

CRISES ET RECOMPOSITIONS DANS LES MODES D'HABITER ET LES PRATIQUES SOCIALES A ABIDJAN

Avertissement

0 Background

0.1. Abidjan dans la Côte d'Ivoire et en Afrique de l'Ouest

I Le fait urbain à Abidjan

1.1. Caractéristiques socio-économiques et politiques principales de la ville d'Abidjan jusqu'au début des années 1990

1.2. Historique de l'action publique dans la ville d'Abidjan

1.3. Présentation des pratiques et modes d'habiter « traditionnels »

II Crises et mutations

2.1. Crises économiques, sociales et politiques et conséquences sur la vie urbaine

2.2. Mutations en cours dans les modes d'habiter

III Dynamiques de recompositions spatiales et sociétales

3.1. Dynamiques de fragmentation et de recomposition de l'espace et la crise et de la gouvernance urbaine

3.2. Effondrement des liens sociaux et émergence d'une nouvelle culture urbaine

3.3. Conclusion

Avertissement

Cet article est basé sur les résultats du projet de recherche « changements sociaux et modes d'habiter, étude quelques indicateurs à Abidjan » ; projet de recherche initié par le Pôle d'Excellence Espaces et Sociétés en Afrique Noire.

Le Pôle d'Excellence Espaces et Sociétés en Afrique Noire est un pôle d'excellence régional constitué autour de l'Ecole Africaine des Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme et soutenu par l'Agence Universitaire de la Francophonie.

Ce travail de recherche a été effectué par une équipe comprenant plusieurs chercheurs que sont : Dr KOUADIO N'Da, Directeur Général de l'EAMAU, Dr ATTAHI Koffi, Directeur de l'Aménagement Urbain et du Développement Local du Bureau National des Etudes Techniques de Développement de Côte d'Ivoire, Dr APESSIKA Kouamé, DJEGUEMA Adébayo, KRA Kouman, SEKA Yapi Eric.

0. Background

0.1. Abidjan dans la Côte d'Ivoire et en Afrique de l'Ouest

La ville d'Abidjan, qui compte une population estimée en 2001 à 4 151 311 habitants est actuellement la capitale économique de la Côte d'Ivoire. Ce pays francophone d'Afrique de l'Ouest est le premier pays exportateur mondial de cacao, le deuxième exportateur de café. La Côte d'Ivoire est également exportatrice de plusieurs autres matières premières minérales ou végétales (bois tropicaux, ...).

La Côte d'Ivoire, dont la population est estimée à près de 20 millions d'habitants (11 millions au dernier recensement de 1988) sur une superficie de 320.000 km² est considérée comme la première force économique en Afrique de l'Ouest francophone. La ville d'Abidjan concentre près de 40 % de la masse monétaire de l'UEMOA, une union douanière, économique et monétaire qui regroupe les pays d'Afrique de l'Ouest ayant pour devise le Franc CFA, monnaie autrefois arrimée au Franc Français et désormais à l'Euro.

La ville qui n'existait pas au début du siècle a subi une forte croissance démographique. Alors qu'elle comptait à peine 50.000 habitants en 1950 a est devenue millionnaire dès 1975. A cette période, sa croissance démographique était de l'ordre de 10 %, ce qui correspond à un doublement tous les 6 ou 7 ans. Au début des années 80, cette croissance s'est légèrement infléchi et est désormais de l'ordre de 3 % à 6 %.

La ville a une population très cosmopolite comprenant des ivoiriens de tous les groupes ethniques (Akan, Mandé, Krou,...), et des étrangers en provenance surtout des pays voisins. La population non africaine (européens, syro-libanais,...) est de l'ordre de 3%. Ce qui constitue la plus forte proportion dans la région. En 1978, les communautés étrangères représentaient plus de 38% de la population locale. En outre, 35% seulement des résidents sont des natifs de la ville d'Abidjan.

Abidjan est devenue capitale de la Côte d'Ivoire en 1904, ce statut est conforté par un interventionnisme d'Etat qui fait d'elle la plaque tournante d'un système d'échanges caractérisé par l'exportation de matières premières et l'importation de produits manufacturés de grande consommation. La ville dotée d'un important port en eau profonde et desservie par un réseau ferroviaire par lequel sont desservis les pays de l'hinterland est également le principal pôle industriel.

La ville a perdu son statut de capitale politique au profit de Yamoussoukro, mais demeure le véritable centre économique. Depuis la réforme opérée en 2001 qui lui confère le statut de District autonome elle comprend treize (13) communes que sont les dix (10) communes de la ville d'ABIDJAN auxquelles s'ajoutent trois (3) communes périphériques.

De 1965 à 1989, la superficie urbanisée de la ville d'Abidjan de la même façon que sa population. Ainsi de 3 685 ha en 1965, elle est passée à 8 145 ha en 1975 puis à 13 540 ha en 1985 pour atteindre 15 970 ha en 1989.

En 1965, Abidjan se structurait principalement autour des trois communes du Plateau, d'Adjamé et de Treichville qui assuraient respectivement les fonctions administratives, commerciales et industrielles. Mais à partir de 1975, l'urbanisation des trois (3) communes périphériques, Abobo, Yopougon et Cocody, va s'intensifier en vue d'accueillir l'extension de l'habitat. Aujourd'hui le front d'urbanisation atteint les communes périphériques d'Anyama, Bingerville,...

