

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

ETUDE FONCIERE

Pascal DESTOUCHES

1975

DEC. 1983

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'Equiperment 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 prouva 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>Structure foncière du quartier de la Gendarmerie</u>	Page 5
. Les lotissements spéculatifs	5
. Le lotissement villageois	10
. Les lotissements semi-spéculatifs	11
. La zone agricole	13
II. <u>Parcellaire actuel du quartier de la Gendarmerie</u>	15
. La trame urbaine	17
. Vendeurs et prix de vente	19
. L'organisation des quartiers	22

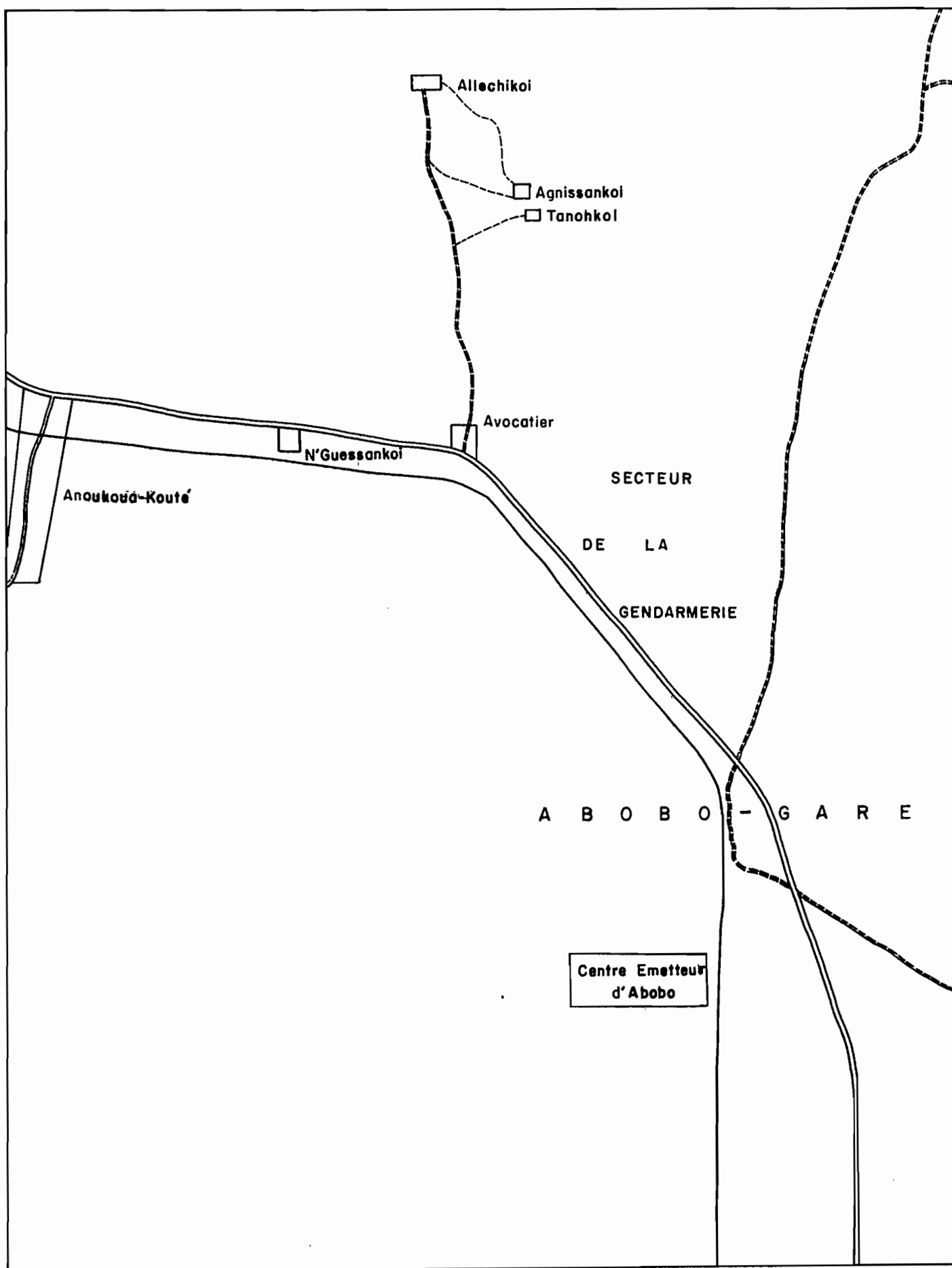
TABLEAUX

. Date d'achat des terrains	7
. Caractéristiques des titres fonciers actuels et des dossiers techniques en attente	14

CARTES

. Localisation du secteur de la Gendarmerie	2
. Structure foncière du quartier de la Gendarmerie	3
. Parcellaire du quartier de la Gendarmerie	4

LOCALISATION DU SECTEUR DE LA GENDARMERIE



STRUCTURE FONCIERE DU QUARTIER DE LA GENDARMERIE

■ Allechikoi

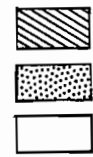
Agnissankoi

■ Tanohkoi

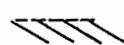
Avocatier

Quartier Ayeby

LEGENDE

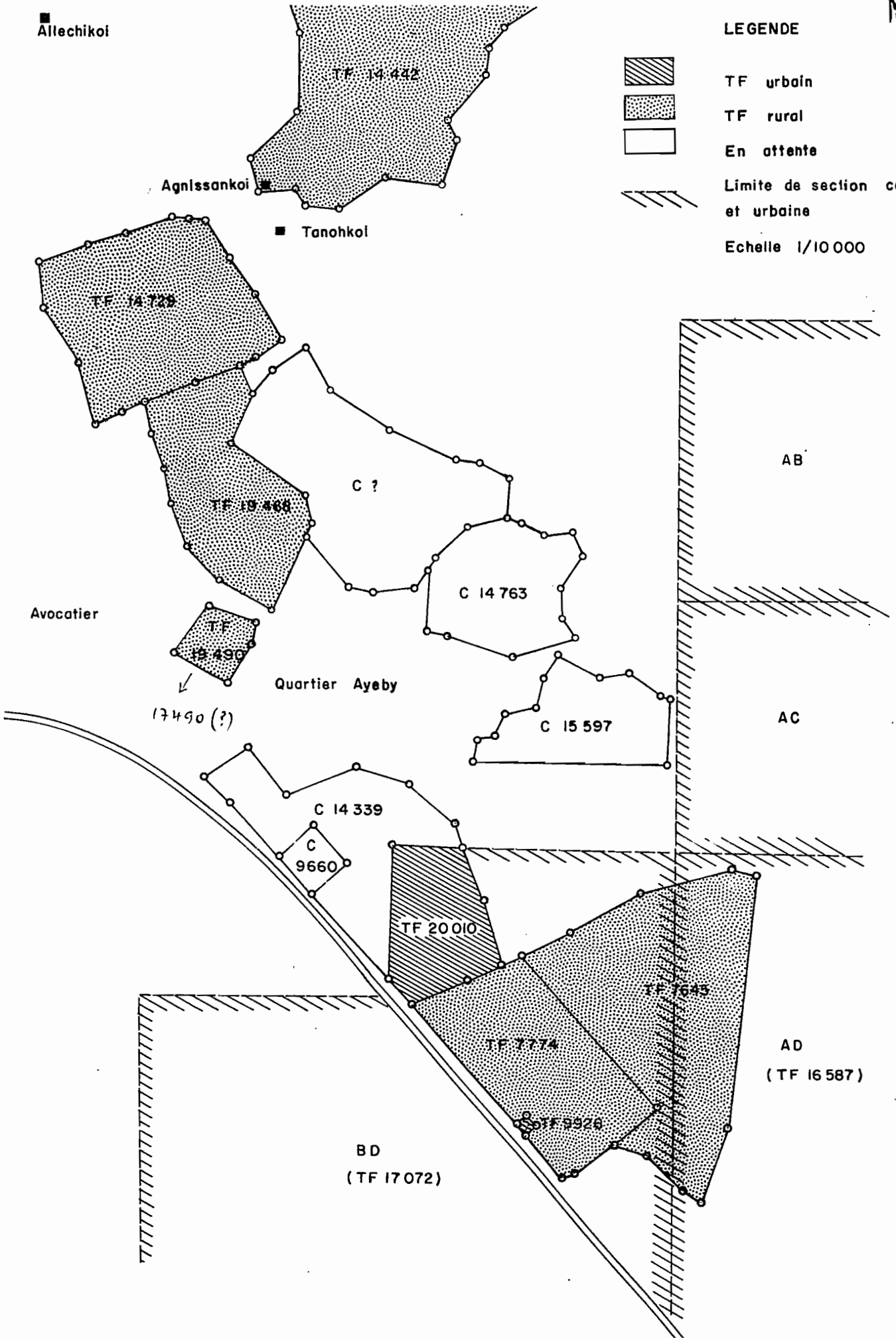
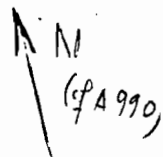


