OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OUTRE-MER

AVOCATIER

Naissance, évolution et destruction d'un quartier spontané d'Abidjan

Philippe CAZAMAJOR

1981

CENTRE ORSTOM DE PETIT BASSAM 04 BP 293 ABIDJAN 04

INTRODUCTION

- En 1977, Yopougon comptait 169.000 habitants et Abobo 206.000 (1). Ces deux quartiers récents, dont le peuplement par des citadins n'a débuté qu'à la fin des années soixante, manifestent une vigoureuse opposition à l'égard du processus de création de leur habitat. Yopougon est le premier quartier d'Abidjan où s'est réalisé, le plus largement, l'intervention de l'Etat en matière de logements : de 1971 à 1977 furent construits 16.209 logements. Abobo, par contre, ne comptait, en 1976, que 1.596 logements édifiés par l'Etat, dix fois moins environ qu'à Yopougon(2). Il n'empêche : la population d'Abobo est plus importante que celle de Yopougon.

Le quartier d'Abobo a pour caractéristique principale, à l'égard de son édification, ce fait massif : il est entièrement construit - à l'exception de l'ensemble SOGEFIHA - par l'initiative privée et de façon illégale. Propriétaires fonciers, en fait anciens villageois d'Abobo (traditionnellement agriculteurs) et bâtisseurs s'entendent à l'amiable, opèrent leurs transactions clandestinement. Il faut noter immédiatement que l'habitat ainsi produit ne ressemble en rien à l'habitat spontané d'autres quartiers illégaux d'Abidjan : il ne s'agit pas de bidonvilles ou autres constructions précaires, mais de bâtiments, le plus souvent en dur, villas ou cours locatives, parfois petits immeubles.

En 1978-79 nous avons enquêté à la périphérie nord d'Abobo où s'édifiait, à vive allure, un nouveau quartier qui se trouva rapidement en continuité avec Abobo dont il formait la pointe extrême. Le but de la monographie d'Avocatier, c'est le nom de ce

---

(1) Afrique Industrie, 169, sept. 1978, p. 73.

(2) Afrique Industrie, 169, sept. 1978, p. 80.

micro-quartier, était de suivre l'ensemble des spéculations à l'origine de la construction, de connaître la structure socio-économique des nouveaux habitants, de voir comment s'organisaient vie privée et vie collective. Un premier rapport a été rédigé en 1979.

En février 1980, la Société d'Equipement des Terrains Urbains (S.E.T.U.), société d'Etat, entreprenait de raser la moitié du quartier afin de préparer un plan dit de restructuration d'Abobo. Jusqu'ici, les constructeurs n'ont pas été indemnisés et l'affaire est catastrophique pour nombre d'entre eux.

Dans ce rapport, sera rappelée brièvement l'historique de ce quartier, essentiellement par des analyses cartographiques, seront analysés les contradictions entre les projets d'Etat et les projets des constructeurs privés, évalués les dommages subis par ces derniers.

CHRONOLOGIE D'ABOBO

I. LA "PREHISTOIRE"

1904 - Début de la construction du chemin de fer à Abidjan. Mise en service de la gare d'Abobo au kilomètre 11.

1961 - Selon une information recueillie auprès des propriétaires terriens d'Avocatier et d'Anonkou-Kouté, des Agni auraient commencé à vendre des parcelles destinées à la construction, près de la gare.

1967 - Première intervention de l'Etat : projet de lotissement qui prolonge la zone d'habitat spontané. Abobo était destiné "à recevoir une population de déguerpis des différents quartiers d'Abidjan" [URBANISME, 111-112, 1969, p. 88]

- Un panneau aurait été posé à l'entrée d'Abobo, interdisant la vente des terrains. Pancarte qui aurait disparue au moment de l'élargissement de la route reliant Abobo à Abidjan.

1968 - Création d'une gendarmerie installée provisoirement sous une tente. Le contrôle des mouvements, à la suite d'un mouvement de xénophobie contre des marchands Yoruba (Nigéria) en serait la cause.

II. STRUCTURATION D'ABOBO

1970-71 - Construction d'un collège d'Etat.

1973 - Mise en service de la maternité et d'un dispensaire.

- 109.650 habitants [Afrique Industrie, 169, sept. 78, p. 73].

- Début de construction des quartiers Plaque et Golley (le premier est situé à l'ouest d'Abobo, le second juste au sud d'Avocatier). Ces deux quartiers sont illégaux mais présentent un urbanisme spontané de type orthogonal, semblable à celui d'Avocatier : habitat soigné à usage d'habitation et locatif. Les constructeurs recevront leurs lettres d'attribution (premier pas vers la légalisation en attendant le titre foncier) en 1978.

1974 - Ouverture de la plus grande pharmacie d'Abobo.

1975 - Création d'un bureau de P et T. A la suite de la mise en place de cette infrastructure les gens d'Abobo commencent à se sentir abidjanais et non plus banlieusards de seconde zone.

- Le projet de la SETU vise à remodeler le centre d'Abobo : création d'un marché et de bâtiments administratifs. Il est prévu de reloger les personnes touchées par l'opération à l'emplacement d'Avocatier.

- 134.450 habitants (1).

1976 - Edification du quartier SOGEFIHA : 1.596 logements économiques [Afrique Industrie, 169, sept. 78, p. 80].

1977-78 - Ouverture simultanée de la première tranche de la voie-express et de la route du Zoo permettant une meilleure desserte entre Abobo et Abidjan.

1978 - 219.000 habitants [Afrique Industrie, 169, sept. 78, p. 73].

1980 Novembre - Elections législatives et municipales. Création de la municipalité d'Abobo.

1981 Février - Mise en place de la municipalité d'Abobo, dans un immeuble du quartier, en attendant la construction de la mairie.

---

(1) Recensement général de la population 1975, département d'Abidjan, agglomération du Grand-Abidjan. Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, Direction de la Statistique Abidjan, Avril 1978, volume N° 1, 280 p.

DU CAMPEMENT AU QUARTIER URBAIN : CHRONIQUE DU QUARTIER AVOCATIER

L'histoire du quartier Avocatier fut plutôt mouvementée. Elle est celle d'un terroir villageois qui, par la volonté de ses occupants, devint banlieue, et, de banlieue, vite rejointe et submergée par la capitale, constitua un quartier. Quartier illégal dont la moitié, rasée par l'ordre de l'Etat, retourna à la brousse. En voici la chronologie. Elle est donnée d'un seul tenant,afin que le lecteur en prenne connaissance facilement. Des annexes, indiquées dans la chronologie même, renvoient à des commentaires cartographiques et à des analyses qui exposent les projets des principaux acteurs, la situation des habitants et évaluent les conséquences du conflit entre des particuliers et la volonté de l'Etat (1).

1910 - Fondation de N'Guessankoi, campement Attié, sur le terroir d'un village Ebrié, Anonkoua-Kouté.

1948 - Plusieurs familles Attié quittent N'Guessankoi et fondent leur propre campement : début d'Agnissankoi qui deviendra le futur Avocatier.

1942 - Frictions entre les communautés Attié et Ebrié à propos des limites de leurs plantations. Le "roi" des Attié arbitre et il s'ensuit un accord de partage des terres moyennant une somme compensatoire fort élevée pour l'époque : 100.000 francs CFA. Ce règlement annonce une appropriation ethnique et individualisée du sol, fige les limites des propriétés familiales, introduit la monétarisation des transactions foncières.

1964 - Plusieurs familles de N'Guessankoi - enfermé entre la route, la voie ferrée et les plantations ébrié - émigrent sur leurs plantations et créent un lotissement sur trame orthogonale, exécutée par un géomètre : "le quartier Ayéby".

---

(1) Un premier rapport a déjà été rédigé sur ce quartier : Philippe CAZAMAJOR : Naissance et évolution d'un quartier spontané à Abidjan : Avocatier. Rapport d'élève, O.R.S.T.O.M. Centre de Petit Bassam 1979. Ronéo, 70 pages, tableaux, cartes.

Annexe I : Deux campements Attié pris en tenaille : N'Guessankoi et Agnissankoi (carte).

Annexe II : De la plantation à la promotion immobilière : Un villageois promoteur immobilier : Ayéby.

1968 - Deux autres propriétaires, un Attié et un Ebrié, lotissent leurs plantations (une partie du quartier Avocatier sera bâti dessus). Trame orthogonale.

- Début de la vente des lots, devant l'affluence de la demande. Ventes à l'amiable qui ne donnent droit à aucun titre foncier.

- A partir de cette date les Ebrié accusent les Attié de vendre la terre qui leur a été donnée gratuitement par leurs parents. Comme ils ne peuvent renier, même non enregistré, l'acte de 1952, ils réclament un tiers des lots créés à titre de compensation .

1970 - Ayéby commence à construire des villas sur ses terrains ainsi qu'une école qui, elle, sera achevée en 1972 (seize villas achevées sur quarante quatre en 1978).

1971 - Les nouveaux propriétaires commencent (timidement) leurs bâtiments (murs en parpaings, toits en tôles, fosses septiques, puits perdus).

Annexe III : Disparition d'Agnissankoi, "mangé" par les lotissements (carte).

1973 - Achèvement des premières constructions (dans l'échantillon étudié).

Annexe IV : Les quartiers îlots, Ayéby et Avocatier, deviennent presqu'île d'Abobo (carte).

1973-74 - Premiers travaux d'élargissement de la route d'Anyama. La partie d'Avocatier située au sud de la route va disparaître (l'Etat indemnise les constructions).

1975 - Début de résidence des nouveaux propriétaires. Première accélération du rythme de construction.

- Création d'une ligne d'autobus régulière desservant le village d'Anonkoua-Kouté, avec arrêt à Avocatier.

Juin - L'O.R.S.T.O.M. est chargé par la S.E.T.U. de mener une enquête de caractère socio-économique pour voir, selon quelles modalités, les nouveaux propriétaires pourraient participer financièrement à la restructuration du quartier. Il n'est pas question de démolir, au contraire (1).

Fin de l'année - Deux propriétaires terriens font des démarches pour demander l'immatriculation de leurs terres au livre foncier de Bingerville, dont dépend Abobo. L'un obtiendra satisfaction, l'autre non (2).

Annexe V : L'avance pionnière marque le pas (carte).

1976 - Des agents de la SETU(3) réunissent les habitants d'Avocatier dans un cinéma d'Abobo pour leur expliquer le programme (ainsi que ses limites) qui va toucher le quartier.

- Suite à l'enquête de l'O.R.S.T.O.M., la S.E.T.U.(3) charge la S.C.E.T.-Ivoire(4) de l'élaboration d'un plan d'aménagement d'une zone contiguë au quartier déjà partiellement

(1) Pascal DESTOUCHES : Le secteur de rénovation d'Abobo-Nord : une étude foncière. Etude réalisée à la demande de la Société d'Equipement des Terrains Urbains (S.E.T.U.) ORSTOM, Centre de Petit Bassam, 1975, ronéo., tableaux, cartes, 3 fascicules.

(2) "Par un décret du 20 juillet 1900 a été créé le régime foncier de l'immatriculation sur livre foncier". Depuis "Le service du cadastre a été créé par la loi des Finances du 17 février 1962 et organisé par l'arrêté du 20 avril 1962". URBANISME, 111-112, 1969, p. 11.

(3) S.E.T.U. : Société d'Equipement des Terrains Urbains.

(4) S.C.E.T.-Ivoire : Société d'étude. (Société Centrale d'Equipement du Territoire).

urbanisé (1). La S.C.E.T. fit dresser un état des lieux, le quartier fut borné. Les travaux cessèrent un certain temps, les propriétaires-constructeurs ayant pris peur.

1977 Juillet - L'étude de la S.C.E.T. est remise en cause par la décision gouvernementale de prolonger la "Voie Triomphale" jusqu'à Abobo. Mais il est toujours prévu que le projet s'insérera dans la trame urbaine existante (2).

24 Août - Ordonnance gouvernementale qui décide la restructuration d'Abobo, Avocatier est concerné.

- Le prix du lot (20 x 20 mètres) augmente : 350.000 francs CFA contre 100.000 en 1969.

Annexe VI : Le quartier Avocatier investit l'espace (carte).

1977-78 - Construction et achèvement du château d'eau. Première intervention concrète de l'Etat à Avocatier.

1978 Juillet-Août - Aucun des représentants des sociétés d'études ou de la S.E.T.U. ne s'étant présentés dans le quartier depuis 1976, les nouveaux propriétaires reprirent confiance : deuxième accélération de la construction.

Septembre - A partir de ce mois arrivée massive de nouveaux locataires.

Fin de l'année - Le quartier commence à se peupler et à prendre vie : nombreuses créations de boutiques, tabliers aux carrefours (vendeuses d'ignames, poissons frits, arachides) etc... Les chantiers de construction sont très actifs et les habitants ne craignent plus l'isolement.

---

(1) ABOBO-NORD, dossier de lotissement. Etude commandée à la SCET-IVOIRE par la S.E.T.U. (Société d'Equipement des Terrains Urbains). Mai 1977, 27 p., plans.

(2) ABOBO-NORD, dossier de lotissement. Mars 1979, 20 pages, plans.

Annexe VII : Instantané socio-économique du quartier : 40 ménages (nouveaux propriétaires et locataires).

16 Novembre - La S.E.T.U. fait exécuter une couverture aérienne du quartier. La photographie, plus tard, sera utilisée pour départager les propriétaires dont les édifices seront détruits de ceux dont les maisons seront respectées. Selon cette règle, seront cassés les bâtiments élevés après la date des prises de vues.

Annexe VIII : Les projets de la S.E.T.U. et de la "Voie Triomphale". D'après la photo aérienne du 16 novembre 1978.

