

ORSTOM SCIENCES HUMAINES

Centre de Petit Bassam

B.P. 4293

L'HABITAT A ABIDJAN

I

L'exemple d'Adjamé Cocody

Pascal DESTOUCHES

Septembre 1975

## DIAGNOSTIC DE L'HABITAT A ADJAME COCODY

Adjamé Cocody, coïncé entre le quartier de l'Indénié, Adjamé Ebrié, Adjamé Etrangers, l'Institut National de Santé Publique et, au sud, les premiers lotissements du Plateau, est un petit quartier, loti dans les années 30, d'une superficie approximative de 8 ha. Il est actuellement menacé de destruction dans le cadre du projet d'aménagement de la Voie Triomphale.

Les rues, perpendiculaires entre elles, délimitent comme dans les autres lotissements de cette époque, Adjamé Etrangers et Treichville (1), des îlots de 40 m sur 40m, sauf dans la partie la plus proche du boulevard Nangui Abrogoua où les tailles sont plus fantaisistes. Ces îlots sont eux mêmes partagés en 4 lots de 20 sur 20.

Pour tenter d'avoir une vue d'ensemble de ce quartier, nous avons décidé d'étudier, dans la mesure du possible, toutes les concessions se trouvant de part et d'autre de l'avenue II, choisie au hasard, ce qui au total, aurait permis de remplir 28 questionnaires. En fait, pour des raisons pratiques, il n'a pas été possible de respecter rigoureusement ces engagements : seuls 20 questionnaires ont pu être ramenés, mais ce résultat est largement suffisant pour avoir un aperçu satisfaisant de ce quartier.

Tous les lots visités ont une superficie de 400 m<sup>2</sup>, (20 X 20) et sont bâtis suivant le schéma classique des cours locatives abidjanaises, de façon tout à fait semblable, ce qui engendre une monotonie certaine : en général 3 ou 4 bâtiments d'habitation, 1 par côté, chaque logement donnant sur la cour intérieure ainsi délimitée, et quelques constructions annexes au milieu de l'espace central ou sur un des côtés libres de la cour (cuisine, auvent) ou dissimulés dans un coin du lot entre deux bâtiments (WC, douches).

Les surfaces bâties varient, suivant qu'il y a 2 ou 3 ou 4 bâtiments, de 60 % à près de 80 % de la superficie du lot.

---

(1) Certaines rues de ces quartiers ont été par la suite supprimées pour faire place à des lots supplémentaires.

Le standing des logements loués, si on se réfère aux classes ci-dessous, est en général à mi-chemin entre le très économique et le sommaire :

loyer : 200 000 F	très bon standing
100 000 F	bon standing
50 000 F	moyen standing
25 000 F	petit standing
12 000 F	économique
6 000 F	très économique
3 000 F	sommaire

Mais il y a des exceptions dans les deux sens.

Il est tout à fait frappant de constater la très grande stabilité de la propriété à Adjamé Cocody et, par conséquent, l'absence presque complète de transactions immobilières, les dernières remontant à plus de 20 ans. Les propriétaires actuels sont soit ceux-là même qui occupèrent les premiers le terrain aux environs de 1925-30, soit leurs héritiers, femme, frère ou enfant. La situation remarquable de ce quartier y est certainement pour beaucoup.

Cependant, quand on parle de propriété et de propriétaire, il faut savoir que du point de vue foncier, Adjamé Cocody est immatriculé globalement au nom de l'Etat qui est ainsi quasiment le seul vrai propriétaire de tout le quartier. Les détenteurs de lot ne détiennent en fait que des Permis d'Habiter et ne sont réellement propriétaires que des bâtiments, pas du terrain (en cas de vente, seuls les bâtiments peuvent être vendus).

En fait, l'état a procédé à des morcellements et sur les 125 lots du quartier, 27 ont un titre foncier personnel. Mais là encore, la majorité de ces lots morcelés est immatriculée au nom de l'état (pourquoi ?). Seuls quelques uns le sont au nom de particuliers comme concession provisoire ou définitive.

Quelques personnes ont entamé les démarches administratives en vue de devenir propriétaires à part entière, comme ce détenteur d'un permis d'habiter dont le dossier est bloqué parce

qu'il y manque les autorisations de construire que l'administration n'a pas eu le temps de délivrer en 1966 lorsqu'elle a ordonné la reconstruction des maisons en banco.