TF urbain
TF rural
En attente

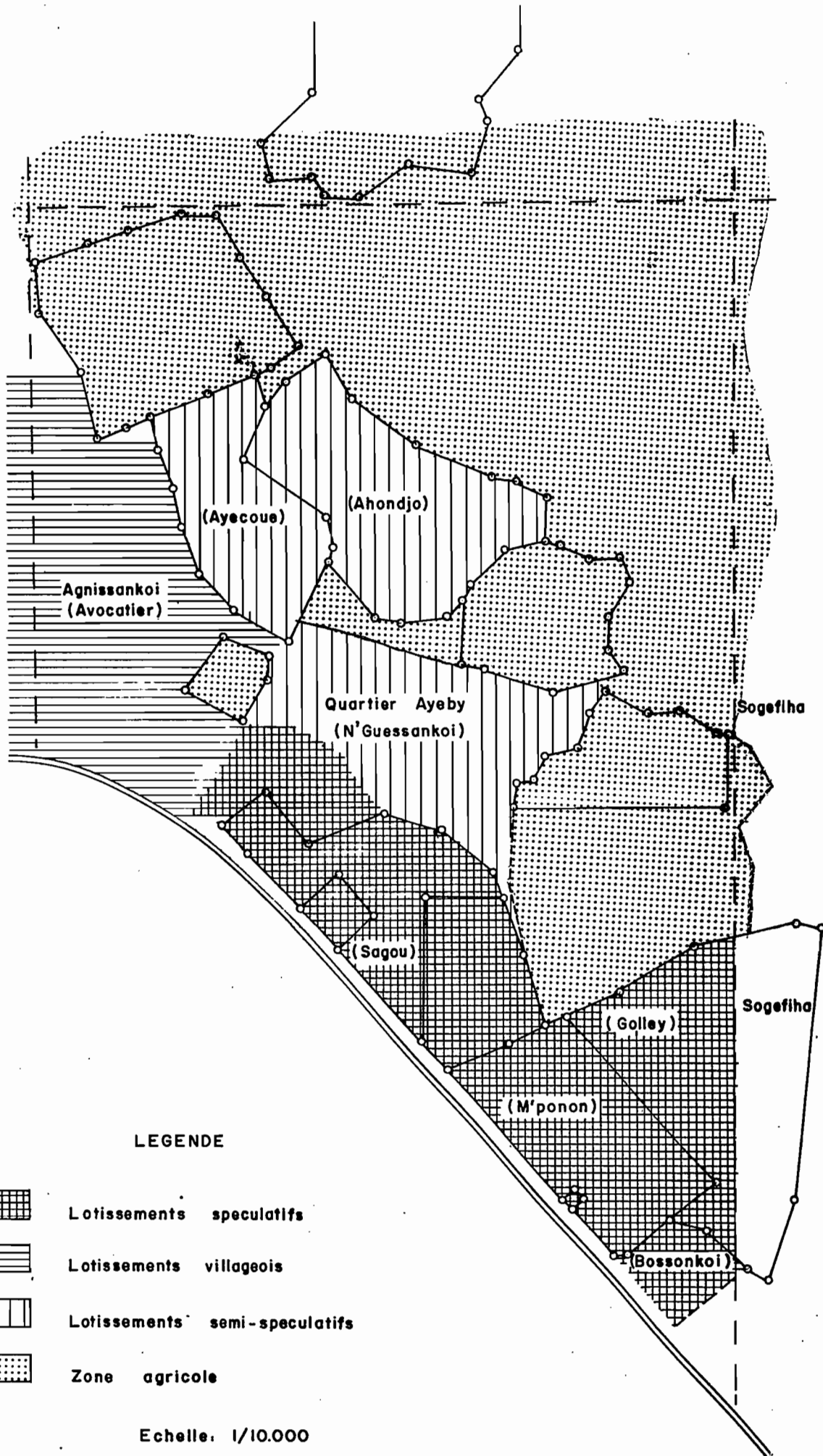


Limite de section cadastrale et urbaine

Echelle 1/10 000



PARCELLAIRE DU QUARTIER DE LA GENDARMERIE



LEGENDE

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

Echelle. 1/10.000

Au début du siècle, fuyant les travaux forcés pour la construction du chemin de fer ou de la route d'Abidjan à Abengourou, de nombreux Attié ou Agni "envahirent" le pays Ebrié. D'abord mélangés à la population autochtone, ils obtinrent peu à peu l'autorisation de fonder leurs propres villages et de cultiver leurs propres terres, devenant à leur tour de véritables autochtones. Puis, plus tard, vers 1930, quelques "étrangers" (des gens du nord), attirés par la Basse-Côte, demandèrent, mais à titre individuel cette fois, la permission de s'établir dans la région. Ainsi à Abobo-Gare, dans le secteur confié à la SETU, trouve-t-on côte à côte, à la veille du brutal démarrage de l'expansion urbaine, des terrains culturels Attié (au nord), Ebrié (au centre), et Agni (au sud), et deux petites plantations appartenant à des "nordistes".

Il y a dix ans, le secteur "de la Gendarmerie" est encore une zone entièrement agricole, composée de terrains coutumiers non immatriculés. Quelques campements de plantation et l'amorce de l'actuel village Attié d'Agnissankoi, comprenant alors seulement une dizaine de maisons en banco, occupent seuls le terrain. Et pourtant cette léthargie n'est qu'apparente : 1965 est le début de la spectaculaire expansion d'Abidjan vers Abobo-Gare et aucun des possesseurs de terres de la zone considérée n'y reste indifférent. Face à l'avancée urbaine, les uns cherchent à se protéger, les autres à en profiter. Droits coutumiers, titres fonciers ruraux, urbains, lotissements spéculatifs, semi-spéculatifs, villageois, et vaste zone agricole, tout se mêle sur ce faible espace, point de rencontre entre la ville et la campagne.

