisation de construire<sup>18</sup>.

### 1.2.2 Aspect hygiénique

Dans le cadre de l'aménagement du district, les préoccupations des résidents à Bamako sont plutôt mal cernées par les services en charge de planification urbaine. Pourtant, de nos jours l'ensemble des pays planifient l'occupation des sols. L'urbanisme et aménagement « planification de structure physique » prenant place sur un territoire sont objet d'offrir les meilleurs exercices des activités humaines. Dans cet esprit, il est temps de chercher à définir le type d'aménagement correspondant le mieux aux préoccupations de l'ensemble des citoyens de la capitale et de même pour nos grandes villes.

Actuellement, la nécessité d'agir consciemment sur nos territoires nous oblige à trouver des réponses à certaines questions. Alors comment est-il possible de voir dans la capitale malienne des habitants qui n'ont autre lieu de déposer des ordures que sur la route ? Comment se fait-il que les lampadaires fixés au prolongement de routes pour faciliter la conduite de la circulation routière, soient-ils victimes des accidents ? Comment se fait-il que les espaces publics subissent autant de transgression ? La réponse à ces questions révèle l'insuffisance des dépôts de transit des déchets dans les différentes communes du District, mais aussi du manque de civisme des citoyens.

Cependant, il ne manque pas de stratégies au Mali<sup>19</sup>, visant à la maîtrise de ces phénomènes. Mais, le constat est que le district fait face toujours au débordement du dépôt situé en face du stade Modibo KEÏTA, celui à proximité du cimetière du quartier Lafiabougou et de l'insuffisance d'implication des autorités pour l'évacuation des déchets. Pas que Bamako, au Mali les habitants pensent en général, que les routes et caniveaux à ciel ouvert situés au prolongement doivent servir de dépotoirs des ordures. Or, l'entassement des ordures sur ces lieux constitue un danger pour la santé de la population et peut être source d'inondation en cas de grandes pluviométries, contribue à rendre non fluide la circulation routière et à provoquer des accidents des routes. Dans ce contexte l'assainissement de la capitale concerne-nous tous, notre devenir en dépend. De même, la planification de l'implantation des bâtiments et

---

<sup>18</sup> Article 3 du décret n°05-114/P-RM du 09 mars 2005.

<sup>19</sup> La politique Nationale de l'Assainissement adoptée en 2009 par le gouvernement cité dans le rapport EIES, avril 2018.

l'utilisation rationnelle du sol doit favoriser à aérer le tissu urbain, à améliorer l'hygiène publique, à diminuer le risque de propagation des ordures, à préserver l'environnement<sup>20</sup> auquel nous vivons tous, etc.

Quant à l'évacuation des eaux pluviales, les caniveaux à ciel ouvert conçus au prolongement des voies, parfois mal dimensionnés, servent de passage, bien que cette disposition soit celle acceptée comme bonne pratique en matière d'assainissement au Mali. Ces équipements manquent d'entretien dans l'ensemble tous les ans, et dans certains quartiers se remplissent des plastiques et des eaux usées. Rares sont en effet les voies principales qui reçoivent un entretien correct et régulier. Même l'arrivée de la société marocaine « OZONE » n'a pu assurer quotidiennement ce nettoyage régulier. Les voies une fois bitumées et réceptionnées par le pouvoir public, leur état se dégrade rapidement par les transports de gros portiers surchargés n'ayant pas parfois même de freins où de phares, arrachant ainsi les lampadaires. Cela se passe aux vues et aux sus des autorités routières censées veiller à la bonne conduite des engins. En dehors de voies principales de desserte, les routes secondaires sont aménagées périodiquement.

Aussi, l'assainissement pour la plupart des quartiers concernés d'opérations d'urbanisme est loin de tenir compte des préoccupations de l'article 26 de la Loi n°02-006/P-RM du 31 Janvier 2002, portant Code de l'Eau. Dans ces localités, à l'intérieur de certaines constructions, on constate la présence des latrines traditionnelles, drainant en général des eaux usées vers la rue. Pour l'évacuation des déchets solides, les responsables locaux se trouvent confronter à des difficultés d'enlèvement par manque d'équipement. En revanche, les Groupement d'Intérêt Économique (GIE) évacuent ces déchets.