8 Décembre - Le quartier est divisé en deux par des panneaux de la S.E.T.U. interdisant de construire au-delà de la limite qu'ils matérialisent. Cette séparation ne correspond ni aux bornes du programme ni à la démarcation établie par la couverture aérienne du 16 novembre. Quinze jours plus tard, quoi qu'il en soit, ces pancartes seront enlevées. Le quartier s'engage dans un rapport de force avec la société d'Etat : construire le plus vite possible, pour mettre cette dernière devant le fait accompli. Ils parient sur une légalisation à l'arraché.

Novembre-Décembre - 1979 Janvier : Les nouveaux propriétaires se réunissent fréquemment pour envisager les moyens de défendre leur quartier : prendre un avocat, construire une mosquée, envoyer une délégation auprès du préfet ou du Président etc... Parallèlement, la S.E.T.U. réunit des propriétaires terriens en vue de les indemniser pour leurs plantations; ces derniers gardent le secret sur cette tractation.

10 Janvier - La S.E.T.U. envoie des agents dans le quartier pour faire un recensement des maisons, le travail ne sera pas poursuivi.

18 Janvier - 1er coup : Devant l'ampleur que prennent les constructions la S.E.T.U. décide de réagir. Deux agents viennent pour dresser un état des lieux et prétendent que les propriétaires terriens ont été indemnisés depuis 1967 (ce qu'ils nient).

19 Janvier - Un bulldozer arrive sur les lieux et une palabre s'engage entre les représentants de l'Etat et les habitants du quartier (propriétaires terriens en tête) qui se plaignent de ne pas avoir été prévenus; le sous-préfet de Bingerville était présent. Le bulldozer repart sans rien casser.

Fin Janvier - Pendant une semaine les constructions se ralentissent, puis reprennent encore plus vite. La S.E.T.U. ne se manifeste pas. Les nouveaux propriétaires croient avoir gagné.

19 Février - Convocation des propriétaires terriens à Bingerville: promesse d'indemnisation. (Il semble que beaucoup de promesses de ce genre n'aient pas été tenues, les propriétaires se servent de cet argument pour justifier la vente des lots. Par ailleurs les taux d'indemnisation sont très faibles).

Février - L'électrification progresse : l'E.E.C.I.(1) implante son infrastructure le long des principales voies du quartier. Les habitants y voient une amorce de reconnaissance.

- Une pompe est installée au pied du château d'eau. Solution provisoire qui fait baisser le prix de l'eau dans le quartier (avant elle était livrée par des porteurs d'eau).

---

(1) E.E.C.I. : Energie Electrique de Côte d'Ivoire.

Mars	-	Les propriétaires Attié et Ebrié auraient été indemnisés par l'Etat; ou en tout cas auraient reçu une promesse ferme.
8 Mai	-	2ème coup : Visite d'Avocatier par des responsables de la S.E.T.U. et de la Banque Mondiale.
10-21 Mai	-	Une équipe de géomètres de la S.E.T.U. travaille dans le quartier avec comme prétexte l'élargissement des rues; pour cela ils frappent d'alignement plusieurs bâtiments. Les propriétaires les chassent plusieurs fois. Deux de ces derniers qui occupent des postes importants (l'un dans l'armée, l'autre dans la gendarmerie) postent des hommes de troupe aux abords de leurs bâtiments et interdisent aux géomètres d'y toucher; ils ne reviendront plus.
18 Mai	-	Réunion des propriétaires terriens au siège de la S.E.T.U. (les autres propriétaires ne sont pas informés).
22 Mai	-	Une délégation de nouveaux propriétaires se rend à la S.E.T.U., pas de résultat. Après un très léger temps d'arrêt le quartier reprend une croissance accélérée, les différentes reculades de l'administration donnant une confiance accrue aux nouveaux propriétaires. Le prix des lots (20 x 20 m) augmente et passe à 500.000 francs CFA.
15 Novembre	-	Décision du Président de la République, lors d'un conseil des ministres, d'allouer un milliard de francs CFA pour la construction d'un marché à Abobo-Gare.
12 Décembre	-	Article dans Fraternité-Matin annonçant qu'Abobo va être restructuré (1).

(1) YAYA SOW, "Abobo-Gare, le quartier sera bientôt modernisé". Fraternité-Matin, 12 décembre 1979, p. 1-4 et 5.

Fin Décembre - Des rumeurs courent dans le quartier, disant que des tractations ont eu lieu, entre les propriétaires terriens et le Préfet d'Abidjan, à propos des plantations (un acte de vente a-t-il été signé ?). Toujours est-il qu'à partir de ce moment les anciens planteurs se feront très discrets. Les nouveaux propriétaires sont tenus à l'écart. Le quartier croît très rapidement; un des propriétaires terriens élève plusieurs bâtiments et sert d'exemple.

1980 début Février - Des terrains de 20 x 20 mètres se vendent jusqu'à un million de francs CFA.

8 Février - 3ème coup : Article dans Fraternité-Matin annonçant la restructuration du quartier. Il n'est pas pris au sérieux par les habitants.

9 et 10 Février - Interviews du sous-préfet de Bingerville, à la radio, qui précise que le quartier Avocatier sera déguerpi et que seuls seront indemnisés les constructions antérieures à la photo aérienne (argent plus terrain). Les propriétaires commencent à s'affoler, les annonces faites à la radio ont beaucoup d'impact.

Annexe IX : Avant la destruction : les rythmes de croissance d'Avocatier (carte).

11 Février - Un bulldozer entre en action. Plusieurs personnes retrouveront leur logement détruit avec leurs effets en dessous.

12 Février - Délégation des habitants du quartier à la Présidence de la République et au Ministère des Travaux Publics qui renvoient au préfet d'Abidjan. Les délégués demandent dix jours de délai : il leur sera accordé

mais ne sera pas respecté. L'explication fournie est la suivante : la location du bulldozer coûte trop cher; en fait la S.E.T.U. profite au maximum de l'effet de surprise.

13 Février - Réunion des nouveaux propriétaires; affolés, ils ne savent que faire. Ils voudraient que les propriétaires terriens prennent la tête du mouvement, comme lors des deux précédents coups, mais ces derniers se défilent. Plusieurs nouveaux propriétaires qui avaient auparavant, pris la défense du quartier semblent se désintéresser du déguerpissement.

- Article dans Fraternité-Matin annonçant qu'Abobo va être restructuré et assaini. Toute la zone du château d'eau est concernée (le financement prévu est de trois milliards de francs CFA, assuré par la Banque Mondiale, l'U.S. AID et l'Etat Ivoirien) (1). D'après plusieurs responsables de l'aménagement à Abidjan c'est la volonté présidentielle, d'aménager le secteur, qui aurait relancé (par contre-coup) l'opération de déguerpissement à Avocatier. Auparavant l'affaire paraissait définitivement enterrée, y compris par les experts de la Banque Mondiale qui auraient renoncé à leur projet devant l'extension du quartier.

14-16-18 Février - Plusieurs délégations de femmes et d'hommes échouent, tantôt à la présidence tantôt aux ministères, ou ne reçoivent que de vagues renseignements. Plusieurs femmes seront gardées, une nuit, au commissariat central d'Abidjan. En attendant, les habitants sortent leurs meubles, chaque matin dans la rue et les propriétaires démontent toits, portes et fenêtres afin de ne pas tout perdre.

---

(1) BEN ISMAEL : "3 milliards pour moderniser Abobo". Frat. Mat., 13 février 1980 p. 1 et 6.

Annexe X : Destruction du quartier et impuissance des "déguerpis".

Février-Mars - Devant la rapidité des destructions, beaucoup se résolvent à déménager. De nombreuses familles sont obligées de se diviser : la femme et les enfants retournent au village (une année scolaire perdue entre autre) pendant que le mari se fait héberger chez des amis pour garder son travail. Les habitants savent que les gendarmes sont mobilisés et prêts à intervenir; ils ont peur. Nombreuses réunions chez les propriétaires terriens qui apparaissent comme le dernier recours; mais ces derniers semblent résignés.

- Un agent technique nous a affirmé que c'était le ministère de l'Intérieur qui avait pris les choses en main, le ministère de la Construction n'étant là que pour appuyer son action. Il s'agissait de faire un exemple, afin d'éviter la prolifération de quartiers spontanés. Plusieurs autres quartiers spontanés, à Abobo, seraient menacés à court terme.

- L'absence de réaction de la population semble avoir favorisé le travail de la S.E.T.U. et lui a sans doute permis d'élargir le périmètre de destruction. Près de mille logements achevés et huit cents en construction ont été rasés.

Annexe XI : Le coût de la remise en ordre (carte).

1 - 2 Mars - 1er Article dans Fraternité-Matin sur la destruction du quartier (1).

17 Mars - Lettre au directeur de la S.E.T.U. refusant toute tentative de confusion entre le déguerpissement du quartier et le projet de la "Voie Triomphale". L'auteur

(1) Jean-Pierre KWAKU, "Abobo-Gare, l'assainissement a fait des victimes". Fraternité-Matin, 1er - 2 Mars 1980, p. 1 et 6.

réclame des indemnisations et suggère des poursuites judiciaires. Il craint que la S.E.T.U. n'envisagent d'étendre son champ d'action dans le quartier Ayéby.

2 Avril - Lettre des habitants d'Avocatier aux journaux. Sans suite.

Annexe XII : Deux lettres des habitants du quartier.

3 - 4 Mai - Deuxième article dans Fraternité-Matin sur la démolition d'Avocatier. Cet article pose la question de l'indemnisation des constructeurs, en soulignant qu'il s'agissait d'investissements privés qui ont été anéantis; alors qu'ils palliaient, même dans une modeste mesure, la pénurie de logements (1).

Mai - Les loyers augmentent dans la partie du quartier qui n'a pas été touchée : deux chambres plus un salon passent, par exemple de 13 à 18.000 francs CFA par mois.

Juin - Les nouveaux propriétaires se regroupent en association. Ils seraient décidés, aux dires des propriétaires terriens, à les attaquer en justice dès qu'ils auront touché une indemnisation.

Juillet-Août - La D.U.A.(2) fait un recensement des propriétaires qui ont été touchés par l'opération (certains affirment qu'il y a eu des inscriptions frauduleuses). Nouveau lotissement du quartier, certaines parcelles sont décalées de 1 m X 1 mètre, si la maison est située dans le mauvais angle, cela signifie sa démolition (sans effet pour l'instant). Les constructeurs dont les bâtiments n'ont pas été rasés, reçoivent l'assurance que le quartier sera légalisé et qu'il

(1) Sophie CHEGARAY, "Abobo-Avocatier : le sort tragique de l'habitat spontané". Fraternité-Matin, 3-4 Mai 1980, p. 8 et 9.

(2) D.U.A. : Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture.

recevra un titre foncier moyennant finances à la fin des travaux que la S.E.T.U. jugera utile d'entreprendre.

Septembre-Octobre - Réunion des représentants de la S.E.T.U., de la D.U.A. et de la sous-préfecture avec les propriétaires terriens afin qu'ils signent un document relatif à l'indemnisation de leurs terres. Refus de ces derniers car la SETU s'est servie d'un papier, qu'ils avaient précédemment signé (en mars ou en décembre 1979 ?), pour affirmer qu'ils avaient donné la permission de démolir le quartier. Ils réclament des garanties contre de nouvelles destructions (des rumeurs circulent à propos du quartier Ayéby) et craignent les réactions des nouveaux propriétaires.

Octobre - Quelques propriétaires reconstruisent sur les ruines de leurs anciens bâtiments. Ont-ils reçu des assurances qu'ils ne seraient pas de nouveau déguerpis ? Cela annonce-t-il un redémarrage du quartier spontané ?

A N N E X E I

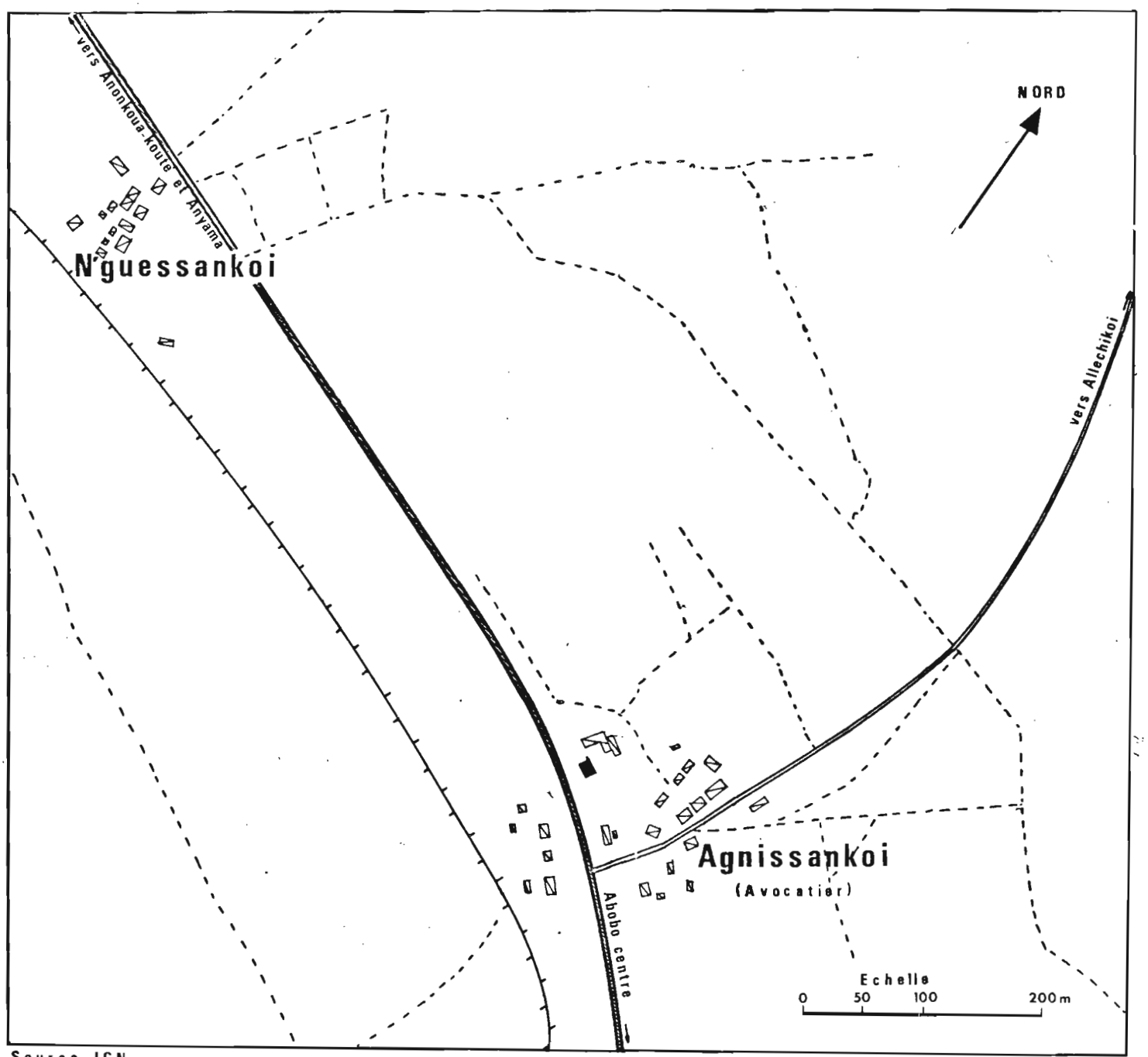
DEUX CAMPEMENTS ATTIE PRIS EN TENAILLE
N'GUESSANKOI ET AGNISSANKOI (1964)

- Les terroirs des campements de N'Guessankoi et d'Agnissankoi sont pris entre Abobo (1.400 mètres) et Anonkoua-Kouté (700 mètres) d'une part et d'autre part sont adossés au chemin de fer.