I. Structure foncière du quartier de la Gendarmerie.

1. Les lotissements spéculatifs.

Les terres Ebrié, éloignées des villages dont elles dépendent, Anono et Anonkoua-Kouté, et en même temps les plus proches du noyau urbain d'Abobo-Gare, sont loties, dès 64 chez M'Ponon, par leurs propriétaires en vue de leur vente par lots de 20 m sur 20 m ou de 20 m sur 25, à des étrangers. Mais, en même temps, on ne saurait être trop prudent, pour se prémunir contre toute éventuelle appropriation de terres par des étrangers désireux de devenir propriétaires à moindres frais, certains Ebrié demandent immédiatement leur immatriculation, au livre foncier de Bingerville.

En mars 1965, apparaît le TF 7645, terrain de 26 ha 47, comprenant les actuels titres 7645, 7774, et 9926 (voir carte), limité à l'est par l'ancienne piste d'Akeikoi, à l'ouest par la route d'Anyama, et au sud et au nord par des terrains coutumiers non immatriculés. Son concessionnaire provisoire est un Ebrié d'Anono, M'Ponon Eugène. Un mois plus tard, le TF 7645 est morcelé : une partie de 10 ha adossée à la route d'Anyama devient le TF 7774 dont le concessionnaire provisoire, puis définitif en juin de la même année, est toujours M'Ponon Eugène, tandis que le surplus du TF 7645 est laissé officieusement par ce dernier, entre les mains de ses parents et héritiers, Golley Jean-Pierre, Mandan Moïse et Manglé Valentin. Depuis la mort de toutes ces personnes, c'est Louis Diarabou, neveu de M'Ponon, qui "gère" les affaires des deux TF 7645 et 7774, mais sans parvenir à s'en faire attribuer la concession, même provisoire. Avec la mise en route du programme de "récupération" de l'habitat illégal dans le secteur de la Gendarmerie, il n'est plus question pour l'Etat de "lâcher" un terrain dans ce quartier.

Loti le premier, avant même l'obtention de la concession définitive par son propriétaire, le TF 7774 commence à être vendu par parcelles dès 1965, mais surtout à partir de 1966 et jusqu'en 1969 : 80 % des terrains recensés dans ce quartier ont été acquis entre ces deux dates (cf. tableau : dates d'achat des terrains, par quartiers). Quant au TF 7645, il est loti plus tardivement : les ventes ne débutent qu'en 1968, lentement, pour atteindre leur pleine intensité en 1971 seulement (37 % des ventes de lots sont effectuées durant cette seule année). Notons au passage l'attitude curieuse de Louis Diarabou, que l'on retrouvera d'ailleurs chez un autre Ebrié : bien qu'ayant vendu tous ses terrains, il se considère encore comme une sorte de "superpropriétaire" de l'ensemble des deux lotissements et c'est à ce titre qu'il s'acharne toujours à obtenir la concession définitive de ces deux TF qui n'existent plus que sur le papier.

En octobre 1966, un sous brigadier des douanes, Tanoh Antoine, parvient à faire immatriculer comme terrain urbain, le lot de 500 m² (lot n°7) qu'il vient d'acquérir dans le lotissement M'Ponon, par acte notarié. Il sera le seul dans son cas. Au contraire, tous ceux qui ont acquis officieusement leur parcelle (c'est à dire tous, sauf Tanoh Antoine) ne parviennent pas, malgré leurs démarches insistantes, à amadouer les Services de la Sous-préfecture de Bingerville.

DATES D'ACHAT DES TERRAINS

(quartiers spéculatifs)

Quartiers Dates	Q M'Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Bossonkoi	Q Sagou	Q Ayéby	Q Agnissankoi	TOTAL
1960								
1961	1		1					2
1962	3		-					3
1963	1	1	-	1			1	4
1964	1	-	1	2			2	6
1965	2	-	7	1	1		-	11
1966	17	-	11	3	1		3	35
1967	11	-	19	-	3		1	34
1968	18	3	6	-	23	2	-	52
1969	12	4	3	-	19	6	5	49
1970	1	4	3	-	6	28	7	49
1971	2	16	4	2	2	5	6	37
1972	1	4	1	1	-	1	-	8
1973	3	8	3		-	3	1	18
1974	1	3	6		3	2		15
1975			1					1
TOTAL	74	43	66	10	58	47	26	324
sans renseignement	18	6	11	1	15	7	-	58
Total échantillon	92	49	77	11	73	54	26	382

Juste au nord, le TF 7774 est bordé par les terrains d'un Ebrié du village d'Anonkoua Kouté, Sagou Pierre, qui s'étendent sur une superficie de 13 ha 43 a 68 ca. Ce sont, en 1965, des terrains coutumiers non titrés et pour lesquels aucune demande de titre n'a encore été formulée. Ils peuvent être divisés en 3 parties :

- Au sud, une zone bien délimitée par la route d'Anyama, le TF 7774 et une palmeraie appartenant à un magistrat Attié, Etienne Aguié. Ici, tous les terrains ont été vendus, depuis 1967, mais surtout en 1968 et 1969 (71 % des terrains recensés, vendus ces 2 années là). Par rapport au quartier M'Ponon, la mise en valeur accuse un net retard. Nombreux sont encore les terrains nus.

- Au centre, une "brousse" constituée de terrains nus déjà vendus, près de la partie sud, ou de terrains nus non encore vendus, sur laquelle subsistent encore quelques arbres de l'ancienne plantation de Sagou.

- Au nord, là où le terrain de Sagou se rétrécit, une zone également vendue, mais très partiellement bâtie, et dont les limites sont l'objet de contestation de la part de son voisin Malinké, Idrissa Samaké.

Le lotissement, effectué vers 1966, couvre l'ensemble de ces 3 zones.

En avril 1972, l'Etat, en prélude à la reprise en main du quartier a immatriculé globalement, à son nom, sous le numéro TF 17072, comme terrain urbain, une vaste zone de 100 ha 77 a 42 ca, pour constituer la section cadastrale BD d'Abobo-Gare. Cette section cadastrale qui englobe spécialement les TF ruraux 7645 et 7774 (en leur faisant ainsi perdre toute valeur), coupe en deux les terrains de Pierre Sagou ainsi que la palmeraie d'Etienne Aguié.

Quand Sagou, un peu tardivement, a voulu officialiser ses droits sur ses terres, il lui a fallu présenter 2 dossiers techniques (un seul TF ne peut être à cheval sur 2 sections cadastrales) : un pour la portion comprise dans la section cadastrale, un autre pour la portion extérieure à cette même section.

Pour la partie sud, il n'y a pas eu de problème, le titre foncier a été créé en septembre 1974, sous le n° 20.010 (5 ha 96 a 26 ca). L'immatriculation a été faite au nom de l'Etat, comme terrain urbain puisqu'il s'agit du morcellement d'un titre urbain (TF 17072). Cependant, si Sagou est concessionnaire provisoire, puisque c'est lui qui a demandé l'immatriculation, on voit mal comment il pourrait devenir concessionnaire définitif d'un terrain déjà vendu par parcelles.

Déposé un peu plus tard, à la mi 1974, le deuxième dossier technique (réf. C 14.339) ne s'est toujours pas transformé en titre foncier. Normalement la présence d'un lotissement, déjà vendu, ou tout au moins la proximité de l'opération de rénovation, devraient empêcher sa transformation. En fait, d'après le Service de Cadastre, c'est tout simplement la disparition de quelques bornes, consécutive au différend qui a opposé Pierre Sagou et Idrissa Samaké, son voisin, qui stoppe provisoirement l'avance du dossier. Ce litige étant maintenant réglé, le titre devrait être attribué incessamment. Reste à savoir s'il le sera réellement.