Dans ces localités les bâtiments modernes sont généralement construits au long des grandes artères de circulations, mais les eaux usées issues du nettoyage quotidien des devantures des occupant sont déversées sur la route. Et l'on se demande, si toutefois, les dispositions prévues dans le décret n°2018-0991/P-RM du 31 Décembre 2018 relatif à l'étude et à la notice d'impacts environnemental et social sont prises en compte au moment du projet de construction. S'ajoutent à ces problèmes sanitaires de la cité bamakoise, la collecte des déchets solides sur de petits espaces sans aucune mesure de protection environnement dans plusieurs quartiers. Même les giratoires n'échappent pas à cela. De même des déchets plastiques s'entassent dans

---

<sup>20</sup> Article 15 de la constitution du Mali qui rappelle que « toute personne a droit à un environnement sain. » et que « la protection, la défense de l'environnement et la promotion de la qualité de la vie est un devoir pour tous et pour l'Etat. », ONU-HABITA, Mali : Profil urbain de Bandiagara P-19.

le nid du fleuve Niger (Le Journal de l'Afrique<sup>21</sup>), et les eaux usées de femmes qui font la teinture sont aussi drainées dans le baffle du fleuve<sup>22</sup>. L'ensemble de quartiers du District restent impropres.

### 1.2.3 L'électricité un cas à résoudre

Bon nombre des quartiers lotis dans le district de Bamako sont quasiment électrifiés, mais la fourniture d'électricité pour ces derniers pendant la période de forte chaleur constitue un sérieux problème pour nos autorités. Celles-ci n'arrivent toujours pas à relever ce défi, à cause de la dépendance énergétique des hydrocarbures, de la demande croissante d'électricité. S'ajoutent à cela, la faible production d'électricité liée au manque d'investissement dans le secteur et la vétusté du parc de production thermique de l'Énergie Du Mali (EDM-sa), entraînant ainsi un coût de production du KWh onéreux<sup>23</sup>. En raison de la gestion de l'électrification de la capitale par l'EDM.sa, la coupure d'électricité pendant la période de canicule dans le district reste forte. Cela perturbe la circulation de l'électricité pour l'administration publique en général, et les structures privées en particulier. Néanmoins, les groupes électrogènes sont là, pour prendre le relais en cas de coupure en pleine journée pour dans nos services publics et privés.

Pour accompagner la seule structure qui prends en charge l'électrification, des initiatives sont entreprises. Rentre dans cette logique, l'ambitieux projet Energy solution system<sup>24</sup>, annoncé par la mairie du District. Cette volonté s'inscrit sur le renversement de la « tendance qui est composée aujourd'hui à plus de 70% des centrales thermiques qui est une énergie coûteuse. Il s'agit de quitter une énergie coûteuse pour aller vers une énergie renouvelable et moins chère ». L'Agence Malienne pour le Développement de l'Énergie Domestique et de l'Électrification Rurale contribue, dans cette perspective, à l'électrification de certaines localités péri-urbaines, à travers l'installation des lampadaires solaires.

Par ailleurs, l'électricité reste en cours d'installation à l'intérieur des quartiers comme (yirimadio, moussabilenitou, kouliniko plateau, etc.), sauf sur les voies publiques. Ces derniers, même, après avoir bénéficié d'opérations d'urbanisme ne sont pas entièrement couverts

<sup>21</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=DUmd3y82eI0>, consulté le 18 mars 2023 à 03 heure 46 minutes.

<sup>22</sup> <https://sahelien.com/fleuve-niger-un-patrimoine-en-peril/>, consulté le 06 janvier à 17 heure 48 minutes.

