

# Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes



# RIGES

**ISSN: 2521-2125**

**Numéro 8**

**Juin 2020**



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 de Conférences 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)
- **ANO** 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** Koudzo, Professeur Titulaire, 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 rapports entre les sociétés et le milieu naturel, la production agricole, l'amélioration des conditions de vie des populations rurales et urbaines, l'accès à l'eau potable, le développement territorial et les questions sanitaires 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)
- ASSI-KAUDJHIS Narcisse Bonaventure, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire)
- KOFFI Yao Jean Julius, Maître de Conférences, UAO (Côte d'Ivoire).

## Sommaire

<p><b>GANOTA Boniface, TOUMBA Tizi</b></p> <p><i>Emondage et extinction des épineux dans les zones de culture : le cas des peuplements naturels à <i>Faidherbia albida</i> et <i>Balanites egyptiaca</i> dans les villages du sud-est du bassin versant de Mayo Sorawel (Nord-Cameroun)</i></p>	7
<p><b>TOKO Mouhamadou Inoussa</b></p> <p><i>Phytoécologie du groupement à <i>Pterocarpus erinaceus</i> et <i>Isoberlinia doka</i> des forêts claires de la Forêt classée des Monts Kouffé et sa périphérie sud au Bénin</i></p>	26
<p><b>N'GUESSAN Kouassi Fulgence</b></p> <p><i>Evolution de l'occupation du sol dans la sous-prefecture de Bondoukou (nord-est de la Côte d'Ivoire)</i></p>	42
<p><b>Daniel SAIDOU BOGNO, Félix MBÉLÉ ABBO,</b></p> <p><i>Coupe anarchique de bois et problématique de la gestion durable des ressources ligneuses à la périphérie ouest du parc national de la Bénoué (Nord-Cameroun)</i></p>	61
<p><b>HOUEHOUNHA Anatole, GBESSO Gbodja Houéhanou François, GBESSO Florence Koussi, TENTE Agossou Hugues Brice</b></p> <p><i>Importance de l'usage thérapeutique de <i>xylopiya aethiopica</i> (dunal) a. Rich (annonaceae) pour les communautés locales de la commune de Covè (Bénin)</i></p>	81
<p><b>BOUSSARI Farydh Ayinla Abiola, Sylvestre CHAFFRA, Toussaint Olou LOUGBEGNON</b></p> <p><i>Formes d'usages des termitières épigées par les populations locales dans le Bénin méridional (Sud de la dépression de la Lama)</i></p>	102
<p><b>Hermann Dimon AWO, imin DJONDO, Toussaint Olou LOUGBEGNON, Brice TENTE</b></p> <p><i>Trichechus senegalensisen Afrique : les enjeux socio-culturels et écologiques d'une espèce menacée</i></p>	122
<p><b>Mamadou AIDARA, Sidia Diaouma BADIANE</b></p> <p><i>Etude exploratoire des effets de l'exploitation artisanale de l'or sur le paysage forestier dans la Commune de Khossanto (Sénégal).</i></p>	141

<b>TOUSSOUMNA Eric, KOSSOUMNA LIBA'A Natali, Natali KOSSOUMNA LIBA'A</b>	161
<i>L'effort de pêche : une condition pour la résilience des pêcheurs sur l'île de Yabai dans le lac de Maga au Cameroun</i>	
<b>Ibrahima Faye DIOUF, Momar DIONGUE, Mamadou Bouna TIMERA</b>	176
<i>L'agro-écologie dans la zone des Niayes : expériences d'une transition dans les communes de Diender Guedj et de Kayar (Sénégal)</i>	
<b>ALASSANE Abdourazakou</b>	193
<i>Rites traditionnels chez les Moba et leurs impacts sur la végétation à l'ouest de la région des savanes au Nord-Togo</i>	
<b>SISSOKO Sounko, MARIKO Seydou</b>	208
<i>Analyse de la production Agricole dans le Cercle de Kati au Mali</i>	
<b>Songoumon SILWAY, Kouassi Paul ANOH</b>	223
<i>Analyse des « conditions de pauvreté » dans les exploitations agricoles familiales du département de Korhogo</i>	
<b>AGUIA-DAHO Jacques Evrard Charles, GBENOU Pascal, NATTA M'PO Kouagou Angelo,</b>	246
<i>Production de l'igname dans la commune de Natitingou au Bénin : pratiques culturelles versus pratiques sociales</i>	
<b>KAKOU Yao Sylvain Charles, YEO Napari Elisée, SEKONGO Largaton Guénolé</b>	260
<i>Contribution du débarcadère à l'amélioration des conditions de vie et de travail des acteurs de la pêche artisanale de Locodjoro (commune d'Attécoubé, Abidjan-Côte d'Ivoire)</i>	
<b>COULIBALY Aboubakar, KASSI Kadjo Jean Claude, VEI Kpan Noël</b>	275
<i>Impacts socio-économiques des travaux de renforcement de l'alimentation en eau potable à Korhogo</i>	
<b>Trotsky MEL, BOLOU Gbitry Abel, GOUAMENE Didier-Charles</b>	292
<i>Le barrage hydroélectrique de Kossou : cinquante ans après, quelle contribution à la modernisation de la localité de Kossou (centre de la côte d'ivoire) ?</i>	