I. Le fait urbain à Abidjan

1.1. Caractéristiques socio-économiques et politiques principales de la ville d'Abidjan jusqu'au début des années 1990

De l'indépendance de la Côte d'Ivoire jusqu'au début des années 1990, le pays a connu plusieurs phases continues de stabilité politique, de prospérité et de croissance économique, lié au cours avantageux de matières premières et aux effets de politiques de développement et d'industrialisation. Des grands travaux ont été entrepris pour aménager le territoire, ainsi on peut citer les projets de développement de la Vallée du Bandama, ou de la région de San Pedro où fut créé un second pôle de développement basé sur les activités portuaires et industrielles. Les grands travaux entrepris ont eu également pour effet de doter le pays de puissantes infrastructures et de faire d'Abidjan la vitrine de l'Afrique de l'ouest.

Le miracle économique ivoirien

La situation socio-économique au cours de cette période se justifie par les choix fondamentaux opérés par le nouveau pouvoir ivoirien au lendemain de l'indépendance. Ces choix qui ont favorisé le "miracle ivoirien" se résument en quatre objectifs de développement prioritaires :

- le développement d'une agriculture d'exportation devant favoriser l'émergence d'une industrialisation tournée vers le marché intérieur ;
- l'ouverture à l'extérieur traduite par l'appel à la main d'œuvre, aux techniciens et aux capitaux étrangers ;
- le libéralisme économique ;
- le capitalisme d'Etat.

La mise en œuvre de ces choix a permis de réaliser une croissance économique soutenue de 7% par an en l'espace de deux décennies (1960-1980).

La réussite du "modèle ivoirien" au cours de ces deux décennies a largement bénéficié à l'agglomération abidjanaise, qui a bénéficié d'une accumulation préférentielle des moyens de production, des services et des hommes.

Le boom économique local

L'agglomération abidjanaise concentre l'essentiel des emplois "modernes" et fournissait dès 1975 près de 90 % de la valeur ajoutée du commerce "moderne", 80% de celle du secteur tertiaire, 65% de celle du secteur secondaire et génère plus de 50 % de la consommation finale commercialisée des ménages. En outre, en 1978, Abidjan accueille plus de 67 % des actifs du secteur tertiaire et 32% des actifs du secteur secondaire.

Une stratification sociale de l'espace urbain

Au début des années 1970, les nouvelles extensions de la ville ont illustré la stratification sociale qui marque à ce jour le paysage de la ville : à l'est la Riviéra (et les Deux-Plateaux) pour les classes aisées et moyennes supérieures, à l'ouest Yopougon pour les couches médianes salariées, au nord Abobo dont les ressorts furent ceux d'une urbanisation populaire "spontanée".

La ségrégation spatiale est donc une des caractéristiques sociales dominantes de la ville d'Abidjan.

La persistance des valeurs culturelles traditionnelles au sein de la société

Au lendemain de l'indépendance, la société abidjanaise en construction est fortement marquée par l'empreinte des valeurs culturelles africaines notamment la solidarité sociale. Cette solidarité a joué un rôle primordial dans le peuplement de l'agglomération abidjanaise particulièrement dans l'insertion sociale et résidentielle des nouveaux migrants. Cette insertion s'opère généralement à l'intérieur et par le biais de réseaux familiaux ou de village.

De même, la solidarité s'exprime à travers des réseaux plus élargis tels que les réseaux professionnels, religieux ou socio-culturels en diverses circonstances (réjouissances, funérailles...). La prospérité économique d'alors constitue un adjuvant essentiel à la consolidation et à l'expression de ces multiples formes de solidarité.

Ces conditions ont favorisé la construction d'une société vivant dans une prospérité, une sécurité et une cohésion relatives.

1.2. Historique de l'action publique dans la ville d'Abidjan

L'action publique à Abidjan est exemplaire dans le contexte ouest-africain. En effet de grandes ressources ont été dégagées pendant quatre décennies pour aménager le site de la ville, accidenté et marqué par une végétation équatoriale et une pluviométrie abondante, pour réaliser des infrastructures de grandes capacités et aussi pour construire un parc immobilier conséquent pour les besoins du secteur tertiaire et aussi pour le logement des populations. L'action publique va se dérouler en deux phases : celle où l'Etat va jouer un rôle exclusif

L'ère de l'Etat-providence (Etat planificateur, régulateur et entrepreneur)

A l'instar des autres villes africaines, Abidjan connaît de 1960 à 1980 deux modes de production de l'habitat : l'autoproduction et la production étatique. Ce qui est exceptionnel dans le cas d'Abidjan, c'est que face à l'ampleur des moyens financiers, techniques et matériels déployés par l'Etat, l'autoproduction va demeurer marginale.

L'action publique a été mise en œuvre par des organes efficaces que sont :

- le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme créé en 1961
- le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD), créé en 1966, et son Atelier d'Urbanisme de la Région d'Abidjan (AURA). Créé en 1968, ce service va procéder à plusieurs opérations d'urbanisme (lotissement, restauration et rénovation urbaines) destinées essentiellement à améliorer le cadre de vie et à favoriser la construction des logements.

L'Etat va aussi mettre en place des sociétés immobilières chargées de construire des logements économiques, cheville ouvrière de la politique du logement :

- la SUCCI (Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire), créée en 1959, qui va produire des ensembles immobiliers à petite échelle dont la première cité appelée 220 logements ;
- la SICOGI (la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière) dans laquelle l'Etat détient 56% des actions et qui va construire des ensembles économiques et équipés ;
- la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat), société immobilière d'Etat créée en 1963, va construire des logements économiques en location simple.

