

***STRUCTURES FONCIÈRES  
ET CRÉATION URBAINE A ABIDJAN***

**Ph. HAERINGER**

PHILIPPE HAERINGER  
O.R.S.T.O.M.

## Structures foncières et création urbaine à Abidjan

### INTRODUCTION

Les structures foncières d'une ville peuvent évoquer bien autre chose que les conditions dans lesquelles s'est effectué le peuplement. Mais dans une ville récente comme l'est Abidjan, c'est essentiellement cela qui ressort de l'examen du découpage foncier.

Le découpage foncier actuellement observable n'est pas, comme dans un vieux pays, le résultat d'une longue évolution et du passage de générations de citadins, mais le reflet encore fidèle des faits de création urbaine.

Or, la création urbaine dans un pays neuf revêt un caractère particulier du fait qu'elle n'a pas tant pour fin de répondre à une évolution démographique ou sociale interne que de faire face à une poussée démographique d'origine extérieure, c'est-à-dire, à proprement parler, au phénomène de peuplement<sup>1</sup>.

Il y a peu d'adultes nés à Abidjan. Depuis 1928, date à laquelle elle n'était qu'une bourgade de 5 000 habitants, Abidjan double sa population en moyenne tous les six ans. Le temps qu'une nouvelle génération d'adultes se forme, elle double donc cinq fois, se multiplie par trente-deux. En 1967, elle semble près d'atteindre 450 000 habitants. L'accroissement naturel y est évidemment pour peu : 2 ou 2,5 % par an contre 10 % pour les mouvements migratoires. La plupart des citadins adultes sont donc d'anciens migrants, c'est-à-dire, sauf exception, d'anciens ruraux.

1. Les deux tâches coexistent dans beaucoup de pays anciens, mais leur importance relative est différente, généralement inverse.

Ce mode de croissance démographique — sa rapidité et l'origine rurale des habitants — influe considérablement sur le style du développement spatial de la ville. Les régimes fonciers urbains, les types de lotissement, le retard constant de l'effort public, la vigueur des mouvements d'habitat spontané et, finalement, la configuration générale de la ville en résultent directement.

A leur tour les structures foncières de la ville constituent, pour les masses migrantes, un cadre d'accueil qui détermine d'autant mieux leur comportement que les conditions de mise en valeur immobilière leur sont intimement liées. Pour le migrant désireux de s'insérer dans la ville, elles ont valeur de règle du jeu.

Aussi l'analyse du paysage urbain — du découpage foncier et de son corollaire, la mise en valeur du sol — fournit-elle une utile introduction à l'étude du peuplement de la ville ; c'est précisément dans cet esprit que nous l'abordons.

L'immigration rurale domine les problèmes urbains. Son importance numérique ne peut cependant faire oublier une autre source de peuplement : l'Europe. Forte de 20 000 personnes, la communauté européenne s'inscrit dans un espace nettement circonscrit, mais qui représente à lui seul plus de la moitié de la ville. Cet espace abrite également la plupart des activités urbaines, ainsi que la classe dirigeante ivoirienne. Le régime foncier qui le régit, les modes de mise en valeur que l'on y observe, constituent un modèle de référence dont s'inspire toute l'évolution enregistrée dans le reste de la ville.

Déchiffrer le paysage urbain signifie avant tout comprendre la politique urbaine, car si les caractères du peuplement sont des données qui s'imposent, c'est à la puissance publique que revient l'acte de créer à l'échelon des quartiers, de diriger et de réglementer à l'échelon des lots individuels. Le point de vue et l'action des pouvoirs publics seront donc notre fil conducteur.

Mais comme tout déchiffrement suppose la connaissance d'un code, nous nous sommes d'abord attaché à démêler la législation foncière ; démarche que nous croyons devoir proposer au lecteur. Nous avons extrait de cette législation ce qui en constitue la base, valable pour l'ensemble du pays, et nous la résumons en préambule. Ce qui a trait à la ville elle-même fait l'objet du premier chapitre.

## PRÉAMBULE :

## LA LÉGISLATION FONCIÈRE EN CÔTE D'IVOIRE

Face à une coutume non écrite, la première législation que la France introduisit dans ses colonies d'Afrique pour tenter de fixer les droits de propriété fut celle du Code civil<sup>1</sup>. Promulgué au Sénégal en 1830, il fut en fait appliqué dès 1819.

Mais ce régime ne permettait pas de stabiliser rapidement la propriété. Il repose, en effet, sur le principe de la possession trentenaire qui veut que seule une possession continue et « paisible », longue de trente ans, prouve la propriété. Cela était surtout gênant pour les sociétés ou particuliers désireux d'investir : ils ne pouvaient être assurés d'aucune sécurité foncière avant ce délai.

*Le régime foncier.*

En 1906, le régime foncier du Code civil est remplacé par le régime de l'acte Torrens, emprunté à l'Australie. Ce nouveau régime, par la procédure de l'immatriculation, donne un moyen de preuve immédiate et absolue de la propriété.

Il suffit désormais de quelques mois pour établir, d'une manière définitive et inattaquable, un droit de propriété. La revendication de propriété est portée à la connaissance des éventuels opposants par publication au *Journal Officiel*, par affichage au tribunal et par publicité faite oralement dans les villages proches de la parcelle. Les oppositions doivent se manifester dans les trois mois qui suivent. En l'absence de litiges ou en cas d'accord, le transfert de propriété est définitivement arrêté et le terrain, que l'on a eu soin de parfaitement définir dans l'espace, est inscrit sur un livre foncier. Toutefois, cette inscription ne se fait pas immédiatement au nom du postulant, mais d'abord à celui de l'État. En effet, afin de pouvoir exercer un contrôle sur la mise en valeur du sol, l'État s'interpose obligatoirement entre la coutume et l'acquéreur. Avant 1955 pourtant, une exception était faite pour les détenteurs coutumiers de la terre, qui pouvaient accéder directement au titre foncier.

Cette inscription ou immatriculation correspond à l'ouverture d'un véritable dossier d'état civil de la parcelle où tous les actes la concernant seront portés au cours des années. C'est la deuxième originalité de ce régime foncier.

1. Les textes évoqués dans ce préambule ont été étudiés par Albert Ley, aux travaux de qui nous nous sommes constamment référés.

L'immatriculation est obligatoire avant toute transaction portant sur des terres coutumières ou des terres domaniales, car elle constitue la seule preuve légale de la propriété de l'État comme des particuliers.

### *Le domaine de l'État.*

En même temps qu'il s'efforçait d'élaborer un régime foncier adapté aux conditions locales, l'État s'est occupé de définir ses droits en matière de propriété foncière.

Le droit administratif français fait traditionnellement la distinction entre domaine public et domaine privé de l'État, et il en est de même en Côte d'Ivoire. La définition du domaine public ne pose pas de grands problèmes puisqu'elle peut se réduire à une simple énumération. Il s'agit essentiellement, comme en France, des rivages de la mer, des plans d'eau, des voies de communications. Mais la définition de ces éléments, ici, date de l'ancien droit français ; elle est plus large. Elle englobe les sources et cours d'eau non navigables et, sur la côte, les fameux cinquante pas du roi comptés à partir de la limite des plus hautes marées.

La définition du domaine privé, par contre, a posé et pose encore de gros problèmes au législateur. Elle a été l'occasion de bien des conflits entre les détenteurs coutumiers de la terre et l'administration. A l'époque pionnière des colonies françaises d'Afrique, la thèse qui prévalait faisait de l'État l'héritier de tous les droits tribaux et féodaux. Les exploitants autochtones étaient censés ne jouir que d'un titre précaire consenti par l'État. Le gouverneur du Sénégal, Faidherbe, tenta sans succès de réduire les prétentions de l'État aux terres vacantes et sans maîtres. Sa thèse n'entra dans les textes qu'au début de ce siècle. Un décret de 1904 reconnaît pour la première fois l'existence d'une propriété coutumière collective. En 1935, les droits de l'État sont précisés : ils s'étendent sur toute terre non mise en valeur depuis dix ans. Cette clause, encore sévère, fut appliquée par l'administration d'une manière de plus en plus libérale. En 1955 enfin, l'État abandonne toute présomption de propriété sur les terres vacantes et s'oblige, avant d'incorporer une terre à son domaine, à prouver, par la procédure d'immatriculation, l'absence de revendication coutumière. Cela revient à reconnaître un droit sans limite aux particuliers puisque toute terre, en Côte d'Ivoire, est revendiquée.

A cette lente évolution qui conduisit le législateur d'un extrême à l'autre succéda un brusque mouvement contraire engendré par l'accession à l'indépendance. En substituant à une autorité venue de l'extérieur un État local dont les propriétaires coutumiers font partie, l'indépendance permit de revenir à une conception domaniale qui ménage à la fois les intérêts des particuliers et ceux de l'État. Un

projet de nouveau code domanial, qui attend le cautionnement des pouvoirs politiques, reprend la notion de mise en valeur.

Si la définition du domaine de l'État a pu ainsi changer au long des siècles, c'est qu'à aucun moment elle ne s'est inscrite dans l'espace. Jamais l'État n'a procédé à l'inventaire de ses biens selon la conception domaniale du moment. Si des réserves forestières ont été constituées par mesures administratives, la procédure d'immatriculation n'a été menée jusqu'ici que pour des terres choisies pour des projets précis, soit qu'elles aient fait l'objet d'une demande de concession de la part d'un particulier, soit que l'État lui-même ait entrepris d'y réaliser une grande plantation, un lotissement urbain ou des travaux d'équipement.

L'immensité et le coût de la tâche n'expliquent pas seuls que ce travail n'ait pas été accompli sur tout le territoire. Même en admettant la notion de mise en valeur, plus pratique que celle d'absence de maître, il est délicat de fixer à jamais les limites dans lesquelles les communautés agricoles exerceront leurs activités ; délicat, notamment, de donner une limite à la durée des jachères, d'autant plus que les habitudes culturelles varient avec les conditions naturelles, les ethnies, les densités humaines. Plus que d'un simple travail technique, il s'agirait d'une véritable réforme agraire qui s'opposerait, notamment, à la mobilité traditionnelle des populations rurales, aux essaimages des villages, à la progression des fronts de colonisation dans les régions vides. Réforme qu'il est peut-être préférable d'amener par d'autres biais.

Le domaine privé de l'État reste donc très largement inconnu. Seules les réserves forestières, souvent très vastes, limitent notablement, mais en fait et non en droit, l'emprise des propriétaires coutumiers.

#### *Les terres coutumières.*

Les propriétaires coutumiers ont, de leur côté, très peu utilisé la procédure de l'immatriculation pour consolider leurs droits. C'est que, d'une part, les terres immatriculées sont soumises, en matière de succession par exemple, aux dispositions du Code civil<sup>1</sup>, et qu'en conséquence l'inscription des terres coutumières sur le livre foncier suppose une évolution de la coutume vers le droit individuel romain. D'autre part, la procédure de l'immatriculation est très onéreuse du fait des travaux topographiques nécessaires au bornage et à l'établissement des plans. Enfin, les avantages de l'immatriculation, pour un propriétaire coutumier, sont rien moins qu'évidents.

1. Depuis le 7 octobre 1964, date de la promulgation du nouveau Code civil ivoirien, même les dispositions ayant trait aux successions, qui jusque-là respectaient les coutumes, sont semblables à celles du Code civil français.

La sécurité de propriété qu'elle apporte aux individus ne sera un appât que lorsque les sociétés coutumières se désagrègeront. Les possibilités d'hypothèque resteront illusoires tant qu'une économie moderne n'aura pas valorisé les terres. L'immatriculation n'est même plus une parade efficace contre les appropriations autoritaires de l'État — autour des villes par exemple —, car en tel cas l'État n'achète plus la terre. Depuis dix ans, en dépit des conceptions domaniales énoncées un peu plus tôt, tout nouveau titre est grevé d'une clause signifiant qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la terre ne sera pas rachetée.

Bien que le gouvernement affirme son désir de cadastrer et d'immatriculer l'ensemble du pays, cette opération ne semble pas devoir être très rentable, d'un simple point de vue fiscal, même dans la région la plus densément peuplée et cultivée, celle de Korhogo, où des projets ont été récemment mis sur pied. Par contre, le lancement, dans certaines régions proches d'Abidjan, d'un programme d'expansion d'une culture riche et pérenne, celle du palmier sélectionné, semble se prêter à une telle opération.

Sans doute la vertu du principe de l'immatriculation n'est-elle pas contestable, mais il est non moins contestable, si l'on se réfère aux résultats obtenus, qu'il est, dans son application, inadapté à la majeure partie des utilisateurs de la terre. Aussi a-t-on essayé, à deux reprises (en 1925 et 1955), de mettre en route un régime transitoire qui aurait permis, malgré tout, de dresser un inventaire sommaire des biens coutumiers. Une procédure simplifiée permettait la délivrance d'un titre foncier coutumier individuel ou collectif, et transmissible à des personnes ou collectivités de statut coutumier. Mais la première formule imaginée, celle de 1925, n'eut guère de succès et la seconde (1955) n'eut pas le temps d'être mise en application du fait des nombreux changements constitutionnels qui intervinrent alors.

#### *Les concessions.*

Finalement, 2 000 km<sup>2</sup>, représentant moins du centième du territoire national, jouissent d'un statut définitif, enregistré<sup>1</sup>. Mais si l'on ne considère que la Basse-Côte<sup>2</sup>, le pourcentage est plus grand, et il s'élève singulièrement aux approches de la capitale. C'est que les terres forestières du Sud, et tout particulièrement celles qui sont proches du port, ont attiré plus d'investisseurs que les autres. La

1. Si le rythme des immatriculations restait équivalent à celui de ce premier demi-siècle, il ne faudrait pas moins de huit mille ans pour arriver à bout des 320 000 km<sup>2</sup> du pays.

2. C'est-à-dire la partie méridionale et forestière du pays, à l'exclusion des régions montagneuses de l'Ouest.

majeure partie des terres immatriculées relèvent, en effet, du statut des concessions.

Lorsqu'un particulier ou une société privée désire obtenir une terre pour y créer une exploitation agricole ou toute autre entreprise, il faut en principe que cette terre soit de nature domaniale ou qu'elle le devienne par désintéressement des occupants coutumiers. Si une enquête sommaire conclut à la vacance de la terre demandée ou si, le cas échéant, un accord des parties est intervenu et a été constaté devant l'administration, l'État permet au demandeur de s'installer. Mais ce droit accordé par l'État n'est que provisoire et précaire pour deux raisons.

D'une part l'État n'a pas encore, à ce stade, rendu inattaquables ses propres droits sur la terre qu'on lui demande, et il ne peut la céder que sous réserve de tous droits des tiers. Il appartient ensuite au concessionnaire de borner sa parcelle et d'en faire exécuter des plans précis afin de permettre à l'administration de consolider, par la procédure de l'immatriculation, les droits de l'État sur la parcelle en prouvant son caractère domanial. La procédure est alors engagée et si aucune opposition recevable ne se manifeste, ou si le versement d'indemnités par le concessionnaire désintéresse les opposants, la terre est immatriculée au nom de l'État.

La concession n'en demeure pas moins provisoire, car si les droits des tiers n'existent plus, l'État n'entend pas pour autant céder les siens avec trop de facilité. Accorder des concessions est un moyen, pour l'État, de permettre la mise en valeur du pays. Aussi tient-il à s'assurer que cette mise en valeur sera réellement faite. La concession n'est donc rendue définitive qu'après un constat de mise en valeur.

Il n'en fut pas toujours ainsi et, avant 1904, date de parution du décret instituant l'obligation de mise en valeur, l'administration s'est occasionné bien des déboires en accordant trop rapidement d'immenses concessions à titre définitif. Le décret de 1904 n'a d'ailleurs pas supprimé toutes les difficultés. Il n'empêchait pas que des concessions d'abord mises en valeur étaient ensuite abandonnées. C'est à quoi remédia, en 1957, un autre décret en prévoyant l'expropriation en cas d'abandon de la mise en valeur. « Le droit de propriété n'est plus un droit d'abuser mais sous-entend désormais une fonction sociale et économique dont le propriétaire est responsable devant l'État. »<sup>1</sup>

Une autre disposition destinée à protéger les droits de l'État fut votée en 1948 par l'Assemblée territoriale. Elle limite à 12 ha la superficie pouvant être attribuée en pleine propriété après mise en valeur,

1. A. LEY, « Le domaine de l'État et le régime foncier en Côte d'Ivoire », cours à l'École Nationale d'Administration.



le reste des exploitations faisant l'objet, après immatriculation au nom de l'État, d'un bail emphytéotique de vingt-cinq ans pouvant être reconduit.

### I. — L'ÉVOLUTION DES FORMES D'ALIÉNATION DES TERRAINS URBAINS

Il n'existe plus guère, à l'intérieur du périmètre urbain, de terrains qui n'aient été, secteur après secteur, enlevés aux détenteurs coutumiers par expropriation pour cause d'utilité publique et immatriculation au nom de l'État. Celui-ci se réserve ainsi, sauf exception, toute initiative en matière de lotissement légal. La propriété privée se constitue ensuite, lot par lot, par morcellement des titres fonciers de l'État au profit des particuliers. Mais les choses se déroulent différemment selon la destination des lotissements.

#### *Les concessions urbaines.*

Sur les lotissements à vocation industrielle, commerciale ou de résidence moderne, l'État attribue des parcelles sous forme de concession provisoire avec obligation de mise en valeur avant deux ans. C'est le régime des concessions tel qu'il est décrit plus haut. Seules les circonstances de l'attribution diffèrent.

D'une part celle-ci intervient après l'élimination des droits coutumiers, puisqu'il s'agit de lots pris sur un vaste terrain déjà inscrit au nom de l'État. D'autre part l'initiative ne vient pas du demandeur comme dans le cas des concessions rurales, puisque l'attribution d'un lot s'inscrit dans une opération d'ensemble, le lotissement, que l'État a décidé et mène d'un bout à l'autre, depuis le désintéressement des détenteurs de droits coutumiers jusqu'au bornage effectué conformément à un plan d'urbanisme préalablement établi. Il y a donc, après une immatriculation globale qui est en principe le point de départ de toute l'opération, un morcellement en lots individuels, lesquels font chacun l'objet d'une nouvelle inscription au livre foncier, mais de nouveau au nom de l'État. Chaque lot est attribué en concession provisoire jusqu'à ce qu'un constat de mise en valeur permette l'attribution définitive. Si, au bout de deux années, la mise en valeur n'est pas faite, le lot est grevé d'une surtaxe foncière et peut être repris à tout moment.

Les attributions se font en principe par adjudication, mais en réalité le plus souvent de gré à gré. Les prix d'aliénation égalent normalement les valeurs vénales, c'est-à-dire qu'ils tiennent compte du coût de l'équipement et du terme de rareté. Deux commissions

municipales, réunissant annuellement les responsables des services urbains intéressés<sup>1</sup>, fixent, pour chaque quartier, l'une les valeurs vénales qui servent de base à la taxation, l'autre les prix d'aliénation. Ceux-ci ont tendance à être légèrement inférieurs aux valeurs vénales, lesquelles sont elles-mêmes volontairement sous-estimées pour les quartiers destinés aux résidences particulières et les lotissements industriels, mais vraies pour les quartiers commerçants et d'affaires.

Quoi qu'il en soit, toute latitude pour délibérer sur chaque cas est laissée à d'autres rouages, de caractère non plus technique mais politique. Les cessions de lots résidentiels sont faites sur proposition d'une commission consultative présidée par le maire, entérinées par le ministre de la Construction<sup>2</sup>. Quant aux lots industriels, ils sont du ressort d'une commission réunissant les ministères du Plan, de la Construction et des Finances. Si les barèmes fixés pour chaque quartier servent de moyen de repère, les qualités et projets des demandeurs sont largement considérés. Ainsi favorise-t-on, par exemple, industriels et organismes d'utilité publique, quitte à se rattraper sur ceux qui paraissent vouloir s'y prêter.

