

Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



RIGES

ISSN: 2521-2125

Numéro 4

Juin 2018



Publiée par le Département de Géographie de l'Université Alassane OUATTARA de Bouaké

ADMINISTRATION DE LA REVUE

Direction

Arsène DJAKO, Professeur Titulaire à l'Université Alassane OUATTARA (UAO)

Secrétariat de rédaction

- Joseph P. ASSI-KAUDJHIS, Professeur Titulaire à l'UAO
- Konan KOUASSI, Maître-Assistant à l'UAO
- Dhédé Paul Eric KOUAME, Maître-Assistant à l'UAO
- Yao Jean-Aimé ASSUE, Maître-Assistant à l'UAO
- Zamblé Armand TRA BI, Maître-Assistant à l'UAO
- Kouakou Hermann Michel KANGA, Assistant à l'UAO

Comité scientifique

- HAUHOUOT Asseypo Antoine, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- ALOKO N'Guessan Jérôme, Directeur de Recherches, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- AKIBODÉ Koffi Ayéchoro, Professeur Titulaire, Université de Lomé (Togo)
- BOKO Michel, Professeur Titulaire, Université Abomey-Calavi (Benin)
- ANOH Kouassi Paul, Professeur Titulaire, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
- MOTCHO Kokou Henri, Professeur Titulaire, Université de Zinder (Niger)
- DIOP Amadou, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- SOW Amadou Abdoul, Professeur Titulaire, Université Cheick Anta Diop (Sénégal)
- DIOP Oumar, Professeur Titulaire, Université Gaston Berger Saint-Louis (Sénégal)
- WAKPONOU Anselme, Professeur HDR, Université de N'Gaoundéré (Cameroun)
- KOBY Assa Théophile, Maître de Conférences, UFHB (Côte d'Ivoire)
- SOKEMAWU Kudzo, Maître de Conférences, UL (Togo)

EDITORIAL

La création de RIGES résulte de l'engagement scientifique du Département de Géographie de l'Université Alassane Ouattara à contribuer à la diffusion des savoirs scientifiques. RIGES est une revue généraliste de Géographie dont l'objectif est de contribuer à éclairer la complexité des mutations en cours issues des désorganisations structurelles et fonctionnelles des espaces produits. La revue maintient sa ferme volonté de mutualiser des savoirs venus d'horizons divers, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Les questions foncières en milieu urbain, le problème d'habitat et de logement, l'implication des acteurs locaux dans le développement local, la dégradation de l'environnement urbain, l'immigration agricole, la conservation des produits agricoles, l'approvisionnement des marchés urbains en produits vivriers, les risques sanitaires liés à l'accès à l'eau potable, les enjeux socio-spatiaux de la propagation de l'épidémie de la méningite, le développement touristique et culturel, ont fait l'objet d'analyse dans ce présent numéro. RIGES réaffirme sa ferme volonté d'être au service des enseignants-chercheurs, chercheurs et étudiants qui s'intéressent aux enjeux, défis et perspectives des mutations de l'espace produit, construit, façonné en tant qu'objet de recherche. A cet effet, RIGES accueillera toutes les contributions sur les thématiques liées à la pensée géographique dans cette globalisation et mondialisation des problèmes qui appellent la rencontre du travail de la pensée prospective et de la solidarité des peuples.

Secrétariat de rédaction

KOUASSI Konan

COMITE DE LECTURE

- KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Professeur Titulaire, UAO (Côte d'Ivoire)
- BECHI Grah Félix, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- VEI Kpan Noël, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- TOZAN Bi Zah Lazare, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)

Sommaire

Follygan HETCHELI, Iléri DANDONOUGBO, Goumpouguini DJERGOU La rente foncière et ses implications socioéconomiques à Agoènyivé, périphérie nord de Lomé (Togo)	6
KONAN Kouassi Toussaint, DJAH Armand Josué, KOFFI Brou Emile Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire)	24
N'GUESSAN Kouablan, DOHO Bi Tchan André, KOUASSI N'GUESSAN Gilbert, ATTA KOFFI Lazare Les cités immobilières des entreprises dans trois communes périphériques de la ville d'Abidjan (Yopougon, Cocody et Abobo)	37
EVIAR Ohomon Bernard, KOUASSI Patrick Juvet, GOZE Thomas, GOGBE Téré Sociétés immobilières et aménagement d'un espace urbain : cas de la SICOGI à PK 18	51
Dègnon Jonas KOTYN, Dèdègbè Louis AHOMADIKPOHOU, Euloge OGOUWALE, Marcel Romuald Benjamin HOUINATO Contraintes et efficacité des systèmes paysans de stockage des produits agricoles en pays Agonlin (Bénin, Afrique de l'ouest)	63
Dr Moussa dit Martin TESSOUGUE, Djénébou TRAORE, Mahamadou Oumar CAMARA Approvisionnement du marché urbain de Bamako au Mali en tubercules d'igname par les commerçants grossistes	83
Frédéric Armel MEMEL, Sophie Pulchérie TAPE Acteurs territoriaux et développement local : cas de la municipalité de Jacquerville en Côte d'Ivoire	104
N'GORAN Kouamé Fulgence, APHING-KOUASSI Germain, ASSI KAUDHJIS Joseph-P. Les perspectives de développement du tourisme dans le département de Korhogo	117
SORO Ferelaha Fatoumata, DIABAGATE Abou, COULIBALY Amadou, GOGBE Téré L'impact spatial des activités à la ferraille d'Abobo (Abidjan, Côte d'Ivoire)	138

