

TISSU SOCIAL, TISSU URBAIN : STRATEGIES ANTAGONISTES D'OCCUPATION DE L'ESPACE A ABIDJAN.

M. ARMAND

L'existence de ce que P. Vennetier nommait une "coupure fondamentale" dans les villes africaines (1) entre, quartiers traditionnels et quartiers modernes, correspondait à une société pré-urbaine. Elle ne rend plus compte aujourd'hui de toute la réalité car la société abidjanaise est devenue véritablement citadine et exprime par l'intermédiaire des structures urbaines des rapports de domination plus complexes que ceux qui opposaient les expatriés et les bourgeois africains de la "ville blanche" à la population de la "ville noire". Il s'est produit en une vingtaine d'années d'indépendance et de stabilité politique, une évolution interne qui a modifié le paysage des quartiers anciens, pendant que d'autres naissaient de la brousse.

Le paysage actuel de la ville est le résultat d'une croissance démographique soutenue quoique contrôlée sur le plan spatial. De ce contrôle la ville porte une marque omniprésente qui la rend unique, incomparable en Afrique sinon à Dakar.

L'organisation en quartiers bien délimités y est particulièrement nette.

L'espace abidjanais ne présente ni homogénéité ni continuité. Les contrastes paysagiques, s'ils ne témoignent pas encore d'une situation de crise, révèlent une société urbaine inégalitaire aux différenciations très fines.

Abidjan, créée au centre de la région la plus développée est incontestablement une ville riche. Cette richesse est symbolisée par les hautes tours administratives, souvent très réussies sur le plan architectural, les villas de luxe et l'importance des programmes de logements économiques. Elle exprime l'importance du revenu agricole drainé par la capitale. La croissance du Produit Intérieur Brut de la Côte d'Ivoire, égale à 8,8 % par an de 1960 à 1978, la rapproche des pays à forte croissance économique (Corée, Brésil).

Cette richesse drainée par la capitale a permis à l'Etat de développer son administration ce qui a profité aux couches moyennes. Dans le même temps, la classe dominante continuait à s'enrichir. Ainsi cette croissance d'origine agricole est indissociable du gonflement des villes (en particulier d'Abidjan) de l'administration et du processus de différenciation sociale. Les structures urbaines des années 60 révélaient des contrastes plus forts mais moins divers car les processus de différenciation sociale correspondaient à une société urbaine immature. A cette époque là, l'analyse de la société en termes de classes était moins pertinente qu'elle l'est devenue par la suite (G. BALANDIER, 1966).

1. IDENTIFIER DES GROUPES SOCIAUX : UNE OPERATION DELICATE

Reconnaître cependant l'existence de classe ne fait pas encore partie de l'idéologie officielle. Une déclaration du PDCI-RDA (novembre 1979) rappelait : "il n'y a pas de classes différenciées ni de bourgeois de naissance en Côte d'Ivoire" (cité par le Monde Diplomatique, novembre 1981). Par ailleurs, aucune des études officielles préalables aux opérations d'aménagement n'envisage de façon précise et globale l'étude des revenus de la population urbaine.

Mais vu le contexte : économie périphérique, ville pluri-ethnique à forte croissance, les différenciations spatiales décrites ne sont pas toutes réductibles à une dimension économique (place de l'individu dans le processus de production). Cependant le niveau d'intégration spatiale des individus ou des groupes traduit leur position sociale.

La couche dominante, qu'on la nomme bourgeoisie de planteurs, bureaucratie, élite ou bourgeoisie d'Etat, marque la ville de sa présence par des signes extérieurs de richesse : quartiers de prédilection, villas, appartements et voitures luxueuses. Sur le plan de l'économie et de la gestion urbaine deux éléments sont à souligner :

- l'association étroite des capitaux privés et publics (en 1974, 62 % des postes de direction des 88 entreprises les plus importantes étaient détenus pas des membres du gouvernement et des hommes politiques (cité dans le Monde Diplomatique de novembre 1981),

- la place réservée à la bourgeoisie africaine dans l'alliance avec le capital étranger.

Dans le domaine immobilier principalement, la classe dominante a su s'allier aux entreprises françaises dans le cadre de participations mixtes. L'autonomie de cette catégorie sociale paraît donc limitée, puisqu'elle est à la fois dépendante du capital étranger et étroitement liée à l'Etat. Ce dernier lien est fondamental dans le domaine de la production urbaine.

Malgré le processus d'accumulation réalisé par la couche dominante, l'émergence d'une couche moyenne ne fait aucun doute. La politique urbaine de l'Etat atteste par ailleurs de l'existence de cette classe (politique de logements économiques, prêts aux entreprises pour le logement de leurs employés, prêts à la construction).

Composée pour l'essentiel de fonctionnaires ivoiriens (79,8 % du personnel administratif) et étrangers (Bénois, Guinéens) de commerçants (nigériens et sénégalais pour la plupart), cette couche s'est constituée après 1974. Elle est le signe d'un monde de plus en plus urbain.

Son existence est donc corrélative de l'étoffement de l'Administration et du développement des activités nouvelles non directement productives, qui dérivent de la croissance économique : les ivoiriens avaient en 1975 la prédominance absolue dans ces activités, ils occupaient plus le niveau subalterne que le niveau dirigeant et détenaient la majorité de l'emploi dans les professions qualifiées. L'émergence d'une classe moyenne serait-elle, dans cette ville cosmopolite, un phénomène essentiellement réservé aux ivoiriens ? Malgré leur prédominance dans l'habitat économique cela ne semble pas être le cas, car les béninois et guinéens sont nombreux dans cette catégorie.

Les couches défavorisées sont fondamentalement hétérogènes.

Cette hétérogénéité a été révélée par la variété des statuts d'occupation du logement évolutif et sommaire, (propriétaire, locataire, squatter, hébergé). En bas de l'échelle se trouvent ceux qui sont hébergés gratuitement, ils représentaient 2,6 % de l'ensemble des ménages en 1978 à Abobo et 5,7 % à Adjamé.