La mise en valeur est soumise à un certain nombre de règles variant avec la spécialisation des quartiers. En plus de celles qui définissent les alignements, les marges de reculement, les limitations de hauteur, de volume, et la destination des bâtiments pouvant être construits, d'autres tentent d'imposer une certaine qualité de construction et même, d'une façon plus générale, un certain niveau d'habitat.

Ainsi le morcellement des lots est limité afin de conserver, surtout dans les quartiers résidentiels que l'on veut de haute tenue, une certaine taille aux propriétés. Dans ces mêmes quartiers, un type particulier de résidence est imposé : villa individuelle ou immeuble à étages. Dans le premier cas, le pourcentage de la surface pouvant être bâtie est réduite au minimum au profit de jardins. A cela s'ajoutent des servitudes d'esthétique touchant à la sobriété des formes et des couleurs, à la qualité des toitures, au revêtement des murs et même des clôtures. Dans les nouveaux lotissements résidentiels, les annexes — garages, locaux de service — doivent être incorporées au bâtiment principal. Enfin, parfois, un investissement minimum est exigé.

Toutes ces règles sont contenues dans un plan d'aménagement et d'extension de la ville établi en 1952, où un chapitre est consacré à chaque type de lotissement, mais elles sont en partie corrigées ou complétées par des cahiers des charges propres à certains lotissements. Par ailleurs, les habitations sont soumises à une réglementation commune à toutes les zones, définie par l'arrêté du 3 novembre 1934, et

1. Domaine urbain, Recettes domaniales, Budget, Contributions directes, Travaux publics, Service topographique. Crédit foncier et Chambre de Commerce.

2. Par le ministère des Affaires économiques et financières jusqu'en 1963.

portant sur l'habitabilité des pièces et les équipements sanitaires. Cette réglementation ne diffère guère de celle qui est appliquée en France.

### *Le permis d'habiter.*

Dès la formation des centres urbains, il est apparu nécessaire de mettre sur pied une procédure simplifiée et pratique qui permette aux administrateurs d'organiser la population autochtone qui se pressait autour des établissements administratifs et commerciaux. Le régime des concessions, qui exige de longues formalités, des redevances et une mise en valeur, était trop complexe et trop onéreux pour des gens qui n'avaient ni l'habitude du droit écrit ni de grandes ressources. En 1909, un arrêté local, pris par le gouverneur Angoulvant, institua le régime du permis d'habiter, réservé aux autochtones.

Le permis d'habiter n'était pas un titre de propriété, mais un simple droit d'usage délivré gratuitement. Il ne pouvait donc faire l'objet d'une vente, et l'administration se réservait la faculté de déplacer ou de remodeler sans indemnités les lotissements ainsi créés.

En 1921, une réforme intervint cependant pour autoriser le transfert de ce droit et la vente des impenses, de façon à éviter le préjudice subi lors d'un changement de domicile ou d'un retour en brousse. La même réforme prévoyait d'autre part des indemnités en cas de déguerpissement, mais uniquement pour l'habitation, le droit d'usage se reportant sur une nouvelle parcelle dans un autre lotissement.

Mais le permis d'habiter continuait de présenter certains inconvénients qui ne pouvaient qu'être de plus en plus nettement ressentis. D'une part il ne comportait aucune obligation de mise en valeur et favorisait ainsi la constitution de zones d'habitat insalubre ; d'autre part il ne prévoyait aucune possibilité d'accession à la propriété. Les particuliers comme l'administration pouvaient donc s'en plaindre.

### *Le pont entre les deux régimes.*

Ces imperfections, plus exactement cette inadaptation à des conditions nouvelles (aggravation des problèmes d'urbanisme et montée d'une élite plus réceptive au droit moderne), conduisit, en 1943, à un arrêté qui jeta un pont entre le régime du permis d'habiter et celui des concessions, en permettant la transformation du permis d'habiter en concession provisoire, puis définitive après mise en valeur.

Obligation était même faite aux titulaires de lots de se plier à cette réforme ; l'expérience, toutefois, se limitait au quartier le plus évolué : Treichville. Mais seuls ceux qui le désiraient, s'y prêtèrent et firent

ce qui était nécessaire pour obtenir la transformation du statut de leur lot. L'administration n'osa pas poursuivre les nombreux propriétaires d'habitations précaires, d'autant moins que les conditions des années de guerre et d'après-guerre ne facilitaient pas l'approvisionnement en matériaux de construction.

En fait, jusqu'à ces dernières années, le régime du permis d'habiter continua de prévaloir dans les lotissements économiques, assorti de cette possibilité d'accéder au statut de pleine propriété. L'indulgence de l'administration en la matière laissa finalement les particuliers seuls juges de la conduite à suivre.

Les possibilités qui s'offraient, et qui s'offrent toujours, dans les lotissements créés sous ce régime sont donc les suivantes. A l'origine, une simple lettre d'attribution donne au particulier un droit d'occuper contre le seul remboursement des frais de bornage, lesquels s'élèvent actuellement à 10 000 francs. Ce droit ne s'accompagne d'aucune obligation particulière de mise en valeur, mais seulement de celle d'occuper et d'habiter réellement, et d'observer quelques règles élémentaires d'alignement et d'hygiène. Ainsi n'importe quelle habitation peut être réalisée, qu'elle soit en planches ou en terre, et le lot organisé selon n'importe quel plan.

Le permis peut être transféré à un tiers, sous réserve du consentement de l'administration, ce qui permet à l'attributaire de vendre les habitations construites dans son lot. Mais le terrain demeure la propriété de l'État et ne peut être hypothéqué ni vendu. Cette impossibilité de vendre le terrain n'est, en fait, qu'une subtilité juridique, puisque le permis d'habiter peut être cédé, donc vendu, et à des conditions d'autant plus avantageuses que les lots sont toujours très recherchés.

L'impossibilité d'hypothéquer, par contre, est très réelle. Le désir d'accéder à ces facilités est certainement la raison essentielle des demandes de concession provisoire. Cela suppose l'achat du terrain à l'État, mais celui-ci le cède à des tarifs très modiques, variant avec la valeur vénale, mais bien inférieurs à elle : actuellement 100 francs dans tous les lotissements économiques de la ville, à l'exception de Treichville (200 francs) et des rues commerçantes où les prix d'aliénation tendent à rejoindre les valeurs vénales. Sauf dans ces derniers cas, un lot de 10 m sur 20 m revient donc à 20 000 francs seulement, ce qui ne compte guère en face de la mise en valeur que le titulaire du lot est tenu, en principe, de réaliser dans les deux ans qui suivent.

Celle-ci, qui consiste en une habitation en matériaux durables, doit se plier aux réglementations en vigueur concernant les servitudes d'urbanisme, la construction et la salubrité des habitations. Le titulaire du lot doit d'ailleurs soumettre les plans de son projet avant d'en commencer la mise en chantier, et obtenir un permis de construire.

Dès l'arrêté de concession provisoire, l'hypothèque du lot est possible, ce qui facilite dans bien des cas le financement de la construction et permet sa rapide réalisation. Le lot fait l'objet d'une immatriculation particulière, mais au nom de l'État. Au bout de deux ans et après un constat de mise en valeur, l'attribution devient définitive.

#### *L'évolution actuelle.*

Telles quelles, ces dispositions constituent un régime de faveur destiné normalement aux couches économiquement faibles de la population. Aussi réduite que soit l'infrastructure apportée à ces quartiers, l'administration ne rentre pas dans ses frais d'équipement, et d'autre part, en conservant le permis d'habiter, elle consent à voir se développer un habitat de médiocre qualité qu'elle ne souhaite pas.

Ce régime d'indulgence, qui prenait acte des possibilités limitées d'une grande partie de la population — ainsi que des faibles moyens d'encadrement dont disposait l'administration —, était assorti d'une notion de protection. Il convenait, en effet, d'empêcher les Européens d'acquérir à peu de frais des lots dont ils auraient pu tirer grand parti. Aussi les textes prévoyaient qu'aucun lot des quartiers à permis d'habiter ne pourrait être cédé à un Européen, même après l'arrêté de concession définitive.

Mais à mesure que se développa une classe autochtone aisée que cet interdit pouvait difficilement englober faute d'un critère d'appréciation assez clair, la spéculation sur les lots prit malgré tout une certaine ampleur, aggravée par une pression démographique que les programmes de lotissement étaient impuissants à absorber. Les propriétaires et attributaires de lots finirent par être sensiblement moins nombreux que les lots et, surtout, beaucoup moins nombreux que les locataires.

Depuis quelques années, l'administration durcit sa position, non pour interdire la spéculation sur laquelle elle a peu de prise, mais pour exiger des détenteurs de lots un plus gros effort de mise en valeur. Ce faisant, elle consacre une évolution sociale — et politique — qui ôtait beaucoup de son sens à la tutelle des autochtones par l'État, tandis qu'il devenait urgent de faire face à un délabrement croissant de l'habitat.

Le régime du permis d'habiter est abandonné. Il subsiste dans les quartiers créés avant cette réforme, mais l'administration s'emploie à y transformer peu à peu les permis en concessions provisoires, avec tout ce que cela comporte pour les attributaires en fait d'obligations. Dans les quartiers nouveaux, les attributions se font désormais directement sous forme de concessions provisoires. Ainsi, construire en dur

conformément à un plan préalablement admis par l'administration n'est plus l'alternative d'un choix, mais une obligation.

Il est nécessaire, cependant, de lever une ambiguïté. L'examen des textes élaborés depuis trente ans montre que dès 1934, l'administration a cherché à réglementer la construction dans toute l'agglomération. Dès cette époque, quel que soit le statut juridique des lots, toute construction nouvelle était soumise à la réglementation du permis de construire. Cette position fut réaffirmée en 1953, mais on doit bien constater que dans les lotissements économiques ces arrêtés restèrent lettre morte. L'administration pensait-elle vraiment obtenir satisfaction ou voulait-elle seulement poser un principe ? Il apparaît toutefois que cette volonté administrative a commencé à s'inscrire dans les faits depuis sept ou huit ans dans les nouveaux lotissements, avant même que l'évolution toute nouvelle de la politique foncière ne tende au même résultat.

Consciente de la faiblesse de ses moyens de coercition et des difficultés qu'elle éprouve à obtenir satisfaction dans ce domaine, l'administration prend maintenant ses précautions avant d'octroyer un lot. Une caution de 300 000 francs est exigée des candidats, lesquels prouvent ainsi leur aptitude à la mise en valeur. A peu près équivalente à la moitié du coût d'une très modeste maison en dur, cette caution est remboursée au fur et à mesure de l'avancement de la construction et contribue donc à en faciliter l'achèvement.

Parallèlement, une politique de crédit immobilier est menée avec succès, mais seules certaines catégories de salariés y ont accès. Les petits salariés et les non-salariés, à moins qu'ils n'aient des propriétés à hypothéquer, ne peuvent y prétendre, pas plus que les ressortissants étrangers. Mais ceux qui obtiennent un crédit sont dispensés de la caution.

Ainsi l'État, théoriquement, ne confie plus la propriété qu'aux « économiquement forts », afin de promouvoir à Abidjan une certaine qualité d'habitat, quitte pour les autres à devenir locataires.

D'un autre côté, l'État semble vouloir tenter, dans ses futurs lotissements, d'aligner ses prix de vente sur le coût de l'équipement du terrain. Il effectuerait ainsi plusieurs qualités de lotissements aux prix plus ou moins élevés et s'adressant à des couches différentes de la population. S'il arrivait à le faire réellement entrer dans les faits, ce système aurait l'intérêt de faciliter le financement des opérations de lotissement et, dans un autre ordre d'idée, contribuerait à donner aux habitants la conscience de leur responsabilité et de leur place dans la cité. Ce serait la fin du régime de tutelle.

*L'habitat collectif moderne.*

Si, du strict point de vue foncier, la tutelle de l'État semble en bonne voie de disparaître, il n'en est pas de même, bien au contraire, en matière d'habitat. Mais il s'agit cette fois d'une tutelle éducative et exigeante, non plus d'une tutelle de protection. Quelles que soient les mesures tendant à faire obligation aux titulaires de lots de construire des habitations modernes, elles se heurtent à l'inexpérience des intéressés. Aussi le service de l'habitat propose-t-il une gamme variée de plans-types, lesquels ont d'autant plus de succès qu'ils facilitent l'obtention des permis de construire. Pour l'administration c'est le moyen d'exercer une influence plus profonde que par l'imposition de simples normes, mais de graves difficultés demeurent au niveau de l'exécution. Que le titulaire du lot soit en possession d'un plan adéquat ne garantit pas qu'il l'exécutera fidèlement ni qu'il le réalisera de façon satisfaisante. Le fonctionnement et l'efficacité d'un système de contrôle et de sanctions se montrant très problématiques, l'administration tenta dans quelques expériences pilotes (Williamsville, Adjamé Nord-Est) d'apporter aux particuliers une aide effective sur les chantiers sous la forme d'une assistance technique. Toutefois, pour faciliter sa tâche, elle imposa un plan-type unique dans chaque tranche de lotissement ainsi traitée.

Mais la forme d'intervention la plus radicale est la construction de logements économiques par l'État lui-même ou tout au moins, sur sa demande et sous son contrôle, par des sociétés privées. Ce type d'opération, dont les premières manifestations remontent à une quinzaine d'années, prend à Abidjan de plus en plus d'ampleur et tente de s'implanter dans tous les quartiers ; mais il s'adresse surtout aux couches les plus aisées de la population. Le caractère hautement moderne des réalisations les plus récentes suppose d'ailleurs une clientèle déjà rompue à la vie urbaine.

Sur le plan foncier, on peut distinguer trois cas. Le plus fréquent est celui des opérations destinées à la location simple. Le terrain appartient au promoteur. Quant aux opérations destinées à la location-vente, il faut distinguer celles qui adoptent la solution de la villa individuelle et celles, plus nombreuses, qui lui préfèrent les bâtiments comportant plusieurs logements, immeubles à étages ou bâtiments en bandes. Dans le premier cas, le terrain est divisé en parcelles individuelles qui peuvent être immatriculées au nom des occupants à la fin du régime de location-vente. Dans le second cas, la propriété de l'ensemble du terrain occupé par un immeuble est répartie en parts entre les propriétaires des logements : c'est le régime de la copropriété.

## II. — LES CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE LA STRATIFICATION FONCIÈRE

### *Site et genèse de la ville.*

Le site peu pratique d'Abidjan fut choisi en fonction du rôle technique que la ville devait jouer avant même de devenir la capitale administrative : celui de porte maritime et de tête de pont du chemin de fer.

Abidjan ne devint le chef-lieu du territoire de Côte d'Ivoire qu'en 1934 et comptait à ce moment 17 000 habitants. Elle prenait le relais de Bingerville qui n'avait jamais été considérée que comme chef-lieu provisoire après l'abandon de Grand-Bassam, en 1900, pour des raisons de salubrité. Dès cette époque, le site d'Abidjan avait été préconisé pour l'établissement du port et le départ du chemin de fer. Mais en attendant que ce programme se réalise, Grand-Bassam, pourvue d'un wharf, resta le centre portuaire et commercial, tandis que Bingerville, non loin de là mais perchée à 80 m afin d'éviter les « miasmes » des basses terres marécageuses, remplissait les fonctions administratives.

La côte étant assez inhospitalière du fait d'un phénomène de barre puissant, c'est un port lagunaire que l'on voulait créer. Or, c'est à la hauteur d'Abidjan que la lagune Ébrié, qui longe la côte sur plus de 100 km, se rapproche le plus de la mer, facilitant ainsi la percée du cordon littoral<sup>1</sup>. En fait cette tâche se révéla beaucoup plus ardue que prévu, posant, à cause d'un fort courant littoral transporteur de sable, des problèmes hydrauliques considérables. Ce n'est qu'en 1950 que le canal de Vridi fut ouvert, et le port fut aménagé dans les années qui suivirent.

La construction du chemin de fer, par contre, alla bon train depuis le premier coup de pioche en 1904, jusqu'en 1912 où il atteignit Bouaké, à plus de 300 km au nord. Quelques années après la guerre, les travaux reprurent, et Bobo-Dioulasso, en Haute-Volta, fut rejoint en 1934. Parallèlement et à défaut de port lagunaire, un wharf fut mis en service, en 1931, au point de la côte le plus facile à joindre depuis la gare, Port-Bouet. La gare, sise sur la rive continentale de la lagune, à la

1. D'autres éléments plaidèrent en faveur du site d'Abidjan. Le premier remarqué fut le « Trou sans fond », fosse marine très localisée et très proche de la côte, dont on entrevit rapidement l'intérêt quant au risque d'ensablement du canal de percée. Mais on ne sut pas en tirer parti dès le premier essai. Côté lagune, une baie très allongée et présentant des fonds de plus de 10 m (la baie du Banco) offrait de bonnes conditions pour un aménagement portuaire. Elle ne fut, en définitive, que très partiellement aménagée, au profit d'un site insulaire (île de Petit-Bassam).



pointe d'une presqu'île, put, en effet, être reliée au wharf par voie de terre grâce à l'existence d'une grande île qui réduit la lagune à deux étroits chenaux, dont l'un fut franchi par un pont et l'autre par une digue.

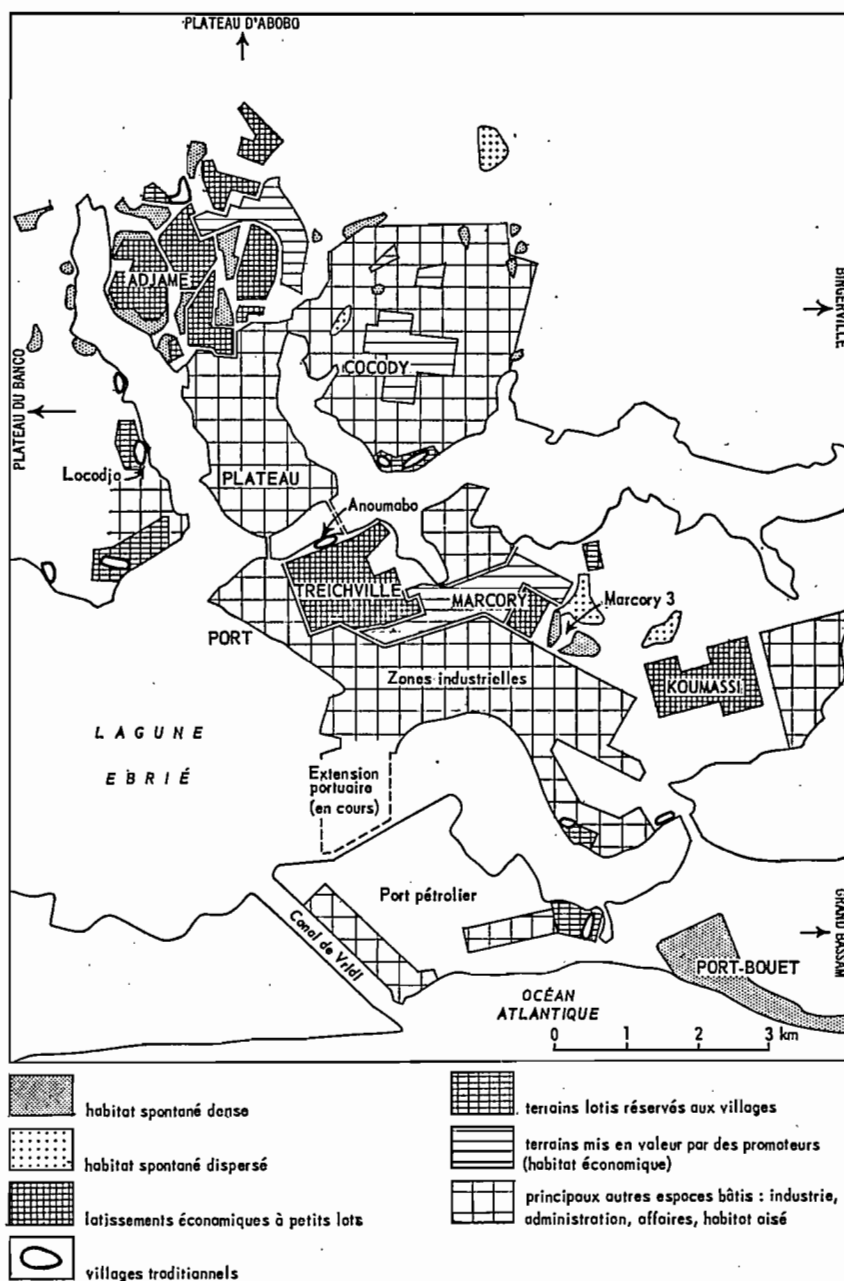
Ainsi Abidjan acquit, malgré les déboires du canal, une importance économique qui supplanta celle de Grand-Bassam et motiva, dès 1934, l'installation des services administratifs. Ceux-ci élurent domicile sur la rive continentale, plus haute, plus salubre que l'île et le cordon littoral, lesquels sont en grande partie marécageux. Ils contribuèrent ainsi à développer ce qui reste le quartier administratif et d'affaires du Plateau, où déjà s'étaient installés, à proximité de la gare, les premiers établissements commerciaux.