<b>ELEAZARUS Atsé Laudose Miguel</b>	309
<i>Atouts et contraintes du site de la ville d'Adzopé au sud-est de la Côte d'Ivoire</i>	
<b>EBIAN Jean Paul Enoh Koffi, ESSAN Kodia Valentin, ALOKO-N'GUESSAN Jérôme</b>	325
<i>Dynamique démographique et recomposition socio-spatiale dans la commune de Cocody</i>	
<b>Daniel Valérie BASKA TOUSSIA</b>	347
<i>Epidémiologie spatiale des maladies tropicales négligées (lèpre, schistosomiase, filariose lymphatique, vers intestinaux) en milieu sahélien : cas de Maroua (Extrême-Nord, Cameroun)</i>	
<b>ANDIH Kacou Firmin Randos</b>	371
<i>Analyse prospective de l'urbanisation de la Côte d'Ivoire à l'horizon 2050</i>	
<b>KOUASSI N'guessan Gilbert</b>	396
<i>Hévéaculture et disponibilité alimentaire dans la commune de Dabou</i>	

## **DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET RECOMPOSITION SOCIO-SPATIALE DANS LA COMMUNE DE COCODY**

**EBIAN Jean Paul Enoh Koffi**, Doctorant à l'Université Félix Houphouët-Boigny,  
Laboratoire de cartographie, populations et développement (CAPDEV),  
Email : paulenoh@outlook.com

**ESSAN Kodja Valentin**, Maître Assistant, Université Félix Houphouët-Boigny,  
Laboratoire de cartographie, populations et développement (CAPDEV),  
Institut de Géographie Tropical (IGT)  
Email : essankv@yahoo.fr

**ALOKO-N'GUESSAN Jérôme**, Directeur de Recherches, Université Félix  
Houphouët-Boigny,  
Email : alokojerome@yahoo.fr

### **Résumé**

Abidjan, la capitale économique de la Côte d'Ivoire, à l'instar des villes africaines est confrontée à la gestion de sa population en pleine expansion conduisant à des structures urbaines complexes. Située au nord-est de la ville d'Abidjan, la commune de Cocody a connu un développement rapide depuis les années 1970. La volonté de l'Etat de Côte d'Ivoire de faire de cette commune un quartier moderne, huppé a connu du succès. Cocody est resté jusqu'en 1980 le quartier résidentiel réservé aux classes aisées. Mais suite aux différentes crises économiques qui se sont succédées depuis les années 1980, Cocody est aujourd'hui un quartier cosmopolite au plan démographique et qui se paupérise de plus en plus. Cette contribution, basée sur une recherche documentaire et une enquête de terrain auprès des populations se propose d'identifier la dynamique démographique et la recomposition socio-spatiale dans une commune qualifiée de quartier de riches. Les résultats de cette étude montrent que l'évolution, la répartition spatiale et la composition de la population, ainsi que les activités économiques qu'elle exerce et les conditions d'insertion urbaine sont des facteurs qui déterminent la dynamique démographique et la recomposition socio-spatiale à Cocody.

**Mots clés** : Cocody, dynamique démographique, recomposition socio-spatiale, espace urbain, urbanisation

### **Abstract**

Abidjan, the economic capital of Côte d'Ivoire, like African cities, is faced with the management of its rapidly growing population leading to complex urban structures. Located in the northeast of the city of Abidjan, the commune of Cocody has experienced rapid development since the 1970s. The desire of the State of Côte d'Ivoire to make this commune a modern, upscale district has known success.

Cocody remained until 1980 the residential area reserved for the wealthy classes. But following the various economic crises which have followed one another since the 1980s, Cocody is today a cosmopolitan district on a demographic level and which is increasingly impoverished. This contribution, based on documentary research and a field survey of the populations, aims to identify demographic dynamics and socio-spatial recomposition in a municipality classified as a neighborhood for the wealthy. The results of this study show that the evolution, spatial distribution and composition of the population, as well as the economic activities it carries out and the conditions of urban integration are factors that determine demographic dynamics and socio-economic recomposition. space at Cocody.