Les spéculateurs propriétaires de plusieurs concessions (légal ou non) se situent en haut de l'échelle des revenus de cette catégorie, de même que les ouvriers qualifiés et les petits employés. Mais la réalité de cette catégorie se prête mal à un classement car elle recouvre des situations très variées.

Cependant avec la crise (depuis 1979), ces catégories ont tendance à se gonfler comme en témoigne le développement de l'habitat sous-intégré (Abobo, Port-Bouët). Les disparités sociales sont de plus en plus grandes et traduisent des écarts grandissants entre les groupes. Malgré l'absence de conflits

urbains, des tensions apparaissent périodiquement à l'égard de la population étrangères. Lors du rejet de la communauté béninoise du Nigéria en janvier-février 1983, les ressortissants de ce pays à Abidjan se

remémorèrent avec angoisse les programmes de 1958. La situation était sans doute plus préoccupante pour les ghanéens.

Dans ce système urbain où l'Etat joue le rôle d'agent moteur, créant les conditions d'accès au sol et au logement, sa fonction est aussi de veiller à l'équilibre et au bon fonctionnement du système. Ceci passe obligatoirement par la planification et l'aménagement urbain.

2. REPERAGE DE CES GROUPES A TRAVERS LES STRUCTURES URBAINES

Il semble que dans le cas d'Abidjan, la structure en quartiers soit un élément commun à toutes les images individuelles, (K. Lynch) (2).

Une telle perception est probablement influencée par le site, la signification sociale des quartiers et la répartition des types d'habitat qui leur confère des paysages urbains différents. C'est elle qui nous a guidé dans le choix des deux échelles d'étude de la ségrégation urbaine : le quartier et à l'intérieur de celui-ci l'habitat.

Le va et vient indispensable de l'une à l'autre a permis de constater que les conclusions tirées au niveau du quartier devaient être remises en question à l'échelle de l'habitat, parfois même infirmées.

2 1 A TRAVERS LES QUARTIERS

Les quartiers sont nettement séparés les uns des autres par des zones non bâties de plusieurs types : bras lagunaires, marécages, ravins, friches, plantations agricoles ou infrastructures routières.

La personnalité de chaque quartier et leur complémentarité renforce l'idée de puzzle. Chacun d'eux se distingue nettement des autres par le plan de la voirie, surtout au niveau de rampe élémentaire déterminée par les voies secondaires et tertiaires. Cependant, c'est essentiellement la répartition des fonctions et des types d'habitat qui les différencie.

Les zones d'activités sont très localisées : le port, Vridi, les zones industrielles de l'île de Petit Bassam et le Plateau, quartier administratif et commercial. Tous les autres quartiers sont à dominante résidentielle, mais le type et la qualité de l'habitat y varient considérablement.

Des quartiers d'habitat de qualité moyenne (économique, évolutif) ou médiocre (habitat sommaire) se distinguent nettement des autres. Il s'agit d'Abobo, de Koumassi, d'Adjamé, de Treichville et des secteurs d'habitat spontané de la rive gauche du Banco et du cordon littoral. Au niveau légèrement supérieur se trouvent Yopougon, Port-Bouët, une partie de Marcory et de Treichville.

Les quartiers résidentiels de luxe se distinguent nettement de tous les précédents. Cocody, Marcory résidentiel, les Deux-Plateaux, zone 4, le Plateau, Riviera appartiennent à cette catégorie. L'emprise au sol du bâti y est beaucoup plus faible que partout ailleurs et les caractéristiques morphologiques des constructions sont différents.

Les cités et ensembles immobiliers font ici figure d'îlots plus modestes, il s'agit au contraire dans le cas d'autres quartiers (Yopougon, Port-Bouët, Locodjro) de secteurs privilégiés.

Les quartiers ne sont donc pas homogènes. Le cloisonnement inter-quartier se double d'un fractionnement intra-quartier.

2 3 A TRAVERS L'HABITAT

2 3 1 Les densités sont révélatrices de disparités

C'est un critère important de différenciation qui révèle indirectement la superficie dont dispose chaque individu pour vivre. Il renforce l'inégalité de la répartition par types d'habitat.

DENSITES PAR TYPES D'HABITAT EN 1977

(en habitants par hectare)

TYPES SECTEURS	A RESIDENTIEL	B ECONOMIQUE	C EVOLUTIF	D EVOLUTIF SOMMAIRE	E SPONTANE
TREICHVILLE	185	355	600	-	-
ZONE 4 BIETRY	50	330	150	-	490
MARCORY	60	285	-	360	650
KOUMASSI	205	365	255	460	530

Source : "Plan directeur d'urbanisme de Petit-Bassam BCET 1980"

Si d'une manière générale le citoyen dispose de plus en plus d'espace au fur et à mesure que l'on grimpe dans la hiérarchie des types d'habitats, quel que soit le quartier, plus ce dernier est populaire, plus la pression démographique est forte, même dans la strate d'habitat de standing.

Ceci signifie que la clientèle de Treichville et de Koumassi dans l'habitat de standing (respectivement 185 et 205 hbts/ha en 1977) est très différente de celle de Marcory et de la Zone 4 (57,9 et 52,4 habitants par hectare en 1973).

Les conditions de vie exprimées en grande partie par le revenu y sont donc différentes.

Cependant dans cette ville, les densités absolues sont moins remarquables que les différences de 1 à 10 enregistrées entre les quartiers. Abidjan ne détient pas de record en matière de densité, aucun quartier n'est véritablement dans une situation d'entassement catastrophique comme les quartier centraux du Caire ou des villes d'Asie.

Cependant ces chiffres ne révèlent leur véritable signification que rapportés au type d'habitat . A Treichville et Adjamé où il n'existait en 1875 que de rares immeubles à un ou plusieurs étages et où la construction constituée d'un seul rez-de-chaussée est encore dominante, les moyennes présentées signifient l'entassement dans certains îlots d'habitat évolutif.