Quelques années plus tôt, les embryons des deux quartiers les plus peuplés de la ville actuelle avaient reçu leur plan de lotissement : Adjamé au nord du Plateau, sur le continent, Treichville au sud du Plateau, à la pointe de l'île de Petit-Bassam. En 1950, Abidjan s'organisait encore ainsi lorsque l'ouverture du canal de Vridi et la construction du nouveau port donnèrent à l'île de Petit-Bassam une importance de premier ordre. C'est le long de sa rive occidentale que furent aménagés la plupart des quais et la principale zone portuaire.

Dans les années qui suivirent, Abidjan prit un développement considérable. De près de 50 000 habitants en 1948, elle passait à 200 000 habitants en 1960 et à 400 000 en 1966, doublant sa population tous les six ans. Un vaste secteur de l'île de Petit-Bassam vit se développer un quartier mi-industriel, mi-résidentiel, tandis que deux nouveaux quartiers de population dense, Marcory et Koumassi, se formèrent dans d'autres parties de l'île. Enserré entre la zone portuaire et Marcory, Treichville n'en accrut pas moins sa population en densifiant considérablement son habitat. Sur la côte, un autre quartier peuplé, Port-Bouet, se développa autour de l'ancien wharf, flanqué à l'ouest de l'annexe pétrolière du port, à l'est de l'emprise de l'aérodrome. Sur la rive continentale, à l'est du Plateau, un quartier de prestige, aux fonctions résidentielles et culturelles, vit le jour sur une seconde presqu'île, dite de Cocody, pendant qu'Adjamé poussait vers le nord, d'une manière désordonnée, ses divers prolongements.

Actuellement, deux masses urbaines s'équilibrent à peu près, quant à leur superficie et leur population, de part et d'autre du pont Houphouët-Boigny. Celui-ci reste le puits de la ville, en attendant que soit ouvert un second pont<sup>1</sup> qui doit lui être parallèle et relier les mêmes éléments : le centre administratif et commercial au nord, la zone portuaire et industrielle au sud, l'un et l'autre de ces deux éléments moteurs groupant autour d'eux plusieurs zones d'habitat.

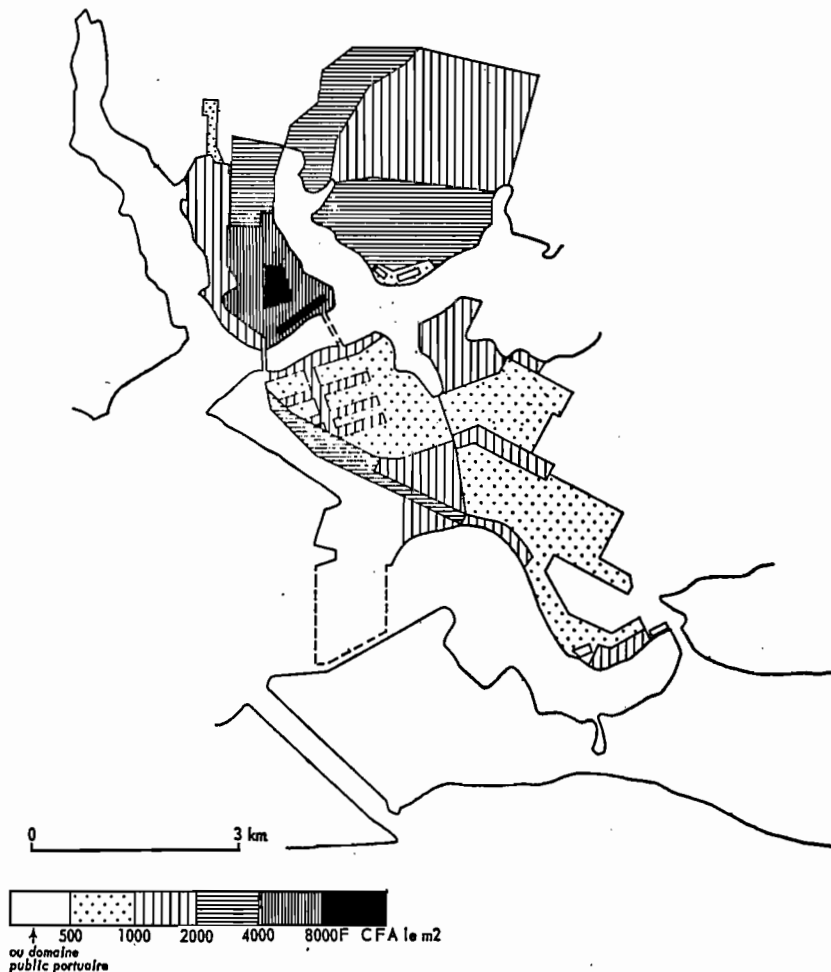
1. Ouvert à la circulation en juillet 1967.



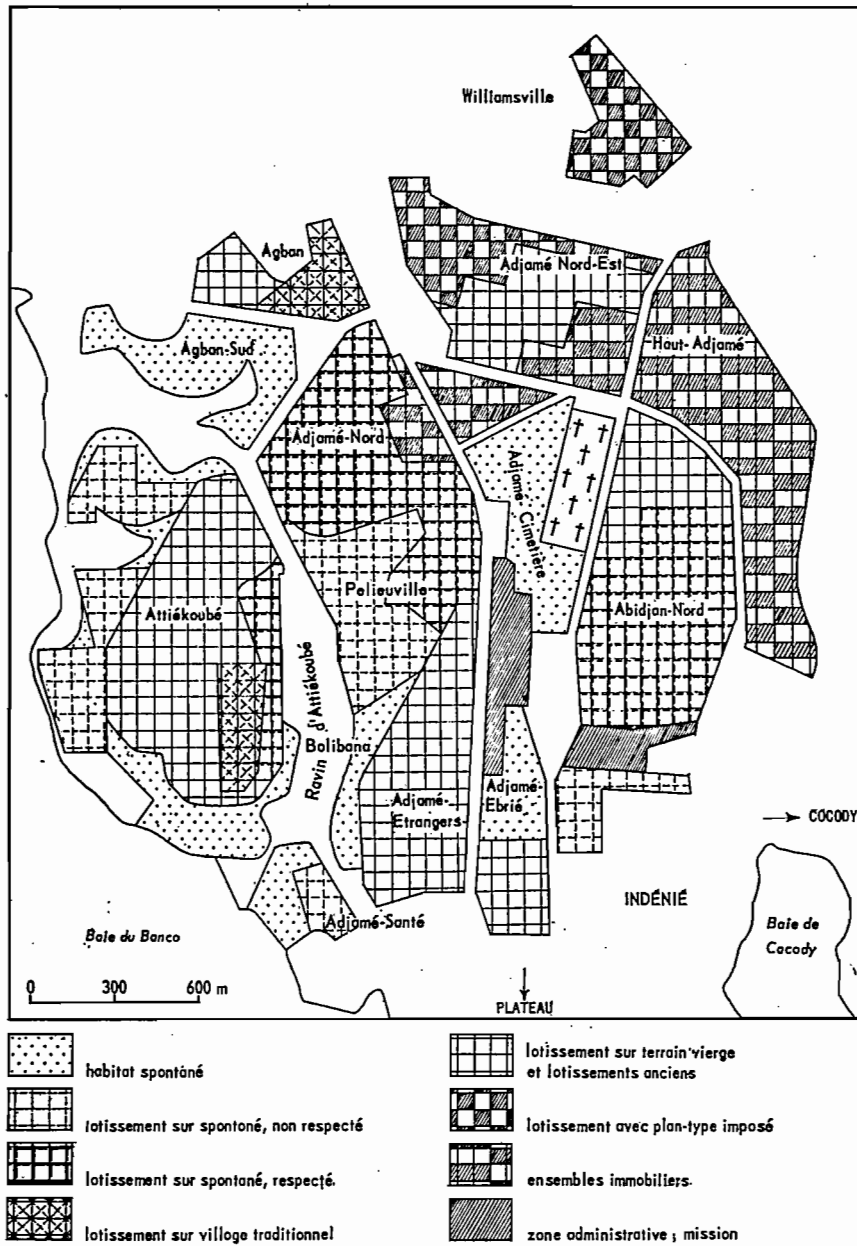
CARTE I. — Structures foncières d'Abidjan en 1967.

*Solidité et précarité des emprises foncières.*

Les grandes unités qui viennent d'être évoquées n'illustrent que grossièrement l'histoire brève, mais déjà complexe, de la politique foncière menée à Abidjan. Certaines d'entre elles sont loin d'être homogènes bien qu'elles s'imposent comme des cadres géographiques distincts, soit qu'elles se trouvent isolées par des espaces nus ou des obstacles naturels, soit qu'elles tranchent nettement sur les unités voisines. A l'intérieur d'Adjamé, de Treichville ou de Koumassi, des secteurs très différents témoignent de toute une évolution.



CARTE 2. — Valeurs vénales à Abidjan en 1967.



CARTE 3. — Structures foncières d'Adjamé en 1967.

La variété du milieu urbain n'est d'ailleurs pas le reflet fidèle de régimes fonciers appliqués. Les pouvoirs publics n'ont pas su contrôler tout le développement de l'agglomération. Comme partout en Afrique, ils ont été concurrencés, devancés plutôt, par des mouvements spontanés plus ou moins vigoureux selon les périodes, et qu'ils se sont, avec plus ou moins de bonheur, appliqués à rattraper. Seule la conjonction de l'action officielle et des occupations illégales rend compte pleinement de la diversité des formes observées.

Cette diversité n'est pas seulement d'ordre foncier. Elle est néanmoins directement ou indirectement liée à la qualité de l'emprise foncière, très variable selon les quartiers. Moins les droits fonciers sont solides, moins bonne est la qualité de l'habitat. Et la précarité des droits fonciers va généralement de pair — mais on ne peut dire de façon nette qu'elle en soit la raison — avec une faible intervention de l'État, donc une mauvaise qualité de l'équipement ou son inexistence.

D'un autre côté, de la précarité des droits fonciers dépend dans une large mesure la précarité des quartiers eux-mêmes. A cause de tout ce qu'elle implique mais aussi par sa vertu propre, la précarité des droits condamne à plus ou moins long terme les quartiers ou, tout au moins, appelle, suggère ou facilite les opérations de remodelage. Aussi, parmi d'autres démarches possibles, l'analyse des divers éléments de l'agglomération sous le seul angle des droits fonciers permet de définir valablement plusieurs niveaux d'intégration urbaine.

Sans rien révéler du degré d'intégration des habitants eux-mêmes, en majorité locataires dans tous les secteurs de l'agglomération, cette analyse est nécessaire si l'on veut situer la ville, séparer ce qui est définitivement acquis par elle de ce qui ne l'est pas tout à fait ou pas encore.

L'intégration parfaite d'un quartier n'exclut évidemment pas son évolution, sa lente transformation. A mesure que s'étend l'agglomération, la valeur des terrains en son centre augmente, ce qui entraîne une continuelle remise en question de leur mise en valeur. Telle parcelle suffisamment mise en valeur, à l'origine, pour l'acquisition du statut de propriété, passe quinze ou vingt ans plus tard en d'autres mains, pour une mise en valeur plus conforme à la valeur acquise. Ce cycle de renouvellement du parc immobilier semble particulièrement rapide à Abidjan, ce qui s'explique par le fort taux de croissance de la ville, mais aussi par le caractère rudimentaire et le style très particulier des premières constructions, vieilles pourtant de quelques décennies seulement. Ainsi le Plateau voit-il son visage se modifier d'année en année. Si l'on y trouve encore des reliques du début du siècle, elles voisinent avec toute une chaîne de styles conduisant, par étapes, de ce l'on appelle la case coloniale à des immeubles-tours d'un style universel.

Outre cette instabilité au niveau de chacun de ses lots, et malgré la qualité sans cesse améliorée de leur mise en valeur, le quartier du Plateau reste à la merci de remodelages de plus ou moins grande envergure pouvant conduire à l'expropriation massive et autoritaire de nombreux possédants. Cette éventualité est directement liée au rôle de premier plan que ce quartier joue dans l'agglomération. A mesure que croît l'importance de celle-ci, le Plateau doit subir des transformations destinées à améliorer le rendement des services qu'il assure.

Ainsi, la construction du nouveau pont et les travaux qui s'y raccordent, le doublement du boulevard lagunaire, doivent permettre aux habitants ou travailleurs des autres quartiers d'y accéder plus aisément. Mais alors que ces chantiers cherchent à épargner le maximum de concessions et à détruire le moins de constructions possible, le projet d'une grande voie médiane sud-nord s'accompagne d'un programme de transformation complète de la façade nord-ouest du Plateau. Ce remodelage doit d'une part permettre aux services ministériels de s'étendre, et d'autre part doter la ville d'un ensemble architectural de grand style à la mesure de son rôle de capitale. S'il était réalisé, il ferait table rase du parcellaire actuel et provoquerait le déguerpissement de nombreux propriétaires privés<sup>1</sup>. L'essentiel du terrain serait toutefois libéré par des services publics encombrants<sup>2</sup>, autrefois en position périphérique et qui seraient rejetés à la nouvelle périphérie.

La valeur des emprises foncières et leur caractère authentiquement urbain ne confèrent donc pas forcément à un quartier une stabilité à toute épreuve. Mais le cas du Plateau est extrême, dû non seulement à l'importance du rôle que ce quartier joue, mais à l'essence même de ce rôle qui tend à la concentration des activités sur une aire étroite, unique, et que la nature du site limite de toute façon. Les zones industrielles, autre élément-clé de l'agglomération, où les mises en valeur sont également considérables, ne paraissent pas, quant à elles, menacées dans leur forme actuelle. D'une part la surenchère sur les terrains n'y joue que peu de rôle, la place ne manquant pas et l'État se montrant toujours prêt à équiper de nouvelles aires industrielles. Celles-ci, dans un site tel que celui d'Abidjan, peuvent être multipliées à l'infini. D'autre part et pour la même raison, il est peu probable que des remodelages d'envergure aient lieu dans ces zones avant longtemps.

1. Toutefois, le propriétaire a la possibilité de réaliser lui-même le programme de construction prévu par le projet. C'est ainsi que le seul immeuble réalisé à ce jour conformément à ce projet, le fut par le propriétaire d'un lot ancien : la SCOA, Société Commerciale de l'Ouest Africain.

2. Il s'agit surtout des ateliers de réparation des chemins de fer et de plusieurs camps militaires.

C'est au niveau des quartiers dont la fonction est essentiellement résidentielle que la corrélation entre la qualité de l'emprise foncière<sup>1</sup> et les risques d'une intervention officielle joue pleinement. Cette intervention peut avoir plusieurs significations. Elle peut signifier le refus par les pouvoirs publics de l'existence d'un quartier, soit qu'il se soit formé spontanément, sur des bases illégales et sans aucun respect des normes d'urbanisme, soit qu'il ait évolué dans un sens à peine plus souhaitable à partir de simples permis d'habiter. Ce refus peut s'exprimer par une destruction pure et simple, au profit ou non d'une autre utilisation urbaine du site.

Dans d'autres cas, sans mettre en cause l'existence même d'un tel quartier, l'État peut ne s'attaquer qu'aux formes qu'il revêt. Un quartier spontané peut être loti, un quartier loti remodelé. Il s'agit, en d'autres termes, de mieux intégrer le quartier à la ville. Enfin, des opérations d'urbanisme d'intérêt général peuvent affecter un quartier sans qu'il soit directement concerné par elles. Que son site ait été délibérément choisi parmi d'autres ou qu'il se soit imposé à l'administration, celle-ci met évidemment plus ou moins d'ingéniosité à limiter le préjudice suivant la qualité de la mise en valeur et la conformité du quartier à l'image qu'on veut s'en faire.

Quoique l'action des pouvoirs publics, soumise à des facteurs divers, soit en grande partie imprévisible, l'éventualité d'un remodelage, d'une amputation ou de la destruction totale d'un quartier dépend donc d'abord de la solidité de son implantation, et celle-ci se mesure à la conformité du parcellaire à un plan d'urbanisme, à la réalisation plus ou moins complète de ce plan et des travaux d'équipement qui s'y rattachent, au statut juridique des parcelles, à la qualité de leur mise en valeur. Ces quatre éléments d'appréciation, qui interviennent à des degrés divers dans le jugement porté par les pouvoirs publics sur chaque quartier, donnent une assez bonne idée du niveau urbain d'un quartier et, si l'on peut dire, de son droit de cité.

Dans ce domaine, l'originalité d'Abidjan et des autres villes d'Afrique par rapport aux villes européennes réside dans l'importance des problèmes posés par la structure interne des quartiers, qui prennent le pas sur le problème de leur insertion dans le complexe urbain. Intégrer un quartier spontané, c'est essentiellement lui appliquer un plan de lotissement, ce qui permet de l'équiper, puis amener les tributaires à mettre leur lot en valeur. C'est donc lui donner un caractère urbain et une certaine assise foncière, ce que possède déjà, en France, une banlieue, aussi mal intégrée soit-elle dans les domaines de la circulation ou des fonctions.

1. Comprise au sens large, c'est-à-dire : droit et mise en valeur.

## III. — LA DUALITÉ TRADITIONNELLE

Il y a moins de dix ans, il existait encore dans la ville lotie une nette séparation entre deux éléments radicalement différents : les quartiers à concessions et les quartiers à permis d'habiter. L'évolution de la législation, le pont jeté entre les deux régimes n'étaient pas encore massivement entrés dans les faits. Cette dualité était particulièrement tranchée sur le plan des mises en valeur : il y avait d'une part la ville en dur, d'autre part les paillotes, le torchis et les planches.

Les deux termes de cette dualité sont toujours très nettement reconnaissables sur le terrain, quoique l'un et l'autre aient évolué. La ville moderne a accueilli en elle un habitat collectif économique tandis que Treichville et Adjamé se sont en partie modernisés. Mais il n'y a encore aucune commune mesure entre la modestie de Treichville et l'éclat d'un quartier comme Cocody.

*La ville résidentielle moderne.*

Cocody est incontestablement le quartier résidentiel le plus solidement implanté. D'une facture très moderne, il risque peu d'être avant longtemps remis en question. Cocody représente à Abidjan le quartier résidentiel par excellence, celui des hauts fonctionnaires, du corps diplomatique, des cadres supérieurs. Il n'est pourtant pas monolithique. Trois types de lotissement s'y côtoient. Ceux auxquels il doit son prestige sont réservés aux résidences individuelles sur lots de grandes dimensions. Ils occupent les bordures du plateau de Cocody, dominant les baies de la lagune Ébrié ou les ravines affluentes. Dans un site moins choisi, au centre de la presqu'île, l'habitat se groupe en grands ou petits ensembles résultant de deux types d'opération. Les uns, de bon standing, sont destinés à loger les cadres des divers services de la coopération française ou ceux de quelques organismes publics ou privés. Les autres répondent à la volonté de l'État d'ouvrir ce quartier à un éventail plus grand de la population, à des couches plus modestes, sans pour cela lui enlever son caractère prestigieux. Ce sont, sous des formules diverses, les plus soignées, les plus étudiées des opérations d'habitat économique de la capitale.