Détenteurs d'un permis d'habiter ou vrais propriétaires n'habitent pas toujours le quartier : un tiers d'entre eux a laissé sa cour entre les mains d'un gérant, membre de leur famille (qui lui-même n'habite pas forcément la cour, mais à proximité) ou très ancien locataire.

Parmi ces absentéistes de notre échantillon, un seul habite encore Abidjan, dans une autre cour qu'il possède à Yopougon. Tous les autres vivent au village et se déclarent planteur, qu'il s'agisse soit de leur activité principale, soit d'une "occupation de retraité" après une vie de maçon ou de mécanicien passée à Adjamé Cocody. Au nombre de ceux qui sont installés en permanence dans le quartier on trouve encore quelques planteurs retenus à Abidjan par un autre métier, transporteur ou gérant de magasin, qui sans doute, retourneront eux aussi au village, plus tard, s'occuper exclusivement de leur plantation. Les autres sont menuisier, comptable, chauffeur de grumier, commerçant... Parmi ceux qui possèdent, outre celle d'Adjamé Cocody, une ou plusieurs autres cours à Abidjan (à peu près un tiers des personnes interrogées), seuls sont représentés les commerçants et surtout les planteurs.

Ainsi voit on se dessiner diverses classes au sein même de ce groupe des propriétaires dont le niveau social peut varier considérablement : en bas de l'échelle, les petits propriétaires, vivant d'un métier modeste, comptable, menuisier, ..., et ne possédant que la cour dans laquelle ils habitent. Puis une classe moyenne, la plus importante, regroupant des personnes aisées : chauffeur de grumier, ouvrier principal à la RAN, commerçant, exerçant un métier lucratif, ou bien planteurs, commerçants encore, propriétaires de 1 ou 2 cours locatives. Enfin au sommet de l'échelle sociale, un cas unique dans notre échantillon : un planteur qui est en même temps commerçant et transporteur, possédant 8 cours à Abidjan dont plusieurs construites en étages.

Cependant la mise en valeur des cours ne varie pas en fonction de ces différents groupes : elle est à peu près uniforme, les bâtiments actuels ayant souvent été construits hâtivement et

sous la contrainte. Les propriétaires les plus aisés ne sont pas forcément les **mieux** logés. C'est seulement au niveau des projets qu'on distingue les différences de moyens : la plupart de ceux qui occupent le haut de l'échelle sociale déclare, en dehors d'aménagements mineurs de leur cour (cimentation du sol...), vouloir construire des bâtiments à étages. Mais c'est alors également qu'apparaissent les effets de la menace de destruction du quartier. Ceux qui seraient prêts à construire des bâtiments plus modernes et de meilleure **facture**, ne le feront que lorsqu'ils sauront à quoi s'en tenir quant à l'avenir du quartier.

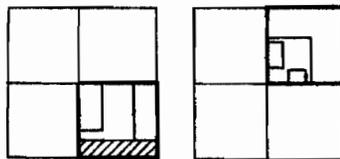
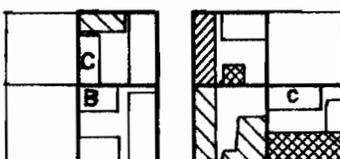
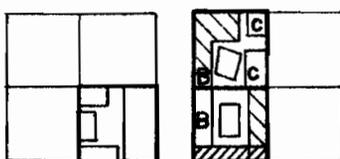
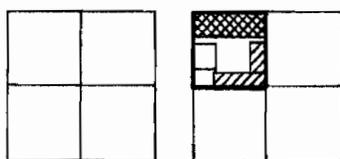
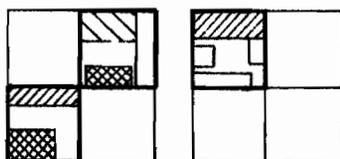
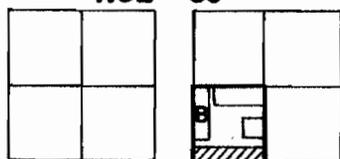
Ainsi le doute actuel que laissent planer les autorités empêche certainement Adjamé Cocody d'évoluer dans un sens dans lequel bon nombre de ses habitants sont en mesure de le faire avancer.