2 3 2 Evolution des différentes catégories d'habitat de 1973 à 1979

L'habitat résidentiel d'une manière générale s'est accru en proportion dans tous les quartiers, cette augmentation est un phénomène remarquable qui correspond à l'accroissement de la classe aisée de la population ivoirienne. Elle se fait dans presque tous les quartiers (Abobo et Yopougon exceptés) aux dépens de l'habitat économique en nette régression entre ces deux dates.

Dans l'ensemble ces variations ne modifient pas le profil des quartiers mais au contraire confirment leur vocation. La vocation résidentielle aisée de la Zone 4, de la Riviera et de Cocody s'est ainsi renforcée entre les deux dates, du fait de l'augmentation en pourcentage de l'habitat résidentiel. De même la construction de logements résidentiels à Yopougon n'a pas modifié sa spécialisation dans l'habitat économique.

Les quartiers où l'habitat évolutif concentre plus de 50 % de la population ont connu soit de faibles variations (Williamsville), soit une augmentation (Treichville, Attiécoubé).

Dans tous les cas les variations enregistrées ne modifient pas la répartition interne de la population dans les différentes strates d'habitat mais révèlent cependant une augmentation des écarts de revenus et l'essoufflement de la politique de logements économiques.

A l'exception de Marcory et de Cocody (relativement équilibrés), les quartiers se définissent tous par la nette prédominance d'un type d'habitat en termes de population hébergée ce qui se répercute obligatoirement sur les densités.

2 3 3 Habitat et ségrégations sociales

Dès 1963 (3) l'habitat économique est largement Akan ou Krou (Adjamé Extension, 220 logements, Cocody habitat), alors que les Mandés du nord et les Voltaïques sont nettement majoritaires dans les secteurs d'habitat sommaire évolutif ou spontané (Adjamé étrangers, Ravin d'Atticoubé, Nouveau Koumassi, Port-Bouet, Gonzagueville). Les villages inclus dans la ville ont encore une majorité de population autochtone (Adjamé ébrié, Cocody village) à l'exception d'Anoumabo qui, bien placé sur l'île de Petit-Bassam, a déjà attiré des immigrants sénégalais et voltaïques. Les extraits des résultats de l'enquête à passages répétés d'Abidjan corroborent l'idée évoquée précédemment selon laquelle les individus ne se répartissent pas au hasard dans les différents types d'habitat.

a) Le privilège d'être ivoirien (Akan ou Krou)

En 1979 les Ivoiriens sont nettement majoritaires dans l'habitat économique et se partagent l'habitat de standing avec les Européens ; tout en y étant plus nombreux que ces derniers (50 % contre 37,4 % d'Européens). Les Akans représentent plus de la moitié de la clientèle de ce standing alors que les Krous dominent dans l'habitat économique, 51 % d'entre eux occupent 30 % des logements économiques. Ils sont par contre plus nombreux dans l'habitat évolutif.

b) Les ethnies du nord et l'habitat de cour

Celui-ci bien que regroupant 50 % des Ivoiriens est surtout le fait des étrangers africains, en particulier des Maliens, des Guinéens et des Voltaïques. Entre 70 et 75 % de l'effectif total de ces ethnies logent dans l'habitat de cour. Les deux ethnies du nord de la Côte-d'Ivoire, Voltaïques et Mandés du nord, ont des pourcentages semblables. Cependant, l'habitat économique leur est beaucoup plus ouvert qu'aux étrangers.

Parmi eux, seuls les Guinéens semblent jouir d'un régime un peu différent puisque 12 % d'entre eux y ont accès. Ceci est lié au fait qu'une partie de l'immigration guinéenne est ancienne et que de nombreux ressortissants de ce pays sont des intellectuels et des fonctionnaires de l'administration ivoirienne qui ont

souvent une double nationalité.

c) L'habitat sommaire est moins discriminant

L'habitat sommaire par contre s'il regroupe surtout des étrangers et parmi eux les plus pauvres : Voltaïques, Maliens et Ghanéens, ne leur est pas réservé en exclusivité. On y rencontre aussi 20 % d'Ivoiriens (Akans et Krous pour la plupart). Ce n'est donc pas un type d'habitat aussi discriminant que les précédents, en raison de la pauvreté qui, dans une ville du Tiers-Monde à forte croissance, touche une grande partie des habitants.

Les éléments déterminants de ces ségrégations passent par les conditions d'accès au logement. Elles ne sont pas toujours directement dépendantes des possibilités financières de chaque citoyen. La proximité de pouvoir, l'ancienneté de l'immigration ne sont pas à négliger.

Le système des logements économiques avec les loyers bloqués à la construction a aussi pour but de faciliter l'accès au logement, mais ceci a essentiellement profité aux Baoulés et au Bétés en raison de leur proximité du pouvoir.

Peut être pourrait-on interpréter la prépondérance des Bétés dans l'habitat économique comme le résultat de concessions consenties par l'Etat baoulé à une ethnies dangereuse (4).

L'intervention de l'Etat est donc déterminante dans la mise en place de ces ségrégations qui ne sont pas exclusivement ethniques ou économiques. Elles sont l'expression d'une société africaine devenue urbaine, où les contrastes violents entre quartiers et types d'habitat de nature socio-économique, sont doublés de subtiles différenciations politico-ethniques. Les privilèges en matière de situation dans l'espace urbain se mesurent autant en termes de pouvoir politique que de pouvoir d'achat, les deux n'étant pas forcément liés.

Pour tenter d'évaluer cette rentabilité nous pouvons évoquer deux exemples de promotion foncière et immobilière. Danga Sud (Cocody), vieux quartier résidentiel de l'époque coloniale, qui était presque à l'abandon en 1971-72 lorsque des S.C.I. commencèrent à y acheter des terrains. Après les avoir aménagés et construits d'immeubles de grand standing sous la direction d'agents immobiliers ou d'architectes de la Côte-d'Azur française, elles revendirent les appartements plus de 200 000 F CFA le m² en 1981-82. La

plus-value réalisée fut énorme car le prix d'achat des terrains avait été très bas dans cette partie vétuste de Cocody.