- Les terroirs sont discontinus : les deux campements sont nettement séparés (600 mètres) et leurs plantations mêlées à celles des Ebrié.

- Les campements qui étaient envisagés, au début, comme des installations sommaires sur les plantations, deviennent des villages (habitations construites en dur) sous la pression des Ebrié. Par exemple : N'Guessankoi n'offrait plus de possibilités d'extension car il est coincé entre la route et la voie ferrée et par les terres appartenant aux Ebrié qui refusent de les céder. En 1964, la famille Ayéby, originaire de N'Guessankoi, vint s'installer sur ses plantations à proximité d'Avocatier ou elle fonde le quartier Ayéby (pas encore visible sur la carte).

Fig. 1: **DEUX CAMPEMENTS ATTIE PRIS EN TENAILLE: N'GUESSANKOI ET AGNISSANKOI. 1964**



Source: I.G.N.

Sce carto ORSTOM S.H. Dessin: Philippe C.

LEGENDE

- Voie ferrée ABIDJAN-NIGER
- Route d'Anyama
- Pistes ou rues carrossables
- Chemins
- Villas achevées
- " en construction
- Cours achevées
- " en construction

A N N E X E II

DE LA PLANTATION A LA PROMOTION IMMOBILIERE : UN VILLAGEOIS PROMOTEUR IMMOBILIER : AYEBY

Afin que chaque membre de sa famille puisse disposer d'une parcelle, Ayéby décida en 1963, de lotir sa plantation, le lotissement aurait ainsi été conçu uniquement comme le prolongement du village de N'Guessankoi. Lotir consiste à donner au futur quartier un tracé de rues orthogonal : voies de circulation larges de dix mètres se recoupant perpendiculairement, délimitant de grands lots de quarante mètres de large sur cent mètres de long, eux-mêmes divisés en dix parcelles de vingt mètres sur vingt. Pour cela Ayéby fit appel à un géomètre travaillant à titre privé, en dehors de ses heures de service, mais aussi à de la main-d'oeuvre pour abattre, désoucher, puis poser les bornes. Deux autres planteurs, Nangui Koutouan, Ebrié et Atsin N'Cho, Attié, suivirent son exemple en 1968 et s'associèrent pour que le tracé des rues recouvre les deux surfaces à borner, afin de donner un aspect plus homogène au quartier (1) (Nangui Koutouan aurait payé 425.000 francs CFA pour une surface un peu supérieur à 11 hectares).

Pourquoi Ayéby a-t-il éprouvé le besoin de lotir réellement ? Où en a-t-il pris l'idée ? Pourquoi cet argent dépensé et cet effort engagé ? Il pouvait se contenter de créer un petit quartier composé de quelques maisons pour lui et les membres de sa famille. Cette manière urbaine et moderne de concevoir l'emprise sur le terrain n'indique-t-elle pas une conscience nette de la spéculation foncière en ville ? La situation qu'occupe Ayéby permet, peut-être, d'éclairer la démarche qu'il a suivie. Employé en

---

(1) Cet exemple montre que malgré les dissensions qui peuvent exister entre les deux groupes (Attié et Ebrié), il peut y avoir collaboration quand des intérêts communs sont en jeu.

qualité de géomètre depuis plus de vingt ans au cadastre, de cette position priviligiée il a pu observer ce qui se passait à Abidjan, les mutations que la ville subissait et la manière dont procédait l'administration.

De 1963 à 1968 aucun lot ne fut vendu à des étrangers car "on ne pensait pas qu'Abobo serait développé et on ne pensait pas que des gens aimeraient s'aventurer jusqu'ici pour acheter des lots. On fait le projet pour donner de l'importance au quartier du vieux, pour que le nom du vieux soit porté" (Ayéby). De 1963 à 1973 la population d'Abobo passe néanmoins de quatre mille à cent neuf mille habitants (1). Les ruraux, comme Ayéby, Nangui Koutouan et Atsin N'Cho, pris de vitesse (surtout pour les deux derniers) par le rythme historique de la capitale, réagissent vigoureusement. Certains, qui réussissent à devenir salariés, utilisent leur connaissance des usages de l'urbanisme à des fins défensives autant que spéculatives. La tradition qui interdit la vente de la terre ne les inhibe pas; nouvelle génération. L'ancienne ne se résigne pas, ne comprend pas : le vieux chef d'Agnissankoi, par exemple, refuse de lotir ses plantations.

La vente des terrains en parcelles constructibles était entachée d'illégalité car le service s'occupant de l'équipement urbain - la S.E.T.U. (Société d'Equipement des Terrains Urbains) - n'avait pas donné l'autorisation de lotir; les anciens propriétaires se sont donc ici substitués, en quelque sorte, à elle. Des précautions de lotissement ont été prises, pour éviter que les organismes officiels ne se servent du prétexte que le quartier a été mal tracé, pour le déguerpir. Les nouveaux propriétaires s'étaient astreints à édifier leurs maisons en "dur" (murs en parpaings) avec une infrastructure sanitaire coûteuse : fosses septiques, puits perdus, W.C., douches. Tous ces efforts visaient à la création de quartiers propres, aérés, bien construits (tant à Avocatier qu'Ayéby), le souhait de chacun étant que les bâtiments soient un jour légalisés par la S.E.T.U. sous forme d'un acte de propriété.

---

(1) Afrique Industrie, 169, sept. 78, p. 73.

Dès 1968-69, devant l'afflux des demandeurs, les propriétaires commencèrent à vendre des lots; dans ce cadre il semblerait qu'Ayéby ait vendu vingt-huit lots en 1970 et qu'il en ait cédé soixante quinze sur cent dix au total en 1975. Sur le reste il est en train de construire quarante quatre villas (deux par lots) dont seize étaient achevées en 1978, trente deux début 1980 le reste étant en voie d'achèvement à la mi 81. Quatre lots ont été mis en réserve (plantés de cocotiers) en vue de créer un marché et six autres consacrés à la construction d'une école; il est possible qu'il ait encore écoulé quelques lots entre 1975 et 1978 mais nous n'avons pu en connaître le nombre. Sauf pour les villas, les chiffres avancés ici doivent être considérés comme un ordre de grandeur.

Ces ventes vont rallumer la querelle de 1952 entre les Attié et les Ebrié; à cette date, un accord de partage des terres entre les deux communautés avait été réalisé en présence du chef supérieur des Attié et fondateur de N'Guessankoi : Yathé N'Guessan, moyennant une amende compensatoire de cent mille francs versée par les premiers aux seconds. Malheureusement le procès verbal (dont l'original est conservé par Ayéby) n'a jamais été légalisé et le vieux Yathé N'Guessan est mort vers 1960.

Aujourd'hui, les Ebrié accusent les Attié de vendre la terre qui leur a été donnée gratuitement par leurs parents; comme ils ne peuvent pas ignorer l'acte de 1952 (1), ils ne réclament qu'un tiers des lots à titre de compensation. Pourquoi les Attié cèdent-ils ? La procédure est simple : les Ebrié laissent le planteur Attié engager les frais de lotissement de son terrain (géomètre, bornage, défrichage...) et le jour où les parcelles sont prêtes à être vendues ils viennent réclamer le tiers de ces dernières. En cas de refus, la communauté Ebrié attaque en justice (tribunal coutumier) en prétendant que la terre n'a jamais été donnée; comme aucun texte ne prouve le contraire (les plantations n'ayant presque jamais été enregistrées au cadastre) et que les terroirs des villages

(1) Cet acte réfute la thèse Ebrié de la gratuité de la terre, puisqu'il y a eu amende, mais il reste très imprécis quand aux limites et de plus n'a jamais été enregistré.

autour d'Abidjan étaient tous Ebrié avant le début de la colonisation, celui qui refuse de céder est pratiquement sûr de perdre. Dans ce cas, l'expression du droit du plus fort est la règle; aussi certains Attié, mieux placés que d'autres, arrivent-ils à passer plus ou moins entre les mailles du filet.

Les Ebrié ont demandé à Ayéby de leur rétrocéder un tiers des villas qu'il avait construites où étaient en construction, plus un tiers des lots qu'il possédait. Celui-ci s'est défendu en assurant que les villas étaient destinées à sa famille ou à la location mais non à la vente, quant aux parcelles (on lui en réclamait approximativement vingt-cinq) il a fait comprendre qu'il était un des plus anciens employés du cadastre, qu'il en connaissait, par conséquent, très bien tous les rouages et que cette expérience pouvait lui être utile de plusieurs manières... Les Ebrié nous ont dit qu'Ayéby leur avait rétrocédé sept ou huit terrains, mais celui-ci a nié; nous n'avons pu savoir lequel des deux avait dit la vérité. Si Ayéby s'est bien sorti de ce guêpier, Atsin N'Cho a été obligé de redonner quarante lots sur les cent dix qui devaient revenir à sa famille, ainsi qu'à lui.

Ayéby ayant loti sa plantation et habitant encore sur place, l'organisation actuelle du quartier Ayéby repose en grande partie sur ce dernier. Aujourd'hui encore, malgré les destructions opérées par la S.E.T.U. en février 1980, nombreux sont les nouveaux propriétaires (déguerpis ou non) qui se rassemblent chez lui pour discuter de l'avenir du quartier. Ayéby définit lui-même sa position: "Je suis le représentant de mon père dans le quartier, c'est à peu près comme un royaume, je suis devenu comme le chef du quartier"; pour beaucoup il apparait comme l'ultime recours, face à l'administration. Avant février 1980 les deux autres propriétaires terriens que nous avions rencontré avaient le même statut, mais les terrains qu'ils avaient vendus ayant été en grande partie déguerpis, contrairement à Ayéby, leur rôle est aujourd'hui très amoindri.

A N N E X E III

DISPARITION D'AGNISSANKOI, "MANGE" PAR LES LOTISSEMENTS (1 971)

- En sept ans le front d'urbanisation - rigoureusement illégal - d'Abobo a presque rejoint ce que les habitants appellent déjà les quartiers Avocatier et Ayéby (bien qu'ils soient encore peu densifiés).

Abobo a progressé, en direction d'Anyama, en suivant les deux principaux axes de communication : la route et la voie ferrée. Le quartier "Derrière le Rail", dont on voit la pointe nord au bas de la carte, a connu une forte poussée et occupe un espace au sud d'Avocatier qui ne s'étendra pas, mais se densifiera; son extension étant bloquée, dans un premier temps, par des propriétaires terriens qui refusent de vendre leurs plantations.

- Le plan général d'Abobo est en gros orthogonal, cela avec ou sans l'aide de géomètres et en tout cas systématiquement illégal.

- Cette carte montre l'émergence des quartiers Avocatier et Ayéby, bien que peu de bâtiments soient encore achevés. Cette faible densité explique que la trame orthogonale n'apparaisse pas encore à Avocatier; contrairement à Ayéby dont le promoteur, du même nom, a choisi un parti pris manifeste de villas dont peu sont encore achevées.

- Agnissankoi et son caractère villageois a disparu au profit d'Avocatier : la spéculation foncière renforce les revenus agricoles.

Fig. 2: DISPARITION D'AGNISSANKOI "MANGE" PAR LES LOTISSEMENTS. 1971

NORD

vers Allechikoi

Avocatier

Avocatier

vers Anonkoua koute et Anyama

Ayeby

Quartier derrière le rail

Ecole

vers Abobo centre

Echelle

0 50 100 200 m

Source: I.G.C.I.

Sce carto ORSTOM S.H. Dessin: Philippe C.