Bien que très anciennement loti, Adjamé Cocody a vu son parc immobilier se renouveler très récemment, d'abord en 1965-66, ensuite en 1972-73, pour les Fêtes de l'Indépendance. A cette occasion, l'administration a obligé, à 6 ans d'intervalle, un certain nombre de propriétaires à reconstruire des bâtiments, en banco ou en planches, jugés incompatibles avec l'aspect qu'elle souhaite donner à ce quartier.

A côté de ces nouvelles constructions (cf le schéma), on trouve cependant, actuellement encore, quelques unes de ces barraques, ayant échappé à l'oeil de l'administration, parfois camouflées soigneusement derrière un mur de briques. D'autres bâtiments, très facilement reconnaissables, plus massifs, avec une charpente caractéristique et un toit à 4 pentes recouvert de "tôle" ondulée en ciment pour les plus vieux, en métal pour les plus récents, datent des années 1950-57. Tous les autres ont été construits de 1958 à 1964 ou de 1967 à 1972 et depuis 1973 : leur aspect, de même que celui des constructions datant des Fêtes de l'Indépendance, mis à part les dégradations dues au temps, n'est pas très différent.

Le plus souvent 3 ou 4 bâtiments d'habitation, mais quelquefois 2, ou 5 dans le cas des cours saturées, avec une maison au milieu de l'espace central, occupent le lot. Les matériaux

RUE 30



RUE 23

RENOVATION FORCEE

A ADJAME\_COCODY



En 65-66

C Batiments en construction



En 72-73

B Batiments en banco



Batiment datant de 1950 - 1957



Echantillon

employés pour la construction sont toujours les mêmes : briques creuses en ciment (agglos) pour les murs, bois pour la charpente et tôle ondulée pour le toit. Les règlements d'urbanisme actuellement en vigueur, imposent, pour les bâtiments adossés à un lot voisin, le toit à une seule pente, incliné vers l'intérieur de la cour, de façon à ce qu'en cas de pluie, l'eau n'aille pas stagner dans l'intervalle inter-cours. Les murs, recouverts de ciment, sont généralement peints de deux couleurs, l'une foncée arrivant à 50 cm du sol, l'autre, claire, montant jusqu'au toit mais, mis à part quelques effets de peinture, il est frappant de constater, par opposition à Treichville par exemple, qu'il n'y a ici presque aucune recherche esthétique dans la conception, la construction et l'aménagement des bâtiments et des cours.

Ainsi, dans le système de cour en vigueur à Abidjan, où les bâtiments sont construits spécialement pour la location, on constate une uniformité presque totale dans la réalisation : longues bâtisses sans grâce, avec un certain nombre de portes, en moyenne 3 ou 4 (mais il peut y en avoir de 1 à 7 ou 8), chacune d'entre elles correspondant à l'unité d'habitation standardisée qu'est la "chambre-salon" : une pièce donnant sur la cour, le "salon", une autre sur la rue ou le lot voisin, la "chambre". En moyenne, par lot, on compte ainsi une dizaine de logements, mais là encore, les situations sont assez diverses, le nombre pouvant varier de 4 ou 5 à 14.

Quelques propriétaires occupent un bâtiment à part, facilement reconnaissable à son aspect plus élaboré, plus agréable, de 4,5 ou 6 pièces et d'une superficie pouvant atteindre 100 m<sup>2</sup>, avec cuisine, salle de bains (lavabo et douche) et WC à l'intérieur et, bien sûr, branchement d'eau et compteur d'électricité. Les plus nombreux habitent, dans un des bâtiments, un logement spacieux de 3 ou 4 pièces (40 à 50 m<sup>2</sup>) également repérables de l'extérieur à des aménagements qui rompent la monotonie de l'ensemble : fenêtre supplémentaire, auvent, terrasse, ... . Enfin quelques autres se contentent d'une simple chambre-salon dans le plus vieux bâtiment, les plus récents, ceux qui rapportent le plus, étant réservés aux locataires.