Cette action est soutenue par une structure d'aide financière, la BNEC créée en 1975 une structure technique, la SETU (Société d'Équipement des Terrains Urbains). Ce dispositif a permis de renforcer considérablement le parc immobilier à Abidjan qui a atteint 16 700 logements dès 1977.

L'ajustement de l'interventionnisme d'Etat et l'émergence des promoteurs privés

La croissance économique basée sur l'agriculture d'exploitation a permis, de 1960 en 1978, de financer et de subventionner la production des logements socio-économiques. Les capitaux extérieurs engrangés y ont joué un rôle essentiel puisqu'ils représentent 37% du financement global.

Mais à partir de 1978, l'Etat doit faire face à la baisse des cours du café et du cacao et à l'arrêt des crédits extérieurs, entraînant du coup un amincissement considérable des ressources étatiques. L'Etat est alors contraint de réviser sa politique d'habitat, les dispositifs jusque là expérimentés étant devenus très coûteux.

En 1983, sous l'influence de la Banque Mondiale, l'Etat adopte de nouvelles orientations. La SICOGL va ralentir sa production et transformer ses programmes de location simple en location vente. La SOGIFIHA est liquidée en 1984 sous la pression des difficultés financières. La SETU et d'autres organismes connaissent également le même sort.

Dès lors, on assiste au cours de la décennie 1980-1990 à un ralentissement important de la production des logements de promotion. Cette chute de production du secteur public sera par la suite comblée par l'émergence d'un secteur privé dynamique. Dans ce contexte, l'autoproduction demeure toujours faible du fait de la faible capacité d'épargne des ménages.

1.3. Présentation des pratiques et modes d'habiter « traditionnels »

Les quartiers résidentiels et l'habitat économique produit par l'Etat

La plupart de ces quartiers réalisés par les structures étatiques comportent des logements «*en bande*» ou «*en hauteur*».

Les logements «*en bande*» sont délimités par des clôtures basses dans un contexte marqué par une quiétude relative. Les logements «*en hauteur*» sont des immeubles collectifs de plusieurs niveaux gérés par les sociétés immobilières d'Etat que sont la SOGIFIHA et la SICOGL. Cette gestion concerne principalement les espaces communs tels que les escaliers, les aires de stationnement et les cours intérieures. La plupart de ces logements n'ont bénéficié d'aucune clôture.

La majorité de ces logements étant en location simple ou en location vente avec des cahiers de charges rigoureux, les résidents s'efforcent d'adapter leurs besoins et modes de vie à l'aménagement initial. Cette contrainte a suscité des réserves de la part de certains résidents qui trouvent ces logements inadaptés et trop petits eu égard à la taille de leur ménage.

Cet allongement de la taille du ménage s'explique en partie par l'insertion résidentielle des membres de la famille élargie qui s'effectue généralement sous le même toit que le tuteur. Dans ces conditions, il est fréquent que des personnes dorment dans le séjour ou de voir plusieurs enfants partager la même chambre. Par ailleurs, nombre de résidents manifestent peu d'intérêt à la maintenance de ces logements si bien que beaucoup se sont détériorés de l'intérieur comme de l'extérieur. Cette situation est dans une certaine mesure imputable aux sociétés gestionnaires.

L'Habitat de Cour

L'habitat de cour ou la cour commune classique est le lieu de manifestation et de déploiement privilégié des valeurs culturelles africaines notamment la solidarité.

Dans les quartiers populaires aménagés suivant des trames rectangulaires, l'habitat de cour est la forme dominante. Les parcelles à cases mono familiales ont laissé place avec l'accroissement démographique à des formes pluri familiales. L'habitat de cour se présente sous la forme d'une dizaine de logements pour une parcelle de 400 m², autour d'une cour où cohabitent des locataires, avec parfois le propriétaire.

L'habitat de cour est dans une certaine mesure la formule idéale pour l'épargne des citadins des classes populaires qui ont pu acquérir une propriété foncière. Les constructions couvertes de tôles sont généralement en bandes un bâtiment long côté rue, un bâtiment long en fond de cour, chacun divisé en quatre ou cinq logements de 1 à 3 pièces. Les deux autres côtés de la cour sont occupés respectivement par les cuisines et les sanitaires, les unes et les autres extrêmement rudimentaires. Au centre de la cour, l'arbre à palabre.

Un relevé exécuté en 1989 par l'Atelier d'urbanisme d'Abidjan évalua à 20 % de la superficie habitée la place occupée par les villas ou pavillons des classes aisées ou relativement aisées, à 25 % la place des opérations groupées des sociétés immobilières (dont 4 % en immeubles collectifs), à 40 % la place de l'habitat sur cour (dont 4 % hors lotissement), à 13 % la place de l'habitat précaire (dont 3,5 % sous les cocoteraies côtières), enfin à 2 % seulement la place des immeubles d'appartements hors des opérations groupées. Les sites villageois sont ici inclus dans le concept d'habitat sur cour. On note aussi une influence de l'habitat planifié sur l'habitat de cour. Ainsi certaines améliorations qualitatives ont été observés, empruntées aux modèles de l'habitat planifié.

II. Crises et mutations

2.1. Crises économiques, sociales et politiques et conséquences sur la vie urbaine

La vie des abidjanais depuis 1980 a sensiblement évolué, par le fait des crises qui sont survenues sur le plan économique, social et politique. Ces crises générés par des facteurs internes (inégalités sociales, ...) et externes (cours des matières premières, mondialisation,...) seront à la base des modifications importantes qui surviennent.