<sup>23</sup> [https://www.se4all-africa.org/fileadmin/uploads/se4all/Documents/Country\\_AAs/PI\\_SEforALL\\_MALI.pdf](https://www.se4all-africa.org/fileadmin/uploads/se4all/Documents/Country_AAs/PI_SEforALL_MALI.pdf), Etudes « PROSPECTUS D'INVESTISSEMENT DE L'ÉNERGIE DURABLE POUR TOUS SEforALL du MALI », Mai 2019. Consulté le 06 juin 2023, à 20 heures 57 minutes.

<sup>24</sup> <https://www.maliweb.net/economie/developpement/electrification-de-la-ville-de-bamako-un-projet-de-130-milliards-verra-bientot-le-jour-a-sanankoroba-2933101.html>, consulté le 31 mai 2023 à 18 heure 23 minutes.

d'électricité. Les poteaux électriques en béton sont déjà sur place dans ces localités. Par contre les poteaux en bois constituent le moyen de transport pour l'électricité.

Comme l'aborde Guay (2001, 92), afin de déterminer convenablement les orientations d'aménagement et les propositions qui en découleront, il est indispensable d'examiner rigoureusement différents aspects du territoire et de la population qui y vit. Pour cela, la vie urbaine doit répondre aux quatre principaux besoins humains (habiter, travailler, circuler et se récréer) cité par Denèfle et al (2015, 53). Pour notre urbanisme, on dénote l'absence des différents programmes de stimulation de construction d'autoroutes urbaines et d'équipement public, tous destinés à maintenir l'attrait d'une mégalopole où des opérations de rénovation urbaine pour soutenir ces plans.

À part, le quartier Hamdallaye ACI, considéré centre d'affaires avec des bâtiments construits en hauteur, de voies bitumées avec de caniveaux à ciel ouvert conçus au prolongement, les échangeurs situés à proximité de la cité administrative, les deux échangeurs aux deux extrémités du 3<sup>ème</sup> pont et celui de Yirimadio qui donnent l'attrait d'une mégalopole à Bamako. Toutefois si l'urbanisme exige le maintien du développement harmonieux, pour notre pays, notamment la capitale, il est loin de remplir pleinement ce rôle car l'accès aux services publics n'est pas totalement assuré à l'intérieur de celle-ci. Ce constat est réel par l'absence quasi-totale des services urbains pour plusieurs quartiers spontanés même après avoir bénéficié des opérations d'urbanisme.

### **1.3 Rôle de l'urbanisme dans la société**

Dans le cadre de la planification urbaine au Mali, le Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) constitue le document de premier degré qui sert de référence pour les actions opérationnelles. Ces actions répertorient, en effet, les différentes caractéristiques concernées par l'urbanisme opérationnel notamment la nature de l'espace à planifier, la destination de l'opération et l'état d'occupation des sols.

La projection du développement de villes exigeant à l'urbaniste de disposer des informations précises (localisation, surface, etc.), dans ce cadre, ce dernier doit s'appuyer sur des données primaires relatives aux implantations pour se fixer des objectifs liés à l'occupation spatiale. La planification urbaine « constitue l'essence même de l'action d'aménager. Le but de la planification est de transformer efficacement la réalité afin de la rendre conforme aux aspirations humaines. [...] ». Au sens le plus fondamental, la planification consiste à se fixer des

objectifs, à déterminer et à coordonner les moyens d'action permettant de les atteindre. [...], c'est l'exercice intellectuel par lequel on conçoit un plan d'action orienté vers l'atteinte d'objectifs jugés prioritaires, afin de surmonter et de prévenir les effets néfastes de l'imprévoyance. », souligné par Guay (2001, 27). Mais aussi le suivi de bâti pour mieux maîtriser le contenu du schéma et de se projeter dans le futur.

Ce suivi comme le signalent Diarra et al., (2003, 87), « L'évolution du bâti dans une ville, s'opère de deux façons : - occupations de nouveaux espaces internes ou périphériques ; - reconstructions ou rénovations de bâtis existants », va mettre à disposition des informations liées au comportement des résidents.