La promotion immobilière privée produit surtout des appartements de luxe destinés à la vente ou à la location dans des secteurs bien placés (Résidence de l'Indénie, Rue Lepic, Vieux Cocody). Ce genre de

production s'adresse soit à des étrangers, soit à des ivoiriens fortunés. Les investisseurs ont des quartiers favoris, le Plateau qui regroupe 36 % des logements en chantier, Cocody, Marcory et Zone 4.

D'ici un an, les responsables de la Direction centrale de l'urbanisme pensent que 80 % des appartements seront gérés par le secteur privé, compte tenu de l'afflux des nouveaux investisseurs ivoiriens agissant dans le cadre des sociétés civiles immobilières.

Le développement des investissements privés dans l'immobilier est-il un signe de l'émergence ou de la diversification d'une bourgeoisie urbaine, seule une étude sociologique permettrait de l'affirmer.

Le rôle fondamental de l'Etat sur la scène urbaine pèse sur l'ensemble des stratégies. Le contrôle qu'il exerce par l'intermédiaire du droit foncier, de la planification urbaine et de la promotion immobilière publique constituent un cadre rigide.

Jusqu'à une période très récente, les intérêts de l'Etat et ceux d'une certaine bourgeoisie étaient confondus>.L'Etat a été conçu comme un relais dans le processus de formation d'une bourgeoisie économique (Y.A. FAURE et J.F. MEDARD 1982). La privatisation récente d'un certain nombre de sociétés immobilières indique que le capitalisme d'Etat est destiné à disparaître une fois sa mission accomplie.

3 1 STRATEGIES DE CATEGORIES PROCHES DU POUVOIR

3 1 1 Les planteurs sont-ils absents de la ville ?

Une question fondamentale se pose :

Pourquoi les propriétaires fonciers, les planteurs qui détiennent les plus grosses fortunes du pays, n'ont-ils pas investi dans l'immobilier ?

Il est rare qu'une richesse terrienne ne cherche pas à s'implanter dans les milieux d'affaires urbains et à se constituer des rentes par l'intermédiaire de l'immobilier. C'est le processus classique (connu depuis le Moyen-Age en Europe Occidentale). C'est aussi l'un des processus de ségrégation résidentielle observée aujourd'hui dans la plupart des villes d'Amérique Latine (5).

La situation est très différente en Côte d'Ivoire où l'investissement des propriétaires fonciers dans l'immobilier a été faible et tardif. Il s'explique tout d'abord par l'héritage colonial. Il n'y a pas eu en périphérie urbaine de grande propriété foncière contrôlée par les bourgeois de la ville, mais seulement des terres coutumières dont l'aliénation était interdite par le droit foncier dès avant l'indépendance. Ainsi l'existence d'un droit coutumier, puis d'une législation stricte du domaine foncier de l'Etat (grâce à laquelle il s'est substitué au chef de terre) ont été un obstacle au développement d'une spéculation foncière privée (ce type de législation coercitive n'apparaît pas avant les années 1970 dans les pays andins). Par ailleurs, la ville est un phénomène même beaucoup plus récent en Côte d'Ivoire.

Les investisseurs étrangers et l'Etat ont été les premiers promoteurs urbains, les planteurs éloignés des villes ont montré une certaine immaturité jusque dans les années 70 où l'Etat a alors drainé l'épargne vers le domaine agro-industriel. Une exception à la règle cependant, ce sont les planteurs baoulés qui possèdent une grande partie des immeubles de luxe à Abidjan, mais leur richesse immobilière n'est pas toujours dissociable de celle de l'Etat. Ils sont soit des piliers du régime, soit proche de celui-ci.

A Abidjan c'est au contraire le contrôle du développement urbain par l'Etat qui a permis à la bourgeoisie de se constituer un patrimoine urbain. L'Etat intervient toujours en amont (attributions des terrains, prêts) ou en aval (location d'appartements) de la promotion immobilière privée.

D'autre part, dans ses débuts, l'Etat a montré une volonté délibérée de non-intégration des milieux d'affaires abidjanais. L'affaire de J.B. Mockey relatée par J. Baulin (1982) illustre parfaitement l'exemple du rejet d'un homme d'affaires (ayant fait fortune dans la pharmacie) par une classe dominante alors essentiellement constituée de planteurs. Ce complot de 1959 est interprété comme la volonté de réduire à l'impuissance le chef de file de la "néo-bourgeoisie urbaine".

3 1 2 Stratégies pour la constitution d'un patrimoine et d'une bourgeoisie urbaine

Par la procédure administrative d'expropriation des terrains coutumiers, l'Administration est à la fois juge et partie des compensations à verser après avoir pris les terrains. Les détenteurs coutumiers sont donc lésés et écartés du marché foncier et immobilier pour permettre à d'autres de s'y installer avec la complicité de l'Etat (6).

Quel est le sort réservé aux terrains coutumiers convoités par l'Etat ? Après expropriation, les parcelles sont équipées, les rues tracées et des lots sont créés. Les demandes des acquéreurs sont examinées et les lots sont répartis par une commission. C'est ainsi qu'est né aux portes d'Anono le quartier luxueux de Riviera I qui appartient à la famille du chef de l'Etat et à ses Ministres.

Du point de vue juridique, la procédure est légale, le droit est neutre, mais il n'en demeure pas moins que la communauté d'Anono n'a en rien profité de la promotion immobilière réalisée sur ses anciennes terres agricoles et forestières. Le village se trouve aujourd'hui juxtaposé à un quartier de luxe dont les équipements ne lui profitent pas car ils sont d'un niveau trop élevé pour les revenus de sa population. Anono aux rues et aux maisons poussiéreuses (les quelques retombées économiques se situent au niveau d'une centaine de "nounous", "boys-cuisiniers" et gardiens, qui ont trouvé du travail à la Riviéra).