Notons au passage une anomalie : il existe 2 dossiers techniques ayant la même référence C 14.339; un pour Abobo-Gare (Sagou), un pour Koumassi...

Le long de la route, le territoire de Sagou laisse de côté un carré d'un hectare pour lequel un dossier technique a été déposé en 1973 sous la référence C 9.660. Ce dossier a été constitué par un certain Koffi Christophe, parent de Sagou, auquel ce dernier avait fait don du terrain. Mais, depuis, un litige a séparé les deux hommes. Sagou a repris son bien et le bornage, par suite de l'absence du demandeur, a été déclaré nul (17-4-73). Malgré tout, cette portion de terrain n'a pas pu être incluse dans la partie couverte par le dossier technique C 14.339, celui-ci étant déjà déposé. Il est probable que le lotissement n'évite pas ce carré.

Sagou a donc pour voisins, au nord, des "étrangers" : Idrissa Samaké dont le père, Moussa Samaké, décédé en 1966, a acheté (?) la terre, "il y a longtemps", à un Ebrié d'Anonkoua Kouté, Dakoué Akré (1), et Zoumanan Ouattara, un Bobo, qui s'est arrangé vers 1930 avec un Attié de N'Guessankoi, N'cho Amokou. Moussa Samaké, trouvant sa place trop petite, a acheté encore un petit bout à Sika Agbatou de N'Guessankoi, et il a transformé le tout en une plantation associée de caféiers et de kolatiers.

Quand, en 1964, Abobo-Gare commence à bouger, Moussa Samaké et Zoumanan Ouattara sont parmi les premiers à supprimer leur plantation pour lotir le terrain ainsi libéré. Tandis que Samaké ne réussit à faire qu'un "mini lotissement" de 17 lots, Ouattara s'associe à son voisin N'cho René, héritier de N'cho Amokou, pour en créer un "grand" de 26 parcelles.

(1) Sagou est le neveu de Dakoué Aké.

A ce "bloc spéculatif" il faut associer le terrain non titré appartenant à un Agni, Gilbert Bossonkoi, situé à la pointe sud du quartier de la Gendarmerie, qui, lui aussi, a converti son champ en lotissement. Ce terrain d'environ 6 ha est, à l'origine, limité par l'ancienne piste d'Akeikoi, les TF 7645 et 7774, et la route d'Anyama. Mais, d'abord pour l'aménagement de la nouvelle piste d'Akeikoi, ensuite pour l'installation de la Gendarmerie, il a été presque réduit de moitié. De 75 lots que comptait le lotissement à sa création, il n'en reste plus que 40.

2. Le lotissement villageois.

Au nord, deux villages Attié se partagent les terres non Ebrié du quartier de la Gendarmerie : Agnissankoi et N'Guessankoi qui, avant 1948, étaient regroupés en un seul et même village, N'Guessankoi (1), situé au bord de la route d'Anyama, à mi chemin entre "Avocatier" et le village Ebrié d'Anonkoua Kouté. Par suite d'une querelle, un groupe de villageois, conduit par Seka Agnissan, quitta N'Guessankoi pour venir fonder l'actuel quartier "Avocatier" (2) et rassembler avec lui plusieurs petits campements de plantation, Allechikoi, Agnissankoi et Tanohkoi, dans une "fédération" qui prit le nom d'Agnissankoi.

Aujourd'hui, Agnissankoi et les terres qui en dépendent, se retrouvent presque entièrement situés dans le périmètre de rénovation de la SETU. Seul le petit campement Allechikoi est en dehors. Mais, reflet du temps où il n'y avait qu'un seul village, les terrains culturels de N'Guessankoi sont imbriqués dans ceux d'Agnissankoi et se trouvent aussi, en partie, dans la zone réservée à la SETU.

Pour les villageois, ces terres sont vitales : y sont installés leur village et leurs champs. Il ne peut pas être question de les vendre, il leur faut au contraire les défendre contre les étrangers. Aussi avant le boom démographique d'Abobo-Gare, dès 1963, les quelques maisons en banco qui constituent "Avocatier" se trouvent incluses dans un vaste lotissement à l'usage exclusif des villageois, dont chaque famille reçoit un certain nombre de parcelles.

(1) Du nom de son fondateur, Yatte N'Guessan, Attié d'Adzopé, arrivé ici vers 1910.

(2) Autrefois, il y avait à l'entrée du village un avocatier : celui-ci servait de repère aux transporteurs et aux voyageurs qui s'arrêtaient "à l'avocatier". Le nom est resté.

3. Les lotissements mi-familiaux mi-spéculatifs.

A la même date, trois familles de N'Guessankoi (Ayéby, N'Da et Agbatou), que l'absence de possibilité d'expansion menace d'asphyxie, réalisent en commun un lotissement au lieu-dit (aujourd'hui) "Quartier Ayéby" (1). Ce lotissement situé juste au nord des terres de Sagou, sur des terrains culturels appartenant à chacune des 3 familles, n'est pas destiné à la vente mais seulement à décongestionner N'Guessankoi. Ayéby, Agbatou et N'Da s'en répartissent les lots, au nombre de 210 environ.

Quand en 1965, survient le brusque démarrage d'Abobo-Gare, ces 2 lotissements sont terminés et toutes les parcelles attribuées. Le reste des terres Attié est entièrement consacré à l'agriculture.

Alors que Ebrié, principalement, "étrangers" et Agni ont tout préparé pour en profiter, le choc de l'urbanisation ne se fait que faiblement sentir chez les Attié : seul N'cho René, voisin de Sagou (cf. ci-dessus), morcelle et vend une partie de ses terres (l'autre partie est intégrée au lotissement villageois). Mais qu'est ce qu'une dizaine de parcelles en regard des 175 vendues par M'Ponon ou des 125 du TF 7645 ? Notons toutefois, pour être exact, que quelques lots du lotissement d'Avocatier lui-même sont vendus dès 1966, à des étrangers : mais ces cas peuvent se compter sur les doigts d'une seule main.

Pourtant, petit à petit, certains Attié ne resteront pas indifférents aux avantages de la spéculation foncière.

En 1968, l'un d'eux, Yao Ayécoué d'Agnessankoi dont les terrains de culture jouxtent le lotissement villageois, décide de créer dessus son propre lotissement. Il est, au départ, comme le quartier Ayéby strictement familial : les lots, au nombre d'environ 150, sont répartis entre 7 membres de la famille Ayécoué, Yao Ayécoué, ses 5 soeurs et Boni Georges, un cousin. Après avoir pourvu tous leurs enfants, cousins ou parents lointains qui se présentent, alléchés, Boni Georges et Yao Ayécoué (qui gère également le patrimoine de ses soeurs) commencent en 1970 à donner puis à vendre des parcelles à des amis et collègues de travail, puis à des étrangers. La même année, en 1970, après s'être réservé pour leur propre usage un certain nombre de lots, 78 sur 210, les 3 familles propriétaires du quartier Ayéby font de même.

(1) Du nom de Paul Ayéby, actuel chef de la famille Ayéby, géomètre au cadastre, qui a réalisé le lotissement.

Pourtant, la dynamique qui pousse les Attié n'est pas la même que celle qui pousse les Ebrié. La spéculation a toujours été le fil conducteur de l'action des Ebrié : leurs lotissements ont vu le jour à l'époque même du démarrage d'Abobo-Gare et toutes les parcelles ont été vendues à ceux, quels qu'ils fussent, qui se présentaient. Etant donné les circonstances, telle n'a pas été l'attitude des Attié, qui sont ici chez eux, qui habitent le quartier : aussi, avant de vendre quoi que ce soit, il convenait que chaque famille reçoive sa part. C'est dans ce but qu'a été conçu le lotissement villageois d'Avocatier.