On constate, d'autre part, que le nombre de personnes logées gratuitement ou bénéficiant d'une réduction est très important : 30 % des logements sont ainsi occupés, dans notre échantillon, par des frères, cousins, neveux ou bien par le gérant, un vieux que l'on recueille par générosité, un ami, qui ne paient pas. A ceux-ci s'ajoutent 9 % des logements dont les loyers sont réduits pour des familles du même village que le propriétaire, et des locataires très anciens. Ainsi, c'est près de 40 % des logements qui ne sont pas occupés dans des conditions normales. Ce phénomène que l'on ne peut observer que dans des cours locatives de dimensions suffisantes, est important car il permet à des personnes qui souvent ne le pourraient pas, d'accéder à un logement décent dans un quartier décent.

60 % des logements sont donc loués normalement. Les prix des loyers sont très variables, de 1 500 à 10 000 F, le plus souvent entre 4 000 et 5 000 F. Ils ne tiennent quasiment pas compte des équipements de la cour : ce qui importe, c'est le logement par lui-même, sa superficie, sa qualité, son ancienneté.

Le graphique ci-joint donne les différents montants des loyers en fonction de la superficie des logements, une fois éliminés les logements à loyer réduit :

Le principal groupe (67 % des logements) comprend des loyers entre 4 000 et 5 000 F pour des logements exclusivement de 2 pièces (chambre-salon). La superficie moyenne de ces logements se situe vers 22 - 23 m<sup>2</sup> (à peu près 3,5 m sur 6,5 m).

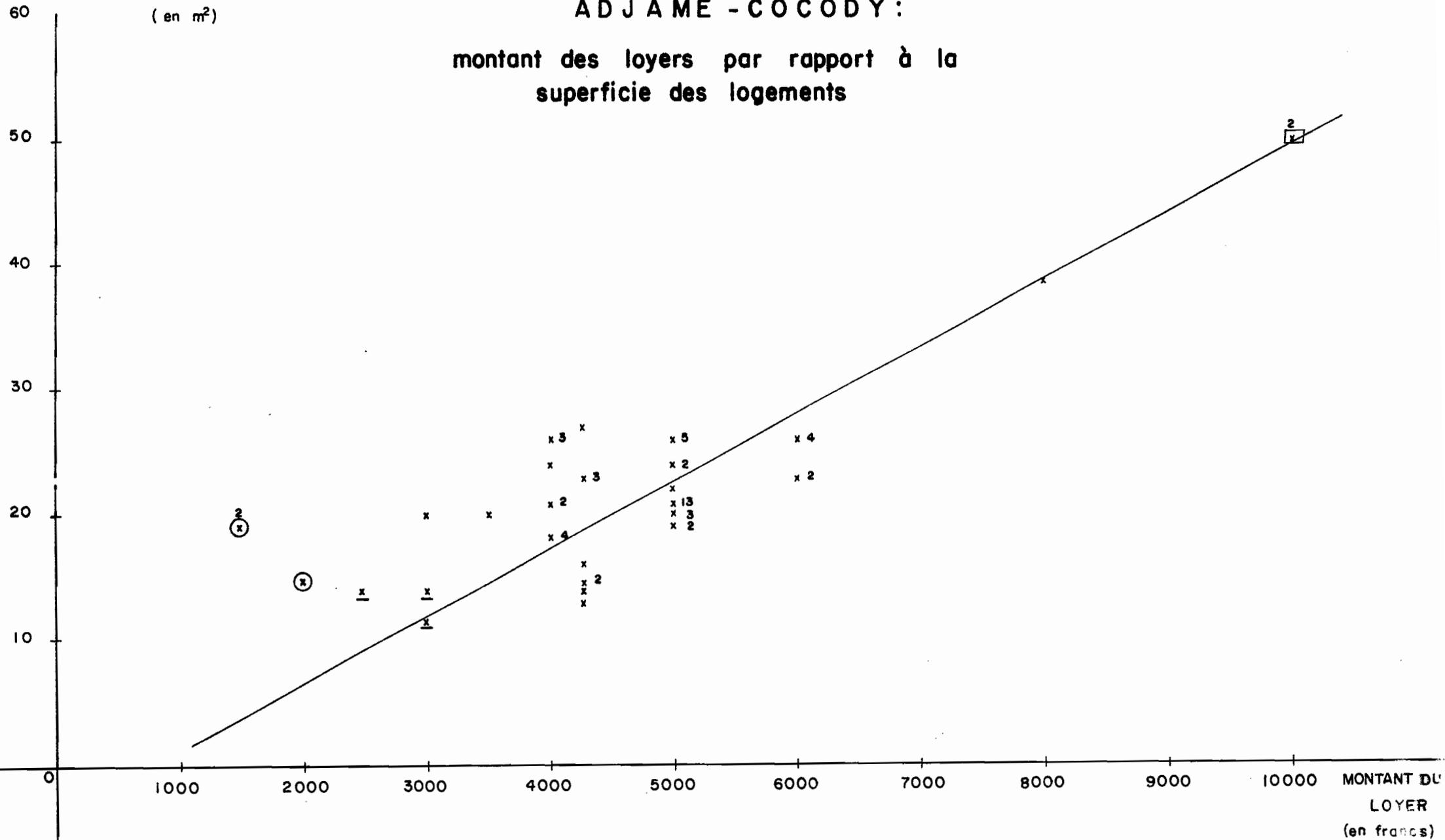
Cependant, les situations sont très disparates puisqu'on peut trouver un logement de 15 m<sup>2</sup> seulement pour 5 000 F et un autre de 26 m<sup>2</sup> pour 4 000 F sans qu'il soit toujours possible d'expliquer cette anomalie. Certes ce n'est pas toujours le cas et on constate quelquefois que dans certains lots où il n'y a pas de cuisine ou pas de WC, les loyers sont moins élevés : mais ceci n'a rien de systématique. Simplement il y a des loyers plus chers que d'autres. Ainsi par exemple, pour le même prix, un locataire pourra avoir un grand logement (26 m<sup>2</sup>) avec cuisine et WC à sa disposition dans la cour, ou un logement identique sans ces équipements. Dans ce groupe, l'âge des bâtiments joue peu.