L'Etat s'est substitué au chef de terre puisque c'est lui qui procède (depuis 1963) aux répartitions des terrains après expropriation en honorant le critère de l'intérêt supérieur de la collectivité nationale, c'est-à-dire dans le cadre du plan de développement économique" (Ley, 1970). Il a un contrôle total des transactions foncières de la ville et de sa périphérie et peut ainsi faciliter tel ou tel type de promotion foncière et immobilière. On sait qu'à la Riviéra, les terrains urbains équipés n'ont pas été vendus plus de 1 500 F CFA/m² par la SETU (7), alors que les loyers peuvent atteindre 400 à 500 000 F CFA pour un appartement de 4 à 5 pièces.

La rente foncière ainsi constituée est énorme. Il n'est pas inutile de préciser que la plupart des appartements étant sous un régime de "baux administratifs", les loyers sont versés par l'Etat. Le cas de la Riviéra illustre bien la façon dont une bourgeoisie foncière urbaine a pu se constituer rapidement grâce à sa proximité du pouvoir.

Cependant, en matière de fixation des prix des terrains équipés, les Pouvoirs Publics sont à l'origine d'une plus grande source d'inégalité. Car les prix uniformes pratiqués par la SETU permettent la réalisation d'énormes plus-values foncières dans les quartiers de standing élevé.

En effet, le prix au mètre carré des terrains équipés par la SETU est fixé en fonction du coût global des équipements, en divisant pour une même tranche la totalité des surfaces équipées (sans tenir compte de la qualité différentielle des équipements) par le coût total de l'opération. Le prix de base au mètre carré des terrains équipés est le même quels que soient le niveau de l'équipement, le type d'habitat ou le quartier. En 1983, les terrains équipés à la Riviera et au Banco sont vendus au même prix de base (1500 F le m²) seule la taille des lots varie.

Ainsi, les terrains d'une même tranche, qu'ils soient destinés à accueillir des L.E.M. à Koumassi ou des villas de luxe à Riviera, sont vendus au même prix par la SETU. Le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme n'autorisant pas la péréquation entre les différentes opérations, cela revient à faire payer aux

plus pauvres des équipements dont ils ne bénéficieront pas et à favoriser la réalisation d'énormes plus-values foncières dans certains quartiers destinés par là même à devenir des quartiers de luxe.

3 1 3 Investissements privés dans l'immobilier et naissance d'une bourgeoisie autonome

Cependant, au cours de la période 1975-1981, la participation ivoirienne se développe dans le secteur immobilier sous la forme de co-financement des investissements, pour les trois quarts étrangers et pour un quart ivoirien. Sur la place, la plupart des sociétés civiles immobilières au financement mixte sont franco-ivoiriennes. En 1975, 14 % des entreprises ont un financement mixte, contre 20 % en 1981. Entre ces deux dates, ce secteur s'est considérablement développé.

L'immobilier apparaît donc comme un secteur refuge d'investissement préférentiel en période de crise. Sa croissance s'explique aussi par celle de la population urbaine (11 % par an) et par un certain renoncement de l'Etat en matière de logement social.

Ce changement nous intéresse dans la mesure où il bouleverse la production et le marché urbain. Rappelons qu'en 1980, 14 % seulement des logements occupés correspondaient au parc privé. A la même date cependant, le privé contrôlait déjà 42 % des logements mis en chantier et 55 % des appartements.

Il aurait été très intéressant d'établir quelques statistiques concernant ces sociétés (nombre, progression, types de logements, capital), mais nos tentatives auprès des notaires de la place ont été vaines. Seules les plus importantes, qui figurent au Plan Comptable ivoirien, ont pu être étudiées.

Mais l'aspect le plus intéressant (du point de vue de cette analyse) ne sera pas perçu, car les bilans comptables ne mentionnent ni la localisation des opérations, ni le type de promotion réalisée (à caractère social ou de standing), éléments qui figurent toujours sur les actes notariés. Les S.C.I. inscrites au Plan Comptable Ivoirien sont de plus en plus nombreuses depuis 1975.

C'est une preuve de la rentabilité des investissements dans l'immobilier, qui devient un secteur attractif.

3 2 STRATEGIES POPULAIRES

L'existence de ces stratégies populaires prouve que la crise du logement dans l'ex-capitale est grande, mais aussi que les secteurs fonciers et immobiliers sont bien perçus par les couches modestes comme un placement rentable. Ce comportement n'est sans doute pas récent car les anciens immigrés voltaïques installés à Poto-Poto ont aujourd'hui des concessions d'une cinquantaine de personnes parfois) dont ils réclament la propriété et sur lesquelles ils perçoivent des loyers. Cependant la propension à la spéculation illégale s'est accrue avec l'agglomération. C'est surtout dans les quartiers périphériques moins contrôlés par l'Etat qu'elle s'est développée, et dans les secteurs marginaux difficiles à urbaniser (cordon littoral, marécages, ravins) toujours loin des espaces convoités par le secteur privé capitaliste.

Nous renverrons pour l'essentiel de la description aux articles de Ph. CAZAMAJOR et surtout de Ph; HAERINGER (8).

3 2 1 Profil de squatters aisés

Malgré l'indigence extrême des données, il semble que l'on puisse affirmer qu'une part importante de la population citadine relativement aisée, alimente ce type d'habitat à Abidjan. Plusieurs éléments nous permettent d'avancer cette hypothèse :

- l'importance de l'habitat spontané de qualité à Abobo
- le nombre de citadins propriétaires à Avocatier (quartier spontané au Nord d'Abobo)

Une enquête effectuée par un chercheur de l'ORSTOM (CAZAMAJOR P., 1982) avant la destruction d'Avocatier en 1980, a permis de définir le profil de l'habitant. Sur 40 chefs de ménage enquêtés, 26 étaient locataires et 14 propriétaires, l'âge moyen étant respectivement de 28 ans et de 40 ans. Salariés, quelques uns possédaient même des qualifications techniques ; les rétributions mensuelles montrent qu'il ne s'agit pas des gens les plus défavorisés de la société urbaine.

