

OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OUTRE MER
CENTRE DE PETIT-BASSAM

PROGRAMME MRS I2-04 (ex PB VI)
ECOLOGIE DE L'URBANISATION DE MASSE

LE SECTEUR DE RENOVATION D'ABOBO-NORD

LES PROPRIETAIRES

Pascal DESTOUCHES
1975

ETUDE REALISEE A LA DEMANDE DE LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS (SETU)

Le secteur de rénovation d'Abobo-Nord

INTRODUCTION

par Philippe Haeringer

C'est en pleine saison des pluies que fut abordée, en juin 1975, cette marge extrême de la banlieue nord-abidjanaise dont on ne savait rien. Pas de documents fonciers ni cadastraux (le cadastre urbain s'arrêtant à la lisière de ce secteur), pas de photographies aériennes (qui vinrent plus tard), un agglomérat en apparence indifférencié, informe et confus à propos duquel nous n'avions qu'une certitude : qu'il s'agissait d'un habitat illégal.

Pourtant, de course en course sous le déluge et malgré l'effet occultant d'une inondation chronique (mais le dossier de ce quartier, semblait-il alors, ne pouvait pas attendre une trop lointaine saison sèche), il nous apparut peu à peu que cet ensemble de quelque deux cents hectares résultait d'opérations successives et autonomes parfaitement identifiables et possédant chacune des caractères propres en dépit d'un bâti d'apparence homogène.

Une césure fondamentale se manifestait même entre d'une part une demi-douzaine de lotissements doublement spéculatifs (près de huit cents lots vendus par les propriétaires coutumiers du sol et transformés en cours locatives par leurs acquéreurs) et d'autre part des lotissements à caractère communautaire très peu tournés vers la vente ou la location, sortes de réserves foncières organisées par des groupements semi-autochtones particulièrement menacés par la croissance urbaine : nous faisons ainsi connaissance des Attié d'Agnissankoi et de Nguessankoi, pseudo-villages installés en terre ébrié depuis une cinquantaine d'années.

Cette constatation allait tout de suite revêtir une grande importance en considération de l'objectif de l'enquête, qui était d'éclairer les perspectives d'une éventuelle "rénovation" de cet ensemble urbain. Il apparaissait dès ce stade que la même politique d'intervention ne pourrait être appliquée indifféremment à l'ensemble du secteur.

Ne serait-ce qu'en raison du caractère très récent des quartiers concernés, dont l'amorce ne remonte qu'à moins de dix ans, le vocable officiel "rénovation" n'est pas des plus justes pour désigner l'opération envisagée. Il conviendrait mieux de parler de "réhabilitation" d'un type d'habitat généralement promis à la casse ou tout au moins à une restructuration sans ménagement. Pour la première fois dans les annales d'Abidjan est étudiée la possibilité de valoriser sans le violenter un habitat populaire d'origine illégale.

Il faut dire que la morphologie de cet habitat y invite. L'urbanisation spontanée prend à Abobo, singulièrement dans le secteur étudié, toutes les apparences d'une dynamique de promotion foncière, conduite avec presque autant de rigueur que les opérations de lotissement officielles, du moins celles du bas de gamme. Quant à la mise en valeur immobilière, elle n'a rien à envier non plus, ou bien peu, à celle qui est réalisée dans les quartiers populaires légaux. Il ne manque en somme à ces lotissements spontanés, outre une existence légale, que le bénéfice des édilités courantes, ce qui suppose tout de même quelques ajustements sur les trames, ne serait-ce que pour parfaire la façon dont elles se raccordent les unes aux autres.

Confiée à une société d'Etat de caractère commercial (la SETU, Société d'Equipe-ment des Terrains urbains), l'opération envisagée ne peut être considérée comme une faveur que sur un plan juridique, les pouvoirs publics acceptant le principe d'une normalisation des droits acquis. Matériellement, c'est-à-dire au niveau des équipements d'infrastructure, c'est un contrat, un marché qui est proposé aux habitants, plus exactement aux détenteurs des lots. Les dépenses engagées doivent être supportées par les intéressés au prorata de la superficie de leurs lots et l'opération ne devrait être entreprise qu'en cas d'obtention d'un consensus préalable.

C'est de la probabilité d'un tel accord que la société d'Etat responsable voulut tout d'abord s'assurer. Une proposition graduée, chiffrant divers niveaux d'équipement, fut soumise à chacun des "propriétaires" afin que ces derniers fassent individuellement choix du niveau qui leur convenait et dont ils étaient prêts à assumer le coût. Mais cette démarche se révéla aussitôt totalement inopérante.

Aucun des intéressés ne prit en considération le choix qui leur était offert : sept options combinant eau, assainissement, électricité et diverses qualités de voirie et de drainage, sept coûts s'échelonnant entre 1500 et 4000 francs CFA le mètre carré, soit 600.000 à 1.600.000 francs par lot de 400 mètres carrés. Sans examen, sans même prendre connaissance des options proposées, tous les "propriétaires" se prononcèrent pour le coût le plus bas (+), ce qui prouva seulement qu'ils acceptaient le marché, condition sine qua non de leur maintien dans leurs droits fonciers; mais cette réponse ne pouvait laisser préjuger ni de leur capacité à payer, ni d'une incapacité à payer plus. On ne pouvait non plus en déduire une indifférence à l'égard des lacunes d'équipement de leur quartier : la suite de l'enquête prouvera au contraire une grande sensibilité à ces manques.

C'est en fait à l'extrême nouveauté de la démarche -qui la fit même paraître incongrue- que l'on doit la vacuité des réponses. La SETU est elle-même une institution nouvelle et avec elle le principe de gestion commerciale du patrimoine foncier, qu'elle n'a guère eu le temps d'appliquer qu'à des opérations HLM ou à des lotissements résidentiels. Les esprits sont encore imprégnés du schéma classique du lotissement administratif, généralement dépourvu d'équipements (hors l'eau et l'électricité), mais aux prix de cession forfaitaires et peu élevés. Les revêtements de voirie, l'assainissement, viennent en général beaucoup plus tard et par petits bouts, sans apport direct des habitants. Or c'est ce modèle qui

(+) Quel que soit le délai de remboursement accordé. Les "propriétaires" avaient été invités à se prononcer en fonction de trois hypothèses de crédit (trois réponses exigées) : un an, cinq ans, dix ans. Cette précision, non prévue par la grille de la SETU, fut introduite à mi-course par nos soins, mais elle ne modifia en rien les réponses.

constitue la terre promise pour ces "propriétaires" de lots illégaux. Au-delà de cette espérance, tout ne semble que verbiage et les propositions de la SETU, quel que soit l'intérêt porté aux équipements en cause, ne sauraient inspirer de la part des intéressés un quelconque calcul économique fondé, par exemple, sur la plus-value locative que de tels investissements pourraient entraîner. Le principe même d'une participation financière à cet investissement public choque et n'est accepté qu'à titre de rachat d'un droit de propriété contesté.

Il fallut donc mettre en oeuvre une enquête de caractère socio-économique portant sur les propriétaires et les propriétés qui, mieux que l'enquête d'opinion, devait permettre d'établir la "factibilité" de l'opération envisagée, en s'appuyant aussi bien sur le niveau de la mise en valeur, sur le rythme et la structure des impenses, que sur le profil socio-professionnel des propriétaires, sur leurs ressources et leur endettement. Ces renseignements étaient en fait apparus dès le départ indispensables, quels que fussent les résultats de l'enquête d'opinion, à l'établissement du niveau et des modalités de la participation financière. Nous avons donc fondu les deux enquêtes en une seule démarche.

La grande difficulté, quant à la réalisation de l'enquête, était de toucher les propriétaires qui, pour moitié (l'enquête le révéla), n'étaient pas résidents, et dont les autres, retenus par leurs emplois en d'autres secteurs de l'agglomération et victimes d'énormes difficultés de liaison Abobo-Abidjan en cet hivernage 1975 (deux heures dans chaque sens et parfois davantage), n'étaient visibles à leurs domiciles que tard dans la soirée. Il fut donc décidé de les inviter par voie de presse et sur les ondes à se présenter au moment de leur choix à une antenne de fortune que nous établissions au centre du quartier.

Soixante pour cent de l'ensemble des propriétaires (675 sur 1200) se présentèrent dans le laps de temps prévu (deux mois). A chacun fut appliqué un questionnaire de quatre pages avec visite sur le lot possédé.