LEGENDE

- Voie ferrée ABIDJAN-NIGER
- Route d'Anyama
- Pistes ou rues carrossables
- Chemins
- Villas achevées
- " en construction
- Cours achevées
- " en construction

A N N E X E IV

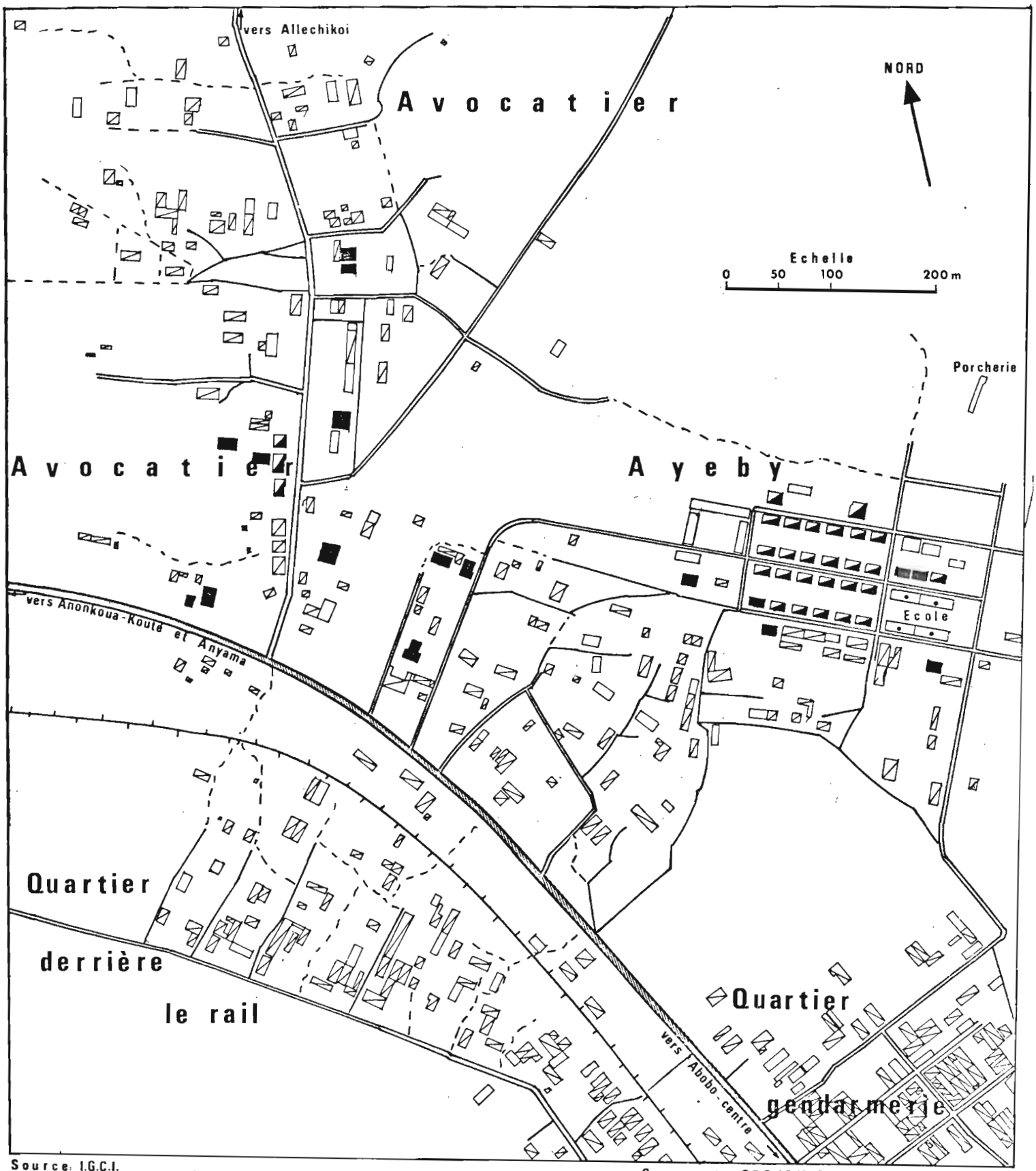
LES QUARTIERS ILOTS, AYEBY ET AVOCATIER, DEVIENNENT PRESQU'ILE D'ABOBO (1973).

- A partir de 1973 les quartiers Gendarmerie, Avocatier et Ayéby, non seulement, se touchent mais un réseau de voirie établit des communications internes.

- Entre le quartier Ayéby et la route d'Anyama, commence à se densifier un petit quartier ne possédant pas de trame orthogonale. Par la suite ce dernier ne s'étendra pas, il sera rejoint par l'extension du quartier gendarmerie qui progresse le long de voies se recoupant perpendiculairement.

- Peu de nouvelles villas sont en construction, celles-ci sont le plus souvent le fait des propriétaires terriens ou de leur famille, excepté pour Ayéby dont le lotissement est spéculatif, elles sont destinées à eux-mêmes. Par contre, le nombre de cours s'accroît sensiblement, édifiées par les nouveaux propriétaires afin d'en tirer des revenus locatifs (même si ils habitent sur place). Suivant l'extension du quartier Avocatier,le réseau de voirie s'est considérablement étoffé.

Fig. 3: **LES QUARTIERS ILOTS, AYEBY ET AVOCATIER DEVIENNENT PRESQU'ILE D'ABOBO. 1973**



Source: I.G.C.I.

Sce carto ORSTOM S.H. Dessin: Philippe C.

LEGENDE

- Voie ferrée ABIDJAN-NIGER
- Route d'Anyama
- Pistes ou rues carrossables
- Chemins
- Villas achevées
- " en construction
- Cours achevées
- " en construction

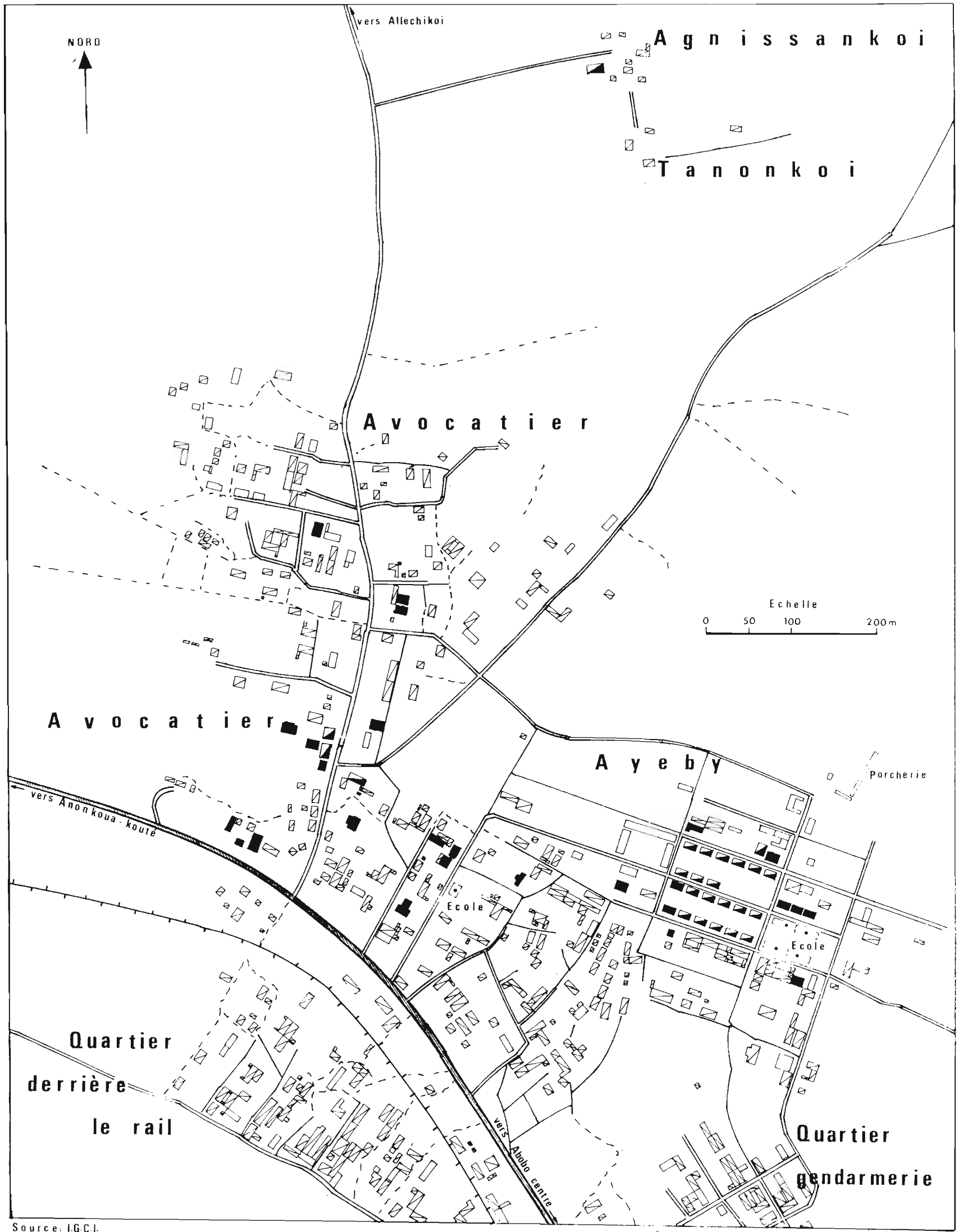
A N N E X E V

L'AVANCE PIONNIERE MARQUE LE PAS (1975)

- Pas d'extension notable dans l'espace des quartiers Ayéby et Avocatier, mais densification, surtout pour ce dernier, du bâti.

- Avant de s'organiser en trame orthogonale, le réseau des chemins et voies est aléatoire : il progresse le plus souvent d'une maison à l'autre selon les besoins des nouveaux propriétaires (voir cartes précédentes). Ce n'est que quand le quartier se densifie que la trame préétablie apparait. Ce phénomène est renforcé par le fait que de nombreux propriétaires délimitent leurs lots par de petits murets de parpaings, où marquent leur présence par des cultures vivrières. A la même période le prix des terrains augmente et les propriétaires de la terre revendent avec profit des parcelles qui avaient été apparemment abandonnées par leurs acheteurs.

Fig. 4 : L'AVANCE PIONNIERE MARQUE LE PAS. 1975



Source : I.G.C.I.

Sce carto ORSTOM SH Dessin : Philippe C.

LEGENDE

- Voie ferrée ABIDJAN-NIGER
- Route d'Anyama
- Pistes ou rues carrossables
- Chemins
- Villas achevées
- en construction
- Cours achevées
- en construction

A N N E X E VI

LE QUARTIER AVOCATIER INVESTIT L'ESPACE (1977)

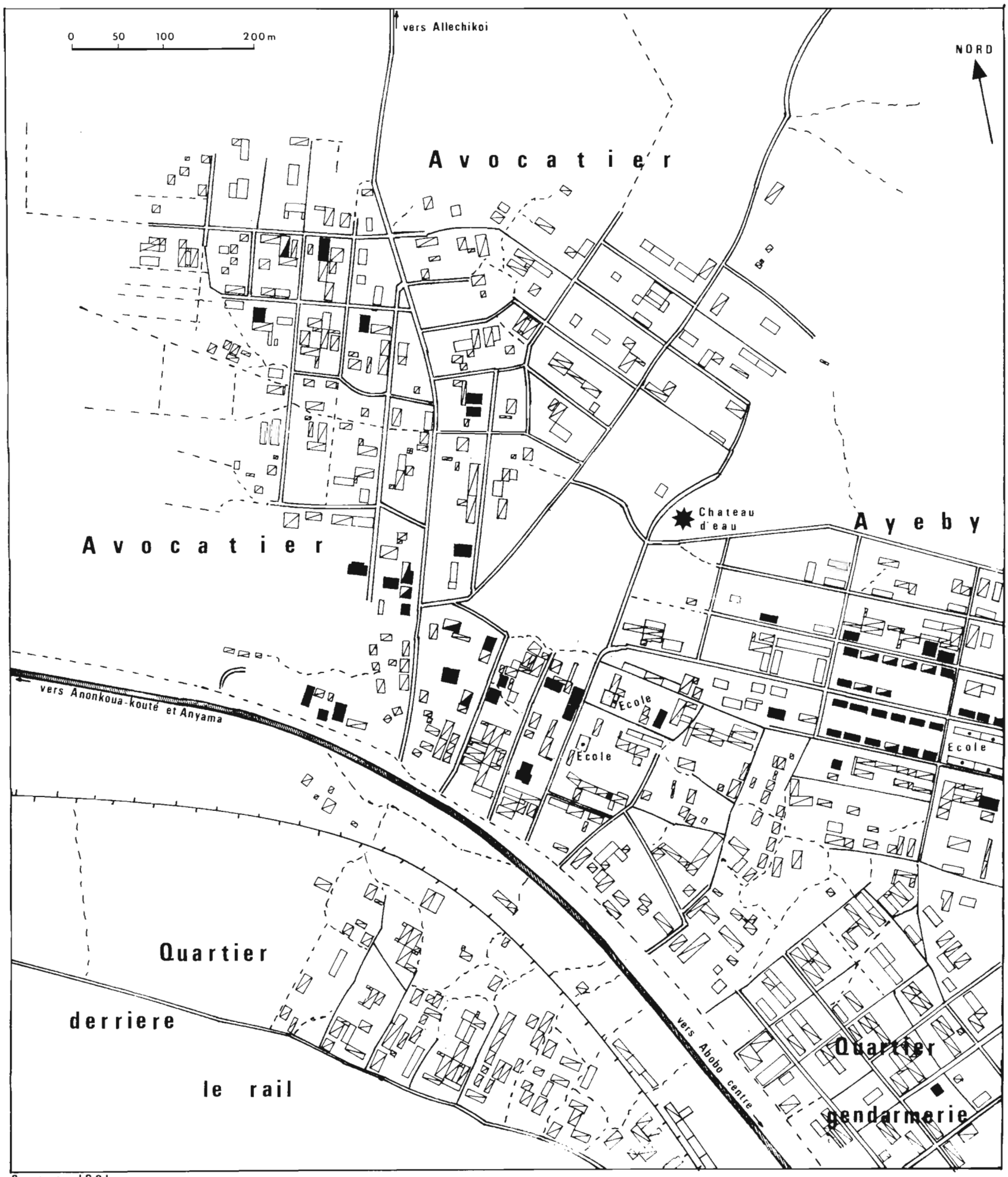
- Plusieurs changements importants sont intervenus en deux ans. De chaque côté de la piste qui mène à Alléchikoi, le quartier Avocatier a doublé de volume, cette croissance s'est opérée tant par extension que densification.