La crise économique et l'accroissement de la pauvreté

A partir de 1978, on assiste à l'effondrement des cours mondiaux du café et du cacao. Cette crise économique aura des répercussions négatives importantes sur le niveau de vie de nombre des ménages abidjanais en particulier ceux des quartiers populaires. La société abidjanaise se paupérise au fil des ans au même rythme que le chômage qui ne cesse de s'accroître.

A Abidjan, le ratio de pauvreté est passé de 0,7 en 1988 à 20,2 en 1995. De même la sévérité de la pauvreté qui est de 0,1 en 1985 va atteindre 1,5 en 1995. Par ailleurs, chez les chômeurs, l'incidence de la pauvreté a atteint 52,7 en 1995.

La disparition des liens sociaux coutumiers

Causé par l'appauvrissement des populations urbaines, l'effritement des liens communautaires se traduit par l'individualisation de la société. A cet égard on note que l'insertion résidentielle et sociale des migrants, naguère facteur et moyen de solidarité, s'effectue de plus en plus difficilement face à la raréfaction des ressources. D'autre part les services à la famille et la redistribution d'une partie des revenus connaissent des rationnements. Nombreux sont les chefs de ménage qui espacent et écourtent de plus en plus leurs séjours au village.

La modernisation de la société

Par ailleurs, de nouveaux phénomènes sociaux apparaissent au lendemain des années 1980. Elles sont liées aux effets des politiques sociales et d'éducation et se traduisent par la féminisation du travail. La modernisation de la société est également liée à la consolidation des pratiques sociales créées et entretenues par les classes moyennes au cours des 4 décennies précédentes. Les classes moyennes inscrites dans la logique de la société de consommation adoptent un mode de vie qu'on peut qualifier d'occidental.

Le recul de l'action publique

En outre, face à la crise de l'appareil municipal dans la fourniture et la gestion des services publics locaux, de nouvelles formes d'offre et de gestion de proximité émergent. Ce phénomène se généralise à tous les quartiers de l'agglomération et concernent de plus en plus l'offre de sécurité et de l'hygiène publique.

L'accroissement de l'insécurité

La persistance de la crise économique a accentué la situation du chômage créant ainsi les conditions de la multiplication des délits et autres actes de délinquance. Les vols à main armée, les cambriolages, les viols et l'abus de la drogue sont devenus des fléaux sociaux majeurs qui ne cessent de s'accroître au fil des ans.

Le système de sécurité mis en place au sein de l'agglomération s'avère insuffisant et parfois inopérante face à des phénomènes multiformes. La situation est d'autant plus sérieuse que les quartiers résidentiels de Cocody, perçus jusqu'alors comme étant des « zones sécurisées », sont devenus des foyers d'insécurité où des malfrats de tout acabit opèrent de jour comme de nuit avec à la clé de nombreuses pertes matérielles et humaines. Les zones traditionnellement criminogènes comme les communes d' Adjamé, d'Abobo ou de Koumassi ont conservé malheureusement cette triste célébrité.

Il faut aussi souligner que l'état de guerre que connaît le pays depuis 2002 a contribué à l'accroissement de l'insécurité au sein de l'agglomération. Par deux fois en décembre 1999 et novembre 2004, les portes de la prison civile ont-elles été ouvertes pour laisser s'évader des milliers de détenus dont des caïds de la pègre.

2.2. Mutations en cours dans les modes d'habiter

Les modes d'habiter déployés en réponse à l'insécurité grandissante

Face à l'accroissement de l'insécurité et à la crise du système de sécurité publique, les résidents développent diverses pratiques notamment l'érection de hautes clôtures autour des logements et/ou la constitution d'enclaves résidentielles.

L'approche des hautes clôtures est adoptée dans la quasi-totalité des quartiers que compte l'agglomération abidjanaise. Elles sont perceptibles aussi bien dans les quartiers résidentiels que dans certains quartiers populaires. Les clôtures sont généralement rattachées au toit de la maison qui couvre dans la plupart des cas tout ou partie de la cour intérieure.

En outre, certains ménages à revenus élevés n'hésitent pas à recourir au service d'un gardien engagé individuellement ou d'une société de gardiennage. Ce phénomène qui est perçu comme un gage supplémentaire de sécurité se généralise de plus en plus au sein des quartiers résidentiels.

Les modes d'habiter liés à la modernisation de la société

Dans le centre urbain abidjanais, plusieurs modes d'habiter témoignent d'une modernisation de la société locale notamment :

- les cours communes individualisées ;
- les studios d'habitation et les résidences meublées et ;

Apparue au début des années 1990 comme indicateur pertinent du mode d'habiter, la cour commune individualisée se démarque de la cour commune classique par la « *privatisation* » des locaux de services (wc, douche et cuisine) et par l'apparition de courettes individuelles.

Les studios d'habitations et les résidences meublées répondent à des besoins spécifiques liés à la modernisation de la société locale. Les studios d'habitation répondent particulièrement au besoin d'autonomie des jeunes et à l'accueil des jeunes couples attendant d'avoir les moyens suffisants pour accéder à des logements plus spacieux. S'agissant des résidences meublées, elles viennent en réponse aux attentes des cadres ivoiriens ou expatriés en mission de longue durée (3 jours à 6 mois) à Abidjan.

Les modes d'habiter liés à la crise économique

Ces modes d'habiter se résument essentiellement à :

- l'appropriation des logements
- au développement de la sous-location et de la colocation.