C'est de cette enquête de base qu'il est rendu compte ici en trois fascicules :

- I. Etude foncière
- II. Les propriétaires
- III. Etude du bâti

tandis que d'autres rapports témoignent ou témoigneront d'enquêtes plus spécifiques, les deux premiers titres parus se situant d'ailleurs à l'amont des trois titres ci-dessus puisqu'ils traitent des deux communautés attié de Nguessankoi et d'Agnissankoi, initiatrices d'une partie des lotissements étudiés :

Koffi Nzian Jacob
Nguessankoi, un village rejoint par l'agglomération
abidjanaise

Louis Blaise Aka
Agnissankoi, une fédération de campements attié
dans la périphérie abidjanaise

On se réfèrera également à un pré-rapport de synthèse :

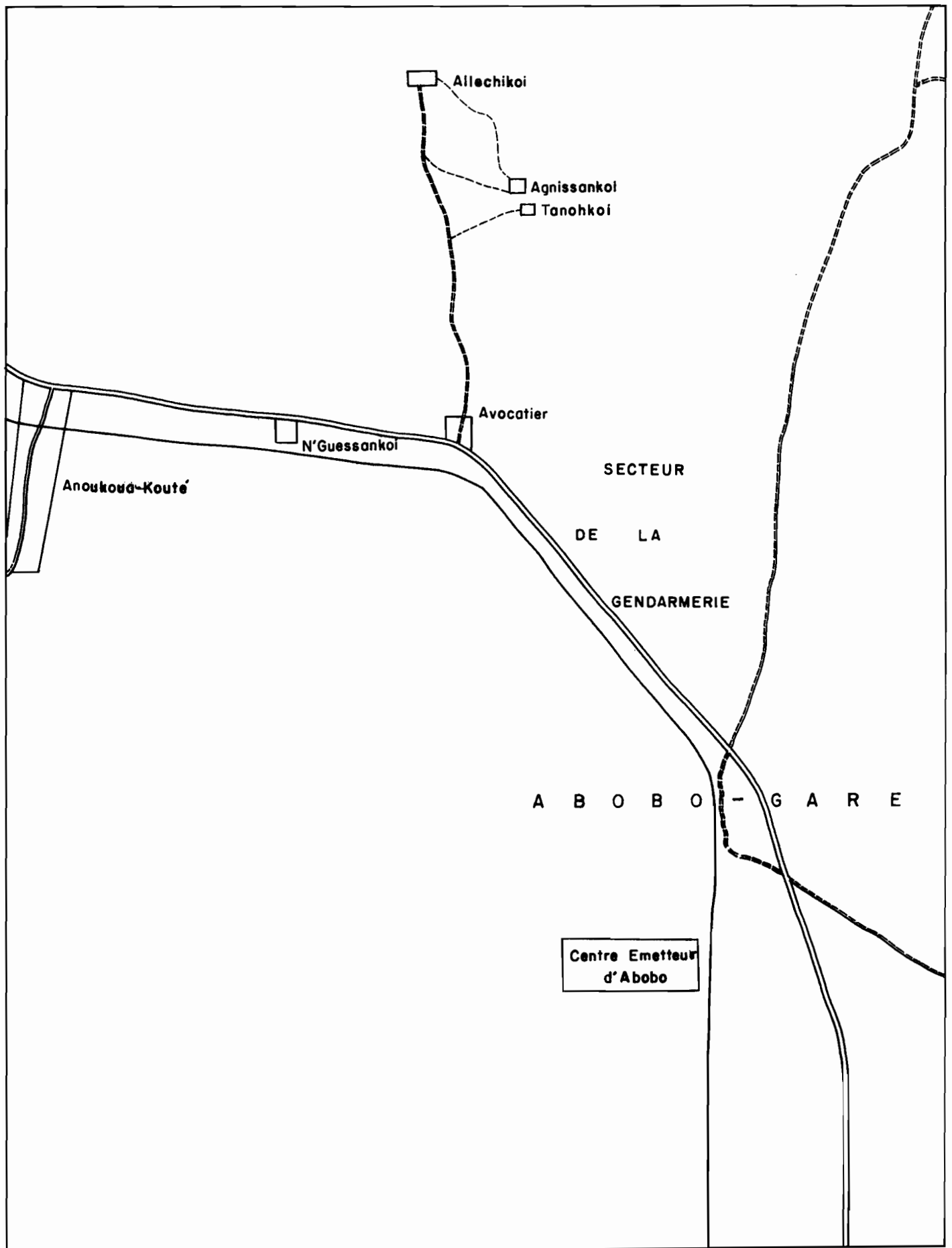
Ph. H.
Note à la SETU sur le projet de rénovation urbaine d'Abobo
Compte-rendu de la mi-temps des études

Ph. H.

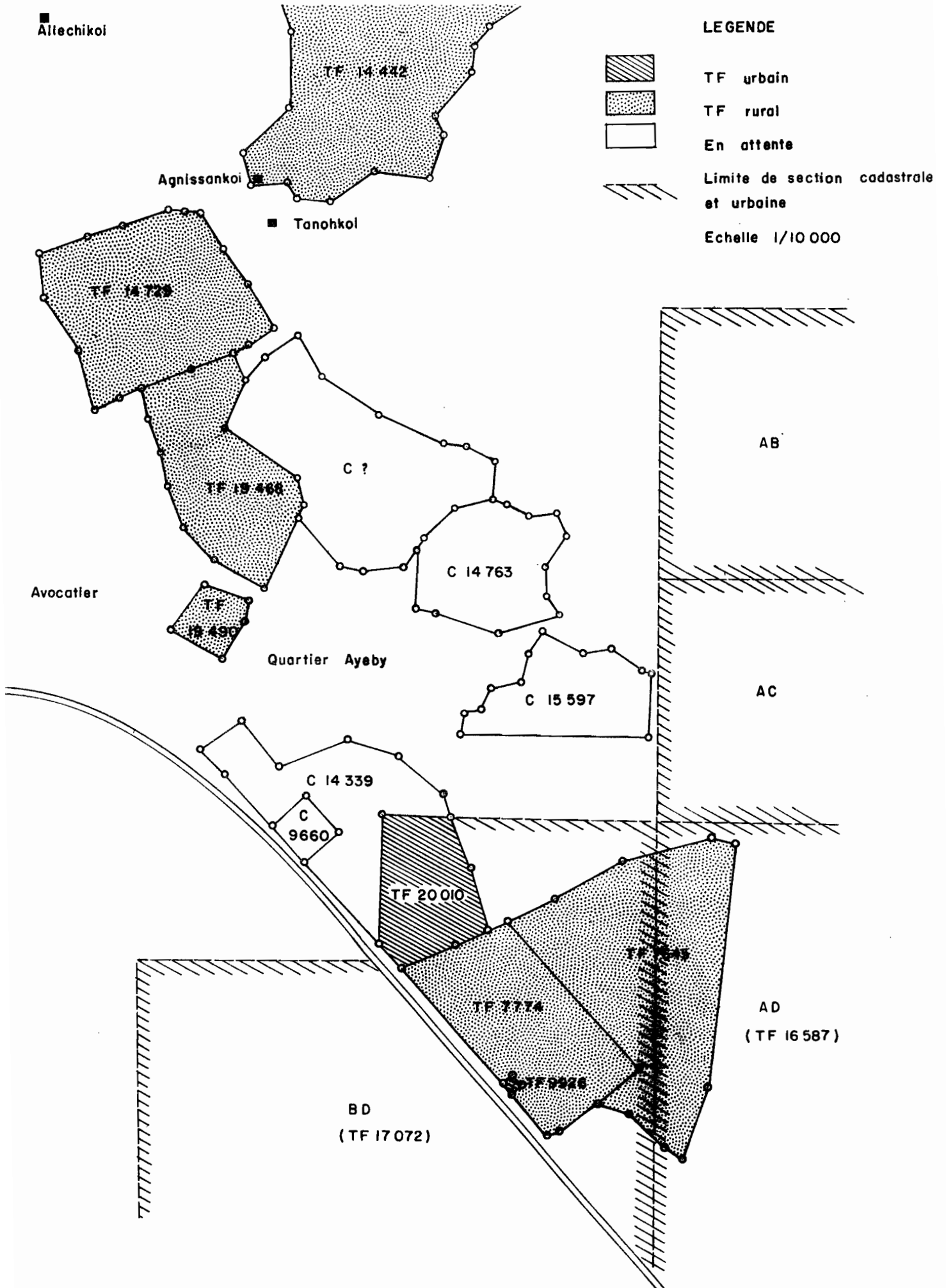
SOMMAIRE

I. <u>Répartition des parcelles</u>	Page 6
a. Bloc spéculatif	6
b. Lotissement attié	7
. Lotissement Ayébi	
. Lotissement villageois (Avocatier)	
. Lotissement Ayékoué	
II. <u>Répartition par ethnies</u>	9
a. Propriétaires "étrangers"	9
b. Propriétaires autochtones	I2
III. <u>Age des propriétaires</u>	I2
IV. <u>Professions</u>	I4
a. Propriétaires des lots achetés	I4
. Non-salariés	
. Salariaés	
b. Propriétaires de la communauté attié	20
. Planteurs	
. Salariaés	
. Femmes et enfants propriétaires	
V. <u>Revenus</u>	22
a. Salariaés	23
. Salaires	
. Autres revenus	
. Revenus annuels	
b. Non-salariés	28
VI. <u>Absentéisme, lieu de résidence, statut résidentiel</u>	3I
a. Mesure de l'absentéisme	3I
. Parcelles achetées	
. Parcelles familiales	
b. Localisation et statut résidentiel des absents	34