<p>Suspense Averti IFO, Félix KOUBOUANA, Chris Poppel LOUYINDOULA BANGANA YIYA, Dangui Ghislain Wilfrid LOUTETE, Ges KIBOZI, Marielle YENGHO, Hollande Guenael L. NZIENDOLO, Urielle Marini Malonga, Stoffenne BINSANGOU</p> <p>Evaluation du niveau de compréhension du concept changements climatiques actuels et stratégie de sensibilisation en milieu étudiantin, république du Congo</p>	152
<p>KOUASSI Konan, SREU Eric, KANGA Kouakou Hermann Michel, BRISSY Olga Adeline, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>La méningite dans le quart nord-est ivoirien : une épidémie révélatrice d'inégalité et d'isolement socio-spatial</p>	165
<p>SIDI ISSAH Aboudala, DJANGBEDJA Minkilabe, KPEDENOU Djagnikpo Koffi, TCHAMIE Tanzidani Komlan Thiou</p> <p>Dynamique spatio-temporelle de l'occupation du sol dans les sites d'exploitation de calcaires au sud-est du Togo</p>	181
<p>N'GUESSAN Francis N'Guessan, KOFFI Guy Roger Yoboué, KOUASSI Konan, ASSI-KAUDJHIS Joseph P.</p> <p>De l'accès a l'eau potable aux risques sanitaires dans la sous-préfecture de Bonon (centre-ouest, cote d'ivoire)</p>	201
<p>BROU Huia Sidonie, KASSI Kadjo Jean Claude, FOFANA Lacina</p> <p>Les impacts environnementaux lies à la gestion des déchets solides ménagers à San-Pedro</p>	215
<p>DIARRASSOUBA Bazoumana, VEI Kpan Noel, KOUAKOU Kouamé Serge-Eric</p> <p>Assainissement liquide et pluvial en milieu urbain : état des lieux et perspectives à M'bahiakro (Côte d'Ivoire)</p>	229
<p>GOGBE Téré, WADJA Jean-Bérenger, KOUASSI N'guessan Gilbert, KARAMOKO Djenan Marie Angèle</p> <p>Les acteurs de développement local et le développement du département de Kounahiri (centre-ouest de la côte d'ivoire)</p>	246
<p>TUO Abou, SOUMAHORO Manlé, DJAKO Arsène</p> <p>Immigrations agricoles et développement du département de Dianra dans la région du Béré (côte d'ivoire)</p>	265
<p>MAKOU Laurentine Luce, Eleno Manka'a FUBE, NJOUONANG DJOMO Harold Gaël</p> <p>Les musées à l'épreuve de la promotion du tourisme au Cameroun : l'exemple des musées de Yaoundé</p>	278

LES CITÉS IMMOBILIÈRES DES ENTREPRISES DANS TROIS COMMUNES
PÉRIPHÉRIQUES DE LA VILLE D'ABIDJAN (YOPOUGON, COCODY ET ABOBO)

N'GUESSAN Kouablan
Doctorant
Institut de Géographie Tropicale (IGT),
Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan.
Email : kouablanguessan@gmail.com

DOHO Bi Tchan André
Assistant
Département de Géographie
Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire)
Email : tchankonybi@yahoo.fr

KOUASSI N'GUESSAN Gilbert
Maître-Assistant
Institut de Géographie Tropicale (IGT)
Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan.
Email : gilbertini2006@yahoo.fr

ATTA KOFFI Lazare
Maître de Recherches
Institut de Géographie Tropicale (IGT)
Université Félix Houphouët Boigny d'Abidjan.
Email : pr_atakoffi@yahoo.fr

RÉSUMÉ

Les politiques urbaines, à la base de grands schémas et de plans directeurs, ont fait la preuve de leur inefficacité à maîtriser une croissance urbaine galopante et déroutante de la ville d'Abidjan. Ce qui ouvre l'espace urbain à toutes les initiatives, individuelles ou collectives, encadrées ou non de citoyens pressés de se loger ou de spéculer. Les cités immobilières d'entreprises constituent l'une des voies empruntées par certaines couches socioprofessionnelles pour accéder à la propriété d'un logement. Cette stratégie résidentielle prend une proportion importante dans l'espace urbain d'Abidjan et se développe particulièrement dans les communes comme Yopougon, Cocody et Abobo. La question qui ressort est de savoir l'influence réelle de ces cités d'entreprises sur la structuration et l'évolution de la ville d'Abidjan. Hormis les enquêtes de terrain, basées sur une observation directe, les documents statistiques, cartographiques et certains ouvrages ont permis de recueillir les informations primaires nécessaires pour mener à bien notre recherche. Cette étude se veut une contribution à une meilleure connaissance des cités d'entreprises et de leur apport à l'organisation de l'espace urbain d'Abidjan.

Mots Clés : Cités immobilières des entreprises – espace urbain – couches socioprofessionnelles – structuration - Abidjan.

ABSTRACT

Urban policies, at the base of major schemes and master plans, have proved their ineffectiveness in controlling urban growth galloping and confusing the city of Abidjan. This opens the urban space to all initiatives, individual or collective, with or without city dwellers in a hurry to lodge or speculate (YAPI-DIAHOU, 2000). Business real estate estates are one of the routes used by some socio-professional groups to gain ownership of housing. This residential strategy takes a significant proportion in the urban space of Abidjan and is particularly developed in communes like Yopougon, Cocody and Abobo. The question which emerges is to know the real influence of these cities of companies on the structuring and the evolution of the city of Abidjan. Apart from the field surveys, based on direct observation, the statistical, cartographic documents and some works have collected the primary information needed to carry out our research. This study is intended as a contribution to a better knowledge of business cities and their contribution to the organization of urban space in Abidjan.