Cette appropriation des logements construits par les opérateurs immobiliers ou des particuliers donne lieu à diverses modifications. Les modifications structurelles consistent à des travaux visant à transformer la structure existante du bâti qu'elle soit interne ou externe.

Il s'agit d'adapter le logement aux besoins du ménage (extension de certaines pièces, création de pièces autonomes), de libérer ou de créer d'autres pièces en vue d'accueillir des activités génératrices de revenus.

La colocation concerne généralement des personnes vivant seules ou avec des enfants qui mettent ensemble leurs ressources afin de louer un logement plus décent. C'est un phénomène qu'on rencontre aussi bien dans les quartiers résidentiels que dans les quartiers populaires.

La sous-location est particulièrement le fait des veuves ou des personnes financièrement en difficulté et occupant des logements de grande taille. Elles cèdent ainsi les chambres vacantes ou libérées à des éventuels sous-locataires en vue d'améliorer leur marge financière.

III. Dynamiques de recompositions spatiales et sociétales

3.1. Dynamiques de fragmentation de l'espace urbain et la crise de la gouvernance urbaine

Le processus d'ajustement du logement et du mode de vie des ménages urbains aux nouvelles réalités sociales, économiques et politiques, considéré à l'échelle de l'agglomération d'Abidjan prend une dimension qui laisse apparaître une véritable dynamique de fragmentation et de recomposition de l'espace urbain.

A un premier ordre de grandeur, on peut considérer que la stratification spatiale caractéristique de la ville d'Abidjan a été fortement renforcée. Ainsi la coupure entre les quartiers des classes sociales aisées et les quartiers populaires se manifeste physiquement par l'existence de barrages et postes de contrôle sécuritaires le long des axes qui les relient. D'autre part, la tendance au regroupement par affinité sociale se renforce, et au niveau des classes sociales aisées, la pratique des enclaves résidentielles se généralise.

L'étude du comportement des résidents de plusieurs cités récemment construites a montré la généralisation de clôture et de postes de contrôle gérant l'accès à ces lotissements. Les opérations immobilières de la *Riviera Palmeraie Programme 3 Rive Gauche*, de *Djibi II* ou de la *cité BCEAO* en sont les exemples les plus marquants. Ces opérations immobilières comportent chacune 200 à 300 logements et couvrent des superficies allant de 20 à 50 hectares. Ceux sont des communautés qui comptent 1 000 à 2 000 habitants.

Ces communautés disposent tous de boutiques et commerce pour l'alimentation générale ainsi que de certains services urbains. Ils sont inaccessibles à toute personne étrangère aux delà de certaines heures sauf justificatif.

Ces communautés sont de véritables enclaves résidentielles, à cause de la taille de leur population et de leur superficie. Et elles se comportent également comme des entités autonomes, puisqu'elles ont mis en place des structures de gestion et entrepris la prise en charge de leurs services fondamentaux.

En effet les structures de gestion des enclaves résidentielles ont depuis quelques années dépassées le cadre des simples syndicats de copropriété qui existaient dans certaines cités. Ceux sont aujourd'hui des organes de gestion communautaires qu'on élit sur la base de programme d'action et qui sont tenus de rendre compte de leurs activités sur les différents chapitres.

On note également une évolution dans les prérogatives des organes de gestion. A la base limitée à la gestion de l'entretien des espaces communautaires, les organes de gestion ont progressivement pris en charge l'enlèvement et l'évacuation des ordures ménagères, la gestion de la sécurité, le transport collectif des enfants, la santé, la vie communautaire,...

Les organes de gestion sont souvent organisées en 3 instances : l'assemblée général, le bureau exécutif et un commissariat aux comptes. Ces organes se font souvent aider par des compétences extérieures pour gérer certains aspects de leurs missions.

Les organes de gestion des enclaves résidentielles ont également à leur actif l'initiation de partenariats inédits avec le secteur privé. Ainsi un recours est fait aux sociétés de gardiennage pour la gestion de la sécurité. Il en est de même pour les autres services de base.

En ce qui concerne les équipements publics créés par les promoteurs, et donc financés par les résidents, elles ne sont pas encore sous l'emprise des organes communautaires de

gestion. En effet, les écoles primaires situées à l'intérieur des enclaves sont gérées par des comités mis en place par le Ministère chargé de l'éducation nationale. Ces écoles sont par ailleurs fréquentées par une grande majorité d'enfants non résidents.

Les organes de gestion communautaires des enclaves ont également innové pour se trouver des sources de financement. Ainsi il existe des cotisations annuelles ou mensuelles pour alimenter les recettes. Les organes de gestions ont également trouvé d'autres sources notamment la location des espaces interstitiels ou des espaces libres. Ainsi dans la Riviera Palmeraie 3, un espace a été loué pour l'implantation d'antennes relais à une société de télécommunications.

Les organes de gestion, qui ont été créés sur la base du recul de l'action publique n'ont pas véritablement créé de rapports avec les autorités communales. Les organes de gestion fonctionnent donc de leur bon droit sur leurs territoires respectifs sans rendre compte à l'autorité communale. En réalité les autorités communales au prise avec les difficultés plus graves des quartiers moins aisés et moins organisés, sont plutôt bienveillants à l'égard des organes de gestion, grâce auxquels on constate moins d'insécurité.