Rétributions mensuelles dans l'habitat spontané à Avocatier en 1980

Rétributions mensuelles	Propriétaires	Locataires
- de 40 000 F CFA	28 %	33 %
- de 70 000 F CFA	35 %	58 %
70 000 F CFA et plus	36 %	9 %
	} 63 %	} 91 %

La date d'arrivée à Abidjan permet de constater par ailleurs qu'il n'y a parmi eux aucun immigrant de fraîche date. Les locataires ont une expérience de la ville qui se situe entre 3 ans minimum et 17 ans maximum, les propriétaires entre 20 et 30 ans.

Avocatier a joué, à l'instar d'autres quartiers d'Abobo qui l'ont précédé un rôle différent de celui, plus

habituel, de refuge pour les immigrés. Il apporte la preuve que l'habitat spontané est une solution au problème de logement rencontré dans la ville par les salariés, et un moyen pour ceux qui disposent d'un minimum d'argent et d'expérience urbaine, d'accéder à la propriété.

Ce phénomène existe aussi à Dakar où selon Marc Vernière, les ruraux qui affluent vers la capitale (Wolofs, Toucouleurs, Sérères, Diolas...) trouvent d'abord refuge dans les bidonvilles intra muros puis les plus chanceux cherchent à devenir propriétaires d'une parcelle à Pikine irrégulier (Vernière 1973).

Quelle est la part de salariés logés dans ce type d'habitat, comment varie-t-elle selon les quartiers ? Faute de données, il n'est pas possible de répondre à ces questions. Mais ces premiers éléments montrent que l'habitat spontané en périphérie paraît enviable à certains, et surtout qu'il est trop réductionniste d'assimiler tous les squatters à des immigrés ou à des pauvres.

L'affaire d'Avocatier illustre un conflit d'intérêt entre l'Etat et les couches populaires autour de l'occupation du sol urbain. Il tient à faire respecter ses plans et à garder l'initiative sur les terrains à lotir.

Ainsi cette opération apparaît-elle comme une épreuve de force l'opposant aux couches populaires ivoiriennes.

Au-delà de l'échec qu'est le dénouement de cette aventure urbaine, puisqu'elle se solde selon la presse par une perte de 1 050 logements (300 parcelles) correspondant à 5 000 personnes sinistrées, il faut aussi souligner l'importance des pertes difficiles à chiffrer qui correspondent à la promotion foncière et immobilière anéantie.

2 3 2 Stratégies des Attiés face aux Ebriés

Ph. HAERINGER distingue la stratégie purement spéculative des Ebriés de celle, communautaire et familiale, des Attiés. En fait, ces différents types de stratégies foncières populaires que l'on rencontre dans d'autres villes du Tiers-Monde (Dakar, Yaoundé) n'ont qu'une très faible importance à Abidjan, à cause du contrôle des pouvoirs publics et de l'absence de concentrations ethniques au sein de la ville. Il n'y a pas de véritables rivalités ethniques pour l'accès au sol ailleurs qu'à la périphérie nord entre Attiés et Ebriés.

Ph. HAERINGER relate l'histoire d'une famille tout à fait représentative d'une stratégie foncière de conservation du groupe (9). D'après l'auteur : "ces groupuscules Attiés hôtes des Ebriés depuis un siècle, mal connus de l'Administration, pouvaient craindre, à juste titre que leurs modestes terroirs soient ignorés et laminés par la formidable poussée urbaine... mais peut-être aussi d'être contestés par la communauté Ebrié à l'heure des grands marchandages". C'est ce qui les a poussés à réaliser une promotion foncière sur les terres achetées aux Ebriés, au quartier Ayébi avant 1975, puis à Avocatier.

Cependant, les ventes des propriétaires Attiés, à partir de 68-69, vont rallumer la querelle avec les Ebriés. Ceux-ci les accusent de vendre les terres qui leur ont été données (en fait vendues) par leurs parents. Ils réclament un tiers des lots en compensation. Les Attiés ont souvent été obligés d'accepter car aucun acte ne prouvait l'achat des terres, et les terres coutumières sont d'après le droit foncier déclarées inaliénables (cela n'empêche ni les rivalités ethniques, ni les rapports d'exploitation d'exister autour de leur appropriation illégale).

Force est donc de constater qu'à Abidjan, l'initiative privée populaire dans la création de la ville est fort modeste. C'est le résultat d'une politique urbaine très dirigiste, qui a pour conséquence une marginalisation de l'habitat spontané, plus forte que dans d'autres capitales. C'est le prix que certains ont dû payer pour qu'Abidjan devienne la "perle des lagunes".

Les pouvoirs publics désirant promouvoir un urbanisme de qualité à l'occidentale, étouffent toutes les possibilités d'expression urbaine populaire, qui ne peuvent trouver de satisfaction que dans des situations illégales et/ou des espaces très marginaux. Avec l'affaire d'Avocatier, c'est le désir des Ivoiriens modestes d'accéder à la propriété qui a été refoulé, mais ce désir est aussi celui de nombreux immigrés qui s'installent à Koumassi, à Marcory Poto-Poto ou à Port-Bouet. Car les stratégies foncières populaires sont variées. Entre ceux qui ont le désir et les moyens d'accéder à la propriété et ceux qui ont un besoin impérieux de trouver un toit, de nombreux cas de figures intermédiaires se rencontrent.

Les stratégies foncières du secteur capitaliste sont toutes mues par le même objectif : réaliser un placement ou un investissement rentable. Ici, l'accès au sol se pose plus souvent en terme de nécessité vitale. Pour 90 % des immigrés étrangers ou ivoiriens, il faut trouver un toit. Ce qui explique que

l'hébergement gratuit et la location soient si répandus (+ 75 % de la population est locataire de son logement en 1980) dans l'habitat évolutif. Les hébergés et les locataires à la merci de leur logeur dans l'habitat spontané, sont dans une situation des plus précaires ; celle-ci varie cependant en fonction de leur revenu et du lien de parenté existant, ou non, avec lui. Les propriétaires-logeurs ont une position solide mais leur rente illégale vivra jusqu'au jour où l'Etat ayant décidé de raser le quartier, leurs investissements s'en iront en fumée.