SUPERFICIE DES LOGEMENTS

( en m<sup>2</sup> )

# ADJAME - COCODY :

## montant des loyers par rapport à la superficie des logements



- ⊗ Logement en planches ou en banco
- x Logement d'1 seule pièce
- ▭ x Logement de 3 pièces
- x 4 Nombre de logements ayant même superficie et même montant de loyer

Juste en marge de ce groupe, on trouve deux cas particuliers : 1 logement à 3 500 F, deux autres à 6 000 F. Si le faible prix du premier, pour 19 m<sup>2</sup>, est une conséquence de l'ancienneté de la construction, le loyer élevé des seconds, pour 23 m<sup>2</sup>, n'a pas de justification particulière.

Dans les deux extrêmes de notre échantillon, la situation est beaucoup plus nette. De 1 500 F à 3 000 F, on trouve d'abord des logements d'une seule pièce (1 500 - 2 500 F) puis de deux (2 000 F), en planches ou en banco. Viennent ensuite pour 3 000 F, dans des bâtiments en dur, des logements d'une pièce et même de deux : dans ce dernier cas, les constructions sont anciennes. Au sommet de l'échelle, les loyers atteignent 10 000 F. Mais il s'agit de 3 pièces, d'une superficie de 50 m<sup>2</sup>, dans un bâtiment tout récent.

L'ensemble des points d'abscisse "loyer" et d'ordonnée "superficie" peut approximativement être ajusté par une droite. Ce qui se trouve au dessous de cette droite est cher, ce qui se trouve au dessus ne l'est pas. Bien entendu, cette conclusion est très grossière puisqu'elle ne tient pas compte des autres données : âge du bâtiment, équipement de la cour...

En général, les locataires ont à leur disposition dans la cour, une cuisine, deux douches et un WC (toujours avec un puits perdu, jamais de fosse septique). Quelquefois, il y a deux cuisines ou bien pas du tout. En raison des difficultés d'installation, il n'y a jamais plus d'un WC, mais il peut ne pas y en avoir. Par contre on trouve toujours au moins une douche. Toutes ces combinaisons, nous l'avons vu, n'affectent pas systématiquement les montants des loyers.

L'eau et l'électricité ne font pas partie de ce qui est mis à la disposition des locataires par le propriétaire pour le montant des loyers : ils sont à la charge de chacun.