En raison du croît démographique de la capitale (Bertrand, 2012, 2), de l'occupation anarchique de l'espace autour de celle-ci, et surtout les quartiers situés dans les différentes communes, une opération d'urbanisme reste envisageable pour ces derniers afin d'aérer le tissu, de permettre le passage des différents réseaux pour un développement harmonieux. En effet, nous devons considérer l'urbanisme où l'aménagement du territoire comme une entreprise dans laquelle chaque compartiment est destiné à jouer pleinement un rôle pour la survie de l'entité. Partant de cette hypothèse, l'urbanisme doit être un facteur de rayonnement ou d'attractivité territoriale. En fonction du contexte social, économique et culturel de la capitale, l'organisation spatiale de la localité doit forcément s'orienter vers une densification de territoire déjà occupé.

Enfin, la connaissance des différents textes du recueil relatif à l'urbanisme permet aux usagers d'appréhender les contraintes d'urbanisme applicables au foncier qui supportera les réalisations des ouvrages publics.

## **2. Histoire du foncier**

L'histoire de la gestion domaniale et foncière au Mali a été marquée par cinq (05) grandes périodes, chacune caractérisée par un régime qui a plus ou moins laissé une place importante à l'exercice des droits coutumiers, dont la problématique demeure d'actualité en raison du retard d'orientation des autorités pour la constitution de la réserve foncière par notre État. En témoigne « l'étalement des villes au détriment des espaces agricoles de plus en plus réduit face à l'essor démographique du pays et aux occupations anarchiques »<sup>25</sup> ; « l'urbanisation de la capitale se fait par une consommation spatiale de plus en plus importante de réserves foncières de

---

<sup>25</sup> Projet de document de politique nationale domaniale et foncière, (2017), p14, pp40.

communes rurales périphériques (Diarra, 1999 ; Bourdarias, 1999 ; Bertrand, 2012) cité par Camara (2017). Ces pratiques ont favorisé la spoliation du patrimoine foncier de l'État, le paiement des frais d'indemnisation aux particuliers pour des cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la mise en œuvre de certaines dispositions issues de différentes assises, etc.

Dans l'optique de faire baisser les conflits fonciers portés devant les tribunaux<sup>26</sup>, la poursuite de réformes visant l'amélioration du climat des affaires était nécessaire, afin de favoriser l'investissement. Ces dernières reposent sur la mise de côté de l'informalité foncière. Cette dernière entraîne une certaine insécurité de la mise en valeur et de l'occupation, et de l'investissement. En ce sens, elle constitue un obstacle à la production agricole, de même pour la production de l'habitat, qu'il faut nécessairement résoudre. Pour la résolution de ces problèmes, un « comité interministériel d'élaboration de la stratégie de mise en place du cadastre au Mali », suivant Décision n°2014-0013/MDEAF-SG du 15 janvier 2014, composé d'experts, fut instruit par le Ministre en charge des Domaines. Ainsi, des états généraux sur le foncier furent organisés du 30 juin 2008 au 11 décembre 2009, pour débattre les problèmes de la gestion foncière.

Par conséquent, malgré ces états généraux organisés autour du foncier, la gestion domaniale et foncière reste toujours difficile à cerner pour diverses raisons. D'abord la pluralité des autorités concédantes marquée par une diversité d'acte administratif d'attribution entraînant la soustraction frauduleuse des terrains du domaine public de l'État, le non-respect des textes législatifs et réglementaires, la persistance des litiges fonciers, l'épuisement des réserves foncières, etc., (Bertrand, 2012; Attino, 2020). Ces phénomènes constituent d'ailleurs un problème sérieux dans la conduite des projets immobiliers et un manque à gagner non seulement pour les collectivités, mais également pour l'État en termes de libération d'espaces et d'indemnisations. Dans ce contexte, la crédibilité de l'administration foncière où du système judiciaire est remise en cause.