3 2 3 Concessions aux catégories de revenus moyens : vers une reconnaissance des classes moyennes

Une partie des couches modestes de la ville (ivoiriens surtout) dispose de l'épargne suffisante pour prendre en charge son logement. Après des années d'hésitation, l'Administration semble en prendre conscience.

Par ailleurs, les pouvoirs publics ne peuvent pas laisser s'accroître une tension sociale qui résulte de la demande grandissante de logements, d'autant que les demandeurs sont surtout des ivoiriens.

Le journal *Fraternité Matin* du 17 novembre 1982, rapportait les propos suivants du Directeur central de l'urbanisme : "La pression foncière devenant de plus en plus forte et pouvant à la longue entraîner des troubles sociaux, le Gouvernement a pris de nouvelles décisions (en matière de politique de l'habitat), en essayant de concilier les besoins de la population avec ses moyens financiers". Car il y a en effet 50 000 demandes de terrain déposées auprès de la S.E.T.U. et des sociétés immobilières d'Etat en 1980, 40 000 portent sur le logement économique. En fait, il faudrait mettre chaque année 3 000 hectares de terrain à la disposition de la population pour stopper la pression foncière.

Ainsi, après trois ans d'arrêt des programmes de logements sociaux, l'Etat a annoncé en novembre 1982, une reprise de la construction sous une forme qui laissera plus d'initiative aux couches modestes.

Cela s'est traduit concrètement par une opération de 1 000 hectares lancée dès décembre 1982. Les terrains situés au "kilomètre 18" de la route d'Anyama et sur la route de Bingerville au-delà d'Akouédo, étaient vierges et régis par le droit coutumier, donc immédiatement accessibles. Cette opération permettra de satisfaire plusieurs milliers de familles auxquelles seront attribuées des parcelles.

Les équipements seront réduits au minimum : voirie principale, eau, électricité. L'épargne individuelle trouvera donc là à s'investir en toute légalité. Mais l'Etat contrôle la promotion foncière. Par ailleurs, la promotion immobilière privée est limitée à la production de l'habitation. Il y a donc peu de possibilités d'investissement pour le petit épargnant, c'est peut-être ce qui explique l'énorme succès des sociétés civiles immobilières.

Quels acquéreurs ces terrains, loin du centre-ville et des autres quartiers, trouveront-ils ? On aboutit une fois encore à une forme de marginalisation. La croissance spatiale d'une ville comme Abidjan peut-elle se concevoir autrement ?

Le financement de l'acquisition des terrains et de la construction est assuré par les diverses banques locales (B.C.C.I. - S.G.B.C.I.). Une gamme de prêts à moyen terme proposée depuis 1982 aux couches moyennes devrait permettre de développer l'accès à la propriété.

Mais pour plusieurs raisons, ces catégories de population préfèrent se tourner vers l'habitat illégal : leur faible solvabilité, le poids du système juridique (difficultés d'obtention d'un prêt), la pénurie de terrains à lotir (50 000 demandes non satisfaites en 1982). Si l'Etat offre des terrains à lotir, les problèmes de solvabilité restent entiers.

Après l'achat du terrain, l'épargne familiale est le plus souvent engloutie. Pour financer son logement, l'Ivoirien moyen ne peut avoir recours aux prêts des banques car les conditions d'attribution exigent un revenu élevé et fixe, et la possession d'un titre foncier légal. Ces trois conditions sont rarement réunies.

La création de ce système de crédit en 1982 permettra-t-elle à une partie modeste de la population, rendue solvable, d'acheter légalement des lots, de les construire plus vite et mieux ?

NOTES

(1) (P. Vennetier, 1976)

(2) "Chaque représentation individuelle est unique, une partie de son contenu n'est que rarement, ou jamais, communiquée et pourtant elle rejoint l'image collective, qui, suivant l'environnement est plus ou moins contraignante". K. Lynch "The image of the city" Dunod, Paris 1960.

(3) SEMA Etude socio-économique de la zone urbaine d'ABIDJAN 1962, SEMA CASHA PARIS 1968. (2) E. P. R. 1978-1979

(4) Les Bétés sont très nombreux dans la fonction publique et considérés comme les intellectuels ivoiriens. A plusieurs reprises, l'Etat baoulé s'est heurté à leurs exigences (troubles universitaires de février 1982 et d'avril 1983 dont deux intellectuels bétés furent rendus responsables.

(5) In Promotion foncière et Stratification résidentielle à la périphérie des métropoles de l'Amérique Andine tropicale, J.P. DELER 1977 - CEGET CNRS.

(6) Pour prendre possession de force des terrains coutumiers, l'administration utilise l'article 1er, 4ème alinéa, du Décret du 15 Novembre 1935 qui stipule que "l'occupation de la partie de ces terres qui serait nécessaire à l'Administration pour la création ou l'agrandissement de centres urbains ou pour des constructions et aménagements d'intérêt général peut être prononcée". Elle peut avoir lieu pour tout motif d'intérêt général ce qui est un concept bien plus large que celui d'"utilité publique" et laisse à l'Administration une plus grande liberté d'action (A. Ley, 1970).

(7) Société d'Equipement des Terrains Urbains. Créée en 1971. Elle n'a pas de politique propre : c'est un outil au service de l'Etat par l'intermédiaire du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Avant sa création, les travaux d'équipement étaient réalisés par l'Etat. Aujourd'hui, l'Etat ne participe pas à son financement, la SETU mobilise les ressources des sociétés immobilières et des investisseurs.

(8) L'essentiel des informations concernant les stratégies populaires est résumé dans "stratégies privées d'occupation de l'espace en milieu urbain et péri-urbain", Ph. HAERNGER" in Enjeux fonciers en Afrique Noire, ed. ORSTOM-Karthala, 1983.