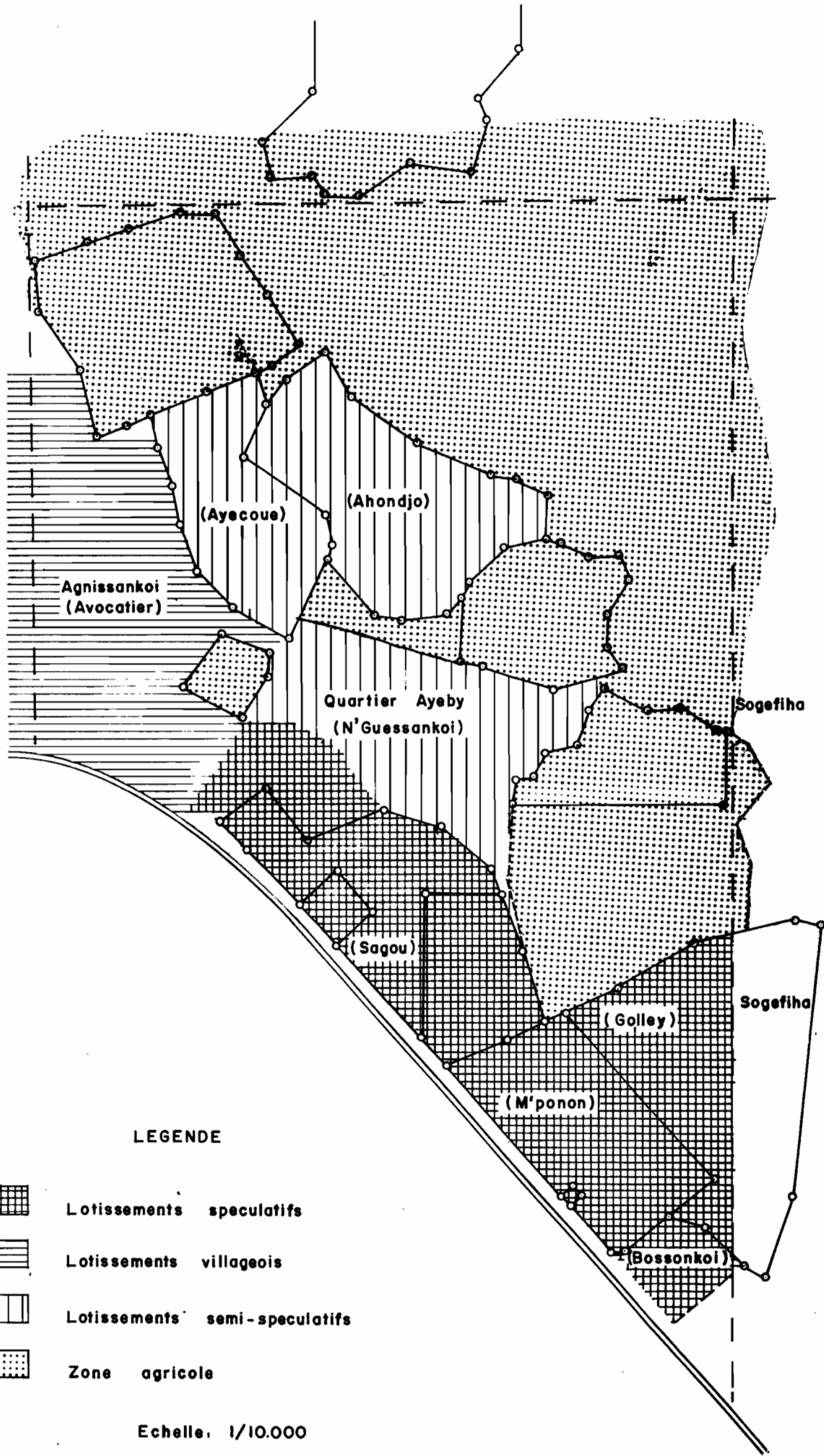
LOCALISATION DU SECTEUR DE LA GENDARMERIE



STRUCTURE FONCIERE DU QUARTIER DE LA GENDARMERIE



PARCELLAIRE DU QUARTIER DE LA GENDARMERIE



LEGENDE

-  Lotissements speculatifs
-  Lotissements villageois
-  Lotissements semi-speculatifs
-  Zone agricole

Echelle. 1/10.000

Au terme de 2 mois de travail de terrain, notre échantillon se compose des propriétaires de 625 parcelles (1) sur un total de 1.200 environ, qui se répartissent ainsi :

1. Lotissements spéculatifs

Quartier Bossonkoi	:	11 sur un total de	40	(27,5 %)
" Golley	:	49	" 125	(39,2 %)
" Sagou	:	73	" 121	(60,3 %)
" M'Ponon	:	92	" 175	(52,5 %)
" "Anarchique"	:	<u>77</u>	<u>100</u>	(77 %)
		302	561	(53,8 %)

2. Lotissements Attié :

Quartier Ayéby	:	129 sur un total de	210	(61,4 %)
┌ dont familles Attié	:	75	" 75	(100 %) ┐
└ "Etrangers"	:	54	" 135	(40 %) ┘
Agnissankoi (2)	:	194	" 318	(61 %)
┌ dont lotissement villageois :	:	163	" 193	(83 %) ┐
└ lotissement Ayécoué	:	<u>31</u>	<u>125</u>	(24,8 %) ┘
		323	528	(61,1 %)
		<u>625</u>	<u>1.089(3)</u>	(57,3 %)

On remarquera, au niveau du travail réalisé, des différences très importantes entre les quartiers, avec de 27 à 100 % des propriétaires interrogés.

Deux scores faibles sont enregistrés dans les quartiers Bossonkoi et Golley (27,5 et 39,2 %). Dans le premier, cet état de fait s'explique par la présence du bas-fond en son milieu, qui ne laisse que 24 lots occupés. Avec ce

-
- (1) Non compris la cinquantaine de questionnaires inutilisables.
 - (2) Le lotissement de Yao Ayécoué ne constitue pas comme le quartier Ayéby, une entité indépendante. Il est étroitement imbriqué dans le village d'Agnissankoi.
 - (3) Non compris les 61 lots du lotissement Ahondjo. Une certaine imprécision (notamment dans le quartier Anarchique) nous permet de porter le chiffre global à "environ" 1.200.

chiffre, le pourcentage remonterait à 45,5 %. Chez Golley, la faiblesse du rendement semble dû à un très fort absentéisme des propriétaires, que l'on ne retrouve pas ailleurs.

A l'opposé, quelques résultats ont été excellents : il ne faut bien sûr pas attacher trop d'importance aux 77 % du quartier "Anarchique", le nombre de lots n'étant pas précisément connu. Mais les 83 % du lotissement villageois d'Agnissankoi (Avocatier) et les 100 % de la "partie familiale" du quartier Ayéby sont exacts et s'expliquent aisément : après réflexion, les communautés Attié ont jugé qu'il était conforme à leurs intérêts de se plier à cette enquête et elles ont accepté, sans restriction, de jouer le jeu.

Cependant, si notre enquête, a porté sur 625 parcelles, elle n'a pas recensé 625 propriétaires.

1. Répartition des parcelles

Il est nécessaire, désormais, de faire nettement la séparation entre les Attié et les "autres", c'est à dire entre une "propriété coutumière urbanisée" (lotissement villageois, partie familiale des lotissements semi-spéculatifs) et une propriété strictement urbaine (lotissements spéculatifs).

a- Dans le "bloc spéculatif", il y a 269 propriétaires pour 302 parcelles recensées :

238 possèdent un seul lot	:	238
27 possèdent 2 lots dans le même quartier	:	54
13 Q. M'Ponon		
6 Q. Sagou		
5 Q. Anarchique		
2 Q. Golley		
1 Q. Bossonkoi		
3 possèdent 2 lots dans 2 quartiers différents :		6
2 Q. M'Ponon et Golley		
1 Q. Bossonkoi et Golley		
1 possède 4 lots dans 2 quartiers différents (3 Q. Sagou et 1 Q. Golley)		4
<hr/> 269		<hr/> 302

Signalons en outre deux importantes implantations familiales dans le quartier Sagou : l'une d'une famille Toussian de Haute-Volta qui occupe 11 parcelles (avec 11 propriétaires différents), l'autre d'une famille Malinké qui possède 8 lots (seulement 5 propriétaires).

Dans les lotissements Attié, l'enquête a permis de dénombrer 80 parcelles appartenant à des "étrangers" (1) (54 au Q. Ayéby et 26 à Agnissankoi) sur un total de 323 (129 au Q. Ayéby et 194 à Agnissankoi). Elles appartiennent à 73 personnes :

68 possèdent 1 semi lot	:	68 lots
4 possèdent 2 lots	:	8 lots
<u>1</u> possède 4 lots	:	<u>4</u> lots
73		80 lots

Le nombre total des propriétaires "étrangers" est donc de 342 (269 + 73) pour 382 parcelles (302 + 80).

b- 13 grandes familles se partagent les 3 lotissements Attié :

Lotissement Ayéby : 3

Chef de famille	Nombre de parcelles		TOTAL
	Detenues actuellement	Vendues	
Assi N'da Ernest	35	35	70
Ayéby Paul	35	75	110
Agbatou Bernard	5	15	20

(1) Par "étrangers" il faut entendre ceux qui ont acheté leur terrain c'est à dire ceux qui ne font pas partie d'une des familles Attié. Ces étrangers peuvent donc être eux-mêmes Attié. A l'inverse, sont inclus dans la communauté Attié ceux à qui le terrain a été donné. Un non Attié peut donc en faire partie.

Lotissement villageois (Avocatier) : 10

Chef de familles	Nombre de parcelles		TOTAL
	Détenues actuellement	Vendues	
Seka Agnissan Jean	24	3	27
Seka Adou Jean-Baptiste	22		22
Yapo Yapo Joseph	30	2	32
Allechi Yapo Jacob	19		19
Yao Ayécoué Pascal	9	2	11
Boni Kambo Augustin	13		13
héritiers de N'cho Yao	10	1	11
Tanoh Assoumou J.-Bap.	8		8
héritiers de N'cho Amokou	8	1	9
Boni George	2	2	4
(divers)	4		4
	<u>149</u>	<u>11</u>	<u>160</u>

Pour obtenir les 163 parcelles qui constituent notre échantillon, à Avocatier, il suffit de rajouter 3 lots vendus par les Ebrié.

Lotissement Ayécoué : 2 (déjà cités)

Chef de famille	Nombre de parcelles		TOTAL
	détenues actuellement	Vendues	
Yao Ayécoué Pascal	15	7	22
Boni George	2	1	3
			<u>25</u>

4 parcelles ont été vendues par les Ebrié, 2 autres par le chef Seka Agnissan (25 + 6 = 31).