Beaucoup de responsables des Associations syndicales reconnaissent avoir déjà pris part à une ou deux rencontres organisée par l'entité communale. Cependant, ils mettent en doute la pertinence de l'objet de ces réunions. Ils souhaitent plutôt voir abordées les questions qui les concernent au premier chef. Qu'il s'agisse par exemple de l'intégration harmonieuse des enclaves dans le tissu urbain, de la prise en compte des besoins exprimés par les résidents des enclaves dans le budget communal ou de la participation effective des enclaves à la politique communale.

Les résultats des entretiens conduits dans les enclaves résidentielles sont formels. A la base de l'apparition du nouveau mode d'habiter que sont les enclaves résidentielles se trouve l'argument sécuritaire. Face à ce fléau, il est fait appel au secteur privé émergent ou à des entreprises privées pour suppléer la faiblesse des autorités publiques. Une telle situation à l'évidence, traduit l'échec des politiques publiques qui ne parviennent pas à policer la société et à garantir la sécurité des personnes et des biens. Plus encore, le passage au privé d'une prérogative qui relève de l'Etat et de ses démembrements est selon Thierry PAQUOT « ni plus ni moins un fait inquiétant de la démocratie ».

L'étendue du phénomène peut se mesurer à l'échelle de l'agglomération. Ainsi on peut le constater dans les quartiers aisés du nord de la ville, dans la commune de Cocody, comme dans les quartiers sud où vivent des fortes populations expatriées comme à Biétry dans la commune de Marcory.

Il faut mettre en évidence le fait qu'à Abidjan, s'il y a une stratification sociale de l'espace urbain, cette stratification se présente plus en mosaïques, qu'en auréoles. C'est ainsi que les quartiers résidentiels aisés sont séparés entre elles par des quartiers populaires. Il faut comprendre que les élites urbaines ont développé une clientèle de travailleurs pour assurer les petits services domestiques. Compte tenu du coût élevé de transports dans la ville, cette population de travailleurs domestiques a souvent résidé dans des quartiers proches, qui sont des zones d'habitat administré voire des bidonvilles.

Ce phénomène loin d'atténuer la dynamique de fragmentation de l'espace urbain, se comporte comme un facteur aggravant, favorisant l'atomisation de la ville en plusieurs centaines d'enclaves dispersées dans un magma constitué par les quartiers populaires. Le phénomène se renouvelle étant donné que les classes moyennes, sur l'exemple des classes plus aisées cherchent à se soustraire de la masse des classes populaires criminogènes. Ainsi à côté des cités transformées en enclaves résidentielles, dans des zones d'habitat administré, les populations arrivent à s'entendre pour gérer l'accès à leur unité résidentielle.

L'opération est plus délicate, à cause de la diversité sociale qui demeure, et des principes d'aménagement qui ont été pratiqués. Mais dans beaucoup de quartiers, à Cocody à Yopougon, ou même à Treichville, des processus de recomposition et de création d'espaces privés sont observés, notamment à la suite de plusieurs agressions à main armée.

3.2. Effondrement des liens sociaux et émergence d'une nouvelle culture urbaine

Les populations aisées de la ville d'Abidjan ont adopté face aux problèmes émergents des solutions qui relèvent d'une logique de distinction. Les populations les moins aisées, contraintes de cohabiter dans des logements de cour commune font également face aux mêmes problèmes. Les logiques qui s'imposent à eux pour la résolution de ces problèmes illustrent véritablement les évolutions dans les relations sociales.

L'habitat de cour se concentre dans 7 communes sur les 10 que compte la ville d'Abidjan. Elle représente près de 40 % des surfaces habitables et compte plus de 55% des ménages. Dans les communes dominées par les classes populaires, elle peut occuper jusqu'à 67 % des surfaces habitables (Adjamé) voire plus de 90 % (Abobo). C'est le type d'habitat le plus présent dans le paysage urbain à Abidjan.

L'habitat de cour se caractérise par son fort coefficient d'emprise au sol (de l'ordre de 40 à 60 %) et sa forte densité d'habitation (en moyenne 7 à 10 ménages, et 35 à 50 individus sur 300 à 500 m²). Il s'agit d'une forte concentration de populations, généralement d'origines diverses, qui sont contraints à cohabiter et à utiliser les mêmes espaces extérieurs, ainsi que certaines utilités.

Dans ce contexte, ces populations ont développé dans le passé, un mode de vie basé sur des relations sociales empreintes de partage et de solidarité, notamment en termes de partage des biens et services, mais aussi de partage des expériences de vie. Ainsi l'abonnement aux services d'eau et d'électricité se fait principalement par le biais d'un compteur unique, à partir duquel sont fait des subdivisions. Il arrive aussi que des mécanismes d'entente se mettent en place où chaque ménage paie ses services suivant sa consommation présumée. La confiance mutuelle et la solidarité ainsi que la responsabilité collective sont dans ce cas fortement sollicités pour éviter les conflits.

Avec la persistance de la crise économique, sociale et politique, un processus de démembrement des cours communes est apparu et se généralise. La transformation des cours communes en *cours communes individualisées* (ATTAHI et al, 2003) est une tendance principale de l'évolution des modes d'habiter en cours à Abidjan. A la base de ce phénomène, il y a plusieurs raisons :

- le désir d'autonomisation des ménages,
- la quête d'une meilleure qualité du cadre de vie
- la recherche de meilleures conditions de sécurité.

Cet ensemble de raisons est motivé par les évolutions principales de la société abidjanaise et aux conséquences des crises multiples sur la vie urbaine.