Pour ce qui est des terrains de culture, chacun est bien sûr maître chez soi : Yao Ayécoué et les 3 familles Ayéby, Agbatou et N'Da ont transformé les leurs en lotissements familiaux parce que leurs revenus extérieurs leur permettaient de se passer de ce que leur rapportaient ces terrains. Ce n'est que plus tard que les familles propriétaires de ces lotissements se rendront compte qu'elles sont incapables de faire face aux dépenses qu'entraînerait la mise en valeur de toutes les parcelles : il y en a 210 au quartier Ayéby et 150 chez Yao Ayécoué ! Alors, elles en vendront une partie. Ainsi, des lotissements à l'origine familiaux, deviendront petit à petit mi-familiaux, mi-spéculatifs.

A ce type de lotissement mi-familial mi-spéculatif, il faut rattacher aussi celui de Yedoba Ahondjo, Ebrié d'Anonkoua Kouté, qui, datant à peu près de la même époque, constitue un prolongement vers le nord du lotissement d'Ayécoué. Mais, pour lui, les choses n'ont pas été simples ! Alors qu'une bonne partie des 150 parcelles (environ) prévues dans son plan était déjà vendue, le projet de rénovation du quartier a tout remis en cause. Tandis que les lotissements voisins sont laissés intacts par le Plan Directeur, la partie d'Ahondjo se trouve bouleversée par la présence chez lui, de 2 écoles et d'un Centre Social et Culturel. Le propriétaire du lieu s'est alors débrouillé pour obtenir un exemplaire du Plan Directeur sur lequel il a repéré, chez lui, en dehors des équipements envisagés, 61 parcelles. Comme elles ne correspondaient bien sûr pas à son propre plan de lotissement, Ahondjo a refait le bornage conformément aux indications du Plan Directeur et il s'est empressé de répartir les 61 parcelles dénombrées entre sa famille (21) et ses acheteurs (40)... Voilà quelqu'un qui ne perd pas le nord !

Notons au passage que Yao Ayécoué et Yedoba Ahondjo ont tous les deux demandé l'immatriculation de leurs terres au Livre Foncier de Bingerville. Yao Ayécoué a obtenu satisfaction en mai 1974 : l'immatriculation est faite au nom de l'Etat, pour le moment, comme terrain rural (8 ha 61 a 96 CA), alors que le lotissement est achevé depuis longtemps... Ahondjo qui a déposé sa demande en 1968 à la Sous-Préfecture de Bingerville, attend toujours...

4. La zone agricole.

N'oublions cependant pas que presque la moitié du périmètre réservé à la SETU est restée strictement rurale. Nombreux sont ceux, agriculteurs ou planteurs, pour qui perdre leurs terres équivaldrait à perdre tout revenu, tandis que quelques autres, qui n'ont pas ce problème, préfèrent tout simplement conserver leur plantation et, par la même occasion, respecter la loi.

Jusqu'à ces dernières années, tous se contentaient de leur "propriété coutumière", reconnue par tous, mais sans aucune pièce officielle, sauf quelquefois un "titre foncier indigène" (anciens titres fonciers délivrés autrefois aux autochtones par l'administration coloniale) désormais sans valeur.

Mais depuis 5 ans, les plus gros planteurs ont compris le risque qu'ils couraient en laissant aller les choses. En 1970, 2 titres fonciers ruraux font leur apparition : le TF 14.442, grand terrain de 45 ha 78 a 65 ca, situé au nord, mais en dehors de la zone d'action de la SETU, dont le concessionnaire provisoire est Séka Agnissan (1), et le TF 14.729, de 12 ha 41 a 62 ca dont la concession provisoire est donnée à N'Sa Allechi, patriarche du campement d'Allechikoi.

Un troisième voit le jour en 1972 (TF 17.490). C'est un ancien terrain de la famille N'Da qui a d'abord été vendu en 1970 à un Mossi, déclenchant ainsi les protestations des Ebrié comme chaque fois que les Attié parlent de vendre un terrain. Avoir un étranger pour voisin ne plaisait pas beaucoup non plus aux Attié d'Agnissankoi. Mais ils ne parvinrent pas à se mettre d'accord pour acheter le terrain à la place du Mossi, en vue de l'inclure ensuite dans le lotissement villageois, et le Mossi devint propriétaire. Il n'y resta pas longtemps : au bout de 2 ans, en 1972, il cède la plantation de kolatiers à un Baoulé, Konan Toto Bertrand, lequel fait diligence. Il demande aussitôt le titre foncier et l'obtient le 24 août 1972 (TF 17.490 de 1 ha 50 a 72 ca). La concession est devenue définitive en avril 1974.

(1) Actuel chef du village d'Agnissankoi.

Caractéristiques des titres fonciers actuels
et des dossiers techniques en attente.

N° de TF	Date de création	Superficie	Concessionnaire	Date de la concession définitive	Nature du terrain	Mode de création
7645	08.03.65	26 ha 47 a 12 ca	M'Ponon Eugène	-	rural	immatriculation
7774	17.04.65	10 ha 5 a 73 ca	M'Ponon Eugène	16.06.65	rural	morcellement du TF 7645
9926	13.10.66	5 a	Tanoh Antoine	13.10.66	urbain	morcellement du TF 7774 (acte notarié)
14.442	13.01.70	45 ha 78 a 65 ca	Seka Agnissan	-	rural	immatriculation
14.729	13.05.70	12 ha 41 a 62 ca	N'Sa Allechi	-	rural	immatriculation
17.072	19.04.72	100 ha 77 a 42 ca	Etat	19.04.72	urbain	immatriculation (section cadastrale BD d'Abobo-Gare)
17.490	24.08.72	1 ha 50 a 72 ca	Konan Toto Bertrand	9.04.74	rural	immatriculation
19.468	13.05.74	8 ha 61 a 96 ca	Yao Ayécoué	-	rural	immatriculation
20.010	10.09.74	5 ha 96 a 26 ca	Sagou Pierre	-	urbain	morcellement du TF 17.072

Référence des dossiers	Date approximative de dépôt	Demandeurs	Superficie
C ?	1968	Yedoba Ahondjo	11 ha 20 a 56 ca
C 9.660	1971	Koffi Christophe	1 ha
C 14.339	1973	Sagou Pierre	6 ha 47 a 42 ca
C 14.763	1973	Akaffou Adja	6 ha 02 a 10 ca
C 15.597	1975	Aguié Etienne	5 ha 27 a 62 ca

Enfin, 2 dossiers techniques sont actuellement en attente. Le plus ancien a été déposé par Akaffou Adja Michel, Attié d'Agnissankoi, au début 1975, pour un terrain de 6 ha 02 a 10 ca, sur lequel se trouve actuellement installée une porcherie (réf. du dossier : C 14.763). Le dépôt du second dossier (C 15.597) est postérieur au 5 juin 1975 : il est une conséquence du démarrage de l'opération conjointe ORSTOM-SETU. Le terrain concerné dont le propriétaire est Etienne AGUIE, magistrat à Abidjan, Attié d'Abobo-Gare et originaire d'Alépé(1), est une grande palmeraie d'une quinzaine d'hectares accolés aux TF 7645, 7774 et 20010. Comme le terrain d'Ahondjo, elle a été sévèrement amputée par le Plan Directeur.