L'un des référentiels de la connaissance du territoire est la connaissance du foncier. Celle-ci permet d'outiller le projet d'aménagement du territoire, les politiques de développement local et aussi bien que la planification urbaine pour la prospective spatiale du développement,

---

<sup>26</sup> Ces derniers représentent 80 à 90% des affaires traités dans les tribunaux (MDEAFP)-Réforme de la gestion foncière visant l'instauration d'un cadastre au Mali- octobre 2014.

notamment en milieu urbain et périurbain, soumis à la pression foncière par une croissance démographique.

Face aux préoccupations des autorités dans la gestion du foncier, de politiques ont été définies, notamment la mise en œuvre des programmes immobiliers, la création d'un Ministère des Domaines et des Affaires Foncières avec en son sein plusieurs structures impliquées dans la gestion domaniale. Ceci dit, les périodes qui ont marqué l'histoire du foncier malien sont :

- La période précoloniale, dominée par l'exercice exclusif des droits coutumiers fonciers qui reposait sur la propriété collective dans le sens traditionnel<sup>27</sup> ;
- La période coloniale, marquée par un régime hybride, avec l'application du droit moderne et la reconnaissance des droits coutumiers<sup>28</sup> ;
- Le début de l'Indépendance (1<sup>ère</sup> République), marqué par la prédominance du domaine éminent de l'État, au détriment des droits coutumiers. Pendant cette période le foncier était géré sectoriellement entre trois départements ministériels notamment le Ministère du Développement Rural, le Ministère de l'Économie Rurale par le biais de conservateur auprès de services des impôts et le Ministère des Travaux Publics. Le premier s'occupait de la conservation foncière tandis que les deux autres respectivement de l'enregistrement et le cadastre ;
- La 2<sup>ème</sup> République par l'adoption de la Loi N°86-91/AN-RM du 12 juillet 1986, portant code domaniale et foncier, avec un exercice limité des droits coutumiers, sur des terres faisant partie du domaine privé de l'État ;
- La 3<sup>ème</sup> République, ou l'Ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000, portant code domaniale et foncier, a de nouveau confirmé les droits fonciers coutumiers dont l'exercice peut être consacré par un titre opposable aux tiers dans certaines conditions. Et l'adoption de la Loi N°96-050 du 16 octobre 1996 portant principes de constitution et de gestion du domaine des collectivités.

---

<sup>27</sup> Le lien unissant un groupe d'individus à un terroir obligeait la transmission orale, c'est-à-dire ceux qui l'exploitaient n'étaient que des sortes d'usufruitiers dont des droits se transmettaient oralement à leurs descendants sous le contrôle du chef coutumier ;

<sup>28</sup> Confirme le Décret N°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et en Afrique Equatoriale Française.

Ces constats confirment que depuis l'indépendance notre État est confronté à de sérieux problèmes de gestion domaniale et foncière. Cette situation s'explique par l'absence d'une stratégie nationale domaniale et foncière, mais également la mauvaise interprétation de la texture du « dualisme juridique » relatif au foncier.

Pour bien saisir cette interprétation, à l'égard de différents modes d'occupations et d'acquisitions, la reconnaissance du droit coutumier a fait l'objet d'explicitation avec la primauté de l'intérêt général au détriment de considération individuelle du foncier. C'est-à-dire la mise en avant de l'argument d'intérêt général, donna suite à « l'expropriation<sup>29</sup> », pour cause d'utilité publique. De cette manière, l'État pourra constituer de réserves foncières pour toujours, en obligeant une personne physique ou morale à céder la propriété d'un bien immobilier en vue de la satisfaction d'un intérêt général, mais également pour effectuer des réalisations d'ouvrages publics sur des espaces déjà occupés par des personnes.