- Le plan orthogonal du secteur apparait maintenant clairement sur la carte. Un des nouveaux propriétaires du quartier Avocatier était conducteur d'engins de terrassements dans une entreprise de travaux publics, il put disposer d'un grader et s'en servit pour élargir et applanir la voie qui menait à sa parcelle. Ses voisins immédiats lui demandèrent, moyennant finances, de poursuivre le travail dans les environs immédiats; cet exemple fut suivi par de nombreux groupes de propriétaires.

- Par ailleurs les premières interventions de l'Etat dans le quartier sont visibles sur la carte : le château d'eau a été construit et les premiers travaux d'élargissement de la route d'Anyama (future autoroute) ont commencé. La partie d'Avocatier située au sud de la route d'Anyama est en voie de disparition.

- Il n'existe plus de solution de continuité entre les quartiers Ayéby et Gendarmerie.

Fig.5: **LE QUARTIER AVOCATIER INVESTIT L'ESPACE. 1977**



Source: IGCI

Sce carto ORSTOM S.H. Dessin: Philippe C.

LEGENDE

- Voie ferrée ABIDJAN-NIGER
- Route d'Anyama
- Pistes ou rues carrossables
- Chemins
- Villas achevées
- " en construction
- Cours achevées
- " en construction

A N N E X E VII

INSTANTANE SOCIO-ECONOMIQUE DU QUARTIER

- Un questionnaire, complété par des entretiens libres, portant sur un échantillon groupé de quarante chefs de ménage (tant propriétaires que locataires) a permis de dresser une photographie socio-économique du quartier. Un relevé des migrations de ces derniers dans la ville a été obtenu au moyen d'un deuxième questionnaire. Le but recherché étant, par une pré-enquête ne recourant qu'à des indicateurs sociaux encore peu affinés, de déterminer si des strates nettement différenciées apparaissaient dans le quartier récent. Du dépouillement de ce questionnaire, il apparait que le statut de propriétaire ou de locataire constitue à de nombreux égards, le principal critère de différenciation.

I. Propriétaires et locataires : premières différenciations.

a) Les propriétaires sont plus âgés que les locataires

Tranches d'âge	Propriétaires	Locataires
- de 19 ans	-	1
de 10 à 29 ans	1	16
de 30 à 39 ans	6	6
de 40 à 49 ans	5	3
50 ans et plus	2	-
TOTAL	14	26

- L'âge moyen des propriétaires est quarante ans tandis que pour les locataires il est de vingt huit ans. Plus précisément, onze propriétaires sur quatorze ont de trente à cinquante ans et vingt trois locataires sur vingt six, moins de quarante ans.

Cette différence n'a rien de surprenant : devenir propriétaire exige en général la constitution d'économies importantes et - dans le cas particulier d'Avocatier - suggère une pratique déjà approfondie de l'espace urbain, notamment au point de vue des possibilités d'investissement immobilier. Construire dans ce quartier représente également une stratégie économique qui n'a pas toujours été conçue immédiatement, mais a succédé à des échecs ou des réussites en d'autres domaines.

Bien sûr, le critère de l'âge implique diverses configurations familiales, surtout en ce qui concerne le nombre des enfants. Il se combine également avec la structure professionnelle des chefs de ménage concernés par notre enquête.

b) Les catégories socio-professionnelles ne discriminent pas radicalement les propriétaires et les locataires.

Propriétaire	Salariés du secteur public	5 employés dont 2 cadres 2 travailleurs manuels
	Salariés du secteur privé	5 ouvriers ou petits employés
	Secteur artisanal	2
	TOTAL	14
Locataires	Salariés du secteur public	3 employés dont 1 cadre 7 ouvriers
	Salariés du secteur privé	2 employés 7 ouvriers
	Secteur artisanal	5
	marabout	1
	étudiant	1
	TOTAL	26
	TOTAL GLOBAL	40

- Les salariés du secteur public, pour l'ensemble de l'échantillon, sont au nombre de dix-sept sur quarante, ce qui représente une proportion importante.De plus, les propriétaires sont relativement plus nombreux (sept sur quatorze) à travailler pour le secteur public que les locataires (dix sur vingt-six) qui, par ailleurs, y occupent plus que les propriétaires des postes manuels (sept locataires pour deux propriétaires). En ce qui concerne la répartition respective des propriétaires et des locataires entre salariés (employés ou bien ouvriers) du secteur privé et artisans aucune disparité notable n'apparait. On rencontre seulement deux cadres : ils relèvent du secteur public et sont tous deux propriétaires.

En bref, la population de l'échantillon ne présente guère de fortes disparités entre propriétaires et locataires en ce qui concerne leurs occupations professionnelles. Ils sont majoritairement salariés (trente et un sur quarante) sans occuper de postes de responsabilités ou de commandement, cependant, quelques-uns possèdent des qualifications techniques qui leur assurent de meilleurs salaires. Quoi qu'il en soit, le niveau des rétributions départage plus radicalement propriétaires et locataires que leur occupation professionnelle.

c) Rétributions mensuelles comparées des propriétaires et locataires (chefs de logement)

- Le détail des rétributions obtenues par les chefs de logement se trouve aux tableaux des pages 48 et 49.

- Trois seuils de rétributions mensuelles, choisis car ils représentent des valeurs critiques en 1979 à Abidjan (nous y reviendrons), permettent de distribuer clairement propriétaires et locataires en une première approximation d'ordre économique, soit en pourcentage :

Rétributions mensuelles	Propriétaires		Locataires	
- de 40.000 francs CFA	28 %	63 %	33 %	91 %
- de 70.000 francs CFA	35 %		58 %	
70.000 francs CFA et plus	36 %		9 %	

- Au niveau le plus faible (moins de quarante mille francs CFA) il n'apparaît pas de nette distinction entre propriétaires et locataires, toutefois aucun propriétaire ne gagne moins de trente mille francs CFA par mois. Le fait massif est bien celui-ci : quatre vingt pour cent des locataires se situent au-dessous de la lame des soixante dix mille francs mensuels, alors que trente six pourcent des propriétaires la dépassent largement. Nous aurons l'occasion, plus loin, d'entrer plus avant dans cette analyse de la richesse relative des uns et des autres, mais notons dès maintenant que les revenus (ne serait-ce que les revenus locatifs) creusent, pour une large part, ces écarts économiques. Quoi qu'il en soit, pour les propriétaires comme pour les locataires, les qualifications techniques jouent essentiellement à l'égard des mieux payés d'entre eux : un patron artisan (maître-maçon), des employés possédant soit un diplôme, soit une maîtrise professionnelle reconnue à l'ancienneté (il s'agit de cinq propriétaires et de deux locataires).

II. Formes de la famille.

- Les formes de la famille existant à Avocatier ont été étudiées selon deux critères : monogamie ou polygamie du chef de ménage, unité de co-résidents limitée à (aux) l'épouse (s) et aux enfants ou bien unité accueillant d'autres personnes sous le toit. Bien qu'elle ne soit pertinente qu'à un seul trait (celui du taux de monogamie), j'ai conservé la distinction entre propriétaires et

locataires, non parce qu'elle joue tellement sur ce statut mais parce qu'il recoupe, en partie, leurs différences d'âges.

Forme de la famille	Propriétaires		Locataires	
Ménages monogames	6	46 %	22	85 %
Ménages polygames	7	54 %	1	4 %
Célibataires	-		3	11 %
TOTAL	13		26	

- A l'exception d'un seul, les locataires ne pratiquent pas la polygamie. Ceci ne nous parait pas à mettre en relation ni avec leur âge, ni avec leur statut. Il s'agit plutôt d'un choix propre à cette génération d'abidjanais. Aussi bien dans ce quartier qu'ailleurs, les plus jeunes considèrent la polygamie avec circonspection, d'autant plus que leurs épouses commencent à s'y opposer avec vigueur. Il est bien sûr des exceptions, ainsi le cas d'un locataire, âgé de vingt neuf ans et marié à deux femmes, ou d'un propriétaire, âgé de vingt quatre ans qui envisage de faire venir une troisième épouse. Le débat entre les deux formes de mariage n'est donc pas définitivement tranché, il n'empêche que la tendance à la monogamie sous le même toit prévaut. Les propriétaires se départagent à peu près entre polygames et monogames, quel que soit leur âge : la préférence monogamique ne paraît donc pas réservée aux plus jeunes. Sur l'ensemble de l'échantillon enfin, huit chefs de logement seulement sont polygames, soit vingt pour cent.

	Propriétaires		Locataires	
Famille stricte	5	38 %	8	31 %
Famille élargie	8	62 %	15	58 %
Célibataires	-		3	11 %
TOTAL	13		26	

- En ce qui concerne l'accueil dans le logement, d'autres parents que les seuls enfants du ménage, ni l'âge ni le statut propriétaire ou locataire déterminent des discriminations nettes. Les familles élargies se trouvent, dans l'ensemble, nettement plus fréquemment que les familles restreintes. Il sera nécessaire d'aller plus avant pour comprendre les raisons de cet accueil souvent contraint, quelquefois volontaire; parfois lourde charge imposée au budget familial, parfois indispensable à la reproduction économique du ménage.

III. La scolarisation des enfants.

- Le critère retenu pour dénombrer les enfants est le suivant : seront pris en compte tous les enfants de quatorze ans et moins, issus du chef de logement ou apparenté; cependant, puisqu'ils sont à leur charge, j'ai également retenu les enfants du chef de logement qui ne vivent pas sur place, ainsi que ceux des propriétaires non-résidents. Les quatorze propriétaires, nettement plus âgés que les locataires, nous l'avons vu précédemment, ont plus d'enfants à charge : quatre vingt enfants pour les premiers, tandis que les vingt-six locataires n'entretiennent que quarante quatre enfants. Il est à remarquer que la population enfantine constitue cinquante-cinq pour cent de l'échantillon étudié (cent vingt quatre enfants sur un total de deux cent vingt trois personnes).

La proportion relative des jeunes parents vivant sous le toit du chef de logement n'est pas négligeable, puisqu'elle représente treize pour cent de l'ensemble des enfants. Il s'agit principalement de filles (onze sur dix-sept), ayant plus huit ans. Elles sont confiées, par leur famille, à un parent abidjanais, souvent parce qu'elles ont raté leur scolarisation au village, et qu'on pense qu'elles réussiront à apprendre quelque chose en ville. Elles sont employées comme aides familiales chez leurs hôtes, et éventuellement, comme apprenties par leurs épouses (couturières le plus souvent).

Scolarisation des enfants de six à quatorze ans

	Garçons	Filles	Total
Non-scolarisés	3	15	18
Scolarisés vivant chez leurs parents	18	19	37
Scolarisés ne vivant pas chez leurs parents	9	5	14
TOTAL	30	39	69

- Les garçons sont mieux scolarisés que les filles : sur quinze filles non scolarisées, onze travaillent comme aide familiale ou comme apprentis. Les trois garçons non-scolarisés sont fils d'un nigérian et d'un voltaïque. Vingt pour cent des enfants scolarisés ne vivent pas sous le toit familial, mais sont confiés à des parents vivant en province ou dans un autre quartier d'Abidjan, ce qui s'explique par les très grandes difficultés que rencontrent les parents pour scolariser leurs enfants dans la capitale.

IV. Le travail féminin.

- Seize épouses sur quarante cinq travaillent. A l'exception de deux employées de l'administration, toutes exercent une

profession artisanale : cinq vendent des aliments qu'elles cuisinent elles-mêmes (poissons grillés, riz, bananes, ignames frites etc...) quatre vendent des légumes ou des condiments, une vend des bijoux de pacotille, quatre sont couturières.

Rémunération du chef de logement	Epouses	Echelle des rémunérations des épouses *
12 C. L. gagnent moins de 40.000 francs CFA	10 femmes sur 16 travaillent	de 17.000 à 25.000 F.CFA
18 C. L. gagnent moins de 70.000 francs CFA	4 femmes sur 19 travaillent	de 18.000 à 40.000 F.CFA
7 C. L. gagnent plus de 70.000 francs CFA	2 femmes sur 10 travaillent	de 45.000 à 50.000 F.CFA
* Pour les artisans : rémunérations estimées.		

- Si l'on analyse la fréquence du travail féminin par rapport au montant des salaires obtenus par les chefs de logement, un constat brut s'impose : une activité rémunérée de l'épouse semble plus nécessaire lorsque l'époux gagne moins de 40.000 francs CFA par mois. Ceci paraît net dans le cas des locataires (deux femmes seulement sont ménagères) tandis que, quatre femmes de propriétaires n'ont pas d'occupation professionnelle : sans doute le revenu locatif obtenu par le mari explique-t-il qu'un apport monétaire, dû à la femme, ne soit pas indispensable. Lorsque l'époux gagne quarante mille francs et plus, six femmes seulement sur vingt-neuf ont un travail. Deux d'entre elles sont employées, comme leur mari, deux autres sont couturières (l'une travaille seule, tandis que la seconde, patronne de quatre apprenties a un revenu mensuel relativement plus important que celui des épouses en général). Deux femmes de propriétaires qui vendent des aliments préparés n'obtiennent qu'une faible rémunération. Les vendeuses, à

l'exception d'une seule qui reste dans le quartier, vont jusqu'au marché d'Abobo. Hormis le cas des faibles salaires des chefs de logement (moins de quarante mille francs mensuel), notre échantillon est trop réduit pour tenter d'établir des corrélations claires entre tel ou tel facteur - économique, culturel, familial - et l'apparition du travail féminin.