**Key words :** Cocody, demographic dynamics, socio-spatial recomposition, urban space, urbanization

### **Introduction**

Abidjan est la vitrine de la Côte d'Ivoire. C'est également la principale ville et le centre de l'urbanisation rapide que connaît le pays depuis son indépendance. Le fait majeur est donc la croissance monstrueuse d'Abidjan de l'ordre de 11 à 10 % au cours des décennies 1960-1980 ; ce qui fait que la ville double sa population tous les six ans, rythme qu'elle soutient sans faiblir depuis la Seconde Guerre mondiale et qui bouscule sans cesse les prévisions, toujours trop basses. C'est t chaque année 120 000 à 130 000 nouveaux habitants qu'il faut nourrir, soigner, éduquer, faire travailler, etc. (COTTEN et MARGUERAT, 1977, p.354 ; 380). Cette croissance bien que moins rapide depuis la crise économique des années 1980 (4 à 5%), continue d'ajouter chaque année entre 100 000 et 150 000 nouveaux citadins à la population de la ville. La croissance démographique rapide, la pauvreté issue des crises, la naissance et la densification des quartiers posent d'énormes difficultés de développement urbain. Ces crises générées par des facteurs internes et externes seront à la base des modifications importantes qui surviennent sur la vie urbaine (DJEGUEMA, 2006, p.8).

La commune de Cocody, à l'instar des autres communes abidjanaises, est victime de ces problèmes. C'est une commune qui est restée jusqu'en 1980 le quartier résidentiel réservé pour les classes aisées notamment les Européens, les cadres expatriés africains et quelques privilégiés ivoiriens. La volonté de l'Etat de faire de cette commune un quartier moderne huppé a connu du succès. Il l'a doté d'habitats luxueux et d'équipements d'intérêt métropolitain et national. Cette urbanisation planifiée a donné un paysage agréable et harmonieux à la commune. Mais cette belle initiative a connu la crise économique des années 1980 et celle qu'a connu le pays entre 2002 et 2011. A partir de 1980, en raison du désengagement progressif de l'Etat et des bailleurs de fonds institutionnels, le gouvernement encourage le privé (société civile immobilière) à investir dans le bâtiment. Cette volonté du gouvernement se

traduit par des exonérations faites aux promoteurs. Des sociétés immobilières se créent et deviennent de plus en plus nombreuses. Une nouvelle dynamique incontrôlée de l'urbanisation de Cocody prend le pas sur l'action planifiée. C'est aujourd'hui la troisième commune la plus peuplée de la ville d'Abidjan. Principal front d'urbanisation d'Abidjan, la population abidjanaise dans toute sa diversité y est représentée. C'est une commune où vit une population nombreuse et cosmopolite où se retrouvent toutes les couches sociales.

Qui sont aujourd'hui les habitants de Cocody et quelles activités mènent-ils ? La présente contribution vise à approfondir les connaissances sur la dynamique démographique et socio-spatiale d'une commune qualifiée de quartier de riches.

## **1-Méthode et outils**

### ***1.1-Présentation du cadre spatial d'étude***

La commune de Cocody couvre une superficie de 8075 ha dont 90% de terre ferme et 10% de lagune. C'est la superficie communale la plus importante après celles de Yopougon (15110 ha), Port-Bouët (12870 ha) et d'Abobo (10820 ha). Elle est limitée au nord par la commune d'Abobo, au sud par la lagune Ebrié, à environ 3 kilomètres à l'Est par la sous-préfecture de Bingerville et à l'ouest par les communes d'Adjamé et du Plateau. Selon l'Institut National de la Statistique (INS), la commune de Cocody est composée de quatorze (14) secteurs subdivisés en quarante-quatre (44) quartiers qui comptent plus de 110 sous-quartiers (figure 1). La commune de Cocody fait partie des quartiers ivoiriens réservés pour les aisés. Pourtant, 19% de la population du quartier de riches d'Abidjan vit dans des quartiers précaires. C'est une commune où vit une population nombreuse et cosmopolite où se retrouvent toutes les couches sociales L'urbanisation galopante a fait de la commune de Cocody, une zone par excellence de forte migration, un facteur qui a contribué à maintenir la croissance démographique à un rythme accéléré.

Figure 1 : Présentation de la commune de Cocody



### 1.2-Méthode et collecte des données

Cette étude et ces résultats ont été établis sur la base de l'exploitation de source documentaire, d'observations directes, d'interviews réalisées auprès de responsables d'entités administratives et auprès des chefs de ménages cibles dans la commune de Cocody. Les documents utilisés découlent de divers travaux et écrits portant sur la dynamique démographique, ainsi que des rapports et annuaires statistiques tels que les bases de données des recensements généraux de la population et de l'habitat.

L'enquête par questionnaire s'est faite durant le deuxième semestre de l'année 2017. Le questionnaire a été adressé à un échantillon de 263 chefs de ménages représentant

0,5% du total des ménages de compte la commune. La technique d'échantillonnage utilisée est la méthode stratifiée. La méthode de calcul utilisée pour la détermination du nombre de chefs de ménages à interroger par quartier et par type d'habitat, est la règle de trois. Dans chacun des quartiers étudiés, le questionnaire a été adressé aux chefs de ménages selon la typologie de l'habitat autour des caractéristiques démographiques, socioéconomiques et l'insertion urbaine. Pour mener notre enquête, nous avons ventilé les ménages enquêtés dans toutes les strates de l'habitat et nous avons subdivisé la commune en cinq grandes zones parmi lesquelles se retrouvent les quarante-quatre quartiers et les quartiers précaires comme indiqué dans le tableau 1 ci-dessous.