Au niveau de chaque parcelle, la notion de propriétaire est naturellement beaucoup plus floue que dans les lotissements spéculatifs. Ici la propriété familiale l'emporte sur la propriété individuelle. Néanmoins, de

nombreux lots, ceux qui sont bâtis, ont un propriétaire en titre, soit le chef de famille, soit un parent déjà installé dans la vie et qui a été capable de construire une maison. C'est au niveau des terrains nus que l'appropriation individuelle est beaucoup plus incertaine : ces terrains qui constituent une "réserve de lots" pour l'avenir sont globalement destinés aux enfants. Officiellement, ils ont chacun un possesseur (qui peut être un enfant de 2-3 ans ou même à naître) mais cette répartition est tout à fait dépourvue de stabilité.

2. Répartition par ethnies

a- Des propriétaires "étrangers" : 23 groupes ethniques ivoiriens, 8 pays étrangers sont représentés parmi les 342 propriétaires actuellement recensés, qui se répartissent ainsi :

237	Ivoiriens	78 %
67	Etrangers	22 %
<hr/>		
304		
23	Malinké et Sénoufo (sans indication d'origine)	
8	Dioula	
7	inconnus	
<hr/>		
342		

Ces 67 "véritables" étrangers viennent principalement de Haute-Volta : 39 sur 67 soit 58,2 %. Ils sont alors Bobo, Gourounsi, Toussian, Dafing, Samogo, Karaboro, Sénoufo, mais surtout Mossi (18 sur 39 voltaïques). Les 28 autres étrangers viennent du Mali (13 Malinké et Sénoufo), du Dahomey (5), du Sénégal, du Niger, du Togo, de la Guinée et du Nigéria (2 chacun).

Si on ne tient pas compte des barrières artificielles que constituent les frontières, le groupe ethnique le mieux représenté est le groupe Malinké (67 dont 38 ivoiriens, 9 maliens, 2 guinéens et 18 sans indication d'origine), suivi des groupes Attié et Baoulé (49 et 45). Ces 3 ethnies rassemblent la moitié (161 = 49 %) (1) de tous les propriétaires. A l'inverse, 17 ethnies et nationalités ne regroupent que 41 propriétaires (12,5 %).

(1) 49 % de 327 propriétaires : 342 - 15 Dioula et inconnus).

Nombre de propriétaires par ethnie

Malinké	67	Dahoméens	5	Sénégalais	2
Attié	49	Bobo	4	Nigériens	2
Baoulé	45	Adioukrou	3	Togolais	2
Senoufo	27	Abouré	3	Nigériens	2
Mossi	18	Abé	3	Alladian	1
Agni	17	Yacouba	3	Mbato	1
Bété	16	Samogo	3	Neyo	1
Gouro	9	We	3	Bakwé	1
Toussian	9	Abron	2	Krou	1
Ebrié	8	Dida	2	Gourounsi	1
Abidji	8	Gagou	2	Karaboro	1
Appolo	5	Dafing	2		

Les "Gens du Nord" représentent 42,2 % (1) des propriétaires (142 dont 67 Malinké, 27 Sénoufo, 38 Voltaïques, 2 Nigériens et 8 Dida). Ceux du Sud sont 181 (53,8 %) dont 145 du groupe Akan, 24 du groupe Krou et 14 Mandé du Sud. Les autres étrangers ne sont que 13 (3,8 %).

Si on fait une analyse au niveau des quartiers on s'aperçoit que la répartition ethnique n'est pas uniforme (cf. tableau). Cette caractéristique ne peut être due à un simple hasard. En effet on constate dans le quartier "Anarchique", la présence de 44 propriétaires originaires du nord, (17 Malinké, 3 Sénoufo, 21 Voltaïques, 3 Dioula) sur un total de 72, soit une proportion de 61 %. Dans le quartier Sagou, cette proportion devient 70,7 % avec 46 "nordistes" (21 Malinké 12 Sénoufo 12 Voltaïques 1 Dioula) pour 65 propriétaires. Au contraire, dans le lotissement contigu de M'Ponon, le rapport des forces est inverse, on n'y trouve plus que 18,9 % de gens du nord (15 propriétaires dont 5 Malinké, 4 Sénoufo, 2 Voltaïques et 4 Dioula, sur un total de 79) pour 72,1 % du Sudistes. Comment alors expliquer cette répartition ethnique ? Il semble bien qu'elle soit liée au prix de vente des parcelles, des prix élevés éliminant d'emblée une clientèle nordiste au pouvoir d'achat plus faible. Les parcelles du quartier M'Ponon, vendues au minimum 100.000 F et le plus souvent aux alentours de 150.000 F ont été pour elle quasi inaccessibles. Au contraire, elle s'est précipitée sur le lotissement Sagou et le quartier Anarchique, où le prix des terrains oscillait entre 15 et 80.000 F.

(1) Sur 336 propriétaires : 343 - 7 inconnus.

Répartition des ethnies par quartiers

11

ETHNIES	Q Sagou	Q M'Ponon	Q Golley	Q Bossoukoi	Q Anarchique	Q Ayéby	Q Agnissankoi	TOTAL
Adioukrou		2	1					3
Alladian		1						1
Ebrié	2	2	1		2		1	8
Mbato						1		1
Abouré	1	2						3
Appolo	1	3	1					5
Abidji		4	1		1	2		8
Abé					1	2		3
Attié	2	10	2	2	5	18	10	49
Agni	1	4	6	1		3	2	17
Abron			1		1			2
Baoulé	9	15	3	4	6	6	2	45
Dida		1	1					2
Neyo			1					1
Krou							1	1
Bakwé			1					1
Bété		7	4		2	4	1	18
Wé			2				1	3
Gagou		2						2
Gouro	1	4			3	1		9
Yacouba	1					2		3
Malinké	21	5	14	1	17	6	4	68
Malinké CI	10	1	7		13	3	2	
Malinké Mali	4	3	2	1		1		
Malinké Guinée					2			
Malinké ?	7	1	5		2	2	2	
Senoufo	12	4	3	2	3	3		27
Senoufo CI	7	2	2		2	2		
Senoufo HV	1			2				
Senoufo Mali	1	1			1	1		
Senoufo ?	3	1	1					
Voltaïques	12	2	2		21		1	38
Bobo	2					2		
Gourounsi	1							
Toussian	8		1					
Mossi	1					16	1	
Dafing			1			1		
Samogo		1				2		
Karaboro		1						
Autres Etrangers		5	2		5	1		13
Sénégalais		1				1		
Nigériens		1	1					
Togolais		2						
Dahoméens		1				3	1	
Nigériens			1			1		
Dioula	1	4			3			8
Sans renseignement	1	2	1		2		1	7
	65	79	47	10	72	49	24	346

(1) On ne retrouve pas 342 propriétaires, car, dans ce tableau les 4 personnes qui possèdent deux parcelles dans deux quartiers différents sont comptées deux fois.

Une deuxième "anomalie" apparaît à l'étude de ce tableau : c'est l'importance du groupe Attié parmi les propriétaires "étrangers" (1) du quartier Ayéby et d'Agnissankoi. Elle est aisément explicable par un système de relations privilégiées avec les vendeurs Attié, qui favorisent des acheteurs de même origine qu'eux. Parmi les "étrangers" du quartier Ayéby, 36,7 % sont des Attié. A Agnissankoi, ils représentent 44 % (10 sur 24).

b- Des propriétaires des lotissements Attié : pour les 168 parcelles familiales du village Attié d'Agnissankoi (Avocatier et lotissement Ayécoué) on compte 160 propriétaires. Parmi eux, 14 (soit 8,7 %) ne sont pas des Attié, tout en faisant partie intégrante de la communauté villageoise. Ce sont :

6	Baoulé
2	Abouré
2	Agni
1	Sénoufo
1	Wobé
1	Alladian
1	Yoruba
<u>14</u>	

Ces 14 propriétaires sont soit membre d'une des familles villageoises (gendre...) soit ancien employé (mécanicien, manoeuvre...) ou ami de l'un des chefs de famille. Le terrain qu'ils occupent est un don.

Tous les autres (146 soit 91,2 %) sont membres d'un des 10 familles villageoises.

3. L'âge des propriétaires

L'âge moyen des propriétaires de lots achetés est de 39 ans. Il est de 34 ans à Agnissankoi. Le manque de données complètes sur les propriétaires du quartier Ayéby n'a pas permis de faire ce calcul, mais il ne fait pas de doute qu'il serait plus faible encore.

On ne peut devenir propriétaire dans un lotissement spéculatif que lorsqu'on est suffisamment installé dans la vie pour avoir l'argent nécessaire. Ceci explique pourquoi les moins de 25 ans ne représentent que 3,3 % de 333 propriétaires (voir tableau et graphique). Et encore, ces 3,3 % ne sont-ils 10

(1) cf. note page 7).

Tableau et graphique comparatifs des âges entre propriétaires de lots achetés et propriétaires d'Agnissankoi.

Classes d'âge	Propriétaires de lots achetés	Propriétaires d'Agnissankoi
0 - 4 ans	2	-
5 - 9	1	2
10 - 14	1	2
15 - 19	1	8
20 - 24	6	19
25 - 29	33	26
30 - 34	64	26
35 - 39	64	25
40 - 44	60	17
45 - 49	45	12
50 - 54	24	11
55 - 59	20	5
60 - 64	10	2
65 et +	<u>2</u>	<u>2</u>
	333	157
sans indication d'âge	<u>10</u>	<u>3</u>
TOTAL	343	160

plus souvent que des propriétaires fictifs, le terrain ayant été acheté par leur père, à leur nom. Les plus nombreux sont ceux de 30 à 44 ans (188 sur 333 soit 56,4 %), tandis que les plus de 50 ans ne dépassent pas 17 %. Donc il n'y a quasiment pas de très jeunes, mais il n'y a pas non plus beaucoup de vieux : 80 % ont entre 25 et 49 ans, et on peut se demander si le caractère spontané du quartier n'a pas favorisé la venue d'une classe de propriétaires jeunes.