Keywords: Real estate cities of companies - urban space - socio-professional layers - structuring - Abidjan.

Introduction

L'augmentation rapide de la population dans les villes de la Côte d'Ivoire pose le problème d'espace de vie et d'espace à bâtir des habitations pour toutes les couches socioprofessionnelles. Cette réalité est par conséquent l'objet d'une attention particulière des autorités politiques et administratives. Pour réussir cette transition démographique et spatiale, un arsenal de règles et de lois sont élaborées pour la maîtrise et le contrôle de l'espace urbain. Pourtant, l'on observe une urbanisation informelle galopante à la périphérie des communes de Yopougon, Cocody et Abobo, qui disposent encore d'espaces à urbaniser.

A côté de ce phénomène ajouté à la crise du logement, se développent des programmes immobiliers initiés par des entreprises à l'endroit de leurs personnels dans l'agglomération d'Abidjan. Ces initiatives prennent de plus en plus de l'ampleur, et sont perçues aux côtés des réalisations engagées par les Sociétés Civiles immobilières (SCI) comme une des relèves possibles au désengagement des pouvoirs publics du secteur de l'habitat. En effet, depuis le retrait forcé de l'Etat des activités de promotion immobilière, les SCI ont régné sans partage dans le secteur de l'immobilier avec des promotions « clés en main » (YAPI-DIAHOU et *al*, 2014). Elles se manifestent dans l'espace urbain par l'inscription au sol de « grands ensembles » de logements. Les cités d'entreprises se multiplient surtout dans l'espace urbain d'Abidjan particulièrement dans les quartiers comme Yopougon, Cocody et Abobo ; même si en réalité, différents modes de production de logement coexistent (ANTOINE, 1996). L'objectif visé par cette étude est de connaître l'importance des cités immobilières d'entreprises dans la croissance spatiale d'Abidjan. Spécifiquement, il s'agit de caractériser les cités d'entreprises, de montrer leur organisation dans l'espace urbain et d'analyser leur impact sur la croissance de la ville d'Abidjan.

1- Matériels et méthodes

Ce travail s'appuie sur des documents bibliographiques, cartographiques et photographiques. La prise de vue a été possible grâce à un appareil photo numérique. L'observation directe de terrain à travers les cités retenues a permis de recueillir des données qui ont fait l'objet d'une analyse. Pour la sélection de ces cités, nous avons eu recours à la méthode du sondage à plusieurs degrés :

- Au premier niveau, après avoir dressé la liste exhaustive des quartiers d'Abidjan dans lesquels se sont opérés des programmes immobiliers d'entreprises, nous avons choisi les 03 principaux quartiers concernés par ces programmes. Il s'agit d'ABOBO, de COCODY et de YOPOUGON.

- Au deuxième niveau, nous avons choisi par tirage simple, cinq (05) opérations immobilières à COCODY, cinq (05) à YOPOUGON et deux (02) à ABOBO après avoir dressé la liste exhaustive des opérations immobilières d'entreprises. Le tableau 1 présente au total douze (12) opérations immobilières sur lesquelles ce travail a porté.

Tableau n°1: Répartition des opérations immobilières de notre étude dans trois communes du district d'Abidjan

Communes	Opérations	Nombre de logements	promoteurs
Cocody	Cité génie 2000	345	GENIE 2000
	Cité DOUANES	210	IVOIRE BATIMENT
	Cité SYDES	215	INTEREX-AFRIQUE
	Cité SIR	414	BTIM-CI
	Cité FEH KESSE	200	SCI-AMCIA
S/Total 1		1 384	
Yopougon	Cité SONACO	92	CERIM
	Cité CAISTAB	637	BATIM-CI
	Cité NAWA	277	SCI LOGIVOIRE
	Cité SACO II	150	SCI SACO
	Opération NESTLE	50	SICOGI
S/Total 2		1 206	
Abobo	Cité COCCINELLE	90	PLAD-PROMOTORS
	Cité SOTRAPIM	239	FPM
S/Total 3		329	

Source : nos enquêtes, 2012

Les données sur la ville d'Abidjan ont été obtenues en nous basant sur une étude conduite par le Ministère de l'environnement de Côte d'Ivoire en 1996. L'étude analyse la situation de cette ville en matière de planification.

2- Résultats

2.1 Les caractéristiques des cités des entreprises

2.1.1- Identification des cités des entreprises

Les cités d'entreprises, aussi bien que celles produites par les SCI, se distinguent par leur regroupement sur un espace bien déterminé et par un ensemble typique de logements. Elles sont disséminées dans le tissu urbain d'Abidjan. D'une architecture d'ensemble semblable sur un même espace, les logements sont construits soit en bande, soit jumelé, soit isolé et couverts par une toiture de couleur identique. Ces constructions restent donc très standardisées, ce qui engendre du reste une certaine monotonie dans la physionomie des quartiers.