**Exemple :** à Zone Ouest où il y a 12195 ménages, la règle de trois nous donne :

$$52536 \longrightarrow 263$$

$$12195 \longrightarrow X$$

$$\text{Alors } X = 263 * 12195 / 52536 = 61 \text{ ménages}$$

$$\text{- Habitat résidentiel ou individuel : } 12095 * 12195 / 51407 * 0,5\% = 14 \text{ ménages}$$

$$\text{- Habitat évolutif : } 29983 * 12195 / 51407 * 0,5\% = 36 \text{ ménages}$$

$$\text{- Habitat sur cour : } 557 * 12195 / 51407 * 0,5\% = 1 \text{ ménage}$$

$$\text{- Habitat précaire : } 8772 * 12195 / 51407 * 0,5\% = 10 \text{ ménages}$$

**Tableau 1: Répartition du nombre de chefs de ménages enquêtés selon le type d'habitat par quartier à Cocody.**

Quartiers	Secteurs	Total chefs de ménages interrogés	Habitat individuel	Habitat collectif	Habitat sur cour	Habitat précaire
ZONE NORD	PLATEAU DOKUI DEUX PLATEAU DJIBI	48	11	28	1	8
ZONE OUEST	AGBAN GENDARMERIE DEUX PLATEAUX	61	14	36	1	10
ZONE CENTRE	CHU RIVIERA ZONE 1	47	11	27	1	8
ZONE SUD	AMBASSADES VIEUX COCODY RIVIERA 2 RIVIERA 4	51	12	30	1	8
ZONE EST	BONOUMIN PALMERAIE RIVIERA 3 RIVIERA 5 ET 6	56	13	33	1	9
TOTAL	14	263	61	154	5	43

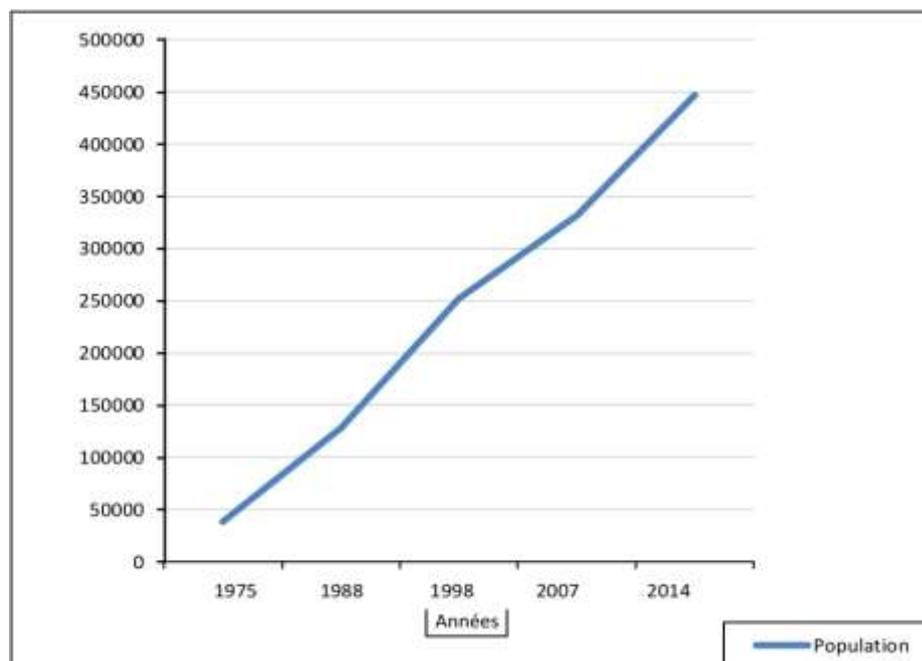
Source : Nos enquêtes, 2017

## 2- Résultats

### 2.1- Population en pleine croissance

Depuis plus d'une trentaine d'années, les résultats des différents recensements opérés indiquent une croissance rapide de la population comme l'atteste la figure 2.