(9) "L'initiative la plus spectaculaire est celle d'une famille de Nguessankoi qui donna son nom au quartier Ayébi. Elle fut en effet la cheville ouvrière de ce lotissement au coeur duquel elle s'installa, s'y réservant quarante-quatre lots sur lesquels furent simultanément mises en chantier quarante quatre villas jumelles d'une conception originale, mais qui ne s'élèvent guère qu'au rythme d'une rangée de briques par an, le seul salaire confortable dont dispose la famille ne permettant pas d'en faire plus. La passion créative du jeune chef de famille Ayébi, géomètre de métier, se manifeste encore par des rues complantées de palmiers et surtout par une école primaire de bonnes dimensions qu'ils sut mettre en place très tôt et qui fut certainement un bon facteur de développement pour ce quartier à l'origine très isolé", Ph. HAERINGER, in Enjeux du foncier en Afrique Noire, ORSTOM-Karthala, 1982

REFERENCES UTILISEES

- AMIN S., Le développement du capitalisme en Côte d'Ivoire, Ed. de Minuit, Paris, 1971.
- ARMAND M., Abidjan : structures urbaines et différenciations sociales. Thèse de 3^{me} cycle, Aix en Provence, mars 1984.
- BALANDIER G., "Problèmes des classes sociales en Afrique Noire", Cahiers internationaux de sociologie, n° 6, 1966.
- BAULINJ., La politique intérieure d'Houphouët-Boigny, Eurafor Press, Paris, 1982
- CAZAMAYOR P., Avocatier quartier spontané d'Abidjan, ORSTOM-Petit-Bassam, Abidjan, 1981.
- FAURE Y.A. et MEDARD J.F. (études réunies), Etat et bourgeoisie en Côte d'Ivoire, Karthala, Paris, 1982.
- LEY A. Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire, Thèse, Editions Pichon et Durand Auzias, Paris, 1970.
- LYNCH K., The image of the city, Dunod, Paris, 1960
- HAERINGER Ph., Le problème de l'habitat à Abidjan, ORSTOM-Petit Bassam, Abidjan, 1974
- HAERINGER Ph., "Quitte ou double. Les chances de l'agglomération abidjanaise", Revue urbanisme, n° 111-112, Paris, 1969.
- HAERINGER Ph., "Stratégies populaires pour l'accès au sol dans la ville africaine. Une grande partie de dés dans la banlieue d'Abidjan (ou l'impossible débat avec l'Etat)" in Enjeux fonciers en Afrique Noire, Karthala, 1982.
- VERNIERE M., "Pikine, ville nouvelle de Dakar, un cas de pseudo-urbanisation", Espace géographique, n° 2, 1973.
- VENNETIER P., Les villes d'Afrique tropicale, Masson, Paris, 1976.

MISE AU POINT

Au nom du groupe je remercie Myriam Armand d'avoir bien voulu se livrer à cet exercice -pas du tout facile- de repérage des clivages socio-spatiaux dans cette bonne ville d'Abidjan, et cela en s'efforçant de regarder au-delà de l'évidence des formes. Malheureusement pour elle, je suis moi-même un vieil abidjanais et, sur un sujet aussi délicat -comme elle le dit- il n'est pas étonnant que je sois en désaccord avec certaines propositions de son analyse. Mais je me contenterai, ici, de réagir à un seul passage, m'y sentant d'autant plus autorisé que M. A. y utilise l'une de mes publications.

Dans son paragraphe 322, M.A. affirme à deux reprises que "les stratégies foncières populaires" ou "l'initiative privée populaire dans la création de la ville" sont de très faible importance.

Elle n'a raison de le dire qu'en considération du fait que -sauf exception- l'Etat se réserve en droit l'initiative de l'acte de lotissement. Mais en face de cette position, confortée par une grande présence, sur le terrain, de l'urbanisme étatique, les revendications et les pratiques des ayant-droit coutumiers développent tout de même une très puissante dynamique. Celle-ci ne rend d'ailleurs pas compte à elle seule de toutes les "stratégies foncières populaires". Une part importante de l'urbanisation spontanée -qui au total assume tout de même plus de 25% des besoins de logement- obéit à d'autres pulsions.

Mais pour en rester sur le terrain abordé par M.A. dans le passage incriminé, à savoir l'initiative des communautés villageoises coutumières, il est surprenant que M.A. lui trouve une si faible amplitude. La banlieue nord dont elle parle (Abobo) est presque toute entière le produit de cette initiative, et elle abrite aujourd'hui plus d'un demi-million d'habitants! Les banlieues est et ouest, davantage prises en charge par l'Etat, n'y ont pas échappé non plus.

La lutte de vitesse qui oppose les deux forces (Etat et communautés coutumières) déborde d'ailleurs, pour une part, le clivage légal/illégal. Elle s'exerce en effet aussi, fort heureusement, sur le terrain de la négociation. C'est ainsi que chacune des nombreuses communautés villageoises qui se sont fait rejoindre par l'agglomération abidjanaise a obtenu de lotir en toute légalité un toujours très vaste périmètre de sauvegarde. Et ces périmètres participent aussi, en dépit de leur statut communautaire, à l'offre foncière urbaine, notamment par le biais de l'emphytéose.

Tout cela étant dit, il reste, c'est vrai, que l'Etat ivoirien exerce une maîtrise peu commune sur le sol urbain ou péri-urbain, et que les formes les plus classiques de la spéculation foncière sont plus ou moins absentes du scénario abidjanais.

Ph. H.

GROUPE DE RECHERCHE

Villes et citadins des tiers-mondes

(CNRS, ORSTOM, Université LYON II)

Programme "Citadinités"

Dossier n° 2

**ANTHROPOLOGIE ET SOCIOLOGIE DE
L'ESPACE URBAIN**

Document provisoire

Octobre 1986

Mise en forme du dossier :

- Ph. HAERINGER

- J.C. DAVID

GLYSI - Département 'D' ORSTOM - IRMAC

correspondance : GLYSI, Université Lyon II, Avenue Pierre Mendès-France - 69500 BRON

Tél. : 78 00 69 83