Comme la plupart du temps, il n'y a pas de branchement d'eau dans la cour, il faut aller chez un vendeur du voisinage. Ceux qui habitent à proximité ou les moins pressés peuvent aller se ravitailler gratuitement à la borne-fontaine du quartier. Quand

il y en a un, le titulaire du compteur n'est pas toujours le propriétaire, mais un des locataires. L'eau de pluie est systématiquement utilisée en saison humide.

A peu près 45 % des logements ont l'électricité, soit par compteur individuel, soit par compteur collectif avec un voisin (dans ce cas, partage égal de la facture). Dans une seule cour de notre échantillon, le prix de l'électricité est inclus dans le loyer : les logements qui reçoivent le courant ont un loyer de 5 000 F, les autres de 4 250 F.

Pour la construction de leurs bâtiments, les propriétaires essaient, dans la mesure du possible, d'en faire le maximum par eux-mêmes, ne laissant aux tâcherons (il n'est même pas question d'entreprise) que ce qu'ils sont tout à fait incapables d'entreprendre.

Eux-mêmes vont acheter les matériaux nécessaires, les briques à la briquetterie à côté de la Mission d'Adjamé, les tôles au port ou à Treichville, eux-mêmes défrichent ou démolissent les vieux bâtiments et déblaient le terrain. Quelquefois, quand ils sont menuisier ou maçon, ils mettent directement la main à la pâte. Lorsqu'ils sont incompetents, ils font appel à la famille, à un frère maçon, ou à un neveu qu'ils vont chercher spécialement au village, puis à des tâcherons compatriotes ou recommandés par un ami. Enfin en dernier ressort, le propriétaire embauche des inconnus mais les cas sont nombreux de tâcherons disparus avec des avances qui venaient de leur être faites.

Financièrement, mis à part quelques privilégiés, planteurs et gros propriétaires disposant d'importants revenus, tous ont eu des difficultés. Les bâtiments sont alors construits au fur et à mesure des possibilités. Les plus nombreux se sont débrouillés seuls, sans crédit pour ne pas être "embêté" ou parce qu'une absence de revenu fixe ne leur permettait pas de pouvoir à coup sûr payer les mensualités, ni aide familiale parce que, "pour la famille, l'argent est en ville, pas au village". Pour les autres, aide de la famille, du patron, des locataires ou crédit des maisons de commerce exceptionnellement, ont permis de terminer les travaux. L'aide patronale est remboursée régulièrement par prélèvement sur les salaires. L'aide familiale aussi est

le plus souvent remboursée, mais pas toujours et dans ce cas, la cour devient une "propriété familiale", toute décision à son sujet étant alors prise par un conseil de famille. Quant à l'aide des locataires, il n'est pas rare que des gens, à la vue d'un bâtiment en construction, se présentent pour proposer un peu d'argent en échange de la promesse d'un logement lorsqu'il sera achevé. Ils sont alors dispensés de loyer jusqu'à concurrence du montant de leur avance. Quelques propriétaires ont eu recours, pour des achats limités, des tôles ou du ciment, au crédit de maisons de commerce, avec remboursement par mensualités. Mais cette pratique du crédit suscite la méfiance et est encore d'utilisation très restreinte, chacun préférant les solutions plus traditionnelles de l'aide de la famille ou des locataires.

La façon dont les habitants d'Adjamé Cocody jugent leur quartier, montre bien qu'ils sont à la fois conscients d'être privilégiés et un peu laissés pour compte.

Presque unanimement, ils affirment habiter un "très bon quartier" ou un "très vieux quartier", qualificatif qui peut être considéré comme une sorte de titre de noblesse, sans préciser toutefois, ou rarement et de façon elliptique, les raisons de cet attachement, peut être parce qu'elles sont trop évidentes : situation exceptionnelle à proximité des transports, des équipements et des services les plus divers, des zones d'emplois, mais aussi attachement sentimental, la plupart d'entre eux (ou leur famille) étant là depuis la création du quartier il y a une cinquantaine d'années.