Ces opérations immobilières sont considérées comme de véritables quartiers par la qualité de l'architecture et des espaces verts, la forme des ensembles, par leurs prolongements sociaux (écoles et commerces) quand ils existent. Face au grand banditisme, les mesures de sécurité conduisent les promoteurs à isoler ces bâtisses par un mur de clôture de sorte qu'il n'y ait dans la cité qu'une ou deux entrées fermées par un portail permettant de mieux contrôler les entrées et les sorties des personnes. Ces opérations immobilières forment des enclaves homogènes et autosuffisantes qui marquent une différence fondamentale avec les espaces urbains environnants. Il s'agit des « villes en miniature » qui ont « un esprit » à eux (BERTHET, 1970). D'ailleurs, ces espaces de vie sont communément appelés « cité » ou « cité-jardin » qui ne sont autres que des quartiers urbains ou suburbains composés généralement de maisons individuelles entourées d'espaces verts aménagés (GEORGES, 1970). Ces cités construites existent et sont multiples. Elles portent des noms et se réfèrent généralement à la société de construction Société de Transport et de Promotion immobilière (SOTRAPIM), à l'entreprise dans laquelle exercent les acquéreurs notamment ceux de la Société Ivoirienne de Raffinage (cité SIR), au nom de l'association (cité COCCINELLE), au corps ou emploi des bénéficiaires, l'exemple du Syndicat des Enseignants du Secondaire, en abrégé Cité SYDES, souvent même au nom d'autorités ou personnalités en raison de leurs actions ou de la sympathie que leur porte le regroupement (cité FEH KESSE).

2.1.2- Les types d'équipements dans les différentes cités

L'une des caractéristiques des cités d'entreprises est sa dotation en infrastructures. En effet, toutes ces opérations immobilières présentent un minimum d'équipements leur permettant d'assurer le fonctionnement et l'organisation de l'espace urbain occupé. Il s'agit pour l'essentiel des VRD (voirie et réseaux divers). Les réseaux sont constitués d'une part, de systèmes d'assainissement permettant l'évacuation des eaux (eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales) vers des exutoires et d'autre part, de réseaux d'eau et d'électricité assurés respectivement par la SODECI (Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire) et la CIE (Compagnie Ivoirienne d'électricité). Le réseau téléphonique, même s'il est faiblement utilisé dans les domiciles, est quelquefois présent dans les cités.

Il n'y a aucun doute que le logement, par le biais de l'habitat, a des rapports avec les équipements collectifs qui en constituent les prolongements indispensables. Ainsi les cités

des entreprises, en plus des variables populations et logements, concentrent en leur sein quelques équipements collectifs divers. Ces équipements, comme l'indique le tableau n°2 sont construits pour la plupart en fonction de la taille de l'opération.

Tableau n°2: Liste d'équipements sociaux dans les cités des regroupements des salariés

Nom de l'opération immobilière	Nombre de logements	Equipements sociaux
Cité DOUANES	210	Espace vert, parking sport.
Cité SYDES	215	Espace vert, parking, EPP 06 classes.
Cité GENIE 2000	345	Espace vert, EPP 12 classes, Jardin, Parking / sport.
Cité SIR	414	Supermarché, Espace vert, Parking.
Cité FEH KESSE	200	Infirmierie, EPP 12 classes, Espace vert.
Cité CAISTAB	637	Police, Espace vert, EPP 12 classes, centre de santé.
Cité SONACO	92	Espace vert, Parking, EPP 06 classes.
Cité NAWA	277	Espace vert, EPP 06 classes.
Cité NESTLE	50	Espace vert (placette).
Cité SACO 2	150	Espace vert, EPP 09 classes, Parking.
Cité SOTRAPIM	239	Espace vert.
Cité COCCINELLE	90	Espace vert.

Sources : nos enquêtes, 2012 et Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme.

L'analyse du tableau n°2 montre clairement que quel que soit la taille de l'opération immobilière, elle dispose toujours d'espace vert, en conformité avec le cahier de charge. En effet, les douze (12) opérations immobilières qui regroupent au total 2 919 logements sont équipées d'espaces verts. Parmi ceux-ci, les espaces verts de superficie variables viennent en première position en termes de représentativité. La quasi-totalité des cités ont des espaces verts même si ceux-ci ne remplissent pas toujours les rôles qui leur sont confiés. En effet, certains, surtout dans leur grande majorité, servent d'air de jeux pour les enfants, de parking pour visiteurs résidents qui disposent d'une voiture. Parfois, ces espaces multifonctionnels servent de lieux de cérémonie ou d'événements (mariages, veillée de prière, funérailles, meeting, réunions...) pour les populations résidentes ou même non résidentes. L'occupation de ces espaces par les adultes et par manque de lieux aménagés et appropriés pour le jeu des enfants amènent ces derniers à occuper les voies réservées à la circulation des personnes et des engins malgré les risques que cela entraînent.