**Figure 2 : Evolution de la population de Cocody de 1975 à 2014**



Source : BNETD, INS et estimation pour l'année 2007

La population de la commune de Cocody a été multipliée par 11 en 30 ans. D'abord en 13 ans (1975-1988), la population a triplé en passant de 38.424 habitants à 128.756 habitants. Cette accélération résulte de l'afflux de nouveaux arrivants et en grande partie aux flux migratoires internes suscitées par l'essor immobilier de la commune. Cette tendance se poursuit sur la période intercensitaire de 1988 à 1998 marquée par le doublement de la population en 10 ans. Le taux d'accroissement annuel moyen reste élevé malgré un fléchissement (3,8% entre 1998-2014 contre 6,9% entre 1988-1998). En dépit de cette baisse, Cocody reste après la commune de Port-Bouët (4,5%), la deuxième commune à fort taux de croissance démographique de la ville d'Abidjan. Ce dynamisme démographique se caractérise essentiellement par une forte propension à l'urbanisation marquée par la multiplicité d'opérations immobilières et la floraison des quartiers précaires sur les espaces interstitiels. Du fait de son immense qualité d'être un « faubourg » autonome cette commune connaît une forte attraction démographique de la population des autres communes environnantes. Cette dynamique démographique a été amorcée dans les années 1950 avec la création des premières constructions sous l'impulsion de l'administration coloniale. Dans les années 1960 jusqu'en 1982, l'idée de faire de Cocody un pôle urbain moderne matérialisé par une urbanisation sélective a déterminé le type de population à accueillir.

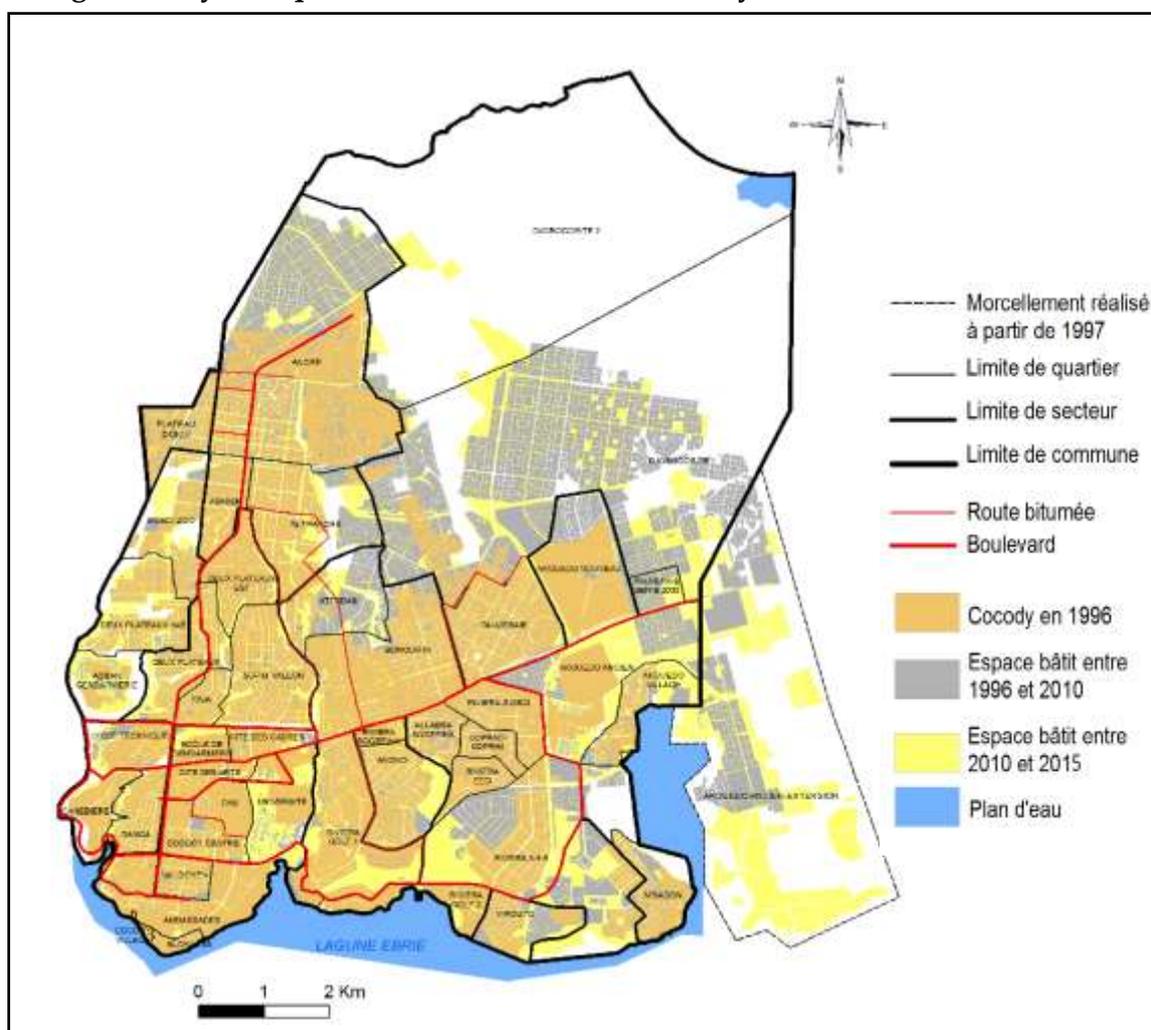
Mais la crise économique des années 1980 a entraîné le désengagement progressif de l'Etat et des bailleurs de fonds institutionnels du processus de production de l'espace urbain. On assiste dès lors à l'émergence de l'initiative privée dont l'activité est orientée vers la production de logements économiques en accession directe à la

propriété. Une nouvelle dynamique de l'urbanisation de Cocody va se mettre en place avec la naissance de plusieurs nouveaux quartiers d'habitats économiques opérés par de nombreuses sociétés immobilières. Ainsi sont créés les quartiers Aghien, Angré et Bonoumin dans les années 1980 et en 1989 la SICOGI<sup>1</sup> entreprend l'édification d'un ensemble de logements aussi économiques baptisés "les Jardins de la Riviera". Toutes ces opérations ont déclenché une évolution rapide de son périmètre urbain et de la population.