Mais en même temps, tout en s'extasiant sur les progrès réalisés depuis 1930, les habitants ressentent fortement l'impression qu'Adjamé Cocody a été un peu oublié ou tout au moins n'a pas été traité comme aurait dû l'être un aussi vieux quartier : "si (Adjamé Cocody) avait été entretenu comme les autres (quartiers), beaucoup voudraient y habiter". Aussi exposent ils spontanément un certain nombre de revendications : l'unanimité se fait pour réclamer une amélioration du système de drainage à ciel ouvert, souvent délabré (et parfois même n'existant plus), encombré quelquefois jusqu'à ras bord, de débris et de dépôts fangeux

et nauséabonds. L'état des rues, l'absence d'éclairage public sont également cités pour prouver le retard du quartier. Pourtant, et cela est dit sans aucune trace d'amertume, ce sont les autorités qui décideront ce qu'il y a à faire et quand, sans consulter personne.

Si on quitte le domaine des constatations pour entrer dans celui des suppositions, tous sont d'accord sur le principe d'une nouvelle taxe qui serait destinée à apporter un équipement complet au quartier. Seules les motivations sont différentes : si certains sont désintéressés et n'ont d'autre but que d'habiter un "bon quartier moderne", d'autres, plus réalistes, voient dans cette opération une occasion de revaloriser le quartier et leur cour, et donc, d'augmenter le prix des loyers : "c'est quant le quartier est bon que l'argent arrive".

Quant à savoir ce que cette taxe devrait permettre de financer en priorité, les habitants se prononcent largement pour le remplacement du réseau actuel de drainage par un réseau d'égouts souterrain, mais aussi pour la construction d'une école et d'un dispensaire, ce qui existe actuellement étant jugé tout à fait insuffisant (sauf pour un ou deux propriétaires qui n'habitent pas le quartier). Viennent ensuite et dans une moindre mesure, le bitumage des rues, l'adduction d'eau et l'éclairage public.

Mais par contre, l'idée qu'une association de propriétaires pourrait prendre elle même l'initiative de ces équipements pour suppléer la puissance publique loin de soulever l'enthousiasme, laisse nos interlocuteurs perplexes ou même franchement hostiles. Si quelques uns approuvent évasivement ("s'il y a beaucoup d'adhésions, cette association pourrait être assez forte pour aider le gouvernement"), la plupart répond : les équipements à l'Etat, la construction des cours aux propriétaires. Il est à noter qu'il existe déjà un syndicat de propriétaires, mais son rôle est exclusivement de défendre les intérêts de ses membres, notamment contre les locataires mauvais payeurs, ou de leur faciliter la tâche, par exemple en appuyant des demandes de crédit de construction. Toute initiative de ce groupe en vue d'améliorer le quartier paraît impossible et hors de question : "c'est une affaire qui regarde le gouvernement seul". Cependant, pour certains,

si ces cotisations ne peuvent servir à faire le travail de l'Etat pourquoi de même n'existerait il pas un fond commun destiné à l'équipement des cours ?

Dans ces conditions, en fonction de leur expérience à Adjamé Cocody, par quelle formule de lotissement les habitants de ce quartier seraient ils plutôt intéressés, parmi les 4 qui sont proposés ou le seront prochainement (cf la question K 08) ? Les personnes interrogées étant exclusivement des propriétaires ou des gérants, les résultats ne seront significatifs que par rapport à cette catégorie sociale.

Les choix, basés sur 3 critères, équipement, (oui ou non), superficie (petite ou grande) et statut (propriétaire ou locataire) sont assez nets : il n'est pas étonnant que la dernière solution, terrain équipé mais faible superficie et surtout statut de locataire, soit unanimement écartée. Ce type de lot, proposé par la SETU (LEM, lotissement à équipement minimum) ne s'adresse pas à cette clientèle qui recherche avant tout des espaces où implanter des cours locatives (donc grande superficie et statut de propriétaire), mais aux plus déshérités qui viendront y habiter avec leur famille. Il est tout à fait naturel de voir notre échantillon préférer en toute propriété des lots de 600 m<sup>2</sup> à ceux de 150 m<sup>2</sup>. Par contre, par opposition aux deux premiers choix, le dernier (équipement ou absence d'équipement) ne fait pas intervenir un statut social, mais un état d'esprit personnel : en cela il est le plus intéressant.

Les opinions sur ce sujet sont davantage nuancées. Une petite moitié préfère des lots non équipés (600 m<sup>2</sup> à 80 000 F) : faible coût, grande superficie et statut de propriétaire compensent largement l'absence des équipements qui, de toute façon pensent ils, viendront par la suite. Enfin, toujours d'après eux, c'est en fonction des bâtiments et non des équipements du quartier qu'on fixe les prix des loyers (l'argumentation inverse avait été développée par les partisans de l'aménagement d'Adjamé Cocody).