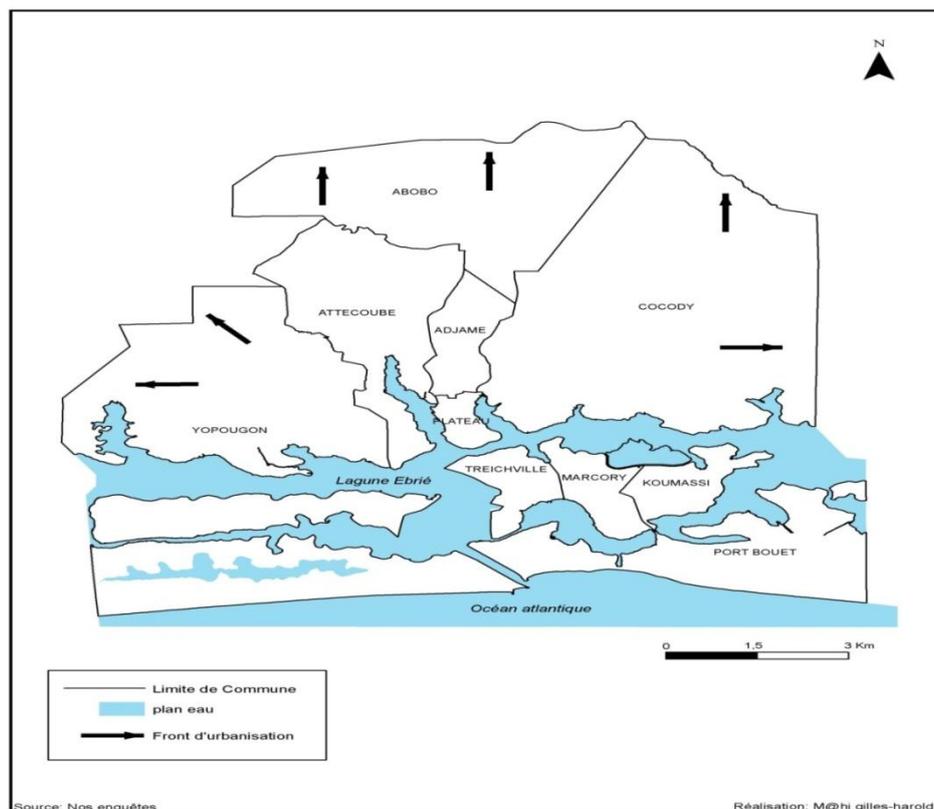
2.2-Organisation des cités d'entreprises dans l'espace urbain d'Abidjan

2.2.1-Une inégale répartition spatiale des cités d'entreprises à Abidjan

La ville d'Abidjan compte principalement dix (10) communes. Toutefois, dans leur stratégie résidentielle (accession à la propriété), les travailleurs des entreprises promotrices privilégient les communes de Yopougon, de Cocody et à un degré moindre celle d'Abobo. La disponibilité foncière et l'image de certains quartiers sont deux facteurs principaux expliquent cette inégale répartition spatiale des cités d'entreprises sur l'espace urbain abidjanais.

D'une part, la question de la disponibilité foncière dans l'espace urbain de la capitale économique de la Côte d'Ivoire. En effet, ces trois communes dites « communes périphériques » concentrent les neuf dixième (9/10) des terrains urbains de l'agglomération d'Abidjan (MOS, 1989). La commune de Cocody contient 36,9% du total, Abobo vient en seconde position avec 26% et Yopougon occupe la troisième place avec 24,8% en termes de disponibilité de terrains urbains. Ces espaces constituent, au regard de la carte 1, les zones d'extension possible de l'agglomération en ce qui concerne l'implantation du segment « formel » et légal de l'habitat. Par contre, les communes dites « anciennes » localisées dans la partie centre de l'agglomération apparaissent comme saturées et n'évoluent en terme de population que par densification.

Carte 1: Zone d'extension possible de la ville d'Abidjan.



D'autre part, l'image que présente le quartier dans la ville d'Abidjan. En fait, certains quartiers ont un coefficient d'attrait excellent, tels Cocody, Yopougon qui sont devenus de

véritables pôles d'attraction en raison du plan architectural, des équipements de base et des infrastructures qu'on y trouve (DOHO BI, 2014). A l'inverse, la commune d'Abobo évolue par endroit dans la précarité, sans voirie et réseaux d'assainissement qui devraient favoriser le transport et l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées. Cette situation pose le problème de fonctionnalité et ternit l'image du quartier. Cela a pour conséquence une déstructuration psychologique et entraîne un complexe d'infériorité non seulement de la part des observateurs, notamment les classes impécunieuses, mais encore pour les propriétaires desdits logements. Le complexe d'infériorité se manifeste à travers la construction des valeurs futuristes parce que les propriétaires ou locataires de ces logements se situent dans la perspective d'un changement social évolutif (ONANA, 2013). Cette inégale répartition de l'habitat des regroupements professionnels influe donc de façon quantitative et qualitative sur l'évolution de la ville d'Abidjan. De ce fait, elle oriente indéniablement sa croissance spatiale.

2.2.2- Une densification marquée des surfaces des cités

Ces cités occupent une surface estimée à 2 173 819 m² soit plus de 217 hectares dans la surface totale de l'espace urbain d'Abidjan (DOHO BI, 2014). Sur chaque hectare peuvent être construits en moyenne plus de 34 logements en majorité horizontaux. Ce sont des espaces moyennement densifiés au regard de ces statistiques. Mais il importe de relever que certaines cités connaissent une forte densité. C'est le cas de la cité SONACO (les lianes de Yopougon), espace de 1,73 ha, sur lequel sont construits 92 logements avec une densité de 53 logements par hectare.

Par ailleurs, ces densités varient quand on considère les espaces communaux. D'ailleurs le tableau n°3 fourni de plus amples informations relativement aux densités des trois (03) communes concernées par l'étude. Ainsi, dans la commune de Yopougon, plus de 3235 logements sont construits sur une surface de plus de 88 hectares, soit 37 logements par hectares. De même, sur le territoire communal d'Abobo, sur une surface d'un hectare se construisent en moyenne 36 logements.

Tableau n°3 : densité des logements des cités par commune

Communes	Nombre de cités	Nombre de logements	Superficie (en ha)	Densité des logements à l'hectare
Yopougon	18	3235	88,3163 ha	37
Cocody	13	4007	119,823 ha	33
Abobo	02	329	9,2 ha	36
Total	33	7571	217,38 ha	34

Source : nos enquêtes, 2012.