Cocody remplit, en outre, d'importantes fonctions culturelles et touristiques. Au total, il constitue une pièce maîtresse de l'urbanisme d'Abidjan, largement orchestrée par l'État. Bien structuré, bien équipé en voirie et réseaux divers, richement mis en valeur, Cocody comporte une majorité de concessions définitives ou en voie de le devenir : très recherchées, elles ne tardent généralement pas à être bâties.



L'habitat cossu n'est pas l'apanage de Cocody. Le Plateau y a sa part, les zones industrielles aussi. Certaines de celles-ci surtout ont été à peu près complètement détournées de leur destination première et sont devenues plus résidentielles qu'industrielles. Mais à côté de tous ces lotissements publics, deux lotissements privés contribuent aussi à l'habitat résidentiel aisé : celui de l'Indénié, entre le Plateau et Adjamé, et celui de Marcory, sur l'île de Petit-Bassam. Réalisés sur deux très anciens titres fonciers initialement non urbains, l'un appartenant à une compagnie forestière, l'autre à un planteur français, ils sont le résultat d'une reconversion autorisée et sans doute encouragée par l'État, les propriétaires ayant réalisé eux-mêmes, ou par l'intermédiaire d'une société de gestion, les travaux d'équipement. Leur vocation bourgeoise peut s'expliquer à la fois par l'origine de la propriété et par le site. Le lotisseur étant privé, les ventes de lots ne peuvent se faire à des prix de faveur comme dans les lotissements économiques de l'État. S'agissant d'opérations spéculatives, non seulement il est tenu compte de la valeur vénale du terrain, mais cette valeur est portée à un niveau de rentabilité maximum grâce à un équipement adéquat du terrain, compte tenu des conditions générales du marché.

Quant aux sites, ils sont, dans un cas comme dans l'autre, privilégiés. Faisant immédiatement suite au Plateau et dominant la baie de Cocody, le quartier de l'Indénié occupe une plate-forme à la fois agréable et centrale. Le caractère exceptionnel de ce site, à la rencontre des deux ensembles les plus recherchés de la ville, Cocody et le Plateau, menace d'ailleurs l'existence du lotissement tel qu'il se présente actuellement. Ses villas, de conception déjà ancienne, pourraient bien céder la place, si l'on en croit certains projets, à une opération immobilière de grande envergure et de meilleur rapport.

Cette menace ne pèse pas encore sur le lotissement de Marcory, beaucoup plus récent et moins central quoique agréablement situé, à l'est de Treichville, sur une étroite presqu'île. Celle-ci ne représente, en fait, qu'une partie de la propriété initiale. Des destinations différentes ont été trouvées pour les parties les moins bien situées de la propriété. L'incapacité de l'État de répondre à toutes les demandes de lots économiques a permis le succès de lotissements de niveaux plus modestes, aux parcelles plus petites, et plus sommairement équipés, mais à des prix tout de même suffisamment élevés pour assurer la rentabilité des opérations. N'ont donc été attirés que des acquéreurs non démunis et le style de la mise en valeur s'en ressent. Mais la majeure partie de la propriété a été vendue à des sociétés immobilières qui ont achevé de faire de ce quartier un prolongement moderne de Treichville, habité par la nouvelle classe moyenne.

La transition entre Treichville et Marcory se fait très naturellement

par les premiers ensembles d'habitat économique, réalisés à l'est de Treichville dans les années 1950-1960. De semblables opérations ont été menées à la même époque au nord d'Adjamé, prolongées elles aussi, au nord-est et à l'est de ce quartier, par des réalisations plus récentes. Ces opérations immobilières ont, en principe, une assise foncière solide, mais la mise en valeur n'a pas toujours la même qualité.

Les premières réalisations ont beaucoup vieilli, au point de paraître anachroniques en face d'une classe moyenne qui, depuis, s'est largement ouverte aux formes modernes d'habitat et qui, d'autre part, a vu son niveau de vie augmenter considérablement. Les ensembles récents s'adressent à cette classe moyenne de style nouveau et, de ce fait, ne proposent plus des logements rudimentaires, mais s'inspirent de plus en plus largement des normes du confort, voire du luxe<sup>1</sup>. Les premières formules toutefois, et leur bas loyer, continuent d'agréer aux couches moins aisées de la population. Mais elles ont cessé d'être les fleurons urbanistiques d'une cité en mutation. Dépouillées de leur prestige, elles ne sont pas loin d'être tenues pour honteuses, et cela d'autant plus que, de facture très économique, elles résistent mal à l'usure des ans. Aussi, les premiers ensembles d'« habitat »<sup>2</sup> apparaissent-ils dès maintenant vulnérables devant d'éventuels remodelages à venir. Parmi les plus récents ensembles, ceux qui font une large place aux immeubles de plusieurs étages, voire aux immeubles-tours, réalisant ainsi un investissement considérable par unité de surface, sont évidemment les moins vulnérables.

Au total, sur près de 2 000 ha, la ville résidentielle moderne n'abrite pas plus de 100 000 habitants, donc moins du quart de la population totale<sup>3</sup>. Du moins s'agit-il des quartiers les plus conformes aux modèles occidentaux et où les droits fonciers sont nettement définis, qu'il s'agisse de lots individuels possédés en toute propriété ou d'ensembles immobiliers pratiquant location simple ou location-vente. Mais si l'on ne tient pas compte de ces derniers, qui peuvent être regardés comme une transition entre les quartiers traditionnellement africains et les quartiers traditionnellement européens, on compte, sur une superficie de 1 600 ha, une population de 30 000 personnes environ<sup>4</sup>. Bien qu'elle remplisse toutes les fonctions d'une métropole, cette ville « européenne »<sup>5</sup>

1. En termes plus techniques, disons que les nouveaux ensembles se rapprochent et parfois atteignent le niveau dit « bon standing ».

2. Le terme « habitat » est passé dans le langage courant pour désigner toute opération d'habitat économique, particulièrement celles des années 50.

3. En dépit d'une enquête démographique qui n'est pas très ancienne (1963), il ne nous est pas possible de donner mieux que des ordres de grandeur, les changements intervenus depuis étant déjà considérables.

4. Dans la commune de Paris, on aurait sur le même espace 560 000 habitants, et dans les métropoles régionales françaises 200 000 à 400 000 habitants.

5. Plus de 20 000 Européens y constituent encore la majeure partie de la population.

ne s'apparente pour l'habitat qu'à certains quartiers périphériques des villes françaises. Même dans certains secteurs du Plateau, la villa y est la forme d'habitat la plus courante.

*Les premiers modèles de lotissements économiques.*

Les 300 000 ou 350 000 autres habitants vivent soit dans des quartiers non lotis, généralement illégaux, soit dans les lotissements officiels issus du régime du permis d'habiter, où les modifications apportées à ce régime, puis son abandon, n'ont pas su jusqu'ici stabiliser les droits fonciers. Cette précarité foncière s'accompagne d'une médiocrité de l'habitat à laquelle échappent cependant, peu ou prou, les lotissements les plus récents, de même que certaines parties centrales des plus anciens, après mutation. Précarité foncière et médiocrité de l'habitat ne vont généralement pas sans deux autres éléments : la faiblesse de l'infrastructure apportée par l'État et le caractère rudimentaire de la trame de lotissement. Mais là non plus les corrélations ne sont pas simples : d'autres éléments entrent en jeu, tels que l'ancienneté et la situation des quartiers.

Les lotissements anciens, Treichville et Adjamé-Étrangers, souffrent d'avoir été conçus à une époque où les structures urbaines étaient encore élémentaires et où l'administration ne pouvait que songer à assurer un certain ordre, non encore à créer des quartiers réellement autonomes. S'ils ont acquis, depuis, une certaine qualité de vie urbaine, c'est en dépit de leur trame rudimentaire, peu hiérarchisée, et faisant peu de place à la vie publique, sinon par de trop nombreuses et trop semblables rues, se coupant à angle droit tous les deux lots, et dont quelques larges avenues, à Treichville seulement, brisent la monotonie.

Leur ancienneté et leur position centrale leur ont conféré un rôle particulier vis-à-vis des secteurs de l'agglomération dont ils sont les premiers chaînons. L'intense vie commerciale qui en découle s'est accommodée de leur plan massif en damier, mais de nombreux lots d'habitation ont dû céder la place aux équipements publics qui furent créés peu à peu. Certaines de ces opérations ont contribué à aérer quelque peu ces quartiers trop compacts. C'est vrai surtout de la construction récente de deux nouveaux marchés, l'un à Treichville, l'autre à Adjamé, qui prennent chacun la place de trente-six anciens lots. Aux deux marchés désaffectés ont succédé deux squares. À proximité du nouveau marché de Treichville, vingt-quatre autres lots ont été supprimés pour permettre l'édification de deux autres bâtiments publics<sup>1</sup> et de deux placettes attenantes. Mais, surtout à Adjamé,

1. Maison du Parti et Délégation municipale.

la plus grande partie des équipements administratifs, culturels et sociaux se sont établis en bordure du lotissement proprement dit, de sorte que l'intégrité du parcellaire initial reste presque totalement conservée.

A mesure que certaines d'entre elles étaient bitumées, les rues se hiérarchisèrent quelque peu dans leur rôle de desserte et dans leurs fonctions commerciales, tandis que leur nombre était réduit au profit de nouveaux lots. Attribués sous le régime du permis d'habiter, les lots des deux quartiers se transforment un à un en concessions provisoires puis définitives. Mais ce mouvement est avancé surtout à Treichville où plus de la moitié des lots relèvent aujourd'hui du régime des concessions. Le patrimoine immobilier s'y renouvelle plus vite qu'à Adjamé-Étrangers, et l'on voit même surgir de nombreux immeubles à étages que la taille relativement grande des parcelles — 20 m sur 20 m — semble faciliter. Plus vaste et mieux situé par rapport aux zones d'emploi, Treichville a pris le pas sur Adjamé-Étrangers. Les équipements y sont plus complets, les activités plus nombreuses et, de ce fait, les investissements immobiliers plus prompts à se manifester.

Mais toutes les parties du quartier ne sont pas également touchées par cette évolution favorable. La construction en cours d'achèvement du deuxième pont met bien en lumière la faiblesse et la médiocrité des mises en valeur dans les parties les moins animées. Alors que sur la rive opposée, celle du Plateau, les voies d'accès au pont cherchent à respecter le plus possible le bâti existant, ce souci est absent côté Treichville. Il fut même question un moment de supprimer, afin d'améliorer le site, tous les lots qui, sur plusieurs centaines de mètres, s'inscrivent entre le pont et la baie de Marcory. Ce qui montre que Treichville n'est pas encore totalement accepté, tel qu'il est, par les pouvoirs publics d'aujourd'hui.

Aussi réelle que soit la prééminence qu'Adjamé-Étrangers et surtout Treichville doivent à leur situation et à leur ancienneté, ils ont du mal à opérer leur mutation et à aligner la qualité de leur habitat sur celle des nouveaux lotissements où les réglementations sévères du permis de construire ont joué dès le départ. Certes, l'habitat en hauteur y a plus de chance qu'ailleurs, grâce à son efficacité dans le domaine de la spéculation locative. Mais le succès de cette spéculation est, par ailleurs, responsable de l'encombrement des lots par un semis de constructions d'inégale valeur, où les propriétaires se résolvent mal à mettre de l'ordre à grands frais selon les directives du service de l'habitat. On constate, en tout cas, que rarement une villa prend la place de constructions traditionnelles. Tant que n'apparaît pas un immeuble à étages, les lots continuent d'être utilisés selon un mode devenu traditionnel et permettent de nombreuses locations : bâtiments longs enserrant une cour, celle-ci contenant ou non d'autres construc-

tions, le tout bâti suivant un plan et en des matériaux admis ou non par l'administration.

Jusqu'à une époque très récente, les seuls bâtiments à étages de Treichville et d'Adjamé étaient le fait de Levantins qui, sans être propriétaires des lots, établirent leurs comptoirs sur les avenues les plus commerçantes. Dans le cas le plus fréquent, un unique étage surmonte les locaux commerciaux, servant d'habitation à la famille du commerçant. Il arrive, toutefois, que les mêmes Levantins bâtissent hôtels ou immeubles locatifs à plusieurs étages. Ces investissements sont généralement fondés sur des contrats de location de dix à vingt-cinq ans. Ils n'occupent pas toujours l'ensemble d'un lot, la partie arrière restant souvent à la disposition du propriétaire. Sur un même lot voisinent en ce cas deux types d'habitat extrêmement différents.

Le même contraste se retrouve presque toujours lorsque les propriétaires africains eux-mêmes construisent des immeubles à étages, ce qui arrive de moins en moins rarement.

#### IV. — LES NOUVELLES STRUCTURES

On n'hésite plus aujourd'hui, dans les bureaux d'études, à concevoir, même pour des quartiers populeux, des plans élaborés capables de leur assurer à la fois une certaine autonomie et un caractère véritablement urbain. La ville est devenue trop grande pour que l'on puisse encore se contenter de quadriller les espaces habités, de ranger la population. Il faut l'organiser et depuis la dernière guerre, depuis dix ans surtout, l'administration fait de plus en plus appel aux urbanistes<sup>1</sup>.

La taille acquise par l'agglomération n'est pas seule en cause. C'est toute une évolution sociale qui rend aujourd'hui possible, dans une certaine mesure, ce qui n'avait guère lieu d'être autrefois.

Implantation commerciale à l'état naissant, Abidjan n'était guère, il y a trente-cinq ans, qu'une gare et un chantier. Téléguidée d'un pays lointain, réalisée par quelques centaines d'Européens, elle n'était pas encore, à proprement parler, une ville. La population déjà nombreuse qui s'y pressait, directement issue du monde rural traditionnel, restait étrangère à ce monde nouveau auquel elle louait ses bras. L'assimilation de cette population au contexte urbain s'est faite progressivement, à mesure que ce dernier se développait et s'affinait. La multiplication des services urbains, le développement de l'enseigne-

1. Cette récente entrée en jeu des urbanistes n'est pas un élément propre à Abidjan si l'on sait le rôle minime des urbanistes en Europe avant la guerre. Toutefois, cette nouveauté revêt ici une tout autre signification qu'en Europe.

ment, la croissance économique et démographique, enfin l'évolution politique ont peu à peu « urbanisé », à des degrés divers, plusieurs couches de la population. On voit même se dégager, depuis peu, une ébauche de bourgeoisie et de classe moyenne.

Par le durcissement de sa politique foncière et, parallèlement, de sa politique de l'habitat, l'État prend acte des possibilités économiques d'une partie de la population, ainsi que d'un certain mûrissement psychologique et social : réceptivité au droit écrit, succès grandissant des formes modernes d'habitation, développement de la spéculation immobilière et formation d'une classe de propriétaires désireuse d'investir. L'apparition d'une classe moyenne non possédante, mais aux revenus substantiels et aux goûts urbains, a permis le développement des programmes d'ensembles immobiliers modernes.

Quant à l'agencement des quartiers, on peut désormais compter sur une certaine diversité sociale permettant des combinaisons intéressantes de qualités ou de styles d'habitat différents.

#### *La place des ensembles immobiliers.*

L'idée de structurer un quartier autour d'un ensemble immobilier est largement admise par les urbanistes chargés de préparer les prochaines extensions. Elle n'est pas encore entrée dans les faits, sinon dans le cadre d'une opération de remodelage, à Treichville, et, dans des conditions très particulières, à Cocody. A *Treichville*, en effet, l'opération du nouveau marché, des bâtiments publics et des squares qui l'entourent, n'est que la première étape d'un remodelage qui se poursuit actuellement par la réalisation d'un important programme immobilier<sup>1</sup>. A *Cocody*, le principal ensemble d'immeubles, de caractère social, occupe le centre géométrique de la presqu'île. Mais en dépit de ses galeries marchandes, de ses marchés et de ses prolongements sociaux, il ne joue guère de rôle à l'égard des autres secteurs du quartier. Cet ensemble et ceux, plus modestes ou plus récents, qui l'entourent, constituent cependant une zone d'habitat relativement dense au milieu des lotissements-jardins et donnent à Cocody un certain poids démographique qui équilibre quelque peu le rôle culturel important qui lui est confié<sup>2</sup>.

A *Marcory*, les diverses formes d'habitat s'imbriquent les unes

1. Opération dite « du kiosque », qui prend la place de 24 anciens lots.

2. C'est à Cocody que s'implantèrent les principales réalisations culturelles de ces dernières années. Cocody groupe à lui seul la plupart des établissements d'enseignement secondaire de second cycle. On y trouve aussi plusieurs instituts de recherches, des services publics de caractère culturel, plusieurs cercles confessionnels pour étudiants et surtout, légèrement au-delà du site, l'université et quelques écoles spéciales.

dans les autres, et la petite zone d'attraction qui s'ébauche en son centre s'appuie à la fois sur une zone d'habitat individuel et sur une zone d'habitat collectif. Mais si plusieurs types d'habitat se rencontrent, c'est plus au hasard des opérations successives qu'à un plan concerté qu'on le doit. L'inconsistance du centre et l'imprécision de sa position géographique en font foi. A *Adjamé*, les ensembles immobiliers modernes occupent une position très marginale, ceinturant le quartier au nord et à l'est, à l'extrémité du site. Ils n'offrent qu'une zone d'équipement d'importance secondaire et sont plus dépendants des autres lotissements qu'ils ne leur sont indispensables. Les activités commerciales et artisanales surtout y sont très limitées : c'est la grande faiblesse de telles opérations qui peuvent difficilement, par leur seule vertu propre, constituer un centre véritable. Comme à *Marcory*, la petite zone d'équipement, moins frêle toutefois, s'appuie sur un lotissement voisin à lots individuels pour une bonne partie des commerces qu'elle propose.

Ce serait évidemment une erreur de vouloir figer un centre en le réduisant à un ensemble immobilier auquel s'adjoindraient seuls les bâtiments publics nécessaires à l'encadrement d'un quartier. Le vieillissement rapide de tels ensembles, surtout quand ils sont d'un type économique, rend peu souhaitable qu'ils constituent l'unique visage d'un centre ou d'un axe-clé. Il paraît au contraire nécessaire de laisser une large part à l'initiative privée, seule capable de renouveler peu à peu le parc immobilier : qu'elle le soit, *Treichville* le montre bien. Cette participation de l'initiative privée est d'autre part indispensable si l'on ne veut pas qu'un centre ne soit que monumental et dispensateur de services publics exceptionnels, ce qui serait un non-sens au niveau d'un quartier, particulièrement dans un pays où les activités commerciales et artisanales sont aussi intimement mêlées à la vie citadine.

L'intérêt, en Afrique, d'une opération immobilière au centre d'un vaste quartier peuplé livré à la construction individuelle, n'en paraît pas moins incontestable. Elle peut donner le ton, au départ, d'une architecture de bonne tenue, mais surtout permet, dès la création du quartier, de concrétiser fidèlement la partie la plus élaborée du plan-masse. En face des autres formes de lotissement pouvant participer au centre, elle est celle qui se prête le mieux à l'aménagement — et à l'entretien — de promenades, d'espaces verts, et celle où s'insèrent le mieux des équipements sociaux tels que crèches, écoles enfantines, terrains de jeux.

Mais jusqu'ici peu d'occasions d'un urbanisme d'envergure se sont offertes aux urbanistes. La distorsion entre les moyens dont dispose l'État et les besoins entraînés par un développement démographique trop rapide se traduit par une action faite au jour le jour : on pare au plus pressé.