## 2.2- Une croissance source de consommation d'espace

Cocody fait face à une croissance rapide de son périmètre urbain. Son périmètre urbain est devenu le plus important de l'agglomération abidjanaise. La figure 3 ci-dessous montre les différentes étapes de l'évolution spatiale de Cocody.

Figure 3 : Dynamique de la trame urbaine de Cocody entre 1996 et 2015



Source : CCT, BNETD et INS

Réalisation : Jean Paul Ebian

<sup>1</sup> SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Cocody connaît depuis 1965 une progression rapide. Entre 1965 et 1996, l'évolution du périmètre urbain s'est opérée en grande partie dans l'ouest à Ancien Cocody comme point de départ de l'urbanisation de la commune. Pendant cette période, on constate la création de nouveaux espaces urbains sur toute l'étendue de la commune avec une tendance prononcée dans le sud-ouest, puis dans le centre et dans le nord-ouest. L'espace aggloméré a évolué de 615 ha à 5058 ha soit, une augmentation globale de 4443 ha correspondant à une augmentation moyenne de 143,3 ha/an. C'est la période des opérations des quartiers tels que Deux Plateaux au centre, la Riviera II et la Riviera III, et Riviera Africaine plus à l'Est, ainsi que les quartiers Ambassades et CHU. Dans la partie nord, il ya eu des opérations telle qu'Aghien et Angré du côté du boulevard Latrille et comme exemple dans la partie centre, le quartier Bonoumin du côté du Boulevard Mitterrand.

Entre 1996 et 2010, les extensions de l'espace aggloméré se sont effectuées en grande partie dans l'est de la commune. L'espace aggloméré s'est accru de 5058 ha à 7200 ha soit, une augmentation de 2142 ha correspondant à une augmentation moyenne de 153 ha/an. Cette période a vu naître les quartiers tels que Génie 2000, Akouedo-Ancien Extension et Djorogobité 1. Entre 2010 et 2015, les extensions de l'espace aggloméré se sont effectuées plus dans la partie est vers Bingerville et dans la partie nord. L'espace aggloméré a augmenté de 7200 ha à 8064 ha soit, une augmentation de 864 ha correspondant à une augmentation moyenne de 173 ha/an. Cette période a vu naître les quartiers tels qu'Abatta, Bessicoa et Djorogobité 2.

### ***2.3- Typologie de l'habitat: un paysage résidentiel contrasté***

L'habitat de Cocody a beaucoup évolué depuis les années 1960. Il a subi de profondes retouches. Avant l'indépendance, les premiers logements furent réalisés à la Canebière par l'Etat colonial. Ce sont des habitats individuels de haut standing pour les employés internationaux bâtis sur des lots d'une superficie d'au moins 1000 m<sup>2</sup> avec une forte emprise des voies de desserte inter-quartier. Cependant la demande croissante de logements pour un grand nombre d'habitants due à la croissance démographique de l'ordre de 10% l'an se posait. Ainsi, entre 1960 et 1980, sous l'égide des pouvoirs publics, des sociétés immobilières publiques que sont la SICOGI et la SOGEFIHA en gardant l'idée d'en faire un quartier moderne huppé, ont produit des logements de haut et moyen standing avec un coefficient d'occupation du lot fixé est à 40%. Et des équipements d'intérêt métropolitain furent réalisés.

En 1988, l'habitat représentait 15,7% de la superficie communale. 55% des surfaces de l'habitat étaient occupées par des logements individuels, l'habitat collectif 35% tandis que l'habitat sur cour et l'habitat précaire ne représentaient que 10%.

En 2018, en raison de l'augmentation de la taille des ménages et de la forte demande, ces aménagements subissent des modifications pour obtenir plus de pièces ou soit

pour la création des activités informelles. Cette situation est l'une des grandes difficultés que connaît la commune de Cocody surtout Ancien Cocody, quartier bâti d'une architecture bien structurée par la SICOGI et la SOGEFIHA. Le quartier a connu plusieurs types d'évolutions au plan démographique et spatial. Au plan démographique, la population de l'espace de l'Ancien Cocody est passée de 1188 habitants en 1955 à 54 825 habitants en 1998. Au plan spatial, Ancien Cocody, montre un dysfonctionnement dont la conséquence directe est l'état de dégradation des logements et des équipements. L'on peut constater à Cocody Sicoqi ou à la Riviera 2, les immeubles vétustes; les habitats, les jardins et les carrefours dégradés ou transformés en lieux de commerce et un développement fulgurant des quartiers précaires tout comme Alamifa ex CHU bas-fond et Bangkok à la Riviera 2.