L'autonomisation des ménages est motivée par le désir d'une plus grande intimité du ménage, et le besoin d'appropriation de certains biens et équipements. Cette démarche s'inscrit aussi, dans la logique de la réduction de la promiscuité et des conflits inhérents.

L'autonomisation des ménages se traduit par une amélioration du cadre de vie, et une amélioration du niveau de sécurité. En effet avec la dégradation des rapports sociaux et l'instauration d'une méfiance généralisée, la responsabilité collective ne suffit plus pour

garantir le confort des résidents. Ils sont donc amenés à rechercher par le cloisonnement de leur espace à créer des entités qu'ils peuvent mieux maîtriser.

Le processus de fragmentation observé à l'échelle de la ville se reproduit à l'intérieur des cours communes.

Les cours communes individualisées se présentent sous la forme de cours communes classiques mais avec des limites physiques (murs) séparant les différentes cellules. L'accès à la parcelle peut aussi être individualisé ou ramifié à partir d'un unique accès collectif.

L'individualisation des cours communes est une opération rentable pour les propriétaires, qui pratiquent des loyers plus élevés dans ce cas. Le désir d'autonomisation des ménages se traduit par une hausse des coûts de logement. L'idéal de la société traditionnelle où le partage et la solidarité sont des valeurs de base est battu en brèche, puisque l'on préfère désormais payer pour ne rien avoir à partager avec l'autre.

3.3. Conclusion

Les crises sociales, économiques et politiques que traverse la ville d'Abidjan ont des conséquences sur les modes d'habiter dans cette ville et sur les pratiques sociales. Ces conséquences ne se limitent pas à ces aspects et se traduisent surtout par une crise de la gouvernance à l'échelle de la ville, et une réorganisation sociétale fondamentale.

La dynamique de désintégration et de recomposition dans le cas d'Abidjan a donc plusieurs dimensions sociales, urbanistiques, ...et appelle à une profonde recomposition des espaces et des sociétés urbaines.



Figure 1 : vue du centre ville d'Abidjan
Source : auteur



Figure 2 : opération immobilière dans un quartier périphérique d'Abidjan
Source : auteur



Figure 03 : organisation d'une enclave résidentielle à Cocody
Source : Attahi Koffi et al.



Figure 04: Poste de contrôle de l'entrée de la cité Riviera Palmeraie
Source : Attahi Koffi et al.



Figure 05 : organisation spatiale d'une cour commune classique à Abobo
Source : Attahi Koffi et al.

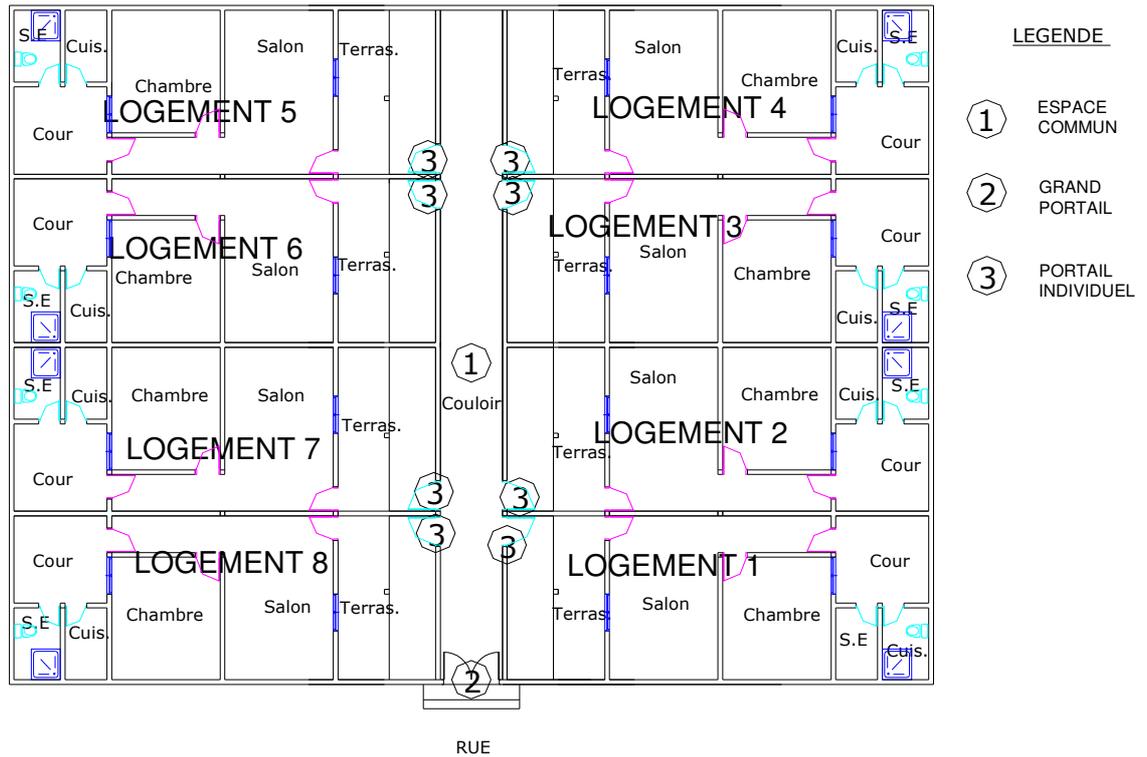


Figure 06 : organisation et occupation spatiales d'une cour commune individualisée à Abobo