V. Le revenu total de l'unité départage nettement les propriétaires des locataires.

	Revenus total de l'unité Propriétaires et locataires confondus		Revenus total de l'unité Propriétaires		Revenus total de l'unité Locataires	
		% cumulés		% cumulés		% cumulés
- de 40.000 F.CFA	3	7,8	-	-	3	12,4
- de 50.000 "	7	26,2	-	-	7	41,5
- de 60.000 "	10	52,5	2	14,2	8	74,8
- de 70.000 "	4	63	1	21,3	3	87,3
- de 80.000 "	8	84	5	57,1	3	100
- de 80 à 100.000 F.CFA	1	86,6	1	64,1	-	
+ de 100.000 francs CFA	5	100	5	100	-	
TOTAL	38	100	14	100	24	100

- Le revenu total de l'unité comprend : la rémunération du chef de logement, plus les rétributions éventuelles de l'épouse, plus les revenus locatifs perçus à Avocatier. Si cinquante deux et demi pour cent des unités domestiques de l'ensemble de l'échantillon, statuts locataires et propriétaires confondus se situent au-dessous d'un seuil de revenus total de l'unité inférieur à soixante mille francs, trente six pour cent des unités propriétaires disposent de plus de cent mille francs de revenus mensuels. Les unités

locataires se trouvent loin de cette relative richesse, puisque quarante et un pour cent d'entre elles gagnent moins de cinquante mille francs par mois et qu'aucune ne dispose de plus de quatre vingt mille francs par mois. Il est à remarquer, enfin, que les rétributions obtenues par les épouses de locataires, si elles sont indispensables à la reproduction de la famille n'élèvent guère leurs revenus par rapport à l'ensemble de l'échantillon.

A N N E X E VIII

LES PROJETS DE LA S.E.T.U. ET DE LA "VOIE TRIOMPHALE". D'APRES LA PHOTO AERIENNE DU 16 NOVEMBRE 1978

- A partir de juillet-août 1978, l'activité dans le quartier devint intense : manoeuvres édifiant les bâtiments, puisatiers creusant les fosses septiques, camions de sable ou de ciment sillonnant les rues. Par rapport à la carte de 1977 de nouveaux lotissements (visibles grâce à l'extension de la trame orthogonale) ont été créés plus avant en brousse et aussitôt mis en chantier. La forte demande de logements à Abidjan incite les "nouveaux propriétaires" à achever le plus vite possible leurs bâtiments. Le nombre des habitants du quartier s'accroît rapidement.

- La SETU (Société d'Equipement des Terrains Urbains) va essayer de réagir. En novembre 1978 elle fit exécuter une couverture de photos aériennes du quartier, celle-ci montre clairement que l'espace réservé au programme de la Banque Mondiale est en partie recouvert par des bâtiments illégaux. Il en est de même de l'emplacement réservé au prolongement de la Voie Triomphale.

"La Voie Triomphale partira de la Présidence. Avec ses 120 mètres de large, elle apparaîtra comme une très large avenue dégagée. La chaussée centrale (50 mètres de large) offrira douze voies de circulation. De part et d'autre un terre-plein de treize mètres de large sera pareillement aménagé en parkings. Puis une contre allée offrira trois voies supplémentaires de circulation destinées aux riverains et aux transports publics. Enfin un trottoir de dix mètres de large parachèvera cet ensemble volontairement dépouillé" (1).

---

(1) Abidjan Métropole Moderne, Fraternité-Matin, Edition Spéciale 1978, p. 198 p. 89.

Fig.6 LES PROJETS DE LA S.E.T.U. ET DE LA "VOIE TRIOMPHALE"

Voie ferrée ABIDJAN-NIGER

Routes ou pistes carrossables

Pistes ou rues carrossables

" " " ébauchées

Limites du programme de la banque mondiale

Villas achevées

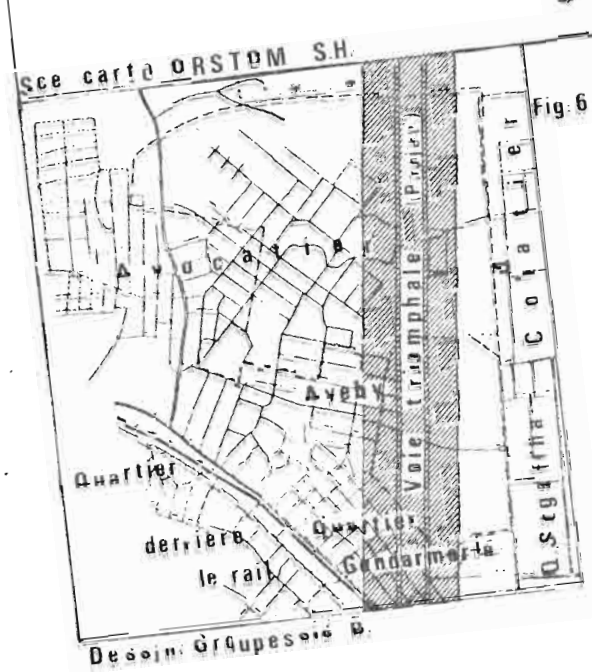
" en construction

Cours achevées

" en construction

Chateau d'eau

Ecoles



Quatre profils (croquis) illustrant l'article comparent deux des principaux axes de communication d'Abidjan : le boulevard Giscard d'Estaing (qui traverse l'île de Petit-Bassam) et la (future) Voie Triomphale, respectivement aux Champs-Elysées et à l'avenue Foch à Paris; montrant par là un des modèles d'inspiration des aménageurs. Pour l'instant la Voie Triomphale n'a reçu qu'un début de réalisation (tours administratives au Plateau, par exemple), sera-t-elle menée à terme ? Avec le cortège de déguerpissement qu'elle implique tant à Adjamé qu'à Abobo (les quartiers situés au sud d'Avocatier seront complètement bouleversés) !

Parallèlement, la SCET IVOIRE est en train de préparer, en liaison avec la SETU, le deuxième plan d'aménagement (1) du quartier, le premier (daté de mai 1977) ayant été remis en cause par la division gouvernementale de prolonger la Voie Triomphale d'Abidjan jusqu'à Abobo.

Toutefois un point important reste acquis : le projet doit s'insérer dans la trame urbaine existante, cela dans la mesure du possible; la situation des nouveaux propriétaires ne paraît pas être remise en cause. La photo aérienne de 1978 servira à départager (malgré de nombreuses "bavures") les propriétaires qui ne seront pas déguerpis en février 1980 lors de la destruction d'une partie du quartier, de ceux qui le seront.

- A la même époque le quartier Colatier (lotissement légal), situé au nord du lotissement de la SOGEFIHA, connait lui aussi un développement très rapide.

---

(1) Abobo-Nord, dossier de lotissement. Etude commandée à la SCET-IVOIRE par la S.E.T.U. (Société d'Equipement des Terrains Urbains).
Mai 1977, 27 pages, plans et mars 1979, 20 pages, plans et Philippe CAZAMAJOR : Naissance et évolution d'un quartier spontané à Abidjan : Avocatier. 1979 op. cit. pages 22-31.

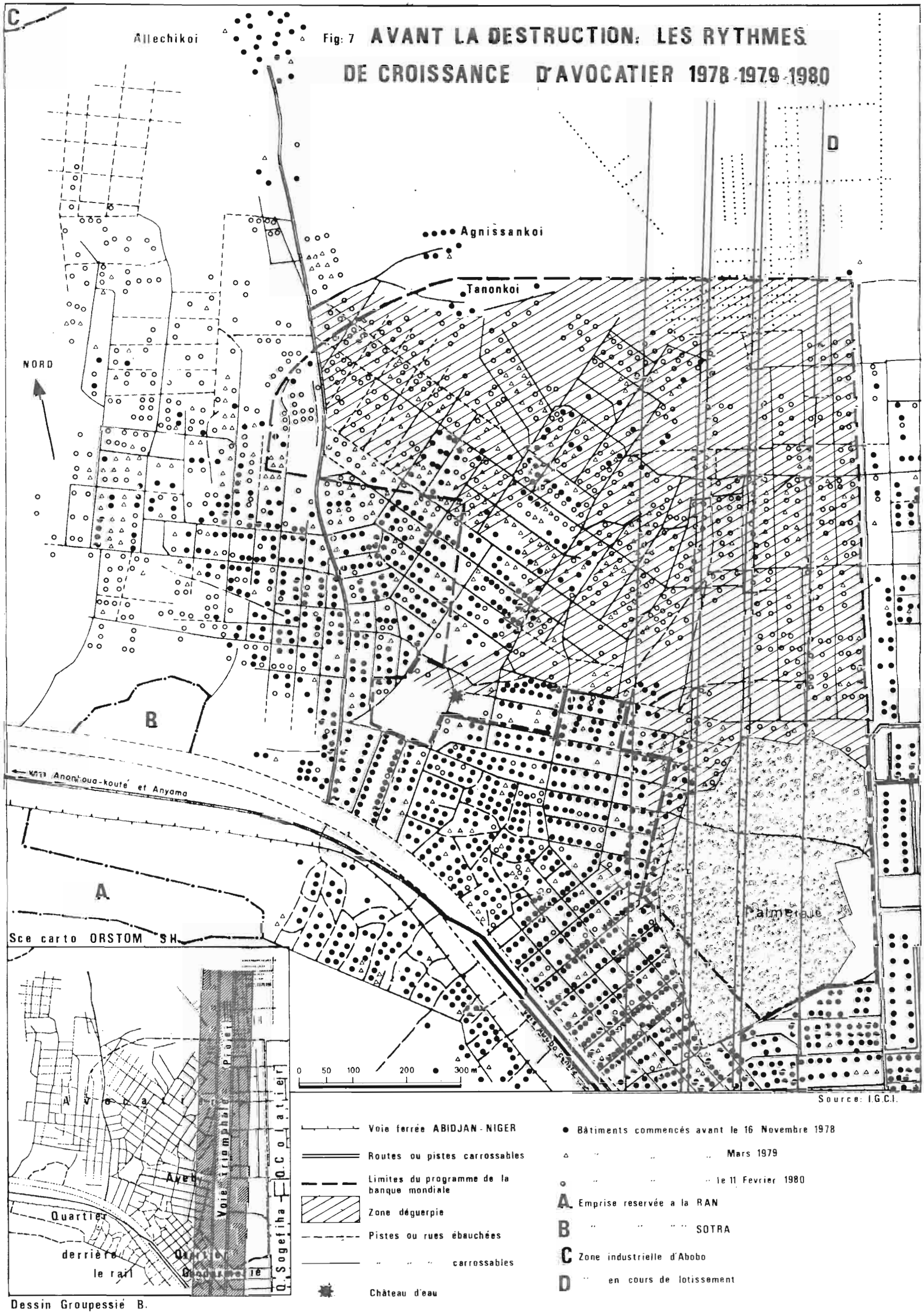
A N N E X E IX

AVANT LA DESTRUCTION : LES RYTHMES DE CROISSANCE D'AVOCATIER 1978 - 1979 - 1980

- De novembre 1978 à février 1980, date de la destruction d'une partie des logements, le rythme de croissance du quartier va aller s'amplifiant, cela malgré (ou à cause des) les coups de semonce de plus en plus violents de l'administration (décembre 1978, janvier, mai, décembre 1979). Les nouveaux propriétaires s'encouragent les uns les autres à construire le plus vite possible, stimulés par ceux dont les bâtiments sont déjà achevés et loués. Tous se sont engagés dans un vaste pari où ils espèrent la légalisation globale du quartier. Les reculades successives de l'administration, l'ampleur du mouvement, la présence de propriétaires hauts placés (militaires gradés, parents de personnalités du régime, directeurs d'écoles, fonctionnaires etc...) semble, un moment, faire pencher la balance en faveur du lotissement.

- La carte ci-jointe (ainsi que celle présentée à l'annexe XI) a été établie grâce à un agrandissement de la photo aérienne exécutée en mars 1979. Cet agrandissement a été réactualisé de la fin-février au mois d'avril 1980 sur le terrain, afin de présenter l'extension maximale du quartier juste avant qu'il ne soit déguerpi. Le travail a été réalisé après le passage du bulldozer, alors que les ruines étaient encore facilement identifiables. Les maisons étaient simplement renversées, les matériaux de construction restant sur place,où ils étaient peu à peu récupérés (quand cela était possible) par les propriétaires. L'état d'achèvement des bâtiments ainsi que leur étendue (ils occupaient, le plus souvent, des parcelles de 20 x 20 mètres) était aisément repérable par ce qui en restait à terre : le sol des pièces, étant cimenté, fournissait la longueur et la largeur de la maison, les murs

Fig: 7 **AVANT LA DESTRUCTION: LES RYTHMES DE CROISSANCE D'AVOCATIER 1978-1979-1980**



Dessin Groupessié B.

crépis et peints indiquaient que le logement était achevé; en l'absence de ces deux critères le "chaînage" (poutre en béton armée que l'on met au dessus des fenêtres pour consolider l'ouvrage) montrait que l'édifice était en cours; en général les fondations n'avaient que très peu "bougé". Aujourd'hui ces traces ont en grande partie disparu, les habitants (parfois les voleurs) ayant réutilisé ou revendu ce qui pouvait l'être, la végétation et des parcelles de cultures vivrières ont recouvert le reste.

- Un peu plus de quatre mois séparent la photo aérienne prise pour le compte de la SETU (16 novembre 1978) de celle réalisée par l'I.G.C.I. (Institut Géographique de Côte d'Ivoire) en mars 1979. Dans ce court laps de temps le dynamisme du quartier est évident : il n'existe plus de solution de continuité entre les quartiers Avocatier et Colatier (à droite de la carte), l'emplacement réservé à la Voie Triomphale ainsi que l'ensemble de l'espace destiné au programme de la Banque Mondiale sont sillonnés par une trame de rues au tracé orthogonal; de nombreux bâtiments sont commencés entre ces deux dates. De mars 1979 à février 1980. Ce mouvement va s'amplifiant; si cette extension est particulièrement forte dans le secteur qui sera démoli, la partie d'Avocatier située à gauche de la piste qui mène à Alléchikoi progresse elle aussi rapidement. Les quartiers voisins présentent un dynamisme moins grand, certains sont en train de se densifier (Ayéby et Gendarmerie) d'autres voient leur expansion bloquée (quartier Derrière le Rail et SOGEFIHA).