L'observation de la commune montre que l'habitat se développe également dans les nouvelles extensions de la commune. Plus de 70% des espaces sont utilisés pour l'habitat et réalisés par les promoteurs immobiliers privés. Les quartiers de la 8<sup>ème</sup> Tranche, la Palmeraie et Abatta à la périphérie de la commune en sont des illustrations. L'habitat individuel, de loin le plus important occupe les trois quarts (73,4%) de la surface d'habitat de la commune, l'habitat collectif 12,3 %, l'habitat sur cour 8,3% et 6% d'habitat précaire. On constate que 35 % de la population habitent des logements individuels. C'est le taux le plus élevé après celui de la commune de Plateau où 95% de la population vit dans l'habitat individuel. L'habitat individuel se rencontre plus dans les quartiers Ambassades, la Canebière, ENA, Deux Plateaux 7<sup>ème</sup>Tranche, Résidence du Golf, M'pouto Extension Sol Béni, M'badon Extension Beverly Hills, etc. Egalement, 35% de la population vit dans l'habitat collectif aussi appelé habitat évolutif. Cocody se classe en deuxième position après la commune de Yopougon qui enregistre la plus forte proportion de personnes résidentes dans l'habitat collectif dans l'agglomération d'Abidjan avec 43% de sa population. L'habitat de cour commune se rencontre principalement dans les 6 villages Ebrié (Blockhaus, Cocody-village, Anono, M'Pouto, M'badon, Akouedo-village). Quant à l'habitat précaire, malgré les opérations de déguerpissement et de démolition entrepris par les pouvoirs publics, ils en restent encore 11 gros quartiers. L'habitat spontané était principalement occupé par des ressortissants étrangers de la sous-région ouest africaine. Cependant depuis les différentes crises, de nombreux Ivoiriens résident dans les quartiers précaires. A Cocody, environ 19% de la population, soit environ un habitant sur cinq vit dans un quartier précaire.

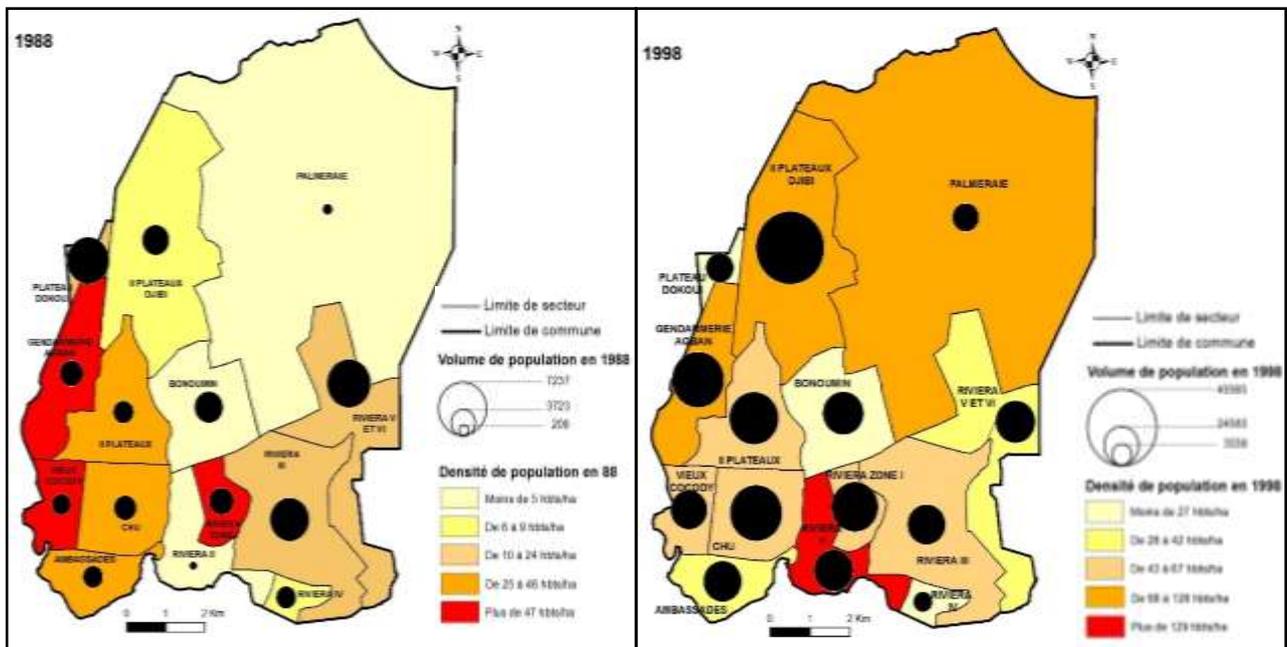
#### ***2.4- Une population inégalement répartie***