Si dans ces deux communes, l'occupation spatiale des logements dépasse la densité moyenne, ce n'est pas la même situation qui prévaut dans la commune de Cocody. Sur ce

territoire, l'on enregistre la construction moyenne de 33 logements pour un hectare de surface. Pourtant, en terme de volume de surfaces utilisées, cet habitat occupe beaucoup plus d'espace dans la commune de Cocody, ensuite vient celle de Yopougon et enfin moins représenté dans la commune d'Abobo.

En tout état de cause, quelques soient le mode et le niveau d'occupation de l'espace par les logements d'entreprises, cette densification moyenne a pour avantage la recherche constante de l'amélioration de l'habitat et notamment l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants. Elle facilite non seulement la circulation des personnes et l'aération de ces espaces de vie, mais aussi et surtout favorise l'hygiène et la sécurité source du bien-être.

2.3-Impact des cités d'entreprises sur la croissance de la ville d'Abidjan

2.3.1- Une nouvelle géographie de la ville

Les cités d'entreprises considérées à l'échelle de l'agglomération d'Abidjan prennent une dimension qui laisse apparaître une dynamique de fragmentation de l'espace urbain. En effet, ces cités sont physiquement isolées d'une part, par l'érection d'un mur de clôture le long de leur périmètre avec des portails (photo n°1) pour mieux contrôler les entrées et les sorties aussi bien des résidents que des personnes étrangères, et d'autre part, par l'existence de barrages et de postes de contrôle sécuritaire le long des axes qui les relient.

Dans ces lotissements, vit une catégorie socioprofessionnelle bien précise : des chefs de ménage salariés exerçant une activité stable, le plus souvent dans un même service. Dans ces entités, sont disposés parfois des commerces, des boutiques et des services urbains capables de leur assurer une certaine autonomie vis à vis de l'extérieur. Ces infrastructures sont inaccessibles à toute personne étrangère au-delà de certaines heures sauf justificatif. Les différentes communautés vivant dans ces espaces résidentiels sont gérées par des structures (syndics de copropriété ou organes de gestion communautaire) qu'elles ont mis en place. Même si dans leur fonctionnement ces structures rencontrent d'énormes difficultés dans le cadre de l'exercice de leurs activités, leur existence vient renforcer fortement la stratification spatiale et sociale que connaît la ville d'Abidjan.

Photo n°1 : Un portail permettant le passage des véhicules



Cliché : N'GUESSAN K., 2012

Ce portail et un autre à droite facilitent le passage des personnes, sur une façade de la cité GENIE 2000 à Cocody.

2.3.2-Des constructions en majorité horizontale

Le mode d'organisation et de structuration de l'espace utilisé par ces acteurs promoteurs de logements est le lotissement et la production des ensembles composés de logements de plain-pied. Ces collectifs à plat ou horizontaux (photo n°2) dominent les productions des logements. Ils représentent 85%, contre 15% pour les collectifs verticaux (photo n°3).

Photo n°2 : Occupation spatiale des logements en horizontale à la cité HACIENDAS (Cocody)



Cliché : N'GUESSAN K., 2012

Photo n°3 : Occupation spatiale des logements en vertical à la cité SIR (Cocody)



Cliché : DOHO Bi., 2017

Cette préférence obéit à plusieurs logiques. Il s'agit pour les acquéreurs de rechercher de façon permanente l'amélioration de leur mode de vie à travers la modernisation de leur cadre de vie organisé autour d'une famille restreinte mais, en continuité du mode d'organisation traditionnelle à l'africaine de l'espace par les constructions horizontales. Il

s'agit aussi d'adopter ces types de constructions dans une perspective de transformation par la modification des ménages par le départ ou l'arrivée (naissance) d'un ou plusieurs enfants. Bien évidemment, ce mode spécifique d'occupation de l'espace qui privilégie l'extension horizontale est source inévitable de consommation accrue de nouvelles terres et une modification effective du paysage urbain. Or aujourd'hui, il est de plus en plus question de développement durable. Avec la raréfaction des ressources, particulièrement foncières, que connaît la ville d'Abidjan, le choix d'un urbanisme vertical doit donc être envisagé.

3-Discussion

L'avènement des cités en Côte d'Ivoire date de l'époque coloniale. En effet, vers la fin des années 1940 les autorités coloniales se préoccupent réellement du logement des Africains ou tout du moins de certains groupes, « les évolués » qui leur étaient utiles et dont elles pensaient s'attacher les services en leur facilitant l'accès au logement (MOSSOA, 2012). Cette politique se traduit par la construction de logements économiques, principalement dans la ville d'Abidjan. L'auteur (MOSSOA, 2012) précise que cette volonté de fournir des bâtiments à certaines catégories de la population africaine était un événement suffisamment rare de la part de l'Etat (elle a pratiquement disparu aujourd'hui en Afrique Noire francophone) pour qu'elle soit analysée. Elles s'inscrivaient à l'époque dans un projet économique dont le but était de faire de cette population les agents d'un développement capitaliste à l'intérieur des colonies, et de constituer de nouvelles élites. En ce sens, il s'agissait d'une politique qui se situait dans un processus de décolonisation. Mais de façon concrète, les toutes premières cités d'entreprises ont été construites dans l'espace urbain d'Abidjan au début des années 1980. Il s'agit principalement des cités BICICI (Banque Internationale pour le commerce et l'Industrie de Côte d'Ivoire) en 1985, de l'EECI (Energie Electrique de Côte d'Ivoire) en 1984, de la SGBCI (Société Générale de Banque de Côte d'Ivoire) en 1983. C'est le constat fait par Marc PROUT (1988), qui précise que les politiques de logements d'entreprises pour leur personnel sont surtout le fait de quelques grandes sociétés en premier lieu des banques comme la BAD (Banque Africaine de Développement) et la BICICI puis des grandes entreprises comme l'EECI. Ces opérations immobilières sont essentiellement produites dans la commune de Yopougon.