## **2.1 Mise en œuvre des politiques domaniales et foncière par l'État**

En 2000, un Ministère pour la première fois fût créé, pour prendre en charge les domaines et les affaires foncières avec en sa tête Madame Bouare<sup>30</sup>. Cela s'est suivi par la création d'un service d'inspection, l'Inspection des Domaines et des Affaires Foncières (IDAF)<sup>31</sup>, de la Direction Nationale des Domaines et du Cadastre (DNDC)<sup>32</sup>, de la Direction Générale du Contentieux de l'État (DGCE)<sup>33</sup>, et enfin par la Direction Générale de l'Administration des Biens de l'État (DGABE)<sup>34</sup>. Cette volonté politique a sans doute inspiré la naissance des sociétés ou agences immobilières par le décret n°00-274/P-RM du 23 juin 2000.

Dans cette dynamique, fût adoptée l'Ordonnance portant code domanial et foncier<sup>35</sup> pour prendre en considération les insuffisances observées à l'ancienne pratique de gestion du foncier et pour apporter plus de clarification aux différents domaines, nomment les domaines public et

---

<sup>29</sup> Elle comporte une phase administrative, une phase judiciaire et une phase d'indemnisation.

<sup>30</sup> Décret n°00-057/P-RM du 21 février 2000. Mme BOUARE Fili SISSOKO

<sup>31</sup> L'Ordonnance n°00-060/P-RM du 28 septembre 2000 portant création d'Inspection des Domaines et des Affaires Foncières.

<sup>32</sup> L'Ordonnance n°0065/P-RM du 29 septembre 2000 portant création de la Direction Nationale des Domaines et du Cadastre (DNDC), ratifié par la Loi n°01-011 du 28 mai 2001.

<sup>33</sup> L'Ordonnance n°00-066/P-RM du 29 septembre 2000 portant création de Direction Générale du Contentieux, ratifiée par la Loi n°00-07 du 30 novembre 2000.

<sup>34</sup> L'Ordonnance n°00-067/P-RM du 29 septembre 2000 portant création de la Direction Générale de l'Administration des Biens de l'État.

<sup>35</sup> Ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000.

privé de l'État, les domaines public et privé des collectivités territoriales et les domaines privés de particuliers composés du patrimoine foncier des autres personnes, physiques ou morales.

La création du ministère avec ses nombreuses directions vise la seule logique de doter l'État d'outils stratégiques, de planification et de gestion urbaine et rurale, d'instruments juridiques, de base des données au travers la politique nationale domaniale et foncière, en vue de contrôler son patrimoine foncier. L'objectif de la réforme repose sur l'instauration d'un cadastre permettant de mettre en place une nouvelle fiscalité foncière basée sur la capitale. Car le cadastre à travers une fiscalité foncière efficace va contribuer à l'amélioration du taux de pression fiscale (14,7%<sup>36</sup>), inférieur à la norme communautaire de l'Union économique et Monétaire Ouest africaine (UEMOA) de 17%<sup>37</sup>.

Cependant, malgré les différentes tentatives de mise en place du cadastre dans le district de Bamako à travers certaines structures notamment la cartographie polyvalence (CARPOL), le projet de gestion du patrimoine foncier communal (PAFOC), la Cellule chargée de la confection du cadastre du district de Bamako et environs (CECCAB), le projet de développement du secteur financier (PDSF), la Direction nationale des domaines et du cadastre (DNDC), les problèmes relatifs à la gestion foncière existent toujours.

Par suite des problèmes rencontrés dans la mise en œuvre de politiques domaniales notamment la fiscalité foncière sur le capital foncier et immobilier par nos autorités, la DNDC fût scindée en 2017, en deux directions notamment la Direction Nationale des Domaines (DND)<sup>38</sup> et la Direction Nationale du Cadastre (DNC)<sup>39</sup>. Cette séparation s'inscrit dans l'objectif de « permettre à chacune des administrations de se concentrer respectivement sur les aspects domaniaux et fiscaux, d'une part, et cadastraux d'autre part. »<sup>40</sup>. Cette transformation menée par le pouvoir public, vise une rationalisation de la gestion du patrimoine foncier et bâti autour d'une politique immobilière répondant les attentes de l'ensemble de maliens.