La courbe représentative des âges des propriétaires d'Agnissankoi est très différente : en dehors du fait qu'elle figure un nombre moindre de personnes (157 au lieu de 333), elle est plus aplatie, et décalée vers la gauche. Qu'elle soit décalée vers la gauche signifie qu'elle représente une population plus jeune que la précédente : ainsi, si on reprend les 3 catégories des 30 à 44 ans, on n'y trouve plus que 43,3 % des propriétaires (contre 56,4 %), tandis que celles de 25 à 39 ans, les plus nombreuses, en regroupent 49 %. Quant à l'aplatissement de la courbe, elle est due à une forte proportion de moins de 25 ans (19,7 % au lieu de 3,3 %) avec, par exemple, 8 propriétaires de 15 à 19 ans au lieu de 1 et 19 de 20 à 24 ans au lieu de 6. Cela vient, bien entendu, du caractère familial du lotissement dans lequel chaque jeune est sensé recevoir un terrain. Cette proportion est probablement beaucoup plus forte encore au quartier Ayéby où, étant donné l'étendue du lotissement, tous les enfants, même les plus petits, même ceux qui sont encore dans le ventre de leur mère, sont déjà propriétaires.

4. La profession des propriétaires

La principale différence est celle qui sépare les salariés, travaillant pour un autre (administration, société, personne privée...), des non salariés, travaillant pour leur compte personnel.

a- Les propriétaires de lots achetés : 111 hommes sur 342 propriétaires (soit 32,4 %), sont des non salariés qui pratiquent une vingtaine de métiers. Mais trois métiers principaux occupent plus de la moitié d'entre eux (60 %), 67 sur 111 : 29 sont planteurs, 25 commerçants et 13 transporteurs. Ces dénominations génériques peuvent cependant recouvrir des réalités fort différentes. Viennent ensuite les "métiers du bâtiment", avec les maçons qui en forment l'élément principal (11 personnes), les peintres, les plombiers, les électriciens... L'ensemble regroupe 26 propriétaires. Les autres métiers sont plus disparates et n'occupent que peu de monde : on compte 5 charbonniers, 4 tailleurs, 4 personnes pratiquant un travail en rapport avec l'automobile (mécanicien, tôlier, peintre auto)...

Répartition des non-salariés par ethnies

Profession \ Ethnie	Planteur	Commerçant	Transporteur	Maçon	Menuisier	Plombier	Electricien	Peintre batim.	Carreleur	Ferrailleur	Entrepreneur	Mécanicien	Tôlier	Peintre auto	Charbonnier	Tailleur	Chaudronnier	Eleveur	Pêcheur	Chauffeur	Exploit. Forest	
Adioukrou																						
Alladian																						
Ebrié	1																		1			2
Mbato		1																				1
Abouré																						
Appolo							1													1		2
Abidji															1							1
Abé																						
Attié	5		1			1											1					8
Agni	2		1																		1	4
Abron	1							1														2
Baoulé	3	1	2						1													7
Dida																						
Neyo																						
Krou																						
Bakwé																						
Bété				1		1								1								3
We																						
Gagou																						
Gouro									1													1
Yacouba	1																					1
Malinké	1	7	9	6	2		1	1			1	1			5	2						36
Sénoufo	4	4		1						1			1					1				12
Voltaïques																						
Bobo	2	1									1											4
Gourounsi	1																					1
Toussian	6																					6
Mossi		3		2																		5
Dafing		1																				1
Samogo							1															1
Karaboro																						
Autres Etrangers																						
Sénégalais		1																				1
Nigériens		2																				2
Togolais	1																					1
Dahoméens	1																					1
Nigériens		1																				1
Dioula	1	3		1																		5
Sans renseignement							1						1			1						3
TOTAL	29	25	13	11	2	2	4	2	2	1	2	1	2	1	5	4	1	1	1	1	1	111

Ces métiers sont surtout exercés par des gens du Nord : en effet, sur les 111 non salariés, on recense 36 Malinké (de loin le plus fort contingent ethnique, 3 fois plus que le deuxième groupe), 12 Sénoufo, 18 Voltaïques, 2 Nigériens et 5 Dioula, soit 73 personnes (67,5 % des non salariés (1)).

On remarque tout de suite que certaines professions sont complètement monopolisées par ces nordistes :

commerçants	:	21 sur 25 dont 7 Malinké
transporteurs	:	9 sur 13 dont 9 Malinké
maçons	:	10 sur 11 dont 6 Malinké
charbonnier	:	5 sur 5 dont 5 Malinké (Bambara)

Quant à l'activité de planteur, traditionnelle en zone de forêt, c'est à dire au sud, elle est revendiquée par 29 personnes, pour moitié du sud, pour moitié du nord. Mais avant d'en tirer des conclusions, il serait nécessaire de savoir ce que chacun place sous l'étiquette "planteur".

Notons cependant que sur ces 5 activités principales, qui regroupent 83 personnes, les gens du nord sont 60 soit 72,2 %.

Les autres métiers sont si faiblement représentés qu'aucune extrapolation n'est possible.

Nous avons vu que sur l'ensemble des 342 propriétaires "étrangers", c'est à dire au niveau global du secteur de la Gendarmerie, la proportion de non-salariés est 32,4 %. Mais de grosses différences existent entre les quartiers :

quartier Sagou	:	32 non salariés sur 65 propriétaires	(49,2 %)
" Golley	:	18 " 47 "	(38,2 %)
" Anarchique	:	23 " 72 "	(31,9 %)
Agnissankoi	:	7 " 24 "	(29,1 %)
quartier M'Ponon	:	22 " 79 "	(27,8 %)
" Ayéby	:	9 " 49 "	(18,3 %)
" Bossonkoi	:	1 " 10 "	(10 %)
		112 (2)	346 (3)

(1) Sur 108 personnes : 111 - 3 sans indication d'ethnie.

(2) 112 et non 111, car un transporteur Malinké, propriétaire chez Sagou et Golley, est compté deux fois.

(3) De même, 346 et non 342, car 4 personnes possèdent des terrains dans 2 quartiers différents. Elles sont également comptées 2 fois.

Pourquoi 49,2 % dans le quartier Sagou et seulement 27,8 % chez M'Ponon par exemple ? Ces différences sont dues à la présence plus ou moins importante dans le quartier de Gens du Nord : ils sont 28 sur les 32 non salariés du quartier Sagou et sur les 16 qui habitent le quartier M'Ponon, 12 sont non salariés.

	Total nordistes dans quartier	non salariés	dont nordistes
Q. Sagou	46	32	28
Q. Anarchique	44	23	19
Q. Golley	20	18	12
Q. M'Ponon	16	22	12

Remarquons cependant que les nordistes non salariés (73) ne représentent que 51,4 % de l'ensemble des nordistes (142).

Parmi les 342 propriétaires du secteur de la Gendarmerie, il y a 34 femmes : 27 sont non salariées, 5 salariées et pour 2 d'entre elles les questionnaires sont incomplets et ne mentionnent pas leur profession.

Les 27 femmes non salariées exercent deux professions traditionnelles : elles sont commerçantes (19) ou couturières (8). On remarquera encore une fois l'attrait exercé par le commerce sur les Malinké, et le grand nombre de femmes baoulé actives (un tiers).

FEMMES PROPRIETAIRES	Commerçante	Couturière	Infirmière	Institutrice	Secrétaire	Total
Appolo			(1)			1
Abé		(1)				1
Ebrié					(1)	1
Agni	4					4
Attié	1	2				3
Baoulé	5	4		(1)		10
Gouro		1	(1)			2
Malinké	7					7
Sénoufo	1					1
Dahoméenne	1					1
?	1					1
TOTAL	19	9	2	1	1	32

Malgré leur nombre plus réduit, les 5 femmes salariées ont des activités plus diversifiées : 2 sont infirmières, 1 est institutrice, 1 couturière, et 1 secrétaire.

Aux 2 femmes pour lesquelles il n'y a pas de renseignement s'ajoutent 2 hommes, c'est à dire que après soustraction de :

111 hommes non salariés

27 femmes non salariées

5 femmes salariées

4 hommes et femmes sans renseignement,

il reste 195 hommes salariés.

Ces 195 hommes exercent 76 métiers très divers, qui ont été regroupés dans les 14 rubriques suivantes :

(1) Chiffres concernant les salariés.