Les cités d'entreprises ont connu un « boom » vers la fin des années 1980 suite au désengagement de l'Etat ivoirien du secteur de l'habitat. En effet de 1983 à 2012, le District d'Abidjan comptait plus de trente-sept (37) cités d'entreprises pratiquement achevées et occupées par les résidents sur les 157 opérations immobilières privées (Damas LOH, 2016), soit plus de 23%. Contrairement à la vision donnée par les autorités coloniales sur l'habitat des employés et décrite par MOSSOA (2012), aujourd'hui, les initiatives des entreprises en matière d'habitat naissent de la volonté des travailleurs appartenant à une même entreprise d'accéder à la propriété immobilière dans un contexte socioéconomique marqué par les coûts d'accession à la propriété élevés du marché du logement et de la prolifération des opérateurs immobiliers véreux. De même, la prise en compte du besoin de logement des salariés par les entreprises constitue pour elles un enjeu majeur de leur croissance. De façon réelle, en aidant à l'accession à la propriété, Damas LOH (2016) précise que les entreprises créent des conditions idoines de travail pour leurs employés afin qu'ils donnent le meilleur d'eux pour

faire avancer les affaires. Les opérations immobilières réussies d'entreprises bénéficient de l'appui considérable des employeurs. Nous rejoignons ONANA (1996) qui caractérise la promotion immobilière privée dans les townships en Afrique du Sud en relevant que soit elle construit des logements dans un but spéculatif, soit elle réalise des programmes pour les salariés sur la base des subventions au logement ouvrier, des prêts immobiliers patronaux ou des garanties aux emprunts souscrits par le patronat dans le marché financier.

Ces cités, à l'image des logements économiques des sociétés civiles immobilières sont essentiellement concentrées dans les quartiers comme Cocody, Yopougon et Abobo. Cette concentration, du reste très forte, influe sur la structure et l'évolution spatiale et sociale de la ville d'Abidjan. La production de logements d'entreprises a presque parfaitement suivie les orientations du développement urbain données par les plans successifs, particulièrement par le plan SETAP (Société pour l'Etude Technique d'Aménagements Planifiés). Celui-ci préconisait en effet, un axe de développement Est-Ouest au Nord de la capitale. Selon ces plans, la production des logements a permis de fixer la structure urbaine et a créé de véritables quartiers desservis par les infrastructures et par les services collectifs (écoles, dispensaires, marchés...). Les entreprises concernées par cette étude ont produit ou orienté la production de quartiers urbains différenciés entre eux, mais relativement homogènes. La différenciation est polarisée surtout sur l'axe Nord-Est, Nord-Ouest de la ville. Les cités contribuent ainsi à fixer le niveau et la qualité du développement résidentiel dans deux quartiers types : le quartier des classes aisées de Cocody, dont la construction et le développement avait été engagée à la période coloniale ; le nouveau quartier de Yopougon, principalement destiné aux employés de l'Etat et aux classes moyennes-inférieures (CHARBONNEAU, 1992). Dans les autres quartiers, on ne peut pas dire que l'intervention des cités d'entreprises a été assez importante et assez spécifique en termes de quantité et de qualité pour fixer ou modifier la configuration des quartiers.

Cette différenciation socio-spatiale permet à LELOUP (1999) de considérer la ville à l'aide de deux regards complémentaires. Elle peut être considérée comme un tout, dans ses relations avec l'espace qui l'environne et avec d'autres villes. Elle montre aussi, au travers de sa structure interne, ses territoires qui se différencient les uns des autres, des inégalités qui se creusent entre des groupes sociaux, des proximités et des distances qui s'installent entre ses populations. En effet, la stratification spatiale caractéristique de la ville d'Abidjan est renforcée par la présence des cités d'entreprises. D'une part, la coupure entre ces cités et le reste de la ville se manifeste par l'existence de barrages et de postes de contrôle sécuritaire le long des axes qui les relient. D'autre part, la tendance au regroupement par affinité socioprofessionnelle se renforce et la pratique des enclaves résidentielles se généralisent (ATTAHI KOFFI et al, 1962).

Les cités d'entreprises disposent en leur sein des boutiques et commerces pour l'alimentation générale ainsi que certains services urbains. Par ailleurs, ces enclaves se comportent comme des quartiers autonomes en raison de la mise en place des structures de gestion et de certains services fondamentaux. Cette autonomie se renforce par l'évolution des prérogatives de ces structures. A la base limité à la gestion de l'entretien des espaces communautaires, les structures 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 (ATTAHI KOFFI, 2003).

La production de logements des cités d'entreprises est dominée par la structure horizontale : logements en bande(RDC), villas isolés, villas jumelées, duplex ou triplex. Ce type de logements représente 85% et 15% pour les collectifs verticaux pour le parc immobilier des cités d'entreprises contre 70% du type horizontal et 18% d'appartements en immeuble du stock de logements économiques (CHARBONNEAU et al, 1992). Le modèle de logements de structure horizontale connaît une forte demande par son aptitude à évoluer au plan architectural et ses possibilités d'extension spatiale. Dans le cas du District d'Abidjan, le choix d'un tel habitat accompagné d'une croissance démographique urbaine rapide conduit à une expansion spatiale fulgurante, contribuant ainsi à raréfier le sol urbain et à alimenter la spéculation foncière (PRISO. et al, 2006).