Aguié a alors, lui aussi, consulté ce fameux Plan, avant de déposer le dossier technique. Constatant que le prolongement de la nouvelle piste d'Akeikoi et surtout l'installation d'un grand marché lui prendront les 2/3 de sa palmeraie, il a constitué le dossier pour le 1/3 restant (5 ha 27 a 62 ca) bien qu'une école s'y trouve malgré tout prévue. Sans doute espère-t-il la compréhension des Pouvoirs Publics ?

II. Parcellaire actuel du quartier de la Gendarmerie.

La particularité du parcellaire du quartier de la Gendarmerie à Abobo-Gare vient de ce que chaque lotissement, inscrit dans les limites d'un titre foncier ou d'un terrain coutumier, ne tient quasiment pas compte de ceux qui l'entourent. Le résultat est un ensemble de lotissements, juxtaposés et connectés après coup, dont la monotonie est avantageusement rompue par cette trame urbaine non uniforme, entrecoupée de grandes discontinuités (2).

Il existe actuellement, dans la zone de rénovation confiée à la SETU, environ 1.200 parcelles de toutes tailles, réparties dans 7 quartiers (cf. carte) :

40 pour le quartier Bossonkoi (A), ancienne plantation coutumière appartenant à un Agni, Gilbert Bossonkoi. En fait, 25 lots seulement sont utilisables : ce terrain comporte un bas fond régulièrement inondé en période de pluies et seuls les lots situés sur le pourtoir sont habités.

(1) Par opposition aux Attié d'Agnissankoi et de N'Guessankoi, originaires d'Adzopé.

(2) Palmeraie de Etienne Aguié, zone en friche chez Pierre Sagou, kolatérale de Konan Toto Bertrand.

- 175 pour le quartier M'Ponon (B) correspondant au TF 7774.
- 125 pour le quartier Golley (C), construit sur le TF 7645. Ce lotissement est en fait beaucoup plus important, mais seuls 125 lots se trouvent inclus dans la zone d'étude.
- 121 pour le quartier Sagou (D). En l'absence du plan de son lotissement que le propriétaire du lieu refuse de nous communiquer, seuls sont comptés les lots actuellement visibles, c'est à dire bâtis, en construction ou déjà défrichés. Ces 121 lots ne couvrent que la moitié de la superficie du terrain de Pierre Sagou (TF 20.010 - C 14.339), mais il est certain que celui-ci est entièrement loti.
- 100 (?) pour le quartier "Anarchique" (E), regroupement confus de 3 lotissements (ceux de Zoumanan Ouattara et N'cho René, d'Idrissa Samaké et une partie de celui de Pierre Sagou). Il n'y a pas de plan de ce quartier.
- 210 environ pour le quartier Ayéby (F). Il est très difficile de connaître le chiffre exact car il existe plusieurs plans de lotissements qui ne sont pas tout à fait d'accord entre eux.
- 350 environ pour le village d'Agnissankoi (G) dont la composante principale est le quartier Avocatier. Celui-ci, qui est le lotissement villageois proprement dit, compte 210 parcelles. Nous lui avons adjoint le lotissement familial de Yao Ayécoué (autrefois 147 lots mais 22 ont été pris par la Sodaci pour la construction d'un château d'eau - actuellement 125 lots).

A ces 1120 parcelles, il faut en ajouter 61 autres, celles du "lotissement" de Yedoba Ahondjo. Il aurait été possible de les intégrer au quartier Avocatier auxquelles elles sont accolées (par l'intermédiaire du lotissement de Yao Ayécoué) mais il nous a paru bien préférable de conserver à ce quartier son homogénéité ethnique. Comme d'autre part aucune étude particulière n'a été menée dessus, nous nous contenterons de le citer à l'occasion.

Mis à part les 175 lots du quartier M'Ponon, déjà (et clairement) numérotés de 1 à 175, toutes les parcelles bâties ou en construction à la mi-juin 1975 ont été marquées d'un chiffre à la peinture verte, de C 1 à C 597. Etant donné la rage de construire qui s'est emparée des habitants depuis notre passage dans le quartier, ce numérotage n'est certainement pas à jour. Il aura justement l'avantage de montrer l'état du secteur de la Gendarmerie à un moment précis de son existence.

1. La trame urbaine

D'un lotissement à l'autre la trame urbaine est différente. Seuls les quartiers M'Ponon et Bossonkoi (A et B), les plus anciens, sont vraiment complémentaires : même trame, concordante, parallèle à la route Abidjan Anyama à laquelle ils sont appuyés, mêmes ilots rectangulaires de 40 m sur 100 m formés de 10 ou 12 parcelles de 20 m sur 20 m, même bordure de route constituée de lots plus grands (20 m x 25 m). Malheureusement pour le quartier Bossonkoi, la régularité de la trame n'est visible que sur un plan puisque le terrain est un bas fond inutilisable en son milieu. Par contre cette régularité, favorisée par des limites quasiment rectangulaires, saute aux yeux dans le quartier M'Ponon. Quand on se rappelle que M'Ponon était en 1965 propriétaire de l'ensemble des terres immatriculées aujourd'hui sous les n° 7645 et 7774, on comprend que les limites du TF 7774 ont été fabriquées après coup, à la mesure du lotissement, contrairement aux autres quartiers où ce sont les lotissements qui ont dû se plier aux fantaisies des contours des TF ou terrains coutumiers.

Dans le prolongement de ces deux quartiers, avec une trame toujours parallèle à l'axe Abidjan-Anyama, on trouve vers le nord, le lotissement Sagou (D). La connection n'est toutefois pas parfaite; les rues étant légèrement décalées les unes par rapport aux autres. Et surtout le plan n'est plus le même : ici les ilots regroupent seulement 4 lots (20 x 20) ce qui multiplie inutilement le nombre de rues, tout en diminuant le nombre de parcelles. Au nord, toujours chez Sagou, le lotissement est interrompu par une "brousse", très vraisemblablement déjà bornée sur le même modèle.

Quant au quartier Golley (C), il s'aligne non plus sur l'axe Abidjan Anyama comme les 3 précédents quartiers, mais sur la nouvelle piste d'Akeikoi à laquelle sa trame est orthogonale. La jonction, confuse avec le quartier Bossonkoi, est claire avec le quartier M'Ponon : une route les sépare tous les deux et passer de l'un à l'autre n'est pas un problème. Ici toutes les parcelles font 500 m² (20 x 25) regroupées en grands ilots (14 lots maximum).

Un vaste espace non bâti (palmeraie et zone en friche chez Sagou) sépare ce bloc de 4 quartiers de la partie nord du secteur de la Gendarmerie, où trois lotissements bien distincts se trouvent établis : le quartier Ayéby, le quartier Avocatier et le quartier "Anarchique".

Le quartier "anarchique" est, comme le bloc sud, un "lotissement" purement spéculatif. Constitué par la juxtaposition de 2 mini lotissements datant de 1964, dont il n'existe pas de plan, cet ensemble comptait à l'origine

43 parcelles (1) chez Zoumanan Ouattara et N'cho René, 17 chez Idrissa Samaké de tailles sans doute très diverses, mais avec une majorité de 20 x 20. Les bas prix pratiqués ici (par comparaison avec le lotissement contemporain de M'Ponon par exemple) ont attiré une foule d'acheteurs, principalement des nordistes (malinké et voltaïques), et peu à peu, la fragilité du lotissement (toujours par comparaison avec le quartier M'Ponon) a permis une densification considérable du quartier. De même que les bornes, les rues ont disparu, obscurcies par des bâtiments. De nombreux acheteurs de la première heure ont morcelé leur propre parcelle. Celles-ci ont maintenant toutes les tailles : 10 x 7, 20 x 8, 10 x 15, 20 x 12 et même, pourquoi pas ? 33 x 22. Ici, à part sur quelques grands lots, les "cours" (3 ou 4 bâtiments autour d'une cour centrale) n'existent pas et pour cause : il n'y a pas de place.