*Les lotissements d'urgence.*

Généralement le plus pressé consiste à reloger des gens déguerpis du fait de grands travaux ou d'opérations d'assainissement. C'est ainsi que Koumassi a été créé puis agrandi, en toute hâte semble-t-il, pour accueillir ceux que chassaient la création du port, puis la réalisation de nouvelles voies d'accès au pont, enfin la construction du grand marché de Treichville, en 1953, 1955 et 1963. A l'autre bout de la ville, au nord d'Adjamé, le nouveau quartier de Williamsville fut ouvert parallèlement au dégagement du ravin dit d'Attiékoubé, au cœur d'Adjamé, où l'un des quartiers illégaux les plus insalubres s'était constitué. Plus loin encore vers le nord, à Abobo, un lotissement d'urgence en chantier doit accueillir prochainement les habitants d'autres quartiers spontanés qu'en divers endroits de la ville des projets de mise en valeur ou d'assainissement condamnent.

Il est difficile d'établir de façon nette que chacun de ces lotissements a été conçu pour le cas d'urgence auquel il fut affecté ou qu'au contraire, déjà projeté ou même en chantier, il fut réquisitionné « en catastrophe ». Il semble que Williamsville se rattache au second schéma. Mais si Abobo fut d'abord conçu indépendamment de toute opération de déguerpissement, comme une extension souhaitable de la ville, très vite se mêla aux projets l'idée de créer un quartier périphérique sur lequel serait dirigé tout habitant chassé d'un quartier spontané.

Quelles que furent les intentions, un fait demeure : ces quartiers naquirent sous le signe de l'urgence, de la nécessité, et furent en conséquence des opérations empreintes de modestie dans leur ampleur, la qualité de leur réalisation et leur conception, même quand celle-ci fut étrangère à l'urgence des besoins. Ce dernier point suggère que les programmes de lotissement demeurent très simples, puisqu'ils peuvent s'adapter aux cas d'urgence. Il est vrai que certaines ambitions des programmes initiaux furent parfois abandonnées ou mises en veilleuse : Williamsville et Abobo devaient comporter des ensembles d'immeubles à étages. Les équipements aussi furent laissés en blanc, la voirie et les réseaux divers réduits à leur plus simple expression : chaussées non revêtues, canalisations non bétonnées ou inexistantes, éclairage public limité à l'avenue principale, adduction d'eau réduite à quelques bornes-fontaines. Mais on verra<sup>1</sup> que ces abandons, ces retards et ces défauts d'équipement ne caractérisent pas les seuls lotissements d'urgence.

De fait, loin d'être des cas d'exception, ces trois quartiers reflètent bien la norme en matière de lotissement économique par lots indi-

1. Cf. *infra*, p. 254, le cas d'Attiékoubé.



viduels et constituent du reste, à eux seuls, la plus grande part des lotissements récents de ce type. Nés à des dates différentes, ils rendent bien compte des changements qui sont intervenus dans la façon de dessiner un quartier populaire.

Treichville fournit le point de référence. La trame de Koumassi reste orthogonale, mais se distingue tout de même de sa devancière par l'importance des réserves administratives, la taille plus petite des lots et un nombre de rues moins excessif. Celle de Williamsville commence à s'éloigner du dessin strictement orthogonal, tandis que celle d'Abobo ne le conserve que pour les voies de liaison inter-quartiers.

La place réservée aux équipements administratifs et sociaux, croissante d'un lotissement à l'autre, est certainement l'élément le plus significatif de l'évolution qui s'est fait jour. Elle prouve que l'on ne considère plus, comme aux premiers temps, que le Plateau est la seule structure urbaine d'où sont administrés les « villages » de Treichville et d'Adjamé. Désormais les institutions et les services urbains, qui tendent peu à peu à se multiplier et à se diversifier, se conforment à l'évolution sociale en même temps qu'ils la suscitent, s'infiltrant même dans les quartiers les moins centraux. Les problèmes de déplacement liés à la taille déjà considérable de l'agglomération renforcent cette évolution tout comme ils créent, par ailleurs, la nécessité d'associer travail et habitat. Ce binôme, jusqu'ici réalisé à l'échelon de la ville, commence seulement à éclater pour se former au niveau des quartiers. Entre Williamsville et Abobo, une petite zone industrielle s'amorce, tandis que d'autres fleurissent sur les projets d'urbanisme à l'étude.

La taille à donner aux lots fait l'objet de bien des controverses. En théorie, le problème est assez complexe, car interfèrent des considérations sociologiques, démographiques et économiques sur lesquelles il est difficile de conclure. Dans la pratique, des habitudes se créent qui tiennent lieu de raisonnement. Mais on peut tout de même discerner trois courants échelonnés dans le temps. Les lots relativement spacieux de Treichville et d'Adjamé-Étrangers (20 m sur 20 m) étaient censés permettre une transposition de la cour rurale, à une époque où l'habitat restait essentiellement monofamilial. Dans les lotissements suivants, dont Koumassi et Williamsville, les dimensions appliquées sont deux fois plus faibles (10 m sur 20 m). Si l'on cherche à satisfaire le plus grand nombre de demandes — ou à reloger le plus grand nombre de gens — sur une surface minimum, c'est que le terrain et les sites ont pris de la valeur. Avec Williamsville, la ville prend position sur la dernière plate-forme disponible, au nord, avant une zone de relief tourmenté large de plusieurs kilomètres ; et Koumassi entame la réserve de choix que représente la moitié est de l'île de Petit-Bassam, à proximité des zones d'emploi. A cette rareté des terrains s'ajoute



Échelle : 3 000<sup>e</sup>

#### PL. I. LE PLATEAU

Le cliché montre une partie du secteur mi-résidentiel mi-administratif du Plateau, vieux lotissement que se partagent services administratifs, immeubles et villas. Les toits en pente indiquent des constructions déjà anciennes ; les toits plats, sauf exceptions, des immeubles récents. Rares sont les constructions contiguës, ce qui n'est plus le cas de la partie orientale du Plateau, où se concentrent toutes les affaires.

*N.B. — Les planches qui suivent sont toutes reproduites à la même échelle, excepté les planches 5, 7, 10 et 15. Sauf indication contraire, elles sont toutes disposées de façon que la direction du nord corresponde approximativement au haut de la planche.*

*Les clichés appartiennent tous à une mission financée par le Cadastre d'Abidjan, dont le directeur a bien voulu nous permettre de les reproduire. La mission fut réalisée en 1964 par la SOGETEC, 38, rue de la Chine, Paris. Seuls les clichés 7 et 15 n'appartiennent pas à cette mission, mais ils ont été réalisés par la même société en 1968.*



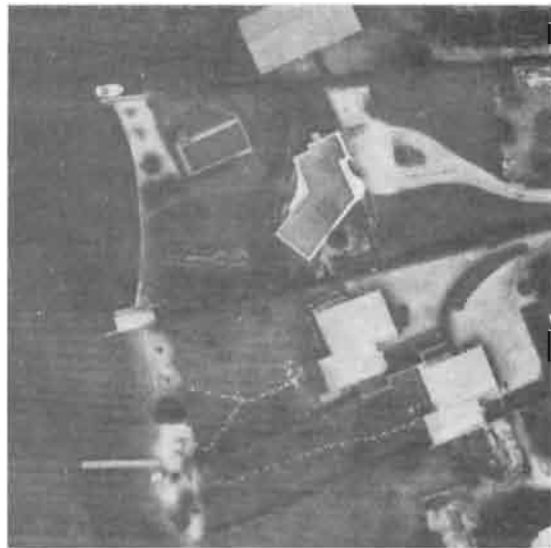
Échelle : 3 000<sup>e</sup>

PL. 2. LA ZONE INDUSTRIELLE (Zone 3)

Plutôt que d'industries, il s'agit d'ateliers, d'entrepôts, se caractérisant par de grands hangars. Les concessions, de tailles variées, atteignent souvent, dépassent parfois l'hectare. La trame est simple : longues rues parallèles.



Echelle : 3 000<sup>e</sup>



### PL. 3. MARCORY-RÉSIDENTIEL

Lotissement privé récent. Des lots restent à vendre. Concessions atteignant parfois un demi-hectare au bord de la lagune, plus petites à l'intérieur. Villas, pelouses, débarcadères privés. Entre les lots, champs de manioc sur buttes (cf. p. 242).



Échelle : 3 000°

#### PL. 4. TREICHVILLE-HABITAT

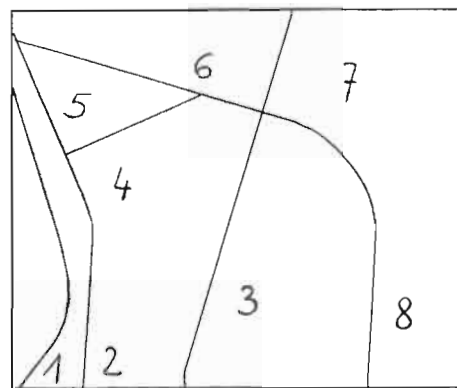
Premières expériences d'ensembles immobiliers à bas loyers (1950-1960) (cf. p. 243). Une bande centrale, sur l'avenue principale, présente une suite de petites villas pour « évolués ». Au sud-ouest, au sud-est et au nord-est, divers programmes d'habitat rudimentaire, où les logements en bande prédominent. Dans l'ensemble du sud-est, la monotonie de l'habitat standardisé est quelque peu rompue par une trame de rues courbes. Au nord-ouest, un morceau du lotissement de Treichville (cf. Pl. 6).



Echelle : 8 000°

PL. 5. D'ADJAMÉ-ÉTRANGERS AU HAUT-ADJAMÉ

Cette photo équivaut à une coupe. Le coin sud-est montre quelques mailles du vieil Adjamé : les dernières rues du lotissement d'Adjamé-Étrangers (1) (cf. Pl. 8) et quelques-uns des premiers équipements administratifs (2). Dans la partie centrale de la photo s'étalent des zones d'habitat spontané, tantôt restructurées (3) (cf. Pl. 16), tantôt seulement contenues par des extensions officielles récentes (4). Cet espace mal contrôlé est en effet cerné par une suite d'ensembles immobiliers formant arc de cercle. On remarque une nette différence entre des réalisations sans prétention (5 et 6) et des formules résolument originales (7 et 8). Dans le coin nord-ouest, on voit la gare routière d'Adjamé.





Échelle : 3 000<sup>e</sup>

#### PL. 6. TREICHVILLE

L'un des plus vieux lotissements économiques à lots individuels (cf. p. 244).

*Trame* : L'élément de base était à l'origine l'îlot de quatre lots, mais une rue sur deux a par la suite été supprimée dans le sens nord-sud, laissant la place à de nouveaux lots, plus étroits, souvent attribués à des riverains. Outre les larges avenues prévues dès la création du lotissement, un certain nombre de voies émergent de l'uniformité, celles qui furent revêtues. Les autres sont inutilisables pendant toute la saison des pluies.

*Les lots* (20 mètres sur 20) sont très encombrés de constructions de tailles et de qualités diverses. La cour centrale ne subsiste pas toujours. Cet encombrement est toutefois un peu moins important que la photo ne le laisse croire : certains toits correspondent à des abris ouverts qui tendent justement à conserver à la cour toutes ses fonctions traditionnelles : artisanat, cuisine, repas, repos diurne et parfois nocturne, palabre.





Echelle : 3 750"

#### PL. 7. LE CENTRE RÉNOVÉ DE TREICHVILLE

Début d'une opération de remodelage qui doit être conduite beaucoup plus loin. Au sud, ancien marché détruit et remplacé par un square. Vers lui aboutissaient les quatre principales avenues, seuls éléments rompant l'uniformité de la trame ancienne. Au centre nord-ouest du cliché, nouveau et imposant marché construit aux dépens de 36 lots (9 flots de 4 lots). Au nord du nouveau marché, et d'ouest en est, deux flots ont laissé la place à la maison du Parti, deux autres à une esplanade, un cinquième à une délégation municipale, un sixième à une placette. A l'est du nouveau marché, neuf flots ont cédé la place à un ensemble immobilier et à un kiosque à musique (cf. p. 244 et 247).



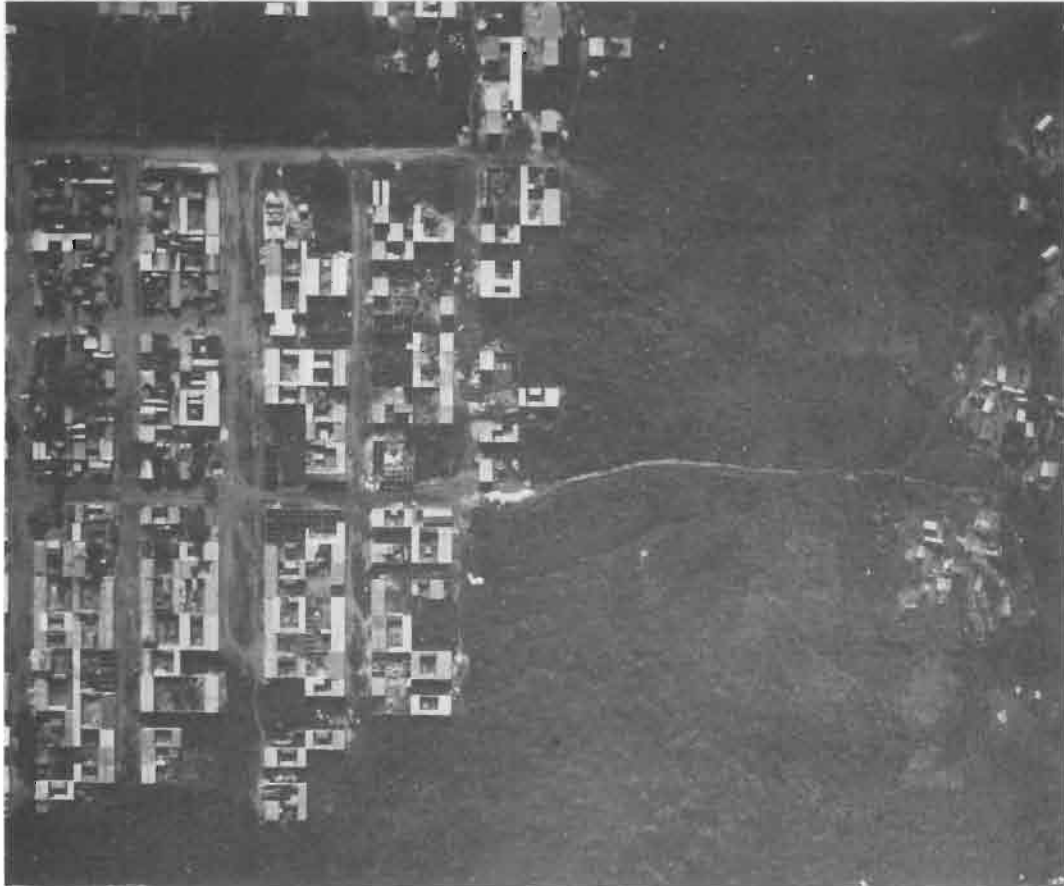


Échelle : 3 000<sup>e</sup>

PL. 8. ADJAMÉ-ÉTRANGERS ET BOLIBANA

Adjamé-Étrangers est un lotissement contemporain de Treichville, conçu de la même façon (cf. p. 244). A l'ouest, au-delà d'une voie ferrée qui limite le lotissement, une pente raide conduit au fond d'un ravin. Non lotie, cette pente a été néanmoins occupée (quartier illégal de Bolibana), de même que le versant voisin (Pélieuville-M'Bromakoté). Celui-ci, moins abrupt, a fait l'objet d'une tentative de mise en ordre (cf. p. 268). Mais, voué à disparaître, il ne fut pas contrôlé dans le domaine de l'habitat. On voit que les effets de la politique récente, en matière d'habitat, sont encore à peu près nuls à Adjamé-Étrangers, plus lent à se transformer que Treichville, au point que les quartiers spontanés, plus récents, qui l'entourent, paraissent mieux bâtis. Remarquer, à Bolibana et Pélieuville, la forme allongée des cases, témoignant d'une spéculation locative intense et systématique. On voit d'autre part que la pente n'influe absolument pas, à Bolibana, sur la disposition des habitations qui s'allongent souvent dans le sens de la pente.





Échelle : 3 000<sup>e</sup>

→ N

#### PL. 9. KOUMASSI

Trois aspects de Koumassi. On distingue sur le bord gauche du cliché des lots anciennement mis en valeur, reconnaissables au fouillis des constructions et contrastant avec les lots périphériques, plus récents, qui reflètent le durcissement de la politique de l'habitat au cours des dernières années (cf. p. 256). Sur le bord droit, au-delà d'une bande nue de brousse arbustive formant écran, postes avancés d'un établissement illégal de grande ampleur (cf. p. 261).

Remarquer, sur les lots officiels récents, la structure interne des maisons en construction. Le schéma dominant consiste en une suite de cellules de deux pièces dites « chambre-salon ». Quant à l'agencement des bâtiments dans les lots (10 mètres sur 20 ou 20 mètres sur 20), il ne varie guère autour du modèle suivant : habitations côté rue (chambres-salons) et fond de cour (chambres simples), sanitaires, douches et cuisines sur les deux autres côtés.

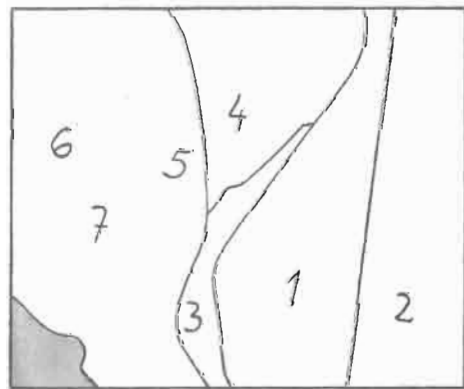




Échelle : 8 000<sup>m</sup>

PL. 10. D'ADJAMÉ-ÉBRIÉ A ATTIÉKOUBÉ

Cette vue complète celle de la planche 5, montrant, sous un autre angle, comment le site d'Adjamé, autour du premier lotissement (1), fut modelé par l'habitat illégal. Adjamé-Ébrié (2) (cf. Pl. 14), Bolibana (3) (cf. Pl. 8) n'ont pas été remaniés, tandis que M'Bromakoté-Pélieuville (4) l'a été, mais de façon peu soutenue (cf. p. 268), sauf dans sa partie nord. Plus à l'ouest, le même habitat occupait le fond et les pentes du ravin d'Attiékoubé (5) mais fut rasé peu avant la prise de vue (cf. p. 269) Ici ce ne sont pas des ensembles immobiliers qui sont venus occuper ce qui restait du site, mais un lotissement à lots individuels, Attiékoubé (6) (cf. p. 254), dont on n'aperçoit qu'une partie, au plan perturbé par la présence d'un village traditionnel (7). Ce lotissement récent se voit à son tour cerné par l'habitat spontané. Remarquer au nord le vide de la partie orientale du lotissement (grands lots attribués aux villageois, cf. p. 254), trouble seulement par quelques groupements illégaux que l'on a omis, jusqu'ici, de faire déguerpir.





Échelle : 3 000<sup>e</sup>

PL. 11. LES EXTENSIONS ILLÉGALES AUTOUR DE  
KOU MASSI (I)

Un aspect groupé, en tache d'huile, des extensions illégales qui se développèrent tout autour du lotissement officiel (cf. p. 261). Les constructions se sont faites dans le désordre le plus complet, désordre qui aurait abouti, après densification de l'habitat, à un quartier compact et impénétrable, à l'image de Port-Bouet, si les pouvoirs publics n'y avaient mis fin par une destruction complète (fin 1964). Mais le mouvement s'est reporté aux abords de Marcory où la densification approche déjà, en 1968, du niveau de Port-Bouet.



Échelle : 3 000<sup>e</sup>  
→ N



PL. 12. LES EXTENSIONS ILLÉGALES AUTOUR DE  
KOU MASSI (II)

Autre aspect, tentaculaire celui-ci, de l'envahissement  
de l'habitat spontané. De deux pistes préexistantes  
partent des sentes desservant des « campements »  
encore individualisés au milieu des champs de manioc.