Parallèlement, l'autoroute menant à Anyama sera achevée, dans ce secteur à la fin de l'année 1980; un dépôt d'autobus de la SO.TR.A. (Société des Transports Abidjanais) et les ateliers de la R.A.N. (Régie des chemins de fer Abidjan-Niger) sont en construction.

- Les campements-villages de Tanonkoi, Agnissankoi et Alléchikoi sont rejoints par le front d'urbanisation.

A N N E X E X

DESTRUCTION DU QUARTIER ET IMPUISSANCE DES DEGUERPIS

- Deux jours après que les habitants aient été prévenus par la presse et par la radio, le bulldozer entra en action dans le quartier, le 11 février, et y resta environ un mois et demi.

- Beaucoup n'avaient pas pris au sérieux ces appels (un de plus...) aussi quand les premiers touchés rentrèrent de leur travail, le lundi soir, ils trouvèrent leurs maisons démolies : tôles froissées, portes et fenêtres brisées. Si leurs femmes, ou des voisins compatissants, n'avaient pas retirés leurs biens à temps, ceux-ci se trouvaient broyés sous les décombres. Dès le lendemain les locataires commencèrent à fuir, quant aux propriétaires, afin de ne pas tout perdre, ils entreprirent de démonter tout ce qui pouvait être récupérable : tôles, voliges, portes et fenêtres. Il plut le premier soir et plusieurs familles durent se résigner à passer la nuit à la belle étoile.

Ces destructions entrainèrent des scènes de désespoir de la part de plusieurs propriétaires dont c'était le seul bien : des voisins durent ceinturer un vieillard qui voulait se faire ensevelir sous son bâtiment.

Rapidement, afin d'échapper au vol (surtout nocturne) des propriétaires commencèrent à revendre leurs matériaux de construction : par exemple, les parpaings dont le prix de vente était, suivant la grosseur, de 50 à 75 francs CFA étaient revendus 40 à 50 francs si ils n'avaient pas servi; en cas d'utilisation les prix chutaient encore plus (15 à 20 francs).

Devant la pénurie de logements à Abidjan de nombreuses familles durent éclater : pendant que le mari trouvait refuge chez des amis afin de conserver son travail, la femme et les enfants étaient obligés de retourner au village. Plusieurs enfants perdirent leur année scolaire.
Par ailleurs, la démolition eut pour effet, entre autre, de faire augmenter les loyers dans la partie d'Avocatier qui n'avait pas été touchée : un "chambre-salon" (deux pièces) loué 13.000 francs par mois était passé à la fin-avril à 18.000 francs.

- Face à l'action de l'Etat, propriétaires et locataires ne songèrent pas à résister violemment, cela, apparemment, pour plusieurs raisons : d'abord par crainte, les habitants savaient que des policiers étaient mobilisés à la gendarmerie d'Abobo et au quartier SOGEFIHA, prêts à intervenir à la moindre alerte, mais aussi parce que des clivages apparurent entre les différents groupes.

Nombreux étaient ceux qui croyaient que seules seraient déguerpies les maisons situées dans le bas-fond (à l'emplacement de la future Voie Triomphale), cela aurait touché un fort pourcentage de propriétaires étrangers dont les ivoiriens ne se sentaient pas solidaires. Dans un premier temps les locataires ne soutinrent que mollement les propriétaires, disant que "si on cassait les maisons ce n'était pas leur affaire" et qu'ils iraient ailleurs; ce n'est que devant l'impossibilité de trouver d'autres logements, qu'ils devinrent plus actifs. Les propriétaires terriens se faisaient discret et prêchaient la résignation, ce qui accréditerait les rumeurs à propos de tractations qui auraient eu lieu en décembre 1979 entre ces derniers et le Préfet d'Abidjan. Enfin, et c'est sans doute important, il règnait un certain flou quant aux limites du périmètre à détruire; théoriquement seules les maisons construites après le 16 novembre 1978 (date de la photo aérienne prise par la S.E.T.U.) devaient être rasées, or quand on regarde la carte

(cf annexe IX) on s'aperçoit que certains bâtiments antérieurs à cette date ont été supprimés,alors qu'à l'inverse des cours édifiées après ont été préservées, formant des îlots au milieu des décombres. Ici sont intervenues des tractations au coup par coup entre des agents chargés de la démolition et des propriétaires, moyennant finances (on nous a parlé de sommes allant de 100.000 à 500.000 francs mais nous n'avons pu vérifier). Parmi les propriétaires les plus touchés, sont ceux qui avaient empruntés pour construire, escomptant sur les loyers pour opérer leurs remboursements. Ces derniers voient non seulement leurs économies anéanties mais sont endettés pour plusieurs années.

Aujourd'hui, à la mi-81 certains propriétaires, en petit nombre pour l'instant (quatre ou cinq cas), ont entrepris de reconstruire sur les ruines de leurs anciens bâtiments. Cette réaction s'explique de plusieurs manières : d'une part les travaux qui devaient être entrepris par l'Etat ne sont toujours pas commencés, de l'autre depuis les élections de décembre 1980 les nouveaux propriétaires se sentent soutenus par le député d'Abobo et réclament des indemnisations. Est-ce l'amorce d'un redémarrage du quartier ?

A N N E X E XI

LE COUT DE LA REMISE EN ORDRE.
PHYSIONOMIE DU QUARTIER EN JANVIER 1980

- Le 11 février 1980 commence la destruction de la partie des quartiers Avocatier et Ayéby qui empiètent sur les terrains réservés au programme de la Banque Mondiale et de la Voie Triomphale.

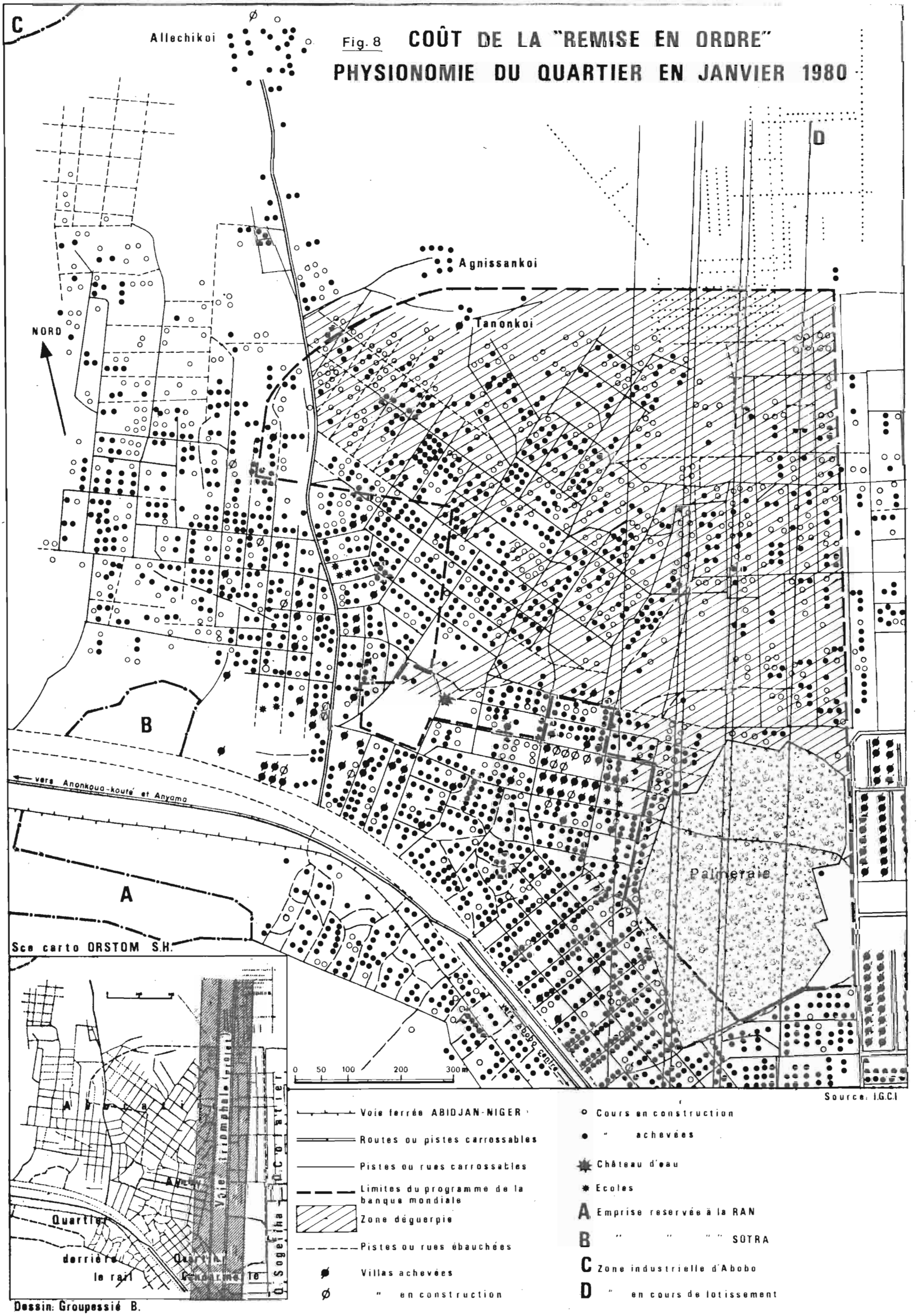
- Environ 350 bâtiments, terminés et habités (ou prêts à l'être), ont été démolis au cours de cette opération; presque autant étaient en voie d'achèvement. Il s'agissait principalement de cours, mais on trouvait aussi trois villas et un petit immeuble en construction. Une cour bâtie sur un terrain de 20 mètre sur 20 peut porter deux bâtiments contenant, en moyenne, trois logements de deux ou trois pièces chacun.

- Dans l'échantillon étudié, on rencontrait un peu moins de six personnes par logement, on peut donc estimer qu'au moment du déguerpissement la population potentielle de la partie détruite (soit approximativement mille cinquante logements) était supérieure à cinq mille personnes (en admettant que toutes les habitations achevées aient été occupées); nombre qui aurait pu rapidement doubler avec les maisons mises en chantier.

- Le coût de construction d'une cour achevée, c'est-à-dire portant deux bâtiments, oscillait entre quatre et sept millions de francs CFA, prix du terrain compris (entre huit et neuf cents mille francs en 1980), suivant la qualité des matériaux employés. Les nouveaux propriétaires, comme les locataires étaient Ivoiriens à 80 % dans l'échantillon étudié (il semblerait que cette proportion ait été un peu moins forte dans les extensions démolies, les plus récentes). Il est possible donc d'estimer à plus de deux milliards de francs CFA (au minimum) d'épargne privée, en grande partie ivoirienne, le coût de la remise en ordre.

Fig. 8 **COÛT DE LA "REMISE EN ORDRE"**

PHYSIONOMIE DU QUARTIER EN JANVIER 1980



Dessin: Groupessié B.

- On peut se poser la question : était-ce un mouvement spéculatif ? La réponse est oui pour les propriétaires terriens; de la part des "nouveaux" propriétaires, il y avait sans doute aussi spéculation immobilière, mais il est nécessaire de nuancer car il s'agissait d'une réponse à la question du logement à Abidjan. Beaucoup de ces derniers cherchaient avant tout à se loger décemment, avec leur famille, après avoir vainement essayé d'obtenir une maison construite par les sociétés d'Etat SICOGI ou SOGEFIHA. Pour d'autres, avoir des locataires permettait de rentabiliser l'investissement en même temps qu'ils se logeaient. Enfin un certain nombre avaient un but nettement spéculatif.

- On se trouvait donc en face d'un ensemble de paris, dont les joueurs avaient du adopter des règles différentes suivant leurs moyens financiers. C'était d'ailleurs un des grands avantages de ce lotissement que de permettre à chacun de construire à son propre rythme. Tel pouvait achever d'un seul bloc sa cour, tel autre édifiait un demi bâtiment puis le reste à petites étapes; tous respectaient les normes que s'étaient fixé les propriétaires des quartiers : murs en durs, toits en tôles, fosses septiques et puits perdus.

- Les autorités, par leur absence de position nette, voir leur indicision n'ont fait que renforcer la dynamique du quartier; alors que la présence dissuasive d'un bulldozer, d'un agent (par exemple) aurait brisé l'élan à n'importe quel moment. L'emplacement dégagé, devait servir à reloger les déguerpis du centre d'Abobo, à cet effet la SETU aurait du aménager l'espace, mais à la mi-81 rien n'a encore été entrepris...

Au travers d'Avocatier, l'Etat a voulu montrer sa volonté de faire respecter son Plan et de garder l'initiative sur les terrains à lotir; il a aussi voulu éviter que ce quartier ne serve d'exemple à l'avenir. (Plusieurs terrains libres jouxtent Avocatier principalement vers le Nord).

Reste une question essentielle : pour ceux qui ont tout perdu, l'Etat versera-t-il des indemnités compensatrices ?

A N N E X E XII

DEUX LETTRES DES HABITANTS DU QUARTIER
(MARS-AVRIL 1980)

Abidjan, le 17 Mars 1980

à Monsieur le Directeur de la SETU
S/C du Ministre des Travaux Publics,
de la Construction et de l'Urbanisme.

A B I D J A N

Objet : Opération SETU
au quartier AYEBY
Village N'GUESSANKOI.