L'habitation est en général une simple maison de dimensions réduites, adaptée à la grandeur de la parcelle, avec un bout de terrain accolé, de telle sorte qu'on a beaucoup plus l'impression de se trouver dans un village que dans la banlieue d'Abidjan. Cette impression est encore confirmée par le grand nombre d'arbres qui poussent çà et là. Le parcellaire reprend un aspect beaucoup plus classique le long de la voie qui mène au château d'eau actuellement en construction, de même que sur la portion de terrain appartenant à Pierre Sagou que nous avons réunie à ce quartier (parce qu'elle touche les 2 mini lotissements tout en étant séparée par une brousse du gros lotissement Sagou). L'ensemble doit représenter aujourd'hui une centaine de lots.

La trame du quartier Ayéby (F) est identique à celle du quartier M'Ponon avec de longs ilots d'une douzaine de parcelles (de 20 x 20). Seuls une trentaine de lots au nord et à l'est, sont un peu plus grands : 20 x 25. Le plan en a été conçu et le bornage réalisé par un de ses 3 fondateurs, Paul Ayéby, géomètre au Service Cadastre.

Enfin, dernier quartier, Avocatier présente un aspect beaucoup plus fantaisiste : son plan n'est pas régulier, il s'est adapté à des limites tourmentées entraînant un non conformisme (tellement rare à Abidjan) qui est loin de manquer de charme. La conséquence en est que les parcelles ont toutes les formes et toutes les tailles depuis le petit triangle jusqu'au grand trapèze, en passant par l'inévitable lot de 20 sur 20. Voilà qui pourra servir de champ d'expérience ! Le lotissement de Yao Ayéccué retombe dans le classicisme, avec un plan orthogonal délimitant des ilots de 10 parcelles de 20 x 20.

Actuellement la jonction entre les différents ensembles ne pose pas de problème. Seul est un peu difficile, notamment en saison des pluies, le passage du quartier Sagou ou quartier Ayéby.

(1) Chiffre non sûr.

3. Vendeurs et prix de vente.

Rappelons d'abord, les dates principales de mise en vente des différents lotissements (voir tableau) :

Quartier Bossonkoi : depuis 1963-64. Les ventes semblent très étalées dans le temps. Les acheteurs ne se précipitent sans doute pas sur un bas fond inondable.

Quartier Anarchique : 1965-1967

Quartier M'Ponon : 1966-1969

Quartier Sagou : 1968-1969

Quartier Ayéby et lotissement Ayécoué : 1970

Quartier Golley : 1971

Dans ces quartiers, quelques terrains sont indiqués comme ayant été vendus très tôt, vers 1961, 62, 63. Cela correspond en général à des erreurs, 62 étaient donné pour 72, ~~73~~ pour 73.
63 (?)

a- Dans les lotissements spéculatifs, mis à part au quartier Anarchique, les cas de revente sont extrêmement rares :

q. Golley	:	2	sur un échantillon de 49 parcelles
q. Bossonkoi	:	0	" " 11 "
q. Sagou	:	3	" " 73 "
q. M'Ponon	:	4	" " 92 "

Ces quartiers paraissent solidement établis. Quand on a un lot, on le garde. Tel n'est pas du tout le cas au quartier Anarchique où la situation est très confuse. 36 propriétaires seulement, sur un échantillon de 76, détiennent leur parcelle des anciens maîtres du lieu (5 de Sagou, 8 de N'cho René, 8 de Ouattara et 16 de la famille Samaké) et 11 autres les ont acheté aux Ebrié (Mangnin Akéo, Dakoué Akré...). Il reste que 29 lots sur 76 ont été acquis dans un 2^e temps, ce que confirme parfaitement le tableau des dates d'achat de terrains : on constate en effet que, après le boom de 1966-67, les ventes continuent, doucement mais régulièrement, jusqu'en 1975. Ce sont soit des reventes de bouts de terrain, soit des reventes de terrains entiers. Malgré la mauvaise qualité du lotissement, le faible prix des parcelles a entraîné quelques achats à caractère spéculatif : un Yoruba, client de Idrissa Samaké, et une Métis, cliente de Zoumanan Ouattara, ont déjà revendu chacun 4 lots.

Les prix des terrains, quel que soit le quartier, ne sont jamais fixes ils dépendent bien sûr de la taille de la parcelle et de l'année de vente, mais aussi du client et du vendeur. Si le client est un ami, ou le parent d'un ami, ou quelqu'un du même village, etc..., il peut avoir droit à un régime de faveur. Mais malheur à celui qui tombe sur un vendeur momentanément sans le sou.

Au quartier Anarchique, les prix pratiqués entre 1965 et 1968 par Z. Ouattara et I. Samaké sont à peu près identiques : cela peut aller de 10.000 à 90.000 F en fonction des critères exposés ci-dessus, avec une moyenne autour de 30-40.000 F. N'cho René, pourtant associé à Z. Ouattara, mais dont les terrains sont mieux situés, demande un prix un peu plus élevé (60-70.000 F), tout en restant bien modeste. Par contre les parcelles que se sont appropriées les Ebrié d'Anonkoua, atteignent 100-110.000 F, en 1970-71 il est vrai. C'est le prix auquel ont été vendus les quelques lots de Pierre Sagou que nous avons regroupés avec ce quartier, mais en 68-69 : ici il faut payer en plus la régularité et la sûreté du lotissement. Quant aux reventes, elles peuvent atteindre des chiffres importants, surtout si un petit bâtiment existe déjà sur la parcelle (300-500.000 F). Mais la plupart du temps, ce sont des terrains nus dont les prix sont variables, de 50 à 200.000 F.

Ailleurs, la situation est heureusement beaucoup plus claire.

Dans le quartier Bossonkoi, de 1963 à 67, le vendeur a été Gilbert Bossonkoi lui-même, puis à partir de 67, pour une raison ou pour une autre, c'est un second Agni, Ahouma Koko Kouacou qui a pris la relève. De 100 - 110.000 en 63-64 pour 400 m², on a atteint 160-200.000 en 73. Pour un terrain inondable, c'est cher !

M'Ponon et Sagou mettent leur lotissement en vente à 2 ans d'intervalle, respectivement en 1966 et 1968. Toutes les parcelles de son lotissement seront vendues par Sagou, seul, tandis que quelques parents viendront prêter main forte à M'Ponon : Manglé, Mandan et Diarabou que l'on retrouvera également dans le quartier Golley. Chez Sagou, 22 terrains sur 71 seront vendus 80.000 F et 15, 100.000 F, essentiellement en 68-69, 1 seul atteindra 150.000 F sans raison apparente. M'Ponon vend plus cher, puisque la majorité des terrains a été acquise entre 130 et 160.000 F. En plus quelques "beaux coups" ont été réussis par celui-ci, avec quelques terrains à 250 et même 300.000 F. A l'inverse quelques-uns ont été laissés pour 70-75.000 F Il ne semble pas que les parcelles de 500 m², il y en a une vingtaine, aient été vendues plus chères.

A titre indicatif, si on considère que les 175 lots de son lotissement ont été vendus 150.000 F chacun, en moyenne, le bénéfice net est de 26.250.000 F... Cela vaut la peine de sacrifier une plantation dont il aurait été, de toute façon, tôt ou tard, exproprié.