Face à cette attitude "traditionnaliste", l'autre moitié de nos interlocuteurs invoque son désir de modernisme ("je suis jeune et je veux quelque chose de bien et de moderne") ou

la rationalité ("faire venir les équipements coûtera beaucoup plus cher") pour éclairer sa préférence d'un lot de 600 m<sup>2</sup> ou à la rigueur de 150 m<sup>2</sup>, dans un quartier équipé.

A leur avis, quel est le quartier populaire le mieux réussi à Abidjan ? Quelques uns citent Treichville parce qu'on y trouve "presque tout et même du travail" ou bien parce qu'il y a "beaucoup d'endroits propres et bien goudronnés". Les 220 logements, les quartiers SICOGI et SOGEFIHA en général, pour la tenue des habitations, l'équipement des rues et la considération qu'on retire à y habiter sont également retenus ainsi que tous les quartiers "où il y a des immeubles à dalle".

D'autres, sans indiquer leur préférence, se contentent de démontrer qu'Adjamé Cocody n'est pas le mieux. Mais la plupart, parce que c'est un quartier très agréable, parce qu'ils y habitent depuis très longtemps, préfère Adjamé Cocody.

## Conclusion

La mise en valeur d'Adjamé Cocody n'apparaît pas, à l'évidence, en rapport avec sa remarquable situation. Certes les bâtiments, à de rares exceptions près, sont en dur, les logements mis à la disposition des locataires peuvent être considérés comme convenables et les loyers ne sont pas trop élevés, mais, en dépit d'un renouvellement récent et très important (1) du parc immobilier en 1966 et 1973, anciennes et nouvelles constructions restent pareillement banales, sans originalité et sans ambition. Actuellement Adjamé Cocody apparaît comme un quartier bloqué.

Comment expliquer que pas un propriétaire n'ait profité de l'occasion qui lui était "offerte" par l'administration, pour faire mieux, pour voir grand, à la dimension d'un quartier central et commerçant, au lieu de simplement reconstruire en dur ce qui existait en banco ? Il faut bien sûr tenir compte de cette politique qui consiste à casser, un jour, les maisons en banco, en obligeant leurs propriétaires à reconstruire vite et en dur. Pas préparés, sans argent disponible, ceux-ci ne font que le minimum, en dépensant le moins possible. Il en résulte, certes, quelque chose de mieux, au moins en ce qui concerne la solidité et l'habitabilité, cependant ces constructions neuves mais pas vraiment modernes bloquent pour de nombreuses années toute véritable évolution de l'habitat.

Mais deux autres facteurs spécifiques à ce quartier, rentrent ici en ligne de compte :

- Paralysant le dynamisme potentiel des propriétaires, la menace qui pèse sur Adjamé Cocody dans le cadre de l'aménagement de la voie triomphale, n'est certainement pas faite pour favoriser l'investissement immobilier. En attendant de connaître son sort, chacun reporte ses éventuels projets à une date ultérieure

- L'absence quasi totale de transactions immobilières, maintenant dans le quartier une propriété ancienne mais pas nécessairement aisée, écarte d'emblée d'éventuels investisseurs plus entreprenants, intéressés par un quartier aussi bien situé, et qui pourraient provoquer un effet d'entraînement.

---

(1) Les maisons construites en 66 et 73 représentent 35 % (20 % et 15 %) de l'ensemble des habitations de notre échantillon.

Enfin un détail technique, mais qui peut avoir son importance, mérite qu'on le souligne : la trame urbaine délimitant des îlots de 40 m sur 40 m, divisés en 4, fait que chaque lot forme un angle. Celui qui veut construire en hauteur est ainsi contraint de le faire simultanément sur deux côtés, au lieu d'un s'il n'avait que 20 m de façade sur la rue, ce qui alourdit l'investissement à entreprendre. Comme à Treichville, il faudrait supprimer certaines rues.

Adjamé Cocody fait ainsi figure d'enclave endormie, entourée d'une ville qui bouge. Il risque fort de ne plus l'être très longtemps.