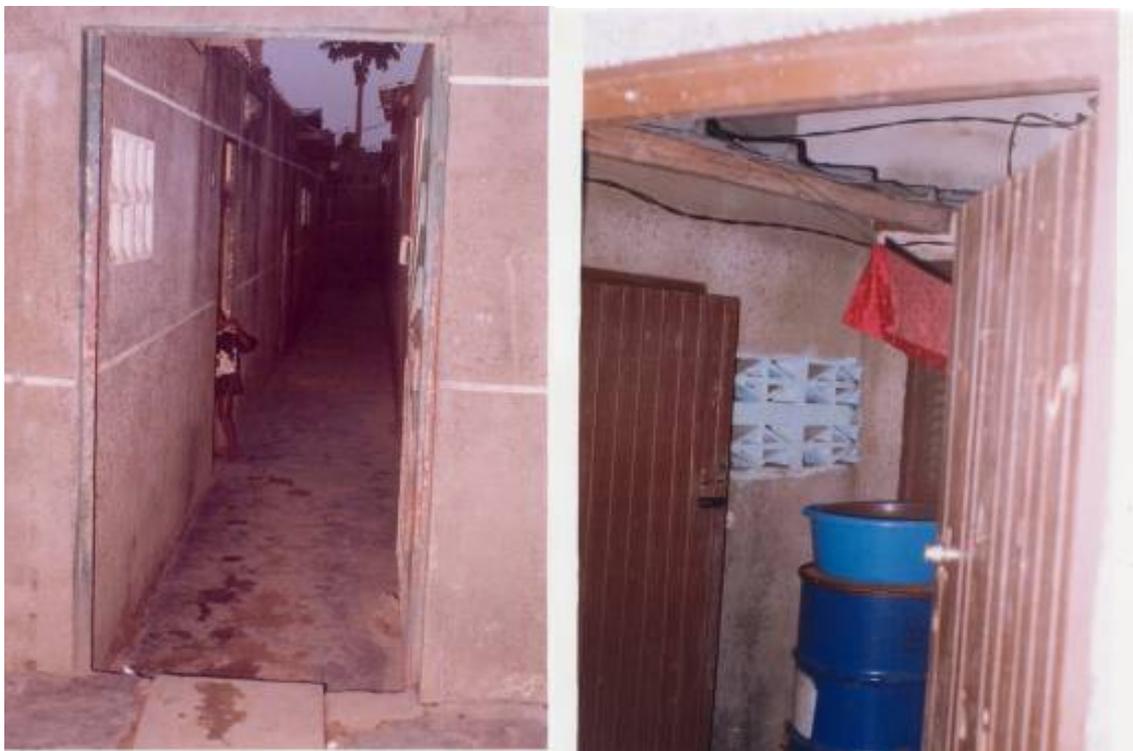


Figure 07 et 08 : vues du portail principal et d'un portail individuel d'une cour commune individualisée

Références bibliographiques

ANTOINE, Philippe, DUBRESSON, Alain, et MANOU-SAVINA, Alain (1987), *Abidjan « côté cour »*, Paris : Ed. Karthala/ORSTOM

ANTOINE, Philippe, HERRY, Claude, (1982), *Enquête démographique à passages répétés. Agglomération d'Abidjan*, Abidjan : Direction de la statistique.

Atelier d'urbanisme d'Abidjan (1993), *Abidjan, Atlas des modes d'occupation des sols (MOS, état 1989)*, Abidjan : DCGTx.

ATTAHI, Koffi et al. (1962), *L'analyse des pratiques spatiales dans l'habitat économique à Abidjan*, Abidjan : CRAU 104p.

ATTAHI, Koffi et al. (2003), *changements sociaux et modes d'habiter, étude de quelques indicateurs à Abidjan, Rapport de Recherche*, Lomé : Pôle d'Excellence Espaces et Sociétés en Afrique Noire

Direction et contrôle des grands travaux (DCGTx) (1989), *Abidjan, Perspectives à long terme*, Abidjan : DCGTx.

HAERINGER, Philippe (1969) *Structures foncières et création urbaine à Abidjan*, Paris : Cahiers d'études africaines.

HAERINGER, Philippe (1969), Quitte ou double. Les chances de l'agglomération abidjanaise, *Urbanisme*, n°111-112.

HAERINGER, Philippe (1979), Abidjan 1976. Occupation de l'espace urbain et péri-urbain, in *Atlas de Côte-d'Ivoire*, Abidjan, Ministère du Plan, Université d'Abidjan, Orstom, planche B4c et trois feuilles recto-verso de notice.

HAERINGER, Philippe (1982), 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*, Paris , Karthala, 341-359.

HAERINGER, Philippe (1985), Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral, *Politique Africaine*, n°17, 20-40.

ROGER, Guy (1969), *Introduction à la sociologie générale, le changement social*, Montréal, Editions Hurtubise, 562 p.

SOUMAHORO, C. (1996), Les cours communes modernisées, thèse de cycle, Université de Paris.

SEGUIN, Anne-Marie (2002), « Les enclaves résidentielles : des gouvernements privés qui menacent la cohésion sociale au niveau local ? », INRS-Urbanisation Culture et Société. http://www.vrm.ca/documents/ASRDLF_Seguin.pdf 15 p. (consulté le 15 Août 2004).

PAQUOT, Thierry, (...), « Enclaves résidentielles » in : *Revue d'Urbanisme*, n°337. <http://www.urbanisme.fr/numero/337/Dos/editorial.html> (consulté le 02 octobre 2004).