Les tarifs sont les mêmes chez Golley, en 1971 essentiellement, malgré des dimensions plus grandes (tous de 500 m²) : 24 lots sont vendus 150 - 155.000 sur un échantillon de 49. Très peu sont vendus moins chers, mais une douzaine ont atteint 215 à 300.000 F. Dans ce quartier, 4 personnes se sont partagées les ventes, Golley (18) Manglé (11), Mandan (6) et Diarabou. Celui-ci dernier arrivé, s'est permis de faire payer une 2^e fois, un certain nombre d'acheteurs qui avaient fait affaire avec Mandan. A chaque fois, aux 150.000 F payés à Mandan, Diarabou a demandé une rallonge de 215.000 F. La raison de cette pratique ne nous est malheureusement pas connue.

b- Les lotissements semi-spéculatifs sont au nombre de 3 : le quartier Ayéby, émanation de N'Guessankoi et les 2 lotissements d'Ayécoué et de l'Ebrié Ahondjo, le premier dépendant d'Agnissankoi, le second d'Anonkoua Kouté.

Le caractère plurifamilial (Ayéby, Agbatou, N'da) du quartier Ayéby en fait le plus intéressant des 3. Les 210 lots que comprend le lotissement, ont été répartis de façon inégale, chacun devenant normalement propriétaire des parcelles se trouvant sur ses terres. La répartition est à peu près (1) la suivante :

Ayéby	:	110 parcelles
N'da	:	70 parcelles
Agbatou	:	20 parcelles
Ebrié d'Anonkoua	:	10 parcelles.

Terminé en 1963, le lotissement ne bouge pas jusqu'en 1968, date à laquelle commencent timidement quelques ventes (chez Agbatou). Le mouvement se poursuit en 1969, mais il n'atteint sa pleine ampleur qu'en 1970 : 63 % des ventes, dans notre échantillon, ont été réalisées cette année-là, 23 % les années suivantes. Cependant seul le "surplus" a été vendu : les 3 familles conservent encore, pour leur propre usage 75 parcelles.

(1) Les chiffres sont approximatifs, à 4 ou 5 près.

	parcelles detenues actuellement	parcelles vendues	patrimoine initial
AYEBY	35	75	110
N'DA	35	35	70
AGBATOU	5	15	20
EBRIE	-	10	10
TOTAL	75	135	210
%	(35,7 %)	(64,2 %)	

Les prix pratiqués peuvent varier de 100.000, en 68 et 69 à 235.000 F (74), avec une fréquence plus grande pour 150 - 160.000 F.

Les 2 autres lotissements sont mono familiaux : celui d'Ayécoué est néanmoins partagé entre 7 membres de la famille dont l'un, Boni Georges, a vu sa part (30 lots) presque complètement annexée par la Sodoci pour y construire le chateau d'eau devant alimenter le quartier. Boni Georges avait déjà tout vendu : une vingtaine de propriétaires éphémères ont d'ores et déjà perdu leur argent. Les 125 lots restants, mis à part quelques-uns vendus, comme toujours, par les Ebrié, à titre de dédommagement ne sont pas strictement partagés, ils sont la propriété commune de Yao Ayécoué et de ses 5 soeurs. La plupart sont vides, sans propriétaire attitré, en réserve pour eux mêmes où leurs enfants : Yao Ayécoué y fait la culture du manioc, de l'igname... Quelques-uns sont déjà vendus (100 - 120.000 le plus souvent) mais, en juin 1975, très peu sont bâtis : depuis juin il y a eu beaucoup de changement...

Rien de bâti non plus chez Ahondjo : cela lui a permis de refaire facilement son lotissement. Sur les 61 parcelles que lui concède le Plan Directeur, Ahondjo en a gardé 21 pour sa propre famille. Les 40 autres ont été réparties entre les acheteurs de l'ancien lotissement, qui, d'après Ahondjo, ont tous payé 150.000 F. Depuis quelques semaines il règne également une activité fébrile dans ce lotissement.

3- L'organisation des quartiers

3 quartiers, parmi les 7 que compte le secteur de la Gendarmerie, disposent d'une certaine organisation :

Le lotissement villageois d'Avocatier

Le lotissement semi-spéculatif "Ayéby"

Le lotissement spéculatif "M'Ponon".

L'ensemble villageois d'Agnissankoi dont Avocatier est la composante principale, a une organisation traditionnelle basée sur la gérontocratie. Son chef est le vieux Seka Agnissan, demeurant dans son campement d'Agnissankoi (juste en dehors du périmètre SETU). Il est aidé d'un "porte-canne" et de plusieurs notables. C'est à Avocatier que réside le "Porte-canne", Seka Adou Jean-Baptiste.

Cette organisation ne s'occupe traditionnellement que des problèmes de terres et des problèmes familiaux, elle n'est pas faite pour régler des questions de gestion municipale. C'est dans un but de répartition des terres qu'a été entrepris le lotissement de 1963.

Beaucoup plus modernes et dynamiques sont les organisations des deux autres quartiers.

Paul Ayéby se considère comme le chef de son quartier : ni N'da ni Agbatou n'y habitent. Il ne s'agit pas d'une chefferie traditionnelle, comme à Agnissankoi, puisque le quartier est en majorité peuplé d'étrangers, mais d'une organisation plus moderne chargée d'administrer le lotissement. Son originalité tient dans une double association, celle des propriétaires et celle des locataires. Un système de cotisations doit permettre l'entretien des rues et l'évacuation des ordures.

Chez M'Ponon, une association fondée par un Attié, encore, mais d'Alépé celui-là, Monney Yapo Paul, existe depuis 1970 : son but était alors de rendre le lotissement présentable, dans l'espoir de prendre de vitesse et de rendre trop difficile toute éventuelle opération de déguerpissement. Elle semble avoir pleinement réussi. Le premier travail engagé par l'association a été le dessouchage et l'aménagement des rues, au moyen de caterpillars loués spécialement. Cela a coûté 1.000 F par propriétaire. Il suffit de jeter un coup d'oeil sur le quartier voisin (Golley) où rien n'a été fait pour voir qu'une telle initiative n'a pas été inutile. Monney Yapo s'est ensuite attaqué au principal : l'eau et l'électricité. Après de nombreuses démarches auprès de la Direction de l'EECI, le quartier a reçu l'infrastructure désirée en 1971. Les travaux ont été réalisés par la Sidefel, et personne n'a rien payé d'autre que la pose (éventuelle) des compteurs. Avec la Sodeci, les choses ont été plus difficiles, néanmoins un avis favorable à l'équipement du quartier a été rendu en 1974. Mais la mise en place du projet de rénovation pour l'ensemble du secteur de la Gendarmerie a empêché la réalisation de ce projet partiel.

Actuellement, faute de travaux à entreprendre l'association végète. Elle s'occupe surtout d'entraide entre les propriétaires, en cas de deuil par exemple. Aucune cotisation régulière n'est perçue. La dernière grande réunion a été convoquée (presse et radio) pour discuter de l'opération de la SETU.

Dans les autres quartiers, rien n'est prévu. La comparaison de ces 3 cas est particulièrement intéressante, avec d'un côté une chefferie traditionnelle qui n'est pas faite pour cela, mais qui se trouve néanmoins confrontée à des problèmes urbains, de l'autre une association de propriétaires spécialement créée pour y faire face. Le quartier Ayéby est intermédiaire, avec une association chargée de gérer le quartier, mais une association totalement entre les mains de Paul Ayéby - fondateur d'un lotissement où son empreinte est omniprésente.

L'idée d'une association de propriétaires est à retenir.