Echelle : 3 000°

PL. 13. ANOUMABO

Village coutumier enserré par la ville (cf. p. 262). Au sud, bordure du lotissement de Treichville (flots réguliers). A l'ouest, concessions industrielles s'allongeant vers la rive lagunaire. A l'est, une moitié du village d'Anoumabo, enclave de droit coutumier au cœur de la ville. D'une rue centrale et unique partent de longues parcelles de formes peu régulières, encombrées de cases locatives de qualité médiocre. Donnant sur la rue, les cases des chefs de famille. Sur la rive, mais peu visibles, cocotiers et pirogues.

Ce village fut aux deux tiers détruit en 1967 et 1968 à l'occasion de la construction d'un pont sur la lagune, puis d'une Bourse du travail. La seconde opération surtout montre que les pouvoirs publics ont peu de désir de conserver face au Plateau ce village devenu bidonville sous la pression de la spéculation locative.





Échelles : 3 000<sup>e</sup> et 15 000<sup>e</sup>

PL. 14. ADJAMÉ-ÉBRIÉ ET PETIT-BASSAM

Adjamé-Ébrié (ci-dessus) est un village ancien demeuré en pleine ville, mais, plus encore qu'Anoumabo, dénaturé par la place faite à la spéculation locative (cf. p. 263). Les Ébrié n'y sont plus qu'une petite minorité. Laissé à leur initiative, le « lotissement » de cet espace est des plus anarchiques. La seule façon dont Adjamé-Ébrié rappelle son origine communautaire est l'alignement de cases importantes sur les deux axes principaux, ce qui est une constante dans les villages ébrié qui, toutefois, s'ordonnent en règle générale sur un seul axe.

Au sud et surtout à l'ouest, premiers lotissements officiels d'Adjamé. Au nord, un quartier pour fonctionnaires indigènes de l'administration coloniale. Immédiatement en bordure ouest du village, le long de la grande artère, aire commerçante avec boutiques et éventaires permanents.

Petit-Bassam (ci-contre), village ébrié également rejoint par l'agglomération, reste cependant en position périphérique et a gardé sa configuration première de village-rue ceinturé d'un bosquet d'arbres fruitiers, notamment de cocotiers et de manguiers.





Échelle : 7 500°

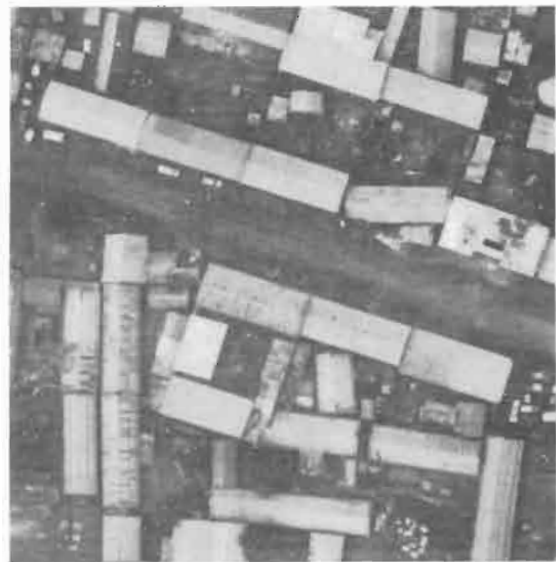
#### PL. 15. PORT-BOUET

Port-Bouet constitue l'une des taches les plus importantes d'habitat spontané à Abidjan : 130 hectares et sans doute 40 000 habitants (cf. p. 260). L'étranger qui y pénètre a du mal à retrouver la sortie. Quant aux promenades nocturnes, même l'habitant s'en méfie. Aucun service public, et par exemple celui des pompiers, ne peut s'y rendre utile, sauf le long de l'unique route traversant le quartier, qui est l'ancienne route du port. Celui-ci s'était matérialisé par quelques bâtiments et par un petit lotissement en dur pour manœuvres (1935), réalisation modèle à l'époque où il fut créé. Mais ces vestiges ont été véritablement envoyés, d'une part par l'océan qui, depuis le percement du canal de Vridi, lime la côte et gagne rapidement du terrain, d'autre part par la marée des constructions spontanées. Il faut désormais être averti pour reconnaître sur le terrain le noyau, autrefois organisé, de ce quartier (le lotissement au niveau du tournant de la route, les autres bâtiments s'égrenant le long de la côte à l'est). Hésitant à se lancer dans une opération de remodelage qui serait colossale (un essai avorté fut néanmoins tenté à l'ouest de la route), l'administration s'efforce toutefois d'équiper le quartier : récemment furent bâtis un petit hôpital, non visible sur le cliché, et un centre moderne des postes (tache blanche au centre nord de la photo).





Echelle : 3 000°



PL. 16. ABIDJAN-NORD (ADJAMÉ)

Quartier restructuré par les pouvoirs publics (cf. p. 268). Après avoir ouvert des voies au bulldozer, ceux-ci redistribuèrent les lots et exigèrent que toute nouvelle construction soit faite conformément aux réglementations du permis de construire. A l'ancien semis de cases, sous-jacent, se substitue une disposition géométrique d'habitations inspirées d'un même schéma.

le coût de plus en plus lourd de l'équipement du mètre carré loti, cela étant dû aussi bien à la complexité croissante des problèmes d'assainissement dans une ville qui s'étend, qu'aux problèmes inhérents à des sites qui ne sont pas toujours aussi commodes que les premiers choisis. Koumassi prend la place d'un marécage et la « plate-forme » de Williamsville mérite à peine cette appellation.

Pour les années à venir, le problème se pose en des termes assez différents. Désormais la ville est obligée de déborder de son cadre primitif et de franchir les zones difficilement urbanisables qu'elle rencontre dans sa partie continentale. En prenant pied sur le plateau d'Abobo, peut-être bientôt sur celui du Banco, à l'ouest, l'un et l'autre étant immenses, elle s'affranchit de tout problème d'espace et change d'échelle. Le coût de l'équipement reste un facteur hautement limitatif, mais la tendance qui semble s'affirmer de ne céder des lots qu'à ceux qui sont capables de les mettre en valeur, et même, bientôt peut-être, de les leur vendre au prix coûtant, conduira sans doute à concevoir des lots plus vastes dans les futurs lotissements, conformément au vœu des acquéreurs. Étant donné le dynamisme de la spéculation locative que renforce, justement, la difficulté d'accès à la propriété, un tel choix n'engendrerait probablement pas des densités plus faibles. On peut même penser qu'à long terme il favoriserait une densification de l'occupation humaine en facilitant l'implantation d'un habitat en hauteur.

Quoique en principe destiné en grande partie à des déguerpis, le plan du premier lotissement d'Abobo souscrit déjà à cette politique, puisqu'il prévoit des lots de 25 m sur 20 m. Que les bénéficiaires soient, à l'origine, d'anciens habitants de quartiers spontanés ne modifie guère les données : s'ils ne sont pas en mesure de mettre leur lot en valeur, ils seront naturellement amenés à céder leurs droits à plus riches qu'eux, comme cela s'est largement vérifié à Williamsville.

Le troisième aspect par lequel les nouveaux lotissements, sauf Koumassi, se distinguent peu ou prou des anciens — le dessin des rues —, relève plus des idées chères à l'urbaniste du moment que d'un mouvement général. Le grand changement est qu'aujourd'hui des urbanistes font ce dont administrateurs et gouverneurs faisaient autrefois leur affaire personnelle. Le résultat est que l'on retrouve sur le terrain de bons principes d'école, des rues au tracé systématiquement brisé, des petites places à certains détours, fantaisie parfois un peu gratuite, parfois ordonnée. A Abobo, le plan proposé prévoit une voirie bien hiérarchisée : voies de liaison inter-quartiers rapides, dessertes de quartiers, dessertes d'îlots et, entre ces deux dernières catégories, des voies particulièrement conçues pour la circulation piétonnière, quoique également ouvertes aux véhicules. Reliant les principaux pôles d'attraction du quartier—marchés, écoles, dispensaires,

lavoirs —, elles comporteront un large accotement planté, la chaussée n'occupant pas l'axe de l'emprise. De fréquents coudes en angle droit décourageront les automobilistes non riverains, tandis que de nombreuses placettes plantées d'arbres souligneront les équipements publics. Ces importants espaces pour piétons sont censés dans l'avenir se muer partiellement, à mesure des besoins, en parcs de stationnement, prévoyant ainsi une évolution sociale probable.

*Une évolution difficile.*

Bien que Koumassi, Williamsville et Abobo soient nés de la nécessité de reloger des gens, seules les premières tranches de ces trois lotissements ont rempli ou sont censées remplir ce rôle. Sont ensuite satisfaites des demandes ordinaires de lots, grâce à des agrandissements successifs. Jusqu'ici seul Koumassi a pris un développement important, mais sans que sa trame se soit diversifiée : il n'a pas cessé de servir de soupape devant les trop nombreuses demandes de lots et a conservé son aspect de quartier de dépannage. Mais les difficultés d'assainissement de cette partie de l'île, de même que sa position manifestement privilégiée dans l'agglomération d'aujourd'hui, semblent devoir arrêter ce processus. L'urbanisation des espaces encore libres fait désormais l'objet d'études d'ensemble et les pouvoirs publics paraissent désirer qu'elle se fasse dans de bonnes conditions. On peut en dire autant des projets d'extension de Williamsville et d'Abobo, mais il n'est pas pour autant certain que le processus d'évolution jusqu'ici observé cédera bientôt la place à un véritable urbanisme.

De grands projets naissent, suffisamment vastes pour qu'il soit possible de concevoir des structures urbaines intéressantes, en associant plusieurs types d'habitat, en combinant habitat et lieux d'emploi, en hiérarchisant les centres d'attraction et d'équipement. Ces projets doivent s'insérer dans un plan directeur en cours d'élaboration, mais d'autres les avaient précédés dans le cadre d'un autre plan directeur, établi il n'y a pas très longtemps : en 1959-1960. Ils n'ont été réalisés que très partiellement. Il est vrai que l'esprit des deux plans n'est pas le même. Le nouveau opte pour un éclatement immédiat de la ville au-delà de son site actuel, alors que le précédent préconisait au premier chef une densification des espaces déjà occupés et leur structuration. Mais ce changement d'objectif ne provient pas d'une différence d'école. La densification souhaitée s'est réalisée, mais beaucoup plus rapidement qu'il n'était prévu, et sans que les pouvoirs publics aient pu la contrôler ou la diriger.

Il n'est pas de ce propos d'énumérer les raisons de cette faiblesse de l'intervention publique. Toujours est-il — et nous nous limiterons à cette constatation — que les faits d'occupation du sol se modifient

d'eux-mêmes, très vite, et remettent souvent en question les schémas établis.

Les grandes constructions urbaines sont, pour l'instant, des hypothèses de travail. Aucun arrondissement urbain<sup>1</sup> à vocation d'habitat économique n'est à l'image de ce que prévoyait le plan directeur de 1959, le premier qui les repensa dans une optique résolument urbaine, cherchant à mettre en application les préceptes de la charte d'Athènes<sup>2</sup> à tous les échelons d'un découpage urbain qui fut minutieusement élaboré. Mais si certaines réalisations se recommandent de ce plan<sup>3</sup>, les extensions récentes, mêlées à l'habitat spontané, apparaissent moins comme le résultat d'une politique suivie que comme un agglomérat d'expériences diverses et étrangères les unes aux autres.

C'est à l'intérieur du cadre restreint de chaque lotissement qu'ont été appliquées les conceptions urbanistiques du moment. Par la force des choses, ces applications furent limitées dans les lotissements d'urgence, tandis qu'elles consacrèrent de grands progrès dans les lotissements réalisés par des sociétés immobilières. Entre ces deux extrêmes — si l'on s'en tient aux lotissements économiques —, les expériences sont peu nombreuses. S'apparentant aux lotissements d'urgence par le caractère sommaire de sa conception et de son exécution, et aussi par ses liens avec l'habitat spontané, la partie nord du quartier dit Abidjan-Nord n'est en fait que le prolongement d'une opération de restructuration menée dans un quartier spontané d'Adjamé. Sans doute en est-il de même de l'extrémité nord d'un autre quartier d'Adjamé dit Adjamé-Nord, lui aussi quartier spontané restructuré ; mais il est difficile de savoir, plus de dix ans après l'opération de lotissement, où s'arrêtait exactement l'habitat spontané.

Seuls deux lotissements à parcelles individuelles, Attiékouké et Adjamé Nord-Est, ont vu le jour sans le devoir directement à l'habitat spontané, encore qu'ils aient eu, le premier surtout, à composer avec quelques groupements de ce type. L'un et l'autre appartiennent, comme les deux précédents, à l'ensemble d'Adjamé.

Adjamé Nord-Est s'appuie sur les ensembles immobiliers du Haut-Adjamé, mais ne compose ni avec eux ni par lui-même une unité bien organisée. Face à trois ou quatre expériences d'habitat social, il ne

1. Entendre par arrondissement l'unité de découpage urbain la plus vaste. A Abidjan, ce découpage s'impose de lui-même, aussi bien pour des raisons de site que de structure : le Plateau, Adjamé, Cocody, Treichville, Marcory, Koumassi, Port-Bouet. Chacune de ces unités correspond effectivement à une subdivision administrative (délégation municipale, postes, police), Port-Bouet étant toutefois en partie annexé à Koumassi, et Marcory à Treichville.

2. « Bible » des urbanistes (1933). La ville doit répondre à quatre besoins de l'habitant : « habiter, travailler, circuler, se cultiver le corps et l'esprit ».

3. Restructuration de Treichville (encore embryonnaire), certaines réalisations immobilières de Cocody (SICOGI) et d'Adjamé (opération dite des « 220 logements »).

comprend pas moins de trois lotissements distincts : un lotissement dit des artisans, en principe réservé à cette catégorie professionnelle et justifié par la proximité de la gare routière ; un lotissement ordinaire, aux lots de taille moyenne (18 m sur 20 m) ; enfin un lotissement-témoin aux parcelles minuscules (7 m et même 4 m sur 20 m), assorties d'un plan-type imposé de logements en formule duplex, c'est-à-dire à deux niveaux. Le résultat est assez semblable à ce que l'on observe à Marcory : une marqueterie de lotissements de faible extension engendrant une diversité assez heureuse qui, même mal structurée, vaut beaucoup mieux que la masse indifférenciée du Koumassi actuel.

Attiékoubé représente l'expérience inverse : dans un lotissement d'un seul tenant, une diversité foncière organisée. Sans faire appel à l'habitat collectif, le plan d'Attiékoubé cherche à mettre à profit la variété des revenus en prévoyant plusieurs dimensions de lots et autant de secteurs. Dans le sens de la plus grande dimension, deux avenues centrales découpent une longue bande de terrain où se trouvent les plus grands lots ainsi que les principales réserves administratives. Ces grands lots (de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>) étaient à l'origine destinés à supporter soit des établissements commerciaux, soit des immeubles à étages, soit des villas-jardins qui, mêlés aux équipements administratifs, auraient constitué une nervure à la fois attractive, aérée et de bonne tenue architecturale. Sur un côté du lotissement ainsi partagé, des lots de moyenne dimension (500 m<sup>2</sup>) s'organisent en petites unités centrées sur des placettes. Sur l'autre côté, une trame plus massive dessert des lots de taille modeste (300 m<sup>2</sup>).

Plusieurs raisons font que ce quartier, huit ans après son lancement, est loin d'être un modèle du genre. Si de nombreuses réserves administratives y ont été faites, seules quelques-unes ont trouvé à ce jour leur emploi. Même le marché couvert, organe essentiel à la vie d'un quartier, dut attendre cette année pour être mis en chantier. Quant à la mise en valeur attendue des particuliers, si elle est depuis longtemps réalisée dans le secteur des petits lots, elle ne l'est que dans une minorité des lots moyens et grands. Cela pose le problème du mode d'attribution des lots que l'on destine à une mise en valeur supérieure à la moyenne. Ici les circonstances ont conduit à céder la plupart des grands et des moyens lots aux anciens détenteurs coutumiers de la terre, en dédommagement<sup>1</sup>. Ainsi le plan fut-il faussé dès le départ : les attributaires n'étaient pas forcément en mesure de bâtir selon les exigences du service de l'habitat ; peu désireux de céder leurs droits, les derniers, ils résistèrent assez bien aux candidats-acquéreurs. Encore que la compétition foncière soit grande dans toute l'agglomé-

1. Leur village, fondu dans le plan de lotissement, occupait la pointe sud du site et portait le nom d'Attiékoubé.

ration, le nombre et l'acharnement de ceux-ci furent certainement limités par le sous-équipement du quartier et surtout son isolement : un unique mauvais chemin le relie au reste de la ville et, au-delà du ravin qui l'entoure, ses voisins sont les secteurs les plus miséreux d'Adjamé, tous quartiers spontanés. Il n'est pas étonnant que les particuliers autochtones capables de construire des immeubles à étages, encore peu nombreux, aient cherché des quartiers plus séduisants, comme Marcory, ou plus attractifs, comme Treichville, et que les villas de la nouvelle classe bourgeoise aient ignoré ce quartier sans prestige.

A mesure que passent les années, les chances de la réalisation définitive d'Attiékoubé, tel qu'il fut d'abord conçu, diminuent. Il fut décidé de limiter à une avenue seulement l'obligation d'une mise en valeur exceptionnelle. La disposition des lots moyens autour des placettes est oubliée ; celles-ci sont une à une supprimées à mesure des besoins de terrain, l'administration ne tenant pas beaucoup à conserver des espaces nus que la population a trop tendance à transformer en dépôts d'ordures. Attiékoubé perd donc les quelques traits originaux qui lui avaient été donnés au départ et tend à constituer, à l'instar d'autres quartiers, un ensemble assez informe.

Finalement, les ensembles conçus et réalisés par des sociétés immobilières constituent à ce jour, dans le domaine de l'habitat économique, les seuls exemples d'urbanisme achevé, mais cela au niveau des cellules urbaines de base définies par le plan directeur de 1959 : unités de 400 m sur 800 m environ. Cette étroitesse<sup>1</sup> n'empêche cependant pas des compositions heureuses de volumes, de formules architecturales diverses, d'espaces piétonniers et plantés. Un avantage de ces ensembles sur les lotissements réservés aux mises en valeur individuelles est que le schéma prévu au départ est généralement réalisé en entier dans un court laps de temps et que ce schéma peut être très élaboré, le maître d'œuvre étant unique. Un autre avantage est que la société promotrice se double d'une société de gestion qui entretient et qui encaisse les loyers. Elle peut donc exercer une certaine pression sur les habitants, ce qui est une garantie contre une évolution indésirable de l'habitat : prolifération, dans les espaces domestiques, de baraquements à usage locatif ou autre, irrespect des espaces verts.

Abidjan compte dans ce domaine plusieurs réalisations remarquables. Mais si elles apportent des solutions techniques satisfaisantes

1. Étroitesse relative. S'agissant d'ensembles immobiliers, ces dimensions sont assez considérables. Mais, même groupées comme à Adjamé ou Cocody, ces ensembles ne font jamais figure d'arrondissements urbains autonomes. Ils sont, comme on l'a vu, soit en position marginale (Adjamé, Treichville), soit en situation d'îlots (Cocody, Marcory), ce qui, du reste, est tout à fait conforme au rôle généralement joué par les « grands ensembles » dans les villes d'Europe occidentale.

en matière d'habitat et d'urbanisme, elles n'en sont pas moins limitées, comme les autres lotissements, par les problèmes que pose le financement des édilités et des prolongements sociaux, chapitres généralement distincts de la construction proprement dite. Les sources de financement, privées ou publiques, ne manquent pas pour celle-ci, tandis qu'elles sont beaucoup plus rares et lentes à venir pour les investissements non recouvrables, particulièrement pour les travaux d'équipement des terrains.