PROFESSIONS

<u>Armée, Police</u>				
<u>Gendarmerie</u>	11		<u>Commerce</u>	5
Policier	5		Agent commercial	2
Douanier	1		Gérant Chaîne Avion	2
Militaire	1		Employé de commerce	1
Gendarme	3			
Garde republicain	1		<u>Employés de bureau</u>	31
		14	Commis	13
<u>Bâtiment</u>			Secrétaire	2
Maçon	7		Dactylo	3
Menuisier	1		Adj. Administratif	3
Electricien	1		Comptable	9
Peintre	1		Rédacteur d'Assurance	1
Carreleur	2			
Plombier	1		<u>Petits métiers</u>	35
Staffeur	1		Chauffeur	17
		13	Manoeuvre	7
<u>Automobile</u>			Gardien	4
Tôlier	1		Planton	3
Mécanicien	12		Jardinier	2
			Boy	1
<u>Agriculture</u>		3	Serviteur présidence	1
Conducteur d'agriculture	1			
Moniteur de production animale			<u>Autres métiers</u>	21
et végétale	1		Barman	1
Ingénieur agricole	1		Massicotier	1
		17	Mécanographe	1
<u>Enseignement</u>			Typographe	2
Instituteur	16		Tailleur	3
Directeur d'école	1		Ajusteur	1
		12	Dessinateur	1
<u>Transporteurs</u>			Bijoutier	1
Conducteur SOTRA	2		Magasinier	5
Receveur SOTRA	4		Machiniste	2
Contrôleur SOTRA	1		Econome	1
Conducteur RAN	3		Contrôleur de produits	1
Surveillant RAN	1		Déclarant en douanes	1
Ajusteur RAN	1			
			<u>Métiers</u>	
<u>Religion</u>		2	<u>sans précision</u>	14
Evangéliste	2		Chef de service	1
		12	Chef d'équipe	2
<u>Administration</u>			Agent de maîtrise	1
Inspecteur Caisse Stab.	1		Agent d'exploitation	1
Inspecteur J. et Sports	1		Agent technique	3
Agent des PTT	1		Agent d'acheminement	1
Agent des Impôts	2		Contremaître	1
Agent des Eaux et Forêts	1		Chef du personnel	2
Greffier au Tribunal	1		Stagiaire (?)	1
Receveur au Marché	1		Moniteur (?)	1
Infirmier	2			
Journaliste	1		<u>Retraité</u>	5
Fonctionnaire en disp.	1			
			<u>TOTAL</u>	195

La diversité, qui ne fera que s'accroître avec le développement du pays, est illustrée par le fait que, sur 76 professions recensées, 44 n'ont qu'un seul représentant (soit 44 personnes : 22,5 % du total). A l'inverse, 4 métiers regroupent 58 personnes : chauffeur (17), instituteur (16), commis (13) et mécanicien (12), soit 30 % des 195 salariés. Au niveau des rubriques, les plus importantes sont celles des employés de bureau et des "petits métiers", avec 31 et 35 membres, soit 66 personnes (34 %).

Les particularités ethniques sont ici beaucoup moins évidentes que dans le cas des non salariés : le développement de l'économie commence à réaliser le mélange de toutes les ethnies. Alors que sur 11 maçons particuliers, 10 sont du nord, ils ne sont plus que 3 sur 7 maçons salariés, les autres venant du sud. Remarquons néanmoins que sur 16 instituteurs, 9 sont Attié, que 5 manoeuvres sur 7 sont mossi. Les "petits métiers" sont d'ailleurs plutôt tenus par des gens du nord : ils sont 22 sur 35 (dont Malinké : 9, Mossi : 8, et Sénoufo Toussian, Dioula, Samogo, Dafing : 1).

b- Les propriétaires des lotissements Attié. Pour illustrer la particularité de la communauté Attié, et en même temps son passage progressif d'une économie traditionnelle à une économie urbaine, nous prendrons une fois de plus le seul exemple d'Agnissankoi, le manque de données complètes sur le quartier Ayéby nous empêchent de l'inclure dans ce paragraphe.

L'activité traditionnelle est celle de planteur : 20 personnes la pratiquent encore exclusivement, ce qui peut paraître faible par rapport à l'importance démographique d'Agnissankoi. C'est pourtant beaucoup pour un village déjà touché par Abidjan, d'autant plus que 14 autres propriétaires exercent cette activité en plus d'un travail salarié. Sur 160 propriétaires, il y a donc 34 planteurs (21 %). La vitalité de la profession s'explique par le fait que la plupart des plantations ne sont pas situées à proximité d'Agnissankoi où le manque de terre n'aurait pas permis à chacun d'avoir une place décente et où la mutation actuelle a déjà commencé à tout bouleverser, mais "au village", c'est à dire près d'Adzopé ou d'Agou.

Notons aussi que de nombreuses personnes cultivent un peu de manioc ou d'igname pour leur usage personnel.

6 autres propriétaires sont non salariés : 4 sont transporteurs, 1 commerçant (Yoruba, photographe), 1 vendeur de poissons (Abouré).

Ce sont donc au total 26 hommes qui sont non salariés, soit moitié moins, en proportion que dans les quartiers spéculatifs (16,2 % contre 32,4 %). La composition professionnelle est aussi sensiblement différente.

AGNISSANKOI : Les salariés (hommes)

			<u>Employé de bureau</u>	13
<u>Armée, Police, Gendarmerie</u>	5			
Douanier	2		Commis	8
Policier	2		Secrétaire	1
Gendarme	1		Adjt. administratif	1
			Dactylo	1
			Comptable	2
<u>Bâtiment</u>	2			
Menuisier	2		<u>Petits métiers</u>	9
			Chauffeur	7
<u>Automobile</u>	4		Manoeuvre	2
Mécanicien	4			
			<u>Autres métiers</u>	12
<u>Agriculture</u>	1		Représentant	1
Moniteur d'agriculture	1		Programmeur	1
			Mécanographe	1
<u>Enseignement</u>	6		Préparateur labo	1
Instituteur	8		Magasinier	3
			Tailleur	2
			Soudeur	2
<u>Transporteurs</u>	10		Contrôleur-régleur	1
Conducteur SOTRA	1			
Receveur SOTRA	3		<u>Métiers sans précision</u>	3
Mécanicien SOTRA	1			
Chef atelier RAN	1		Chef d'équipe	1
Menuisier RAN	1		Assistant	1
Mécanicien RAN	2		Transiteur	1
Conducteur RAN	1			
			<u>Retraité</u>	3
<u>Administration</u>	16			
Contrôleur des Impôts	1			
Ingenieur Eaux et Forêts	2			
Magistrat	1			
Receveur au Marché	1			
Infirmier	5			
Caissier recette municipale	1			
Caissier EECI	1		Elève	9
Agent EECI	1			
Technicien PTT	1		Etudiant	7
Facteur de Gare	1			
Délégué ministère du Plan	1		Chômeur	5
<u>Commerce</u>	6			
Employé de commerce	4			
Gérant Chaîne Avion	1			
Commerçant PAC	1			
			<u>TOTAL</u>	92
			<u>TOTAL</u>	113

92 propriétaires hommes sont intégrés à l'économie moderne en tant que salariés, c'est à dire exactement la même proportion que dans les quartiers spéculatifs (57,5 % contre 57 %).

Si on regroupe les 46 métiers exercés dans les mêmes rubriques que précédemment, on constate quelques différences, mais aussi de nombreux points communs. Les "métiers du bâtiment" et les "petits métiers", dont la plupart sont traditionnellement aux mains des nordistes, disparaissent presque. Au contraire, les employés de bureau, les employés de la SOTRA et de la RAN, ceux de l'administration, sont toujours bien représentés, ainsi que les instituteurs, métier pour lequel les Attié semblent avoir une prédilection particulière. Le nombre des infirmiers est également important, mais il s'explique aisément par le fait que Yao Ayécoué, lui-même infirmier, a distribué quelques terrains à des compagnons de travail.

Notons enfin, et ceci est valable pour Agnissankoi comme pour les quartiers spéculatifs, l'absence quasi totale de salariés du secteur secondaire.

En plus de ces 118 hommes (26 non salariés, 92 salariés). Les femmes et les jeunes détiennent 42 parcelles : parmi eux 12 élèves (9 garçons, 3 filles), 7 étudiants, 5 jeunes qui ont quitté l'école sans pour autant trouver du travail, 13 ménagères, 2 commerçantes, 2 secrétaires, 1 dactylo. Nous avons déjà vu que la forte proportion de jeunes parmi les propriétaires est due au caractère villageois du lotissement. Il en est de même pour la présence des femmes (13 % des propriétaires) qui ne sont plus ici, commerçante ou couturière, mais simplement ménagère. Ici, le droit à la propriété ne nécessite pas de revenu.

5. Les revenus

Nous verrons d'abord les revenus des salariés, fixes, mensuels, et ensuite ceux des non salariés, irréguliers et sujets à des fluctuations.

a- Les revenus des salariés. Les résultats ont été rassemblés dans le tableau de la page suivante.

Sur 198 salariés des quartiers spéculatifs, 33 % (1) gagnent entre 30 et 50.000 F par mois et 66 % entre 20 et 70.000 F. Pour 1/10 seulement le salaire est supérieur à 100.000 F.

(1) Mis à part les 6 retraités et les 3 "sans indication de salaire" (pour ce pourcentage comme pour les suivants).

REPARTITION DES SALAIRES

Quartiers Salaires	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Bossonkoi	Q Sagou	Q Ayéby	Q Agnissankoi (Etrangers)	TOTAL	Lotissement villageois d'Agnissankoi	TOTAL
moins de 10.000	1							1	1	2
10 à - de 20.000	/		3					3	/	3
20 à - de 30.000	1		10	2	2	3	1	19	10	29
30 à - de 40.000	6		13	1	6	6	2	34	11	45
40 à - de 50.000	8	4	6	/	5	5	1	29	20	49
50 à - de 60.000	7	4	/	/	3	5	4	23	14	37
60 à - de 70.000	5	7	3	/	1	6	2	20	7	27
70 à - de 80.000	4	3	/	1	1	/	3	12	5	17
80 à - de 90.000	4	2	4	4	/	4	1	19	6	25
90 à - de 100.000	1	3	1	/	2	1	1	9	2	11
100 à - de 110.000	2	/		1	/	/	/	3	1	4
110 à - de 120.000	1	/			/	1	/	2	1	3
120 à - de 130.000	2	1			1	1	1	6	3	9
130 à - de 140.000	2	/			/	1	/	3	1	4
140 à - de 150.000	/	/			/	/	/	/	1	1
150.000 et plus	1	2			1	1	1	6	/	6
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Retraité	3	1	2					6	3	9
sans indication de salaire	/	1	1			1		3	6	9
TOTAL	48	24	43	9	22	35	17	198	92	290

Les choses sont un peu différentes dans le lotissement villageois d'Agnissankoi où 75 % des salariés ont leur revenu compris entre 20 et 70.000 F, et 8 % touchent plus de 100.000 F.