/)/)onsieur,

Lors de notre réunion du 18 Mai 1979 avec Monsieur le Préfet d'ABIDJAN, le Sous-Préfet de Bingerville, les secrétaires Généraux de PDCI de Bingerville et d'ABOBO, le représentant de D.C.V., du représentant de la SETU et les chefs coutumiers du village d'AGNISSANKOI et de N'GUESSANKOI, le quartier AYEBY village N'Guessankoi ne faisant pas partie de la zone de recasement aux déguerpis d'Abobo centre. Cette zone était située à l'EST du quartier AYEBY et au NORD de la SOGEFIHA d'ABOBO-GARE. C'est dans cette zone que la SETU a interdit tout genre de construction, après sa vue aérienne du 18 Novembre 1978. Aucune interdiction de construction ne m'a été faite pour les parcelles non construites du quartier AYEBY village N'guessankoi. J'ai d'ailleurs respecté scrupuleusement les limites avec la SETU. Si aujourd'hui le projet de la voie triomphale est venu brusquement s'ajouter au projet de recasement des déguerpis d'Abobo; il convient de faire la part des choses. Le quartier AYEBY est un village comme tout autre village de la République de Côte d'Ivoire. Il est touché par la voie triomphale, grande route nationale de 220 m de large. Cette voie triomphale n'étant pas présentée à l'ordre du jour de nos précédentes réunions tenues avec le Préfet d'ABIDJAN.

.../...

Lorsque des habitations sont touchées par une voie nationale, à mon humble avis toutes ces habitations devraient être dédommagées.

La R.A.N. vient de dédommager à l'heure actuelle à ABOBO toutes les habitations neuves ou vieilles touchées par sa nouvelle ligne Abidjan-Anyama. Elle a même attribué des lots aux propriétaires de ces maisons à Anyama. Voilà un exemple qui mérite d'être suivi.

De ce fait, Monsieur le Directeur, je vous prie de bien vouloir étudier le problème du quartier AYEBY village N'guessankoi comme un problème général de la voie triomphale qui part de la Présidence de la République jusqu'à Abobo et non comme problème des personnes qui ont occupé nouvellement la zone interdite par la SETU ou Nord de la SOGEFIHA d'ABOBO-GARE.

La juris prudence peut jouer tôt ou tard sur le reste du tronçon de la voie triomphale du quartier AYEBY à la Présidence de la République si vous faites une erreur.

Je vous signale en outre qu'il y a une très grande différence entre la vue aérienne de l'Institut Géographique du mois de février 1979 et la vôtre du 18 novembre 1978.

La vue aérienne de l'Institut Géographique prise seulement 2 ou 3 mois après la vôtre comporte tous les bâtiments du quartier AYEBY village N'guessankoi détruits par la SETU. Les bâtiments du quartier AYEBY qui figurent sur votre vue aérienne sont construits entre 1967 et 1971. Ce qui prouve que votre vue aérienne que j'ai vue sur le terrain n'est pas loin de 1971. Pendant cette période la vue aérienne de l'Institut Géographique mentionne du côté de la zone visée par la SETU de la verdure et très peu d'habitations. La vue de l'Institut montre très bien une grande différence entre ce vieux village qu'est le quartier AYEBY et la zone interdite par la SETU. La superficie totale du quartier AYEBY occupée par la SETU est de : 3 ha 11 a 10 ca.

Dans l'attente d'une suite favorable, Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma haute gratitude./.

Le 2 Avril 1980

Depuis un mois et demi, notre quartier Avocatier est détruit par le caterpillar de la SETU et nous nous demandons ce qu'il va advenir de notre quartier. En 1975, le Président a dit qu'il n'y aurait plus de déguerpis en Côte d'Ivoire. Il nous a donné le courage jusqu'à aujourd'hui. Beaucoup d'entre nous quand ils ont acheté leur terrain dès avant 1975 avaient obtenu un reçu des propriétaires Attiés et Ebriés qui nous promettaient que ces ventes seraient légalisées plus tard. Ils nous ont montré un plan de lotissement avec des routes larges et des lots bornés.

Nous sommes des Ivoiriens qui économisons difficilement depuis des années pour avoir une maison à Abidjan. On a eu le courage de faire quelque chose de bon à Avocatier, pour nous et nos enfants. On a payé le ciment à 20.000 francs la tonne au port, on a suivi le plan, on a fait un quartier propre, bien aéré, avec de bonnes maisons. Depuis deux ans, les gens s'installent, il y a des commerces, la SODECI et l'EECI sont venus et nous avons cotisé pour construire une école.

La SETU casse le quartier sans donner aucune explication. Les gens reviennent du travail le soir et trouvent la maison cassée, la famille et les affaires dans la rue. Comment faire ? Nous ne savons rien. Comment seront dédommagés ceux qui ont perdu leur maison ? Auront-ils un autre lot ? Le quartier Avocatier sera-t-il entièrement détruit ? On garde l'espoir de ne pas tout perdre, et les économies et le travail. C'est pourquoi nous espérons que le Président sera mis au courant de la situation et s'occupera de notre cas.

Des habitants du quartier Avocatier d'Abobo Gare.

ANNEXE XIII : LES PROPRIÉTAIRES

N°	C.S.P.	Salaire C.L. (1)	Nationalité Ethnie	Age	S M (2)	C.S.P. Epouses	Nbre person. (3)	Résid. N.Résid. (4)	Arrivée à Abidjan	Dernière Résid.	Nbre logts.	Date et prix d'achat du terrain	Début et fin de construct.	Début d'occupation	Début de location	Montant des loyers (5)
43	Retraité PTT	35.000	Malinké	60	M3	2 ménagères 1 vendeuse manioc	8/7	R.	1949	Abobo Loc.spontané	1	1970 100.000	1971-73	1977	-	-
11	Fondeur IVOIRAL	35.000	Baoulé	62	M2	ménagères	5/5	R.	1950	Abobo Loc.cour	5	1973 130.000	1973-76	1976	1977	20.000
37	Mécanicien chauffeur	35.000	Agni	34	M1	vendeuse de tartines	8/4	R.	1962	Koumassi Loc. cour	5	1971 100.000	1974-75	1978	1978	20.000
8	Epicier sur place	?	Nigérian	34	M1	vendeuse de poisson	7/7	R.	1959	Abobo Loc. cour	5	1973 350.000	1977-78	1978	1978	20.000
39	Employé Hôtellerie	50.000	Bété	41	M1	vendeuse de plats cuisinés	7/7	R.	1963	Abobo Loc. cour	1	1969 100.000	1972-76	1976	-	-
34	Soudeur société d'Etat	51.000	Baoulé	45	M1	vendeuse de poisson	6/4	R.	1949	Abobo Loc. cour	2	1972 130.000	1975-78	1978	1979	5.000
4	Chauffeur SOTRA	60.000	Attié	31	M2	Ménagères	8/8	R.	1964	Koumassi SICOGI	3	1971 100.000	1972-73	1976	-	-
44	Chef magasinier	60.000	Baoulé	33	M1	Standardiste Minist. T.P.	9/8	N.R.	1957	Yopougon SICOGI	3	1970 105.000	1978-79	-	1979	12.000
20	Chauffeur T.P. Jean-Lefèbvre	60.000	Voltaïque	48	M2	ménagères	15/12	N.R.	1949	Propriétaire spontané Adjamé	8	1973 160.000	1976-78	-	1977	73.000
27	Enquêteur Recherche	72.000	Voltaïque	30	M2	ménagères	6/5	N.R.	1958	Abobo Loc. cour	2	1975 130.000	1975-78	-	1978	17.000
45	Maître maçon	75.000	Bété	43	M2	ménagères	13/13	R.	1957	Treichville SICOGI	1	1971 300.000	1975-78	1975	-	-
19	Enquêteur Recherche	78.000	Baoulé	45	M1	couturière	12/8	N.R.	1963	Treichville Loc. cour	2	1975 130.000	1975-78	-	1978	19.000
41	Commis O.M.P.R.	97.000	Attié	24	M2	ménagères	9/8	R.	1956	Adjamé Hébergé -cour	3	1969 100.000	1976	1977	1976	20.000
46	Employé SOGEFIHA	100.000	Baoulé	38	M	?	?	N.R.	?	Abobo SOGEFIHA	5	1977 300.000	1978-79	-	1979	60.000

(1) Chef de Logement.

(2) Situation Matrimoniale.

(3) Le premier chiffre indique le nombre total de personnes vivant dans le logement, le deuxième la famille nucléaire.

(4) à Avocatier.

(5) En francs C.F.A.

ANNEXE XIV : LES LOCATAIRES

N°	C.S.P.	Salaire C.L. (1)	Nationalité Ethnie	Age	S M (2)	C.S.P. Epouses	Nbre (3) person.	Arrivée Abidjan	Dernière Résidence	Logement	Loyer (4)
8	Etudiant	1/2 bourse 2.000/mois	Gagou	20	C	-	2/1	1972	Bingerville	2 pièces	5.000 payé par 1 mère
25	Marabout	?	Agni	33	M^1	Vendeuse d'Aloko	8/7	1976	Abobo Loc. cour	2 pièces	5.000
15	Service de l'hygiène	25.000	Gouro	29	M^2	Vendeuses de légumes	6/5	1965	Abobo Loc. cour	2 pièces	Hébergé
37	Ferrailleur bâtiment	28.000	Baoulé	29	M^1	Ménagère	5/5	1973	Abobo Loc. cour	2 pièces	5.000
20	Maçon à l'Hôpital Central	28.814	Bété	30	M^1	Couturière	4/3	1966	Abobo Hébergé cour	2 pièces	6.000
15	Manoeuvre T.P.	29.000	Gouro	30	M^1	Vendeuse de gombo	6/5	1965	Abobo Loc. cour	2 pièces	Hébergé
37	Manoeuvre à la STRAFOR	35.000	Agni	23	M^1	Vendeuse de chaînes en or	6/4	1971	Abobo Loc. cour	2 pièces	5.000
20	Epicier sur place	?	Mauritanien	26	C	-	4/1	1973	Attiécoubé Hébergé-cour	1 boutique + chambre	12.000
10	Menuisier à Abobo	?	Voltaïque	42	M^1	Ménagère	7/7	1956	Attiécoubé propriétaire-cour	3 pièces	Hébergé
27	Magasinier T.P.	38.895	Bété	24	M^1	Couturière	3/3	1969	Abobo Hébergé -cour	2 pièces	6.000
20	Maçon T.P.	40.000	Tagona	33	M^1	Apprenti couturière	5/3	1977	Abobo Avocatier Hébergé-cour	2 pièces	5.000
8	Maçon tâcheron	40.000	Togolais	32	M^1	Ménagère	2/2	1977	Abobo Hébergé-cour	2 pièces	5.000
8	Maçon tâcheron	40.000	Togolais	29	M^1	femme au Togo	1/1	1977	Abobo Hébergé-cour	2 pièces	5.000
16	Machiniste SATMACI	42.000	Agni	22	M^1	ménagère	4/4	1974	Yopougon Hébergé-Sicogi	2 pièces	5.000
41	Employé de bureau, privé	45.000	Attié	25	M^1	ménagère	5/3	1967	Williamsville Hébergé-cour	3 pièces	10.000
20	Chauffeur partic.	50.000	Attié	28	M^1	couturière	4/3	1967	Abobo Hébergé-cour	2 pièces	5.000
16	Conducteur T.P. SONAGECI	50.000	Bété	42	M^1	ménagère	9/5	1959	Abidjan Hébergé	2 pièces	5.000
19	Topographe SEIMER	50.000	Baoulé	23	M^1	ménagère	4/3	1972	Adjamé Hébergé-cour	2 pièces	7.000
16	Mécanicien SOTRA	55.000	Attié	25	M^1	ménagère	4/2	1972	Abobo Hébergé-Spont	2 pièces	5.000
37	Chauffeur Société de Gardiennage	55.000	Agni	25	M^1	ménagère	3/2	1976	Abobo Hébergé-cour	2 pièces	5.000
4	Receveur SOTRA	57.000	Attié	27	M^1	ménagère	7/6	1966	Koumassi Héber.-cour	2 pièces	Hébergé
19	Enquêteur Recherche	60.000	Guinéen	30	C	-	1/1	1973	Treichville Héb.-cour	3 pièces	15.000
20	Chauffeur SOTRA	60.000	Agni	29	M^1	ménagère	4/4	1977	Yopougon Hébergé SICOGI	3 pièces	12.500
35	Mécanicien chauffeur SODECI	70.000	Agni	23	M^1	ménagère	5/3	1970	Yopougon Loc. SICOGI	3 pièces	13.000
35	Technicien P et T	70.000	Attié	25	M^1	ménagère	5/5	1953	Abobo Hébergé-cour	3 pièces	13.000

(1) Chef de Logement.

(2) Situation Matrimoniale.

(3) Le premier chiffre indique le nombre total de personnes vivant dans le logement, le deuxième la famille nucléaire.

(4) En francs C.F.A.

SOMMAIRE

		Page
Introduction		1
Chronologie d'Abobo		3
Du campement au quartier urbain : Chronique du quartier Avocatier.		5
ANNEXE I :	Deux campements pris en tenaille : N'Guessankoi et Agnissankoi. 1964. Carte.	17
ANNEXE II :	De la plantation à la promotion immobilière : Un villageois promoteur immobilier, Ayéby.	18
ANNEXE III :	Disparition d'Agnissankoi, "Mangé" par les lotissements. 1971. Carte.	22
ANNEXE IV :	Les quartiers îlots, Ayéby et Avocatier, deviennent presqu'île d'Abobo. 1973. Carte.	23
ANNEXE V :	L'avance pionnière marque le pas. 1975. Carte.	24
ANNEXE VI :	Le quartier Avocatier investit l'espace. 1977. Carte.	25
ANNEXE VII :	Instantané socio-économique du quartier.	26
ANNEXE VIII:	Les projets de la S.E.T.U. et de la "Voie Triomphale". D'après la photo aérienne du 16 novembre 1978. Carte.	36
ANNEXE IX :	Avant la destruction : les rythmes de croissance d'Avocatier 1978-1979-1980. Carte.	38
ANNEXE X :	Destruction du quartier et impuissance des déguerpis.	40
ANNEXE XI :	Le coût de la remise en ordre. Physionomie du quartier en janvier 1980. Carte.	43
ANNEXE XII :	Deux lettres des habitants du quartier (Mars-Avril 1980).	45
ANNEXE XIII:	Les propriétaires.	48
ANNEXE XIV :	Les locataires.	49