*Une réussite ambivalente : l'habitat.*

Si, hors les ensembles immobiliers, la trame des nouveaux lotissements économiques ne marque que des progrès limités par rapport à celle des anciens, le visage offert par ces nouveaux quartiers est cependant fondamentalement différent de celui que pouvait offrir Treichville il y a trente ans, et même de celui qu'il offre actuellement dans ses parties les moins évoluées. L'essentiel de cette différence tient dans la qualité de la mise en valeur, laquelle atteint, sous l'effet conjugué de la politique foncière et de la politique de l'habitat, un niveau satisfaisant. Sauf dans la partie la plus ancienne de Koumassi, la très grande majorité des constructions sont bâties en matériaux durables et conformément à des plans agréés.

Plus nettement que les plans de lotissement, les mises en valeur témoignent, au cours des années et d'un lotissement à l'autre, d'une évolution par paliers. L'examen des tranches successives du lotissement de Koumassi est à ce sujet révélateur. La première, ouverte en 1953, est antérieure au durcissement de l'administration en matière d'habitat. Les lots y sont encombrés de constructions légères et n'opèrent que lentement leur mutation, comme à Treichville. La deuxième tranche, datant des environs de 1960, correspond au début de l'intervention active des services de l'habitat et du permis de construire. Intervention pleinement réussie puisque déjà toutes les constructions sont en dur et conformes à des plans admis. Mais les types de construction restent rudimentaires et ne varient guère. Ils sont directement issus du modèle le plus répandu dans les quartiers d'Abidjan — bâtiments en bandes partagés en cellules locatives et enserrant une cour — que l'administration s'est contentée de codifier conformément aux principales réglementations en vigueur.

Celles-ci sont pour l'essentiel contenues dans le premier plan d'aménagement et d'extension d'Abidjan (1952) et dans l'arrêté du 3 novembre 1934 réglementant la construction. A ces réglementations générales s'ajoutent rarement, contrairement à ce qui se passe pour les quartiers de grand standing, des obligations particulières à chaque lotissement normalement contenues dans des cahiers des charges.

Mais le plan de 1952 prévoit un chapitre à part pour les « secteurs d'habitation à tradition locale », c'est-à-dire tous les lotissements économiques à parcelles individuelles. Il y est surtout question de servitudes d'urbanisme (volumes, prospects) et d'esthétique (formes, couleurs). Quant à l'habitation proprement dite, les dispositions de 1934, généralement calquées sur les normes françaises, ont été quelque peu modifiées et surtout simplifiées par l'usage, d'autant plus qu'elles étaient d'abord destinées aux quartiers européens. Les plus significatives concernent les dimensions des pièces (9 m<sup>2</sup> au minimum), celles des ouvertures (1/6<sup>e</sup> de la surface de la pièce), l'étanchéité et la hauteur du sol (0,15 à 1 m selon la nature du sol naturel). Afin de sauvegarder une certaine ventilation dans les cours, la surface bâtie ne doit pas excéder 60 % de la surface totale. Les réglementations sanitaires sont les plus difficiles à faire observer. Elles imposent une douche et un cabinet d'aisances pour chaque appartement de plus de deux pièces, et font obligation d'aménager une fosse septique.

La troisième tranche du lotissement de Koumassi, dont les lots ne sont pas encore tous bâtis, montre non plus seulement une amélioration des formes d'habitat traditionnelles, mais l'abandon partiel des formes améliorées elles-mêmes, au profit de formules très proches de la villa, souvent très modernes, parmi lesquelles les plans-types proposés par l'administration semblent jouer un grand rôle.

Il est du reste devenu difficile de marquer une limite précise entre ce qui est une cour et ce qui n'en est pas. Dans les quartiers où la réglementation n'a pas joué, la cour comporte généralement des constructions habitables sur ses quatre côtés. Les formules admises par l'administration ne maintiennent que deux bandes de logements — façade rue et fond de cour —, les deux autres côtés étant réservés aux cuisines, douchières et lieux d'aisances. Mais conformément à deux principes chers à l'administration, ce schéma peut se rapprocher de la villa en deux étapes. Si l'on abandonne la formule des cellules locatives au profit de logements spacieux, le bâtiment de façade peut gagner en profondeur et le bâtiment du fond laisser la place à une nouvelle disposition des cuisines et des installations sanitaires. En une formule plus moderne encore, celles-ci peuvent être incorporées aux appartements. A ce stade, la construction peut se libérer de sa position en façade et en mitoyenneté, et prendre une forme plus ramassée. Mais ainsi conçue, les faibles dimensions des lots ne lui permettent guère de comporter plus d'un appartement.

Cette évolution est sensible aussi dans les autres lotissements, sur les lots les plus récemment construits. Elle est particulièrement nette dans les lotissements économiques privés de Marcory où la villa domine. On ne peut en conclure que la spéculation locative se ralentit. D'une part les immeubles à étages commencent, eux aussi, à se répan-



dre<sup>1</sup>. D'autre part l'apparition de la villa n'empêche pas les modèles dérivés de la cour de continuer à inspirer la plupart des nouvelles constructions : un comptage dans une partie de la dernière tranche de Koumassi donne, en 1967, 200 cours ou formules mixtes contre 25 villas. Enfin la villa elle-même est, dans la plupart des cas, louée. Mais il est, par contre, certain que la clientèle des nouveaux logements mis en location tend à se trier. Les loyers ne sont évidemment pas les mêmes dans une cour en planches ou en pisé, une cour en dur, et dans une villa. Il n'est pas sûr que la villa soit plus rentable ; du moins la gestion en est plus facile que celle d'une cour pour un propriétaire non résident. Elle répond en tout cas à l'apparition d'une nouvelle clientèle aux exigences nouvelles et que néanmoins les formules d'habitat collectif ne satisfont pas.

Les difficultés d'accession à la propriété ne résultent pas seulement des obstacles opposés par le service des domaines ou celui de l'habitat, mais aussi de la grave pénurie de lots traduisant le retard constant pris par l'administration face à l'explosion démographique, quelles que soient les raisons, volontaires ou non, de ce retard. Cette pénurie et la vigueur de la spéculation qui en résulte servent la politique de l'habitat en sélectionnant les propriétaires. A son tour, la politique de l'habitat accentue les effets de cette pénurie en sélectionnant les locataires, rejetant dans les quartiers spontanés tous ceux qui n'ont pas les moyens ou le désir de se loger chèrement.

A cause de ce qu'ils impliquent, les résultats sont donc discutables, pas obligatoirement condamnables. Ils sont en tout cas étonnants — si l'on ne considère que les quartiers lotis — en regard de ce que l'on observe dans les autres capitales africaines, et sont éloquentes quant aux capacités d'investissement immobilier d'une partie de la population abidjanaise.

## V. — LA VILLE ILLÉGALE

L'habitat spontané est un élément essentiel de la morphologie d'Abidjan et cela ne peut étonner dans une ville dont l'effectif double tous les six ans, gonflé par une population presque exclusivement rurale, à faible pouvoir d'achat et qui, lorsque les conditions l'exigent, sait très bien s'accommoder d'un cadre de vie précaire. Ce n'est pas un phénomène récent, mais un fait permanent qui, loin d'être marginal, est à la fois au cœur de l'agglomération et aux avant-postes de l'avancée urbaine. Il constitue bien souvent un moment dans l'histoire d'un

1. A Marcory également, ainsi que dans certains lotissements réservés aux communautés villageoises autochtones (Blokosso et surtout Agban) dont nous parlerons plus loin (p. 263).

quartier et dispute à l'administration l'initiative en matière de développement spatial et dans le choix des sites.

*L'envahissement de l'espace urbain.*

Contre 200 ha couverts par les lotissements anciens, 650 par les lotissements économiques nouveaux dont 300 par des ensembles immobiliers, les quartiers spontanés s'étendent sur 550 ha. Plus du quart de la population urbaine y vit.

Sur ces 550 ha, 150 ont été repris, améliorés par les pouvoirs publics qui leur ont appliqué, *a posteriori*, un plan sommaire de lotissement. C'est le cas de vastes secteurs d'Adjamé ainsi que de la plus grande partie des quartiers spontanés qui déjà existent sur le plateau d'Abobo. Ce nouveau pôle d'expansion est en effet déjà entré dans les faits, bien que l'administration en soit toujours à formuler des projets ; projets de lotissement qui ne font que prolonger une zone d'habitat spontané déjà importante dont le remaniement, au début de 1967, fut la première intervention de l'administration dans ce secteur<sup>1</sup>, la première tâche qui s'imposait à elle quant à l'urbanisation de ce nouveau site. S'il est évident que l'administration était de toute façon décidée à étendre la ville sur les plateaux d'Abobo et du Banco, une fois de plus les mouvements spontanés, en la précédant, entravent sa liberté d'action. Il n'est pas sûr que sans eux l'urbanisation du plateau d'Abobo aurait commencé au même endroit, immédiatement aux abords de la route du nord, ni même que les premières réalisations urbaines hors du site traditionnel auraient pris place sur le plateau d'Abobo plutôt que sur celui du Banco.

Il en fut de même pour Adjamé. La configuration de cet arrondissement urbain est éloquente. Bien qu'elle soit complexe, on y distingue clairement d'une part le noyau primitif d'Adjamé-Étrangers, d'autre part une ceinture de lotissements plus récents à l'ouest, au nord et à l'est. Ces deux éléments sont d'autant plus nettement dissociables qu'ils ne sont nullement contigus. Entre eux s'étendent de nombreux quartiers spontanés dont une partie a été restructurée, mais sans s'être pour cela dépouillée de toutes ses caractéristiques premières. Cette zone indécise de quartiers spontanés remodelés ou non, aussi importante en superficie que tous les lotissements d'Adjamé réunis, donne la mesure de l'hésitation des pouvoirs publics au moment où il s'agissait, pour la ville, de changer une première fois d'échelle,

1. Sauf deux petits lotissements appliqués à des groupements de caractère rural, en 1958 et 1964. Ces groupements rassemblent depuis plusieurs décennies des cultivateurs et commerçants d'origines diverses. Disposant d'une borne-fontaine et de surcroît établis au bord d'une route importante, ces groupements furent le point de départ de la colonisation actuelle.

à la suite du développement démographique considérable dû à l'ouverture du port (après 1950). Il ne resta de libre, aux alentours de 1960, que les bordures du site — c'est-à-dire d'un ensemble de terrains hauts et relativement plans bien qu'entrecoupés de ravins —, ce qui explique la position des lotissements d'Attiekoubé et d'Adjamé Nord-Est et plus particulièrement des ensembles immobiliers du Haut-Adjamé.

Au sud du pont, sur l'île, les conditions d'implantation d'un habitat spontané furent plus difficiles : l'île a été depuis 1950 une aire d'urbanisation intense. A l'ouest et au sud de Treichville s'étaient constitués quelques gros campements, mais l'aménagement du port et des zones industrielles mit fin à ces foyers naissants. A l'est de Treichville, le domaine privé de Marcory interdisait également tout habitat spontané, de sorte qu'aux abords du principal lotissement économique de la ville aucun quartier spontané ne put se constituer. Il restait certes de la place sur l'île, mais on vit seulement s'y installer des campements isolés de planteurs de manioc. Qu'il ne s'y trouve aucun quartier illégal contemporain de ceux d'Adjamé semble devoir s'expliquer par l'absence de catalyseur, puisque Treichville était privé de ce rôle. A Adjamé, l'habitat spontané s'est développé de proche en proche à partir du lotissement d'Adjamé-Étrangers et de quelques villages coutumiers demeurés en place : Adjamé-Ébrié, Attiekoubé, Agban. Une autre différence est la quiétude dans laquelle se trouvait Adjamé en l'absence de toute expansion urbaine officielle, tandis que sur l'île les lotissements allaient bon train de sorte que même les abords de Koumassi, qui n'était qu'à l'état embryonnaire, n'offraient pas un asile sûr. Quant aux parties reculées de l'île, à l'est, non seulement elles n'offraient aucun établissement humain préexistant, mais elles ne bénéficiaient d'aucun moyen d'accès : Elles auraient peut-être été malgré tout colonisées s'il ne s'était offert, sur la côte, bien reliée au reste de l'agglomération par une route importante, une structure d'accueil ancienne : Port-Bouet.

Premier port d'Abidjan de 1931 à 1950, installation provisoire, Port-Bouet ne fut le cadre d'aucune véritable implantation urbaine. Dix ou vingt bâtiments seulement rappellent l'activité portuaire de cette période ; et cependant une population nombreuse afflua à divers titres et s'installa : manœuvres et employés du port, mais aussi pêcheurs, maraîchers, commerçants. Si l'on en croit de nombreux témoignages, il semblerait que l'administration ait favorisé, à cette époque, ces installations, et peut-être même attiré pêcheurs et maraîchers pour subvenir au ravitaillement des bateaux. Mais un village d'une cinquantaine de maisonnettes bâties en dur vers 1935 fut la seule tentative de l'administration pour donner un visage organisé à Port-Bouet. On comprend qu'elle ne se soit pas attachée à structurer cet établissement provisoire à une époque où l'habitat traditionnel et

spontané pouvait bien encore apparaître comme la solution la plus normale pour une petite agglomération ; à 12 km du Plateau, Port-Bouet constituait bien une petite agglomération et non un quartier d'Abidjan.

L'abandon du wharf en 1950 n'entraîna pas la disparition de Port-Bouet. Au contraire, l'urbanisation de l'île de Petit-Bassam le rapprocha de la ville, le rendant voisin des nouvelles zones d'emploi. Il joua de plus en plus un rôle d'exutoire semblable à celui que jouaient, à l'autre extrémité de l'agglomération, les quartiers spontanés d'Adjamé. Il le joue encore dans une certaine mesure aujourd'hui, mais son extension est limitée par des emprises diverses : aéroport, camp militaire, abattoirs, marché aux bestiaux et pacages attenants, port aux hydrocarbures. Aussi depuis quelques années l'île voit-elle de nouvelles tentatives d'implantation hors lotissement se faire jour. D'immenses surfaces furent envahies tout autour de Koumassi peu après 1960. Quand en 1964 l'administration voulut créer une nouvelle zone industrielle en arrière de Koumassi, elle procéda à la destruction totale de cette mer de planches qui disparut donc plus rapidement encore qu'elle n'était apparue.

Une bonne partie des 15 000 habitants ainsi déguerpis trouvèrent à se reloger à Port-Bouet, investissant les derniers vides ou grossissant les rangs des locataires. Mais ce déguerpissement ne découragea nullement les colonisations spontanées sur l'île. Quelques campements épargnés dans le secteur de Marcory se sont considérablement gonflés et sont en passe, aujourd'hui, de constituer un habitat continu très dense et de grande ampleur.

Mais la fragilité de toute implantation illégale sur l'île se répercute sur la qualité de l'habitat qui, n'étant plus conçu pour durer, représente de plus en plus un investissement volontairement réduit au minimum, voire à néant, grâce à l'emploi de matériaux de récupération. Nullement impressionné par les menaces d'expulsion, l'occupant illégal cherche non plus à s'enraciner en misant sur une reconnaissance ultérieure de ses droits, mais à mettre à profit les délais de la réaction administrative pour échapper à la condition de locataire, quelles que soient les circonstances. C'est ce même type d'occupant qui s'infiltré parfois jusque dans Cocody où l'on vit par exemple, il y a peu de temps, se peupler de cette façon le ravin séparant les lotissements d'Ancien-Cocody et de Danga.

Dans ces campements comme dans tous les quartiers irréguliers, habiter n'est toutefois pas la seule fin des occupants. Comme dans les lotissements officiels, la spéculation locative y est importante. Parfois même, des cours y sont bâties par des gens qui n'ont nullement l'intention d'y résider. Ce dernier cas mis à part, la population des quartiers irréguliers se partage donc entre des gens qui investissent — si peu

que ce soit — et des gens qui payent un loyer, de loin les plus nombreux. Certes, locataires comme propriétaires appartiennent surtout — mais pas uniquement — à des catégories socio-professionnelles modestes. Mais c'est le cas de la grande majorité de la population urbaine. C'est dire que les quartiers irréguliers ne sont pas plus marginaux par leurs habitants qu'ils ne le sont par leur position géographique.

Les résultats d'une enquête démographique<sup>1</sup> viennent à l'appui de cette assertion. On y constate que la proportion des « sans-profession » est plus faible dans les quartiers spontanés que dans les autres. Ces sans-travail ont de toute évidence moins la réaction de construire une cabane que de solliciter l'hébergement auprès d'anciens, de préférence dans les quartiers « nantis », Treichville jouant à cet égard un rôle prépondérant. Maintes considérations expliquent cette attitude mais n'y est sans doute pas étranger le fait que, même dans les quartiers irréguliers, un terrain ne s'acquiert généralement pas sans frais.

#### *Les lotisseurs irréguliers et la loi.*

La situation foncière des quartiers spontanés n'est pas partout identique. On peut estimer qu'il y a plusieurs degrés dans le caractère illégal de ces créations non officielles. Il faut d'ailleurs remarquer que n'est pas illégal tout ce qui n'est pas officiel.

Ainsi les villages traditionnels rejoints par l'agglomération ne peuvent être regardés comme des implantations illégales, pas plus d'ailleurs que comme des créations légales : ils n'enfreignent pas la loi mais n'en procèdent pas non plus. Ils peuvent cependant être supprimés pour cause d'utilité publique ou déplacés. La distinction entre ces deux traitements n'est pas très évidente. S'il y a destruction de village, elle est toujours suivie, ici, d'un déplacement de sa population, jamais de sa dispersion. Il existe au moins deux solutions foncières pour un tel regroupement. Quand fut fondée la ville, les trois villages qui occupaient le Plateau se reconstituèrent sur la rive qui leur faisait face, Locodjo à l'ouest, Cocody à l'est, Anoumabo au sud, sur des terrains qui n'étaient pas encore domaniaux. Il est vraisemblable que ce sont les communautés villageoises elles-mêmes qui ont choisi leur nouvel emplacement, en accord avec leurs voisins coutumiers, l'État s'étant probablement contenté d'arbitrer. Aujourd'hui le cas d'Anoumabo se pose à nouveau du fait de la construction du deuxième pont. Mais depuis longtemps Anoumabo a perdu, sauf son intégrité communautaire, presque tout caractère rural ; du moins les ressources de ses membres sont-elles pour la plupart de nature urbaine : salaires et revenus locatifs. C'est donc dans le cadre de la

1. SEMA, 1963.

ville qu'il convenait de le recréer. Cette fois l'État lui affecte un terrain municipal — à l'est de Marcory — mais lui impose un plan de lotissement, voire des plans-types de construction, ce qui lui permet d'ailleurs de lui apporter une aide technique efficace.

Outre Anoumabo et Cocody, celui-ci ayant également été rejoint, l'agglomération enferme en 1967 sept villages de population autochtone ébrié qui semblent avoir gardé leur implantation primitive. L'un d'eux, Attiékoubé, s'est fondu sur place dans un lotissement qui l'englobait, mais les autres ont conservé leurs formes spécifiques ou tout au moins leur liberté de forme. Le plus central, Adjamé-Ébrié, voisin du lotissement d'Adjamé-Étrangers, ne peut plus, en fait, être considéré comme un village autochtone à l'état pur. Il s'est considérablement gonflé d'une population étrangère qui l'apparente de près aux autres quartiers spontanés d'Adjamé. C'était aussi, mais dans une moindre mesure, le cas d'Anoumabo.