Toutefois l'ensemble des quartiers commerciaux n'est pas homogène. Deux cas extrêmes s'opposent, celui du quartier M'Ponon et celui du quartier Anarchique. Dans ce dernier, les revenus sont très groupés, et bas : 65 % des salaires oscillent entre 20 et 40.000 F, tandis que chez M'Ponon au contraire, il y a une très grande dispersion des revenus : les 2 principales classes de salaires ne regroupent que 33 % des salariés (entre 40 et 60.000 F) et 18 % d'entre eux dépassent les 100.000 F.

Le revenu moyen, pour l'ensemble de tous les salariés est élevé : 62.000 F, mais il existe une différence de près de 40.000 entre le revenu moyen du quartier Anarchique et celui du quartier Golley. Les terrains bon marché des

Revenu moyen par quartiers

Q• Anarchique	39.900 F
Q. Sagou	54.400 F
Q. Bossonkoi	64.400 F
Q. M'Ponon	65.000 F
Q. Ayéby	65.200 F
Agnissankoi (Etrangers)	73.800 F
Q. Golley	76.400 F
Lot villageois d'Agnissankoi	55.500 F

quartiers Anarchique et Sagou ont en effet attiré une clientèle peu aisée. Notons aussi que c'est dans ces 2 mêmes quartiers que se trouvent les plus fortes proportions de gens du nord et de non salariés.

Mais, souvent, le salaire n'est qu'une partie du revenu de chacun. En effet, sur 198 salariés, dans les quartiers commerciaux, 36 seulement se contentent de leur seul salaire. Les 162 autres perçoivent des loyers (93 d'entre eux), où bien ils possèdent une plantation (28), ou un taxi-brousse, une boutique, une école... (14). Enfin souvent ils touchent des allocations familiales (51). Les propriétaires du lotissement villageois d'Agnissankoi sont moins nombreux à pouvoir arrondir leurs fins de mois : il y a en effet très peu de location dans le village, alors que ce poste constitue le plus gros des revenus supplémentaires dans les autres quartiers.

Les différents revenus des salariés
(nombre de propriétaires concernés)

Revenus	Quartiers	Q M ^o Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Bossonkoi	Q Sagou	Q Ayéby	Agnissankoi	Lotissement villageois d'Agnissankoi	TOTAL
Salaires		48	24	43	9	22	35	17	92	290
Loyers		32	18	23	7	10	13	0	6	109
Revenus d'un tra- vail non salarié	Plantation	8	-	4	2	3	5	6	9	37
	divers (1)	1	-	2	-	1	1	1	8	14
Revenus annexes	Epouse salariée	3	3	2	-	4	7	3	4	26
	Alloc. Fam. (2)	11	1	14	4	3	11	4	15	63
	Pension (3) Ancien combattant	1	-	-	-	-	-	-	-	1

(1) Boutiquier, transporteur, propriétaire d'école, etc...

(2) Il s'agit des allocations familiales des travailleurs du secteur privé (2.850 F par enfant payés trimestriellement).
Dans le secteur public, elles sont intégrées au salaire.

(3) Trimestrielle.

Il en résulte que, d'une manière générale, considérer les seuls salaires reviendrait à commettre une lourde erreur. Pour l'éviter, nous avons établi un tableau qui donne par quartier, les revenus globaux annuels (1) des salariés.

Les propriétaires se répartissent ainsi :

(1) Les salaires sont mensuels, mais les allocations familiales (du secteur privé) sont trimestrielles, les plantations donnent un revenu annuel... Il était donc préférable de calculer un revenu global annuel.

Revenus globaux annuels des salariés

Revenus	Quartiers	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Bossonkoi	Q Sagou	Q Ayéby	Agnissankoi	TOTAL	Lotissement villageois d'Agnissankoi	TOTAL
0 à - de 100.000										1	1
100 à - de 200.000									1	-	1
200 à - de 300.000		1		5		2			8	1	9
300 à - de 400.000		1		7	2	1	2	1	14	11	25
400 à - de 500.000		2	1	10	-	2	4	-	19	10	29
500 à - de 600.000		4		4	1	3	3	-	15	15	30
600 à - de 700.000		2	2	4	-	4	5	3	20	12	32
700 à - de 800.000		4	1	3	-	1	3	3	15	4	19
800 à - de 900.000		6	3	2	-	3	6	2	22	7	29
900 à - de 1.000.000		2	3	1	-	-	1	3	10	4	14
1.000 à - de 1.100.000		2	2	1	-	1	3	-	9	3	12
1.100 à - de 1.200.000		2	1	2	-	-	-	-	5	2	7
1.200 à - de 1.300.000		2	-	-	2	-	2	-	6	5	11
1.300 à - de 1.400.000		2	2	-	1	-	1	1	7	-	7
1.400 à - de 1.500.000		6	1	-	1	-	1	-	9	5	14
1.500 à - de 1.600.000		-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
1.600 à - de 1.700.000		-	-	-	1	2	-	-	3	1	4
1.700 à - de 1.800.000		3	2	-	-	-	-	-	5	-	5
1.800 à - de 1.900.000		1	1	-	1	-	-	-	3	1	4
1.900 à - de 2.000.000		1	1	1		-	-	1	4	-	4
2.000 à - de 3.000.000		6	1	1		2	2	2	14	2	16
3.000 et +			2	1		1	2	1	7	-	7
sans indication		-	1	1	-	-	-		2	7	9
TOTAL		48	24	43	9	22	33	17	198	92	290

Tranche de revenus annuels	Quartiers spéculatifs		Lotissement villageois	
	Nombre de propriétaires	Proportion	Nombre de propriétaires	Proportion
- de 500.000 F	42	21,4 %	23	27 %
500.000 F à - de 1.000.000 F	82	41,8 %	42	42 %
1.000.000 F à - de 1.500.000 F	36	18,3 %	15	17,6 %
1.500.000 F à - de 2.000.000 F	15	7,6 %	3	3,5 %
2.000.000 et +	21	10,7 %	2	2,3 %
TOTAL	196	100	85	100

Entre le lotissement villageois et les quartiers spéculatifs la principale différence réside dans la dernière tranche de revenus : 11 % des propriétaires des quartiers commerciaux gagnent 2.000.000 et plus en une année contre seulement 2,3 % à Agnissankoi.

b- Les revenus des non salariés : ils sont, par nature irréguliers. Ils subissent des fluctuations. Les chiffres donnés dans les pages suivantes ne peuvent donc être qu'indicatifs.

Comme dans le paragraphe précédent, 2 tableaux ont été établis : le premier donne les revenus annuels de l'occupation principale, le second les revenus globaux annuels. On en tire les résultats suivants :

Tranche de revenus annuels	Revenus de l'occup. principale		Revenus globaux	
	Q spéculatifs	Lotissement villageois	Q spéculatifs	Lotissement villageois
- de 500.000	48,9 %	64 %	30,8 %	52 %
500.000 F à - 1.000.000 F	35,1 %	28 %	38,2 %	36 %
1.000.000 F à - 1.500.000 F	9,5 %	4 %	11,7 %	8 %
1.500.000 F à - 2.000.000 F	3,1 %	-	10,6 %	-
2.000.000 et +	3,1 %	4 %	8,5 %	4 %

Non salariés
Revenus de l'occupation principale (annuels)

Revenus	Quartiers	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Bossonkoi	Q Sagou	Q Ayéby	Q Agnissankoi	TOTAL	Lotissement villageois d'Agnissankoi	TOTAL
0 à - de 100.000					1				1	5	6
100 à - de 200.000		3							3	3	6
200 à - de 300.000		1	4	1		3			9		9
300 à - de 400.000		5	4	6		7	4	2	28	2	30
400 à - de 500.000		1	2	2					5	6	11
500 à - de 600.000		2				2	4		8	4	12
600 à - de 700.000		5	1	3					9		9
700 à - de 800.000		1		2				1	4	2	6
800 à - de 900.000		1		1		3			5		5
900 à - de 1.000.000		1	2			3		1	7	1	8
1.000 à - de 1.100.000			1						1	1	2
1.100 à - de 1.200.000									-		-
1.200 à - de 1.300.000			1	1		4		1	7		7
1.300 à - de 1.400.000									-		-
1.400 à - de 1.500.000								1	1		1
1.500 à - de 1.600.000						1		1	2		2
1.600 à - de 1.700.000						1			1		1
1.700 à - de 1.800.000											
1.800 à - de 1.900.000											
1.900 à - de 2.000.000											
2.000 à - de 3.000.000			1						1		1
3.000.000 et +				1		1			2	1	3
sans indication		2	2	6		7	1		18	1	19
TOTAL		22	18	23	1	32	9	7	112	26	138

Non salariés
Revenus globaux annuels

Revenus	M'Ponon	Golley	Anarchique	Bossonkoi	Sagou	Ayéby	Agnissankoi	TOTAL	Lotissement villageois d'Agnissankoi	TOTAL
0 à - de 100.000									4	4
100 à - de 200.000								2	4	6
200 à - de 300.000		1			1			2	-	2
300 à - de 400.000	1	1	6		3	1	1	13	1	14
400 à - de 500.000	3	3	1	1	2	1	1	12	4	16
500 à - de 600.000	3	2	1		1	3	-	10	4	14
600 à - de 700.000		2	3		4	3	-	12	2	14
700 à - de 800.000	1		1				-	2	2	4
800 à - de 900.000	1	1			1			3	-	3
900 à - de 1.000.000	2	3	1		2		1	9	1	10
1.000 à - de 1.100.000			1		1		-	2	-	2
1.100 à - de 1.200.000	2				1		-	3	1	4
1.200 à - de 1.300.000							1	1	1	2
1.300 à - de 1.400.000	2				1		1	4		4
1.400 à - de 1.500.000			1				-	1		1
1.500 à - de 1.600.000	2				3		-	5		5
1.600 à - de 1.700.000			1		1		-	2		2
1.700 à - de 1.800.000					1		-	1		1
1.800 à - de 1.900.000		1					1	2		2
1.900 à - de 2.000.000								-		-
2.000 à - de 3.000.000		1			1			2		2
3.000.000 et +	1	1	1		2		1	6	1	7
sans indication	2	2	6		7	1		18	1	19
TOTAL	22	18	23	1	32	9	7	112	26	138

Alors que 48,9 % des propriétaires non salariés ont un revenu principal inférieur à 500.000 F par an, ils ne sont plus que 30,8 % à avoir un revenu global identique : c'est dire l'importance, dans les quartiers spéculatifs, des revenus annexes. A l'opposé, ils ne sont que 3,1 % et encore 3,1 % dans les 2 tranches de salaires supérieures. Si on ajoute les autres revenus, la proportion devient beaucoup plus forte : 10,6 % des propriétaires gagnent entre 1.500.000 F et 2.000.000 F par an, 8,5 % dépassent les 2.000.000 F.