Aussi, la création du Secrétariat Permanent de la Réforme Domaniale et Foncière rentre dans l'objectif. Selon ce dernier, la bonne façon de faire face à « L'absence de système d'information foncière [...] types « cadastre », et de possibilité de localiser le contribuable [...], la fiscalité

---

<sup>36</sup> La réforme de la gestion foncière visant l'instauration d'un cadastre au Mali octobre 2014 p28.

<sup>37</sup> La réforme domaniale et foncière au Mali mai 2016 p15.

<sup>38</sup> Ordonnance n°2017-025/P-RM du 30 mars 2017 ratifiée par la Loi n°2018-039 du 27 juin 2018.

<sup>39</sup> Ordonnance n°2017-024/P-RM du 30 mars 2017.

<sup>40</sup> <https://www.dndc.gouv.ml/la-gestion-fonciere-au-mali/>, consulté le 23 janvier 2021 à 14 heure 10 minutes.

dite « foncière » [...] sur la valeur locative. », est l'attribution d'un numéro d'identification nationale et cadastrale (NINACAD) à chaque parcelle du territoire national. Aujourd'hui, l'espoir est permis, avec Loi N°2021-056/du 07 octobre 2021 portant modification et ratification de l'ordonnance N°2020-014/PT-RM du 24 décembre 2020, portant Loi domaniale et foncière, qui dispose dans son article 260 bis, la création d'une structure de gestion précontentieuse des litiges fonciers.

### **Conclusion**

Certes, Bamako dispose un réseau routier sécuritaire diversifié, mais la fonctionnalité de ce dernier reste problématique, malgré la présence de feux tricolores au niveau de plusieurs intersections pour réguler la circulation routière. De ce fait, la question de libération de ces servitudes par les usagers et l'évacuation des déchets pour rendre la circulation fluide se pose. De même que la question de maîtrise de la croissance des villes est un souci, la problématique de la maîtrise foncière est bien réelle. Également, l'évolution démographique de la capitale à une incidence sur l'occupation des espaces. Alors, il est préférable de prendre des dispositions relatives aux enjeux et perspectives du développement durable de la capitale. Cela n'est pas possible sans la considération de l'adéquation entre les villes et les espaces agricoles.

Bien entendu, des textes sont élaborés en la matière, mais, il est temps que nos autorités veillent à l'application stricte de ces derniers. Dans ce contexte la planification du développement de nos villes doit se projeter à long terme.

Au regard de l'utilisation du foncier, nous devons considérer que la seule ressource commune, « transversale par essence », limité et non renouvelable, facteur de production en milieu rural, etc., l'occupation des espaces doit profiter à chaque citoyen. La capitale du Mali « Bamako », qui ne cesse d'enregistrer la migration de population depuis l'indépendance, occasionnant ainsi, son débordement vers la commune voisine, mérite de bénéficier un renouvellement urbain. Dans cette logique, il semble utile d'envisager la construction des immeubles en hauteur « gratte-ciel » avec sous-sol dans nos villes pour permettre de mieux valoriser et exploiter rationnellement le mètre carré au sol. Autrement dit la densification des espaces déjà occupés serait mieux pour maîtriser la croissance du District sur des communes voisines.

Outre, l'État doit se doter d'outils juridiques prenant compte les réalités locales d'exploitation et de gestion de terre. S'ajoutent à cela, de mesures relatives à la mobilité urbaine, notamment

le décongestionnement de la circulation routières aux heures de pointe, l'assainissement des voies, les curages de fossés situés au prolongement de celles-ci. Il s'agit de :

- Repenser également notre mode d'occupation spatiale en construisant des autoroutes larges, des immeubles en hauteur, plutôt que de maison individuelle ;
- Maitriser le coût de logement à travers l'expertise immobilière des constructions en location dans le district de Bamako et les autres villes du Mali et la relecture du décret fixant le loyer plafond pour freiner l'expansion de quartiers précaires ;
- Sensibiliser les acteurs au respect de textes relatifs à l'urbanisme, à la construction, etc.