Peut-on encore considérer de tels ensembles comme des structures non illégales ? Oui, dans la mesure où ils se sont constitués à l'intérieur d'enclaves coutumières acceptées par l'administration. Non, si l'on considère que ces enclaves n'étaient destinées qu'à préserver les villages existants, avec leurs aires domestiques, et ne donnaient en principe aux bénéficiaires, pas plus qu'à n'importe quel propriétaire foncier, le droit de lotir en l'absence d'un plan de lotissement officiellement admis. Cette interdiction est en tout cas clairement formulée depuis le décret de mai 1955 portant réglementation des lotissements privés. Mais d'une part le phénomène est en grande partie antérieur à cette date, d'autre part il est difficile d'apprécier, dans ce cas précis, le stade à partir duquel on peut véritablement parler de lotissement. Bien qu'au village originel s'ajoutent de nombreuses « cours » dont beaucoup sont peuplées uniquement d'étrangers, l'ethnie autochtone demeure propriétaire dans la plupart des cas. Du point de vue foncier, sauf cas isolés de lots vendus à des étrangers, rien ne se passe. Si bien qu'après comme avant 1955, la seule réglementation outrepassée est celle du permis de construire. Mais celle-ci, n'ayant été réellement imposée dans les lotissements économiques que vers 1960, pouvait encore moins l'être, avant cette date, dans des villages traditionnels non lotis. Elle suppose d'ailleurs l'immatriculation des terrains à bâtir.

Une solution à cette situation ambiguë a précisément été trouvée, pour les villages rejoints plus récemment, dans la mise en place de plans de lotissement pour les surfaces non bâties laissées à la disposition des communautés villageoises ; celles-ci étant libres ensuite d'utiliser ces terrains désormais immatriculés pour étendre leur village ou pour s'adonner à la spéculation foncière ou immobilière.

Un pas décisif dans l'illégalité est franchi lorsque les membres des communautés villageoises organisent à leur profit, hors des abords

de leur propre village et par la vente de lots, la colonisation de grands espaces. C'est ainsi que sont nés la plupart des quartiers spontanés d'Abidjan, ceux d'Adjamé en particulier, pour lesquels Agban, Attié-koubé et Adjamé-Ébrié se partagent les responsabilités.

Indépendamment du décret de 1955, vendre un terrain de statut coutumier sans se prêter à la procédure de l'immatriculation est illégal ; plus exactement une telle vente n'est pas un acte légal, n'est pas reconnu par la loi. Depuis 1955 il est franchement interdit. Vis-à-vis de la coutume, qui interdit l'aliénation des terres communautaires, l'infraction n'est pas moins nette. Mais l'imminence d'une domanialisation des terres en faveur du fait urbain annule d'avance la coutume, qui cède la place à une attitude opportuniste. Celle-ci n'est guère ébranlée, l'évolution des quartiers spontanés le montre, par des textes tels que celui de 1955. Elle ne l'est pas plus par la domanialisation des terres, laquelle n'a du reste été entreprise, hors des lotissements officiels, que très récemment — à partir de 1963 — et seulement dans les limites du plan directeur de 1960<sup>1</sup>. Pourtant, à ce stade, une nouvelle étape est franchie : alors qu'il faisait jusque-là, de ses propres terres, un usage qui lui était interdit, le propriétaire coutumier déposé s'adonne désormais, en droit, au trafic du bien d'autrui, en l'occurrence celui de l'État. L'exemple le plus frappant est celui d'Agban-Sud, quartier spontané parrainé par le village d'Agban et dont le développement est presque entièrement postérieur à la domanialisation, en 1963, des terrains qu'il occupe.

A Abobo, un nouveau cas se présente, celui de terrains privés immatriculés, lotis par leurs propriétaires, ceux-ci étant soit des planteurs autochtones, soit des planteurs d'origine soudanienne installés dans la région depuis de nombreuses années. Ces opérations, faites en l'absence de tout contrôle administratif et sans autorisation, sont par conséquent illégales. Mais elles sont aussi en contradiction avec le statut des terrains sur lesquels elles se font. Les titres fonciers dont ceux-ci font l'objet sont grevés d'une clause qui en interdit tout usage autre qu'agricole. Du reste les ventes de parcelles ne s'accompagnent pas d'un morcellement juridique du titre initial et ne sont donc pas plus légales que celles qui sont faites sur terrain coutumier.

Cependant la responsabilité des populations autochtones dans les mouvements de colonisation illégale n'est qu'apparente. Il est évident que ces mouvements existeraient sans eux et de fait ils leur

1. Celles-ci ajoutent au site actuellement occupé une partie du plateau du Banco, mais non celui d'Abobo. Elles ont été reprises *grosso modo* par le cadastre, qui est le cadre technique dans lequel s'effectuent ces opérations foncières. Quant aux limites municipales, légèrement plus étroites, elles n'ont qu'un rôle administratif et n'ont aucune incidence sur le régime des terres pas plus que sur la réglementation foncière.

échappent en partie. A Marcory, peut-être parce que les terrains sont issus d'une vieille propriété européenne, maintenant en partie revenue à l'État, les Ébrié n'ont joué aucun rôle. La colonisation s'est faite en deux temps. D'abord elle ne fut qu'agricole et de ce fait tolérée. Des cultivateurs d'origines diverses s'installèrent de loin en loin, créant près de leurs champs — de manioc et de maïs essentiellement — des campements de type familial. C'est autour de ces campements que s'établirent peu à peu des immigrants désireux seulement d'habiter. Qu'aucun détenteur de droit coutumier ne se soit manifesté ne signifie pas qu'il n'y ait pas eu de ventes. Il semble que tout mouvement spontané ait besoin d'un « lotisseur ». Ce rôle est joué au départ par le premier occupant, mais il peut l'être ensuite par toute autre personne s'imposant par son ascendant. Dans le « campement » le plus avancé — plusieurs milliers d'habitants — de ce qu'on appelle Marcory 3, la tête est double. En majorité d'origine voltaïque, la population reconnaît à la fois l'autorité d'un vieux Mossi<sup>1</sup> et celle d'un Baoulé, celui-ci assurant un certain dialogue avec les pouvoirs publics. Tous deux habitants de la première heure mais non fondateurs, ils se sont partagé les responsabilités d'organisation et d'arbitrage et aussi, semble-t-il, les avantages qu'ils pouvaient en tirer sous la forme de pas de porte substantiels. Cependant, au fur et à mesure que le campement grandit, ils éprouvent des difficultés croissantes à empêcher que de nouveaux arrivants s'installent sans passer par eux, et de nouveaux « chefs » apparaissent à la périphérie.

Il semble que dans leurs fiefs les « lotisseurs » autochtones éprouvent les mêmes difficultés : il y a longtemps, à Port-Bouet, que les Ébrié de la communauté de Petit-Bassam ont cessé de jouer un rôle, sauf à proximité immédiate de leur village.

#### *Valeur urbaine et devenir des quartiers spontanés.*

Contrairement à ce que l'on peut observer dans d'autres villes d'Afrique, les formes que revêt à Abidjan l'habitat spontané ne sont absolument pas acceptables du point de vue urbanistique et ne peuvent être regardées comme des pis-aller honorables. Il n'est pas possible de composer avec eux sans les bouleverser par le moyen le plus brutal : les passages de bulldozer. Ce rattrapage lui-même n'est pas toujours possible et les seules attitudes qui s'offrent alors aux pouvoirs publics sont de détruire ou d'ignorer.

Les mouvements spontanés ont un mépris total des conditions topographiques. Évoluant en taches d'huile à partir de structures

1. Les Mossi sont originaires de Haute-Volta. Les Baoulé constituent l'ethnie politiquement la plus active de Côte d'Ivoire.



préexistantes, ils investissent tour à tour pentes raides, bas-fonds ou plateaux (Adjamé), ou s'étendent sur des terrains mal drainés, parfois inondables (Port-Bouet, Koumassi, Marcory 3). Ces conditions physiques souvent mauvaises, parfois périlleuses — des glissements de terrain se produisent —, sont aggravées par l'absence de tout souci d'organisation, d'ordonnancement, aussi bien sur les terrains favorables que sur les autres. Alors qu'en d'autres villes les propriétaires coutumiers lotisseurs s'appliquent à prolonger les trames orthogonales des lotissements officiels, les quartiers spontanés d'Abidjan forment des masses compactes, impénétrables sinon par des cheminements piétonniers façonnés par le hasard ou perpétuant des parcours anciens. Aucun alignement n'est observé, et les lots, bien qu'en général quadrangulaires, sont de formes très irrégulières.

L'absence de voies carrossables, l'enchevêtrement et l'incohérence des trames ne permettent pas à l'administration d'être normalement présente, aux services publics d'avoir une action efficace, et les solidarités internes, spontanées, restent inopérantes sur le plan de la salubrité et de la viabilité. Les ravines qui rongent les pentes d'Adjamé et les flaques résiduelles de Marcory et de Port-Bouet sont encombrées d'immondices et sont autant de lieux nauséabonds. Les ruelles, souvent, ne sont pas autre chose, mais le comble est peut-être qu'habitat et terrains d'aisances se confondent en certains bas-fonds, par exemple entre Attiékoubé et Adjamé-Santé, à un degré qui paraît franchir toute limite.

L'approvisionnement en eau est évidemment problématique. Dans ce domaine les conditions sont très différentes selon que l'on se trouve sur les plateaux continentaux ou sur les basses-terres insulaires ou littorales. De celles-ci, il est facile d'atteindre une nappe phréatique dont le niveau équivaut à celui de la lagune. Mais les puits creusés sont loin d'offrir toutes les garanties : ils ne sont que rarement cimentés, plus rarement encore dans le précaire Marcory 3 qu'à Port-Bouet. Ce sous-équipement pourrait avoir des conséquences particulièrement néfastes si les cours de ces quartiers n'étaient par ailleurs généralement dépourvus de latrines, lesquelles, lorsqu'elles existent, ne sont pas plus étanches que les puits. Cette absence de commodités dans les cours s'explique par l'abondance des terrains vagues ou plages autour de ces quartiers. Il n'en est plus de même autour de la plupart des quartiers spontanés d'Adjamé. Si la majorité des cours comportent une fosse d'aisances, elles sont, par contre, totalement privées de prises d'eau, la nappe se trouvant à une profondeur beaucoup trop importante. L'approvisionnement en eau s'effectue à partir des lotissements équipés soit de bornes-fontaines, soit de branchements individuels. Dans ce dernier cas l'eau est achetée à des particuliers.

La qualité des habitations ne rehausse guère les conditions géné-

rales d'habitat. Il est largement profité du fait qu'aucun contrôle ne soit exercé mais, paradoxalement, cette liberté est à la fois responsable de la médiocrité des constructions et d'un indéfinissable confort propre aux campements sans contraintes, et absent des plans-types. Il semble presque qu'il fasse bon vivre dans les quartiers spontanés moins insalubres, indépendamment d'un phénomène d'accoutumance évident face aux conditions de salubrité générale, et qu'on ne peut que déplorer. Cette liberté de construction ne conduit cependant pas à une grande diversité de styles. Aucun des modèles ruraux ancestraux ne se retrouve à Abidjan, ni même les modèles urbains soudanais, malgré la très forte proportion des originaires de ces régions. Le climat, les problèmes de matériau, ne suffisent pas à expliquer un conformisme dû beaucoup plus à des facteurs psychologiques. L'élément de base est unique : case rectangulaire qui s'allonge en proportion de la spéculation locative jusqu'à atteindre parfois 30 ou 40 m. La fantaisie se situe au niveau des cours, pas toujours très discernables, tant elles sont le résultat d'apports successifs, au premier abord mal associés, mais qui ne manquent pas de leur donner à chacune un cachet propre.

Cela dit, la médiocrité des constructions est incontestable, mais dans ce domaine aussi des différences notables opposent partie continentale et partie lagunaire de l'agglomération. A Port-Bouet et Marcory 3, où le sol est essentiellement sableux, la planche est le matériau le plus utilisé, tandis qu'à Adjamé ou Abobo le banco, ou boue séchée appliquée sur un clayonnage de perches, prédomine. Mais ici comme là, les toits sont presque toujours en tôle et les sols sont généralement cimentés, cette dernière précaution s'imposant au moindre taudis du fait des conditions naturelles : engorgement saisonnier du sol, voire immersion, sur l'île ou à Port-Bouet, érosion pluviale intense sur les pentes d'Adjamé. Il est même très fréquent que des fondations de parpaings cimentés soient réalisées, aussi bien dans le cas de constructions en planches que dans celui de cases en banco. Ces caractéristiques favorables ne peuvent néanmoins faire oublier une facture grossière, un délabrement général et une pauvreté de conception désolante.

Il est possible de discerner certains courants d'évolution. Dans des campements tels que ceux de Marcory 3, qui défient l'autorité publique, on note une relative amélioration des constructions à mesure que le campement prend des proportions propres à inspirer une relative confiance aux nouveaux arrivants quant à ses chances de longévité. Les matériaux de récupération tendent à laisser la place à des planches et à des tôles neuves, et les dimensions de minuscules deviennent normales. Inversement on constate plus une dégradation qu'une amélioration de l'habitat dans les quartiers spontanés anciens,

très densément peuplés, et qui supportent de plus en plus mal le handicap d'un sous-équipement, tandis qu'ils attendent vainement et avec de moins en moins d'espoir, que leur existence soit entérinée par un plan de lotissement officiel.

A Abobo, les réalisations spontanées les plus récentes — depuis 1965 — inaugurent un nouveau style où se fait jour très nettement la volonté de demeurer malgré les menaces de l'administration, d'échapper aux mesures de déguerpissement ou de restructuration brutale en mettant l'administration devant un fait accompli acceptable. C'est ainsi que certains alignements sont respectés grâce au recours à des géomètres privés, et que les mises en valeur sont soignées, s'inspirant largement des plans-types de l'administration. Fait remarquable, de très belles constructions sont réalisées, dont nombre de villas. Les propriétaires, généralement non résidents, appartiennent à des classes relativement aisées, et ce qui les anime n'est pas le besoin de se loger ou d'échapper à la condition de locataire — certains sont et restent locataires au centre de la ville —, mais le désir d'investir. Ce mouvement montre combien aiguë est la pénurie de lots officiels depuis quelques années, puisqu'elle affecte même des personnes que la très sévère politique de l'habitat ne semble pas devoir toucher.

Lorsque ces quartiers ne vont pas à l'encontre d'un projet majeur des pouvoirs publics, ils ont toute chance de se perpétuer, l'administration ne pouvant que se résigner à confirmer les grandes lignes de la trame et du parcellaire, à conformer son plan de lotissement à la réalité. Ce souci de « casser » le moins se retrouve dans toute opération de remodelage, mais il n'est généralement possible de respecter que de rares et vagues alignements. Dans tous les cas, la mise en place d'une trame complète de rues entraîne la destruction de nombreuses habitations. Que les rues soient tracées représente un progrès déjà très grand, car cela permet à la puissance publique de réaliser les autres édilités : caniveaux, adduction d'eau, amenée du courant électrique. Mais le plus difficile est ensuite de substituer, sur le terrain, le nouveau parcellaire à l'ancien ; d'assigner à chacun et de lui faire respecter les nouvelles limites qui lui échoient ; enfin, à la faveur de cette redistribution, de faire appliquer la réglementation du permis de construire. Selon les opérations, l'administration est allée plus ou moins loin dans ce programme.

Ainsi Pélieuville-M'Bromakoté, partie sud du quartier d'Adjamé-Nord, continue de présenter la plupart des caractères de l'habitat spontané. Les rues ne sont que des trouées non équipées et non carrossables, livrées à l'érosion pluviale. Les alignements qu'elles supposent ne sont que grossièrement respectés par les constructions et il en est de même du parcellaire. L'équipement du quartier est nul, qu'il

s'agisse des réseaux eau-électricité ou des superstructures sociales. Enfin la valeur des habitations ne marque aucun progrès par rapport à des quartiers proches auxquels il n'a pas été touché, Bolibana par exemple. Dans l'ensemble le quartier d'Abidjan-Nord, à l'est, a été plus efficacement transformé, mais probablement au prix d'un effort soutenu et opiniâtre de la part du service de l'habitat.

Si le remodelage d'un quartier spontané peut être une opération salubre, ce n'est certainement pas la façon la plus simple de construire une ville. Construire signifiant en ce cas d'abord détruire, une telle opération est génératrice de mécontentements et de conflits innombrables. Pour cette raison et parce qu'elle est malgré tout la reconnaissance d'un fait accompli, elle ne permet pas l'application de programmes urbanistiques librement conçus.

Sur les pentes fortes, dont l'urbanisation suppose de coûteux travaux de terrassement, de même que dans les bas-fonds ou les plaines lagunaires mal drainées, un simple remodelage n'est d'ailleurs pas possible. C'est ce qui explique en partie pourquoi Port-Bouet, en dépit de nombreux projets, n'a pas encore été touché à ce jour. On s'est par contre attaqué à l'un des versants et au fond du ravin d'Attiekoubé, qui furent dégagés de toute construction, qu'un bois s'étagant sur des terrasses remplace désormais. Que Pélieuville-M'Bromakoté n'ait pas été véritablement équipé et structuré n'est pas étranger à la médiocrité des conditions topographiques. Peut-être simplement négligé à l'origine, le plan de lotissement appliqué à ce quartier n'est plus considéré par l'administration que comme un plan provisoire, et il est envisagé non de compléter l'équipement de cette zone, mais de la refondre entièrement. Que cette refonte ait lieu bientôt ou dans un avenir lointain, la situation de M'Bromakoté est assez semblable à celles d'autres quartiers spontanés que l'administration n'a nullement l'intention d'entériner, et qui attendent qu'une autre utilisation urbaine soit faite des terrains qu'ils occupent. Tel est le cas d'Agban-Sud, qui doit céder la place à une opération immobilière, d'Adjamé-Ébrié et d'Adjamé-Cimetière<sup>1</sup> dont le sort est lié à celui de la « voie triomphale », grande percée sud-nord devant partir du Plateau. Que ces projets ou d'autres doivent ou non se réaliser un jour, les quartiers qu'ils « gèlent » sont en attendant ignorés.

Remodeler un quartier spontané, ou le détruire et reloger ses habitants sur d'autres terrains, sont des opérations qui coûtent cher à l'État comme au particulier. Le préjudice de l'un et l'autre protagonistes varie avec les modalités de l'indemnisation accordée par l'État. Selon les époques et les circonstances, celle-ci recouvre à la fois préjudice foncier et valeur des habitations, ou seulement le préjudice

1. Dit aussi « Obligatoire », par référence au séjour des morts.

foncier, ou encore se réduit à rien comme ce fut le cas autour de Koumassi en 1964.

Depuis quelques années le préjudice foncier n'est plus réparé, comme il était de règle jusque-là, par l'octroi pur et simple d'un nouveau lot, mais par un droit de préemption sur un lot que le bénéficiaire doit acheter, et pour lequel il doit verser une caution de mise en valeur, comme tout acquéreur. Seuls les propriétaires de cours bénéficient de ce qui est malgré tout une faveur, mais qu'ils sont souvent contraints, faute de moyens financiers, de négocier auprès de personnes plus riches. Quant à l'indemnité pour les constructions détruites, elle est abandonnée, sauf lorsqu'il s'agit de villages coutumiers. Le caractère plus ou moins illégal du quartier touché est en principe pris en considération, mais en réalité chaque opération fait l'objet d'une décision essentiellement dictée par les contingences, surtout les disponibilités immédiates en terrains équipés.

Dans tous les cas, la formation puis la résorption d'un quartier spontané constituent à l'évidence un cycle nul, une phase inutile et néfaste dans le processus d'urbanisation. Mais on s'interroge toujours sur les chances qu'il y a de l'éviter, que ce soit par une lutte directe contre l'habitat spontané ou par une politique appropriée de lotissement.

Des structures foncières se sont dégagés peu à peu les traits marquants du développement spatial d'Abidjan, et quelques-uns des problèmes que pose la prise en charge, par la ville, d'un considérable apport humain d'origine rurale. Après l'analyse de ses manifestations globales et tangibles, il reste à suivre pas à pas ce peuplement, non plus seulement à travers une image, le paysage, mais à travers l'*homo migrans* lui-même.

*Octobre 1967.*

Haeringer Philippe (1969)

Structures foncières et création urbaine à Abidjan

Cahiers d'Etudes Africaines, 8 (34), 219-270

ISSN 0008-0055