Ce phénomène est moins net dans le lotissement villageois d'Agnissankoi, où de nombreux propriétaires se contentent d'un seul revenu. Néanmoins, tandis que 64 % d'entre eux ont un revenu principal inférieur à 500.000 F, ils ne sont plus que 52 % (chiffre encore très fort) à avoir un tel revenu global. La proportion des 2 tranches de salaire supérieure reste inchangée.

6. Absentéisme. Lieu de résidence. Statut résidentiel.

Pour avoir une vue précise du degré d'absentéisme des propriétaires du secteur de la Gendarmerie, il est préférable de connaître préalablement l'état du bâti (voir tableau "Etat du bâti").

a- Mesure de l'absentéisme.

Les 382 parcelles^{achetées}/se répartissent comme suit : 74 terrains nus (19,3 %), 62 en construction (16,2 %) et 245 bâtis (64,1 %). Parmi ceux-ci, seuls 95 sont effectivement habités par le propriétaire, qui est donc seulement présent dans 25,6 % de l'ensemble des parcelles (1) ou dans 40,7 % des lots bâtis.

Evidemment la situation est bien différente suivant les quartiers puisque la proportion de terrains bâtis passe de 80,4 % dans le quartier M'Ponon à seulement 19,2 % à Agnissankoi. A l'inverse, alors que les terrains

	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Sagou	Q Ayéby	Q Agnissankoi
Terrain nu	13 %	10,2 %	11,6 %	17,3 %	25,9 %	50 %
Terrain en construction	6,5 %	12,2 %	16,8 %	13,6 %	33,3 %	30,7 %
Terrain bâti	80,4 %	77,5 %	71,4 %	58,9 %	40,7 %	19,2 %
	100 %					

(1) 370 parcelles : 382 - 12 cas imprécis.

Etat du bâti en juin-juillet 1975 (par parcelles)
dans les lotissements spéculatifs.

Etat du bâti		Quartiers	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Sagou	Q Bossonkoi	Q Ayéby	Agnissankoi	TOTAL
Terrain construit (1 bâtiment au moins est terminé)	propriétaire présent		29	7	29	18	1	11	-	95
	propriétaire absent		40	31	23	23	7	10	5	139
	?		5	-	3	2	1	1	-	12
Terrain en construction			6	6	13	10	1	18	8	62
Terrain nu			12	5	9	20	1	14	13	74
TOTAL			92	49	77	73	11	54	26	382

en construction ne représentent que 6,5 % des parcelles du lotissement M'Ponon, on les trouve dans la proportion de 33 % et 31 % dans les 2 lotissements Attié (Ayéby et Agnissankoi). Quant aux terrains nus, ils sont encore très nombreux dans les quartiers Sagou et Ayéby, et surtout à Agnissankoi.

	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Sagou	Q Ayéby	Q Agnissankoi
présence par rapport au total des lots	33 %	14,2 %	39,1 %	25,3 %	20,7 %	0 %
présence par rapport aux lots bâtis	42 %	22,5 %	55,7 %	43,9 %	55 %	0 %

Naturellement l'absentéisme calculé par rapport au nombre total de lots est fonction de la proportion de terrains nus et en construction. Ainsi des quartiers déjà fortement construits comme le quartier M'Ponon ou le quartier Anarchique, ont un pourcentage de présence supérieur à la moyenne (33 % et 39% contre 25,6 %). Au contraire, des quartiers plus jeunes, comme le quartier Ayéby, encore très peu construits ont un pourcentage inférieur (20,7 % contre 25,6 %). Remarquons cependant le cas particulier du quartier Golley, construit à 77 % dont les propriétaires ne sont présents que dans une très faible proportion (14 %) sans que l'on puisse y trouver une explication logique.

Par contre si la présence des propriétaires est calculée par rapport au nombre de lots bâtis, l'âge des lotissements n'entre plus en ligne de compte: on remarque alors que les quartiers "Anarchique" et Ayéby arrivent largement en tête. Le premier est habité par une classe sociale peu aisée, essentiellement venue du nord, qui n'a pas pris encore des habitudes spéculatives (qui n'en a d'ailleurs pas les moyens) et préfère vivre chez soi, reconstituant ici son mode de vie villageois, comme tendrait d'ailleurs à le prouver l'aspect du quartier. Le phénomène est le même, bien que moins désordonné, dans le quartier Ayéby, où la plupart des acheteurs sont eux mêmes Attié et semblent désirer vivre en contact avec leurs "frères de race".

Le lotissement villageois d'Agnissankoi est, quant à lui, beaucoup moins construit que les quartiers spéculatifs : 37 % des parcelles sont bâties contre 63,4 % dans l'ensemble de ces quartiers, ou contre 79,3 % chez M'Ponon, par exemple : 47 % des terrains sont nus (la "réserve villageoise"), 16 % en

Lotissement villageois d'Agnissankoi
Etat du bâti en juin-juillet 1975 (par celles)

Terrain construit	propriétaire présent	30
	propriétaire absent	32
Terrain en construction		27
Terrain nu		79
TOTAL		168

construction. Pour l'ensemble des terrains bâtis, les propriétaires sont présents à 48 %.

b- Localisation et statut des absents. Mais où sont les propriétaires absents ? Sur les 342 propriétaires des quartiers spéculatifs, 95 vivent sur leur terrain du Secteur de la Gendarmerie (cf. tableau "Etat du bâti").

Il y a donc 235 absents (1) : 80 d'entre eux habitent une autre parcelle dont ils sont également propriétaires, 93 louent un logement, 13 sont logés par leur employeur (le plus souvent l'Etat) et 19 par un membre de leur famille. Il en reste 30 pour lesquels il n'y a pas de renseignement, sinon qu'ils n'habitent pas leur lot d'Abobo.

(1) Si on retire les 12 propriétaires pour lesquels on ne connaît pas le lieu de résidence.

Remarquons que, s'il est normal lorsqu'on possède un terrain nu ou en construction de payer un loyer, 46 propriétaires dont les terrains sont déjà bâtis, préfèrent malgré tout continuer à être locataires. Cela peut être dans un but complètement spéculatif (le loyer qu'ils paient étant moins cher que celui qu'ils récoltent), ou pour se rapprocher de leur travail (les communications avec Abobo étant particulièrement difficiles aux heures de pointe), ou parce que leur profession les oblige à habiter l'intérieur du pays...

Statut résidentiel des propriétaires
absents en fonction de l'état du bâti.

Etat du bâti Statut résidentiel actuel	Terrain nu	Terrain en construction	Terrain bâti	TOTAL
	Propriétaire	15	25	40
Locataire	24	23	46	93
Logé par l'employeur	8	1	4	13
Logé par la famille	4	5	10	19
Statut inconnu	8	2	32	42
				247

Une bonne proportion des absents résident dans un autre secteur d'Abobo, 25 en tant que propriétaires (souvent dans le secteur "derrière les rails", c'est-à-dire dans une autre zone illégale, 22 en tant que locataires. Tous les autres (55 propriétaires et 71 locataires) sont disséminés à travers Abidjan (29 propriétaires et 56 locataires) et la Côte d'Ivoire (26 propriétaires et 15 locataires).

Le lotissement villageois d'Agnissankoi compte 160 propriétaires, dont 30 sont présents sur leur parcelle et 130 absents.

Etat du bâti Statut résidence actuel	Terrain nu	Terrain en construction	Terrain bâti	TOTAL
Propriétaire	3	4	6	13
Locataire	17	8	14	39
Logé par service	8	6	4	18
Logé par famille	42	5	6	53
Statut inconnu	1	3	3	7
				130

Parmi ceux-ci, 53, les plus nombreux, résident dans leur famille (43% des propriétaires absents contre 9,2 % dans les quartiers spéculatifs), c'est à dire principalement à Agnissankoi même dans une autre cour (39 sur 53 : ce sont les membres d'une des 10 familles, à qui un terrain est réservé pour l'avenir), puis "au village" (7), enfin à Abidjan (7). Ceux qui vivent ailleurs sont, dans ces conditions, moins nombreux que dans les quartiers spéculatifs : il n'y a plus que 31,7 % de locataires contre 45,3 % et surtout 10,5 % de propriétaires (13 parmi lesquels 5 le sont dans la partie d'Agnissankoi non intégrée à l'enquête et 1 à N'Guessankoi) contre 39 %.