## **BIBLIOGRAPHIE**

**Armelle, C.** (2006). Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) » Armand Colin | « Annales de géographie », 2006/1 (647), 69 -91.

**Diallo, B. A., Toure, M. & Dembele, N. J.** (2022). [Urbanisation des zones inondables : le cas du District de Bamako](#). La revue espace géographique et société Marocaine, 2022/ 56, 105 - 126.

**Camara, F.** (2017). Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages. La revue électronique en sciences de l'environnement. 2017/ 17(1), 1-27.

**Attino, M.** (2020). La Politique du Bulldozer ou la Gestion Foncière au Cœur des Tensions Sociales à Bamako au Mali. European Scientific Journal, 2020/16(29), 266 -293.

**Bertrand, M.** (1995). Bamako d'une république à l'autre. Les annales de la recherche urbaines, 1995/66, 40 -51.

**Bertrand, M.** (2015). Du district au « Grand Bamako » (Mali) : réserves foncières en tension, gouvernance contestée., Revue européenne de géographie, 2015/11, 1 -23.

**Bertrand, M.** (2022). Familles à l'épreuve de l'étalement urbain dans l'espace du grand Bamako, Mali. Espace populations sociétés, 2022/1, 1-22.

**Diarra, B., Ballo, M. & Champaud, J.** (2003), Structure urbaine et dynamique spatiale à Bamako mali, Édition Donniya, Bamako.

**Burckel, D.** (2015), Management de l'immobilier, 2ème édition Collection Vuibert.

**Jailly, J, B, Charmes, J & Konate, D.** (2014), Le Mali contemporain, éditions Tombouctou.

**Guay, P, Y.** (2001), Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères, Éditions Modulo.

**DIARRA, B.** (1999) : « Dynamique spatiale et politiques urbaines à Bamako : le rôle des images-satellite SPOT dans la gestion des villes », Thèse de doctorat en sciences géographiques et de l'aménagement, à l'Université AIX Marseille I- Université de Provence

**TAMBOURA D.** (2012) : « Problèmes de transport des accidentés dans le district de Bamako », Thèse de doctorat en Santé, FMPOS Mali.

**TRAORE I.** (2022) : « Le management des immobilisations corporelles de l'État : cas du District de Bamako », Thèse de doctorat en Sciences Économiques et de Gestion, IPU Bamako.

Ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000.

Ordonnance n°00-060/P-RM du 28 septembre 2000 portant création d'Inspection des Domaines et des Affaires Foncières.

Ordonnance n°0065/P-RM du 29 septembre 2000 portant création de la Direction Nationale des Domaines et du Cadastre (DNDC), ratifié par la Loi n°01-011 du 28 mai 2001.

Ordonnance n°00-066/P-RM du 29 septembre 2000 portant création de Direction Générale du Contentieux, ratifiée par la Loi n°00-07 du 30 novembre 2000.

Ordonnance n°00-067/P-RM du 29 septembre 2000 portant création de la Direction Générale de l'Administration des Biens de l'État.

Ordonnance n°2017-024/P-RM du 30 mars 2017.

Ordonnance n°2017-025/P-RM du 30 mars 2017 ratifiée par la Loi n°2018-039 du 27 juin 2018.

Loi n°02-016 du 03 juin fixant les règles générales de l'urbanisme.

Décret n°00-057/P-RM du 21 février 2000. Mme BOUARE Fili SISSOKO

ONU-HABITA, Mali : Profil urbain de Bandiagara P-19.

Projet de document de politique nationale domaniale et foncière, (2017), p14, pp40.

Rapport Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Population

Secrétariat Permanent de la Réforme Domaniale et Foncière au Mali-mai 2016.

Jeune Afrique n°3106-novembre 2021.