Conclusion

Les cités d'entreprises aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif ont une influence sur l'organisation et la croissance de la ville d'Abidjan. Elles s'appuient sur une différenciation perceptible tant spatiale, physique que sociale. De par la qualité de l'architecture, la forme des ensembles et les prolongements sociaux, ces cités forment de véritables quartiers et marquent une nette différence avec le paysage urbain environnant. Cette différenciation est beaucoup plus accentuée par les différentes dénominations qui permettent de les identifier, par les murs de clôture qui les isolent et dont les entrées et sorties de ces enclaves font l'objet d'un strict contrôle pour des mesures de sécurité. Cependant, le mode de production de ces enclaves peut être revu en privilégiant les constructions verticales au regard de la rareté des ressources foncières à Abidjan. La pression foncière du District d'Abidjan aujourd'hui est donc exercée vers le Nord (Abobo), l'Ouest (Yopougon) et l'Est (Cocody) ; localités où sont véritablement concentrées les cités d'entreprises.

Cependant, dans une logique de rénovation urbaine et de meilleure structuration de l'espace, les entreprises gagneraient à épouser cette pratique urbaine afin de ne pas toujours loger leurs travailleurs dans des espaces relativement éloignés du centre-ville.

Références Bibliographiques

ANTOINE P. (1996), « la crise et l'accès au logement dans les villes africaines » in Crise et Population en Afrique, les Etudes du CEPED, n° 13, ORSTOM, pp. 273-290

ATTAHI. K.LOUKOU B., BAZIN Y., (1962), L'analyse des pratiques spatiales dans l'habitat économique à Abidjan, Abidjan, CRAU, 104p.

ATTAHI. K.DJEGUEMA A., (2003), changements sociaux et mode d'habiter, étude de quelques indicateurs à Abidjan, Rapport de Recherche, Lomé : pôle d'Excellence Espaces et Sociétés en Afrique Noire.

BERTHET. C, (1997), Contribution à une histoire du logement social en France au XX^e siècle, Paris, l'Harmattan, 335 p.

CHARBONNEAU. F., PARENTAU. R., (1992), « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain », in : cahiers de géographie du Québec, volume 36, n°99, p. 415-437.

COLOMBART PROUT. M, OLIVIER R., TITECAT. M, (1988), Economie de la construction à Abidjan, Paris, l'Harmattan Villes et Entreprises, p 67.

Direction Générale des Impôts, (2005), tout savoir sur le titre foncier, Abidjan, les publications de la DGI, 19 p.

DOHO BI T. A., (2014), Dynamique de l'occupation et les mutations des espaces périurbains de l'Est d'Abidjan : cas de la commune de Cocody, Thèse unique de doctorat de géographie, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan, 266 p

GEORGES. P, (1970), Dictionnaire de la géographie, édition PUF, Paris, 1970, 376p.
L'observateur d'Abidjan, n° 009 du 29 mai au 4 juin 2012, « caution, élevée, loyer trop cher : difficile de se loger à Abidjan », p 2.

LELOUP. X., (1999), La ségrégation résidentielle : le cas d'une commune bruxelloise, Paris, l'Harmattan Ville et Entreprises, 315 p.

LOH. D., (2016), « Logements : les entreprises s'engagent pour leurs personnels », in PME Magazine, n°56, p.p. 25-29.

M O S (1989), Atlas des Modes d'Occupation des Sols, Dcgtx, AUA Abidjan, 40 p.
Ministère de l'Environnement de Côte d'Ivoire, 1996, Environnement de Côte d'Ivoire, Abidjan, Etude et Document, Documentation ivoirienne.

MOSSOA. L. (2012), Les politiques urbaines en Afrique subsaharienne, Paris, l'Harmattan, 260 p.

ONANA. J.B., (1996), L'Aménagement urbain en Afrique du sud, France, l'Harmattan, p 352.

ONANA. N. N. (2013), « la consommation de l'espace urbain à Yaoundé : conflits des capitaux économique et culturel », in : l'étalement urbain en Afrique, sous la direction de Emil TCHAWÉ HATCHEU, Paris, Harmattan Cameroun, p.p. 175-187

PAPH/DCGTx, (1990), projet habitat social, des lots et des espaces évolutifs, note n°2 de présentation, p 31.

PRISO. D., FEUSSI V., (2006), Evolution du cadre de vie en milieu urbain planifié ou les limites d'un urbanisme volontaire : cas des quartiers Bonamoussadi et Makepe à douala, pp 157-195, in : Dynamiques urbaines en Afrique noire, sous la direction de ELOUGA. M, France, l'Harmattan, 384p.

YAPI-DIAHO. A., (2000), Baraques et pouvoirs dans l'agglomération d'Abidjan, l'Harmattan, villes et entreprises, Paris, 456 p.

YAPI-DIAHOU A., YASSI A. G., DOHO BI T. A.,(2014), « Les classes moyennes dans les périphéries d'Abidjan : la clientèle des promoteurs dans les espaces en recomposition » in *Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ?*, Jean-Louis CHALÉARD (Éds), KARTHALA, Paris, décembre 2014, pp. 115-132