Cocody a des densités de population relativement faibles par rapport à la moyenne d'Abidjan (128 hbts/ha) en raison de son caractère résidentiel aisé. La densité de population au niveau communal a connu une progression depuis 1975. Elle est

passée de 9 habitants à l'hectare en 1975 à 19 hbts/ha en 1988 puis à 35 hbts/ha en 1998 et à 62 hbts/ha en 2014. Cependant, cette évolution a été inégale selon les quartiers (figures 4, 5 et 6). Le secteur de Palmeraie qui occupe 41% de la superficie de la commune n'accueille que 3% de la population totale. Au contraire, le secteur de la Riviera 2, moins vaste (3%) concentre 6% de cette population et enregistre de ce fait la plus forte densité à l'échelle communale (223 hbts/ha), soit presque le double de la moyenne de la capitale abidjanaise. Cela s'explique par une forte migration due au développement rapide de l'habitat collectif, à la présence du village d'Anono et à la création du quartier précaire Bangkok dans ce secteur. Ainsi, les densités de population varient de 22 hbts/ha dans le secteur de Riviera 4 (M'Pouto) à 223 hbts/ha dans la zone de Riviera Golf 2. La quasi-totalité des autres secteurs se sont aussi densifiés rapidement au cours de cette période à l'exemple de Palmeraie et Deux Plateaux Djibi qui sont passés respectivement de 5 hbts/ha et 8 hbts/ha en 1988 à 90 hbts/ha et 128 hbts/ha en 1998. Cette densification rapide est la conséquence du boom immobilier dans ces zones qui étaient restées jusqu'en 1988 presque inhabitées. Aussi, l'inégale répartition de la population sur le territoire communal s'est aggravée suite à la crise sociopolitique de 2002 à 2011, qui a amplifiée la forte migration vers la ville d'Abidjan et occasionné l'expansion des quartiers précaires.

Figure 4 : Répartition du volume et de la densité de la population en 1988

Figure 5 : Répartition du volume et de la densité de la population en 1998



Source : INS, RGPH 1988 et 1998

Réalisation : Jean Paul Enoh Ebian

On constate une forte concentration de la population dans les villages Ebrié, dans les quartiers pauvres sous équipés et surtout dans les quartiers précaires où les densités avoisinent les 100 habitants à l'hectare (Colombie). La population est relativement

concentrée dans les zones mixtes d'habitats collectifs (Sogefiha), les quartiers d'habitats économiques (Angré, Riviera Sogefiha) et les quartiers riches d'habitats individuels (Ambassades, 7<sup>ème</sup> Tranche) avec une tendance plus accentuée dans les quartiers d'extension récente (Angré Château, Bessicoa, Riviera M'badon, Abatta). Outre ces disparités, la population de Cocody présente de grands déséquilibres dans sa structure.

### ***2.5- Structure par sexe et par âge: déséquilibre numérique entre les sexes***

La population de la Côte d'Ivoire est composée de 52% d'hommes et 48% de femmes, soit un rapport de masculinité de 107 hommes pour 100 femmes. Par contre, Abidjan se féminise au fil des ans. Le rapport de masculinité qui était de 106 en 1988, est passé à 102 en 1998 pour fléchir à 98 en 2014. Le trait marquant de Cocody dans la ville d'Abidjan, est qu'il y a toujours plus de femmes que d'hommes. Le rapport de masculinité de la population de Cocody est passé de 98 en 1988 à 92 en 1998 et à 86 en 2014 (RGPH<sup>2</sup> 88, 98 et 2014). On note également une nette différence entre les Ivoiriens et les non-Ivoiriens. Le rapport de masculinité des nationaux est passé de 83 hommes pour 100 femmes en 1998 à 81 hommes pour 100 femmes en 2014. Celui des étrangers est passé de 118 hommes pour 100 femmes en 1998 à 111 hommes pour 100 femmes en 2014. Finalement le déséquilibre numérique entre les sexes au détriment des hommes dans la population de Cocody provient de la migration interne. Chez les nationaux la raison la plus marquante de la féminisation de la population pourrait être le fait de la forte représentation du sexe féminin de 10 à 25 ans, correspondant à l'accueil dans les familles ivoiriennes de nombreuses aides domestiques que sont les servantes venues souvent de la famille, du village d'origine ou d'ailleurs. En 2010, la commune de Cocody abritait à elle seule près de 47,6% des personnels domestiques féminins d'Abidjan. Malgré cette forte présence de jeunes filles, la population de Cocody est entrée dans un processus de vieillissement démographique.

### ***2.6- Une population vieillissante***

Le poids démographique des moins de 15 ans a chuté de 57% en 1988 à 30% en 1998, puis à 28% en 2014 soit une baisse de 29 points au cours des trois périodes intercensitaires. Quant à la population adulte, elle a augmenté de 26 points passant de 42% en 1988 pour se stabiliser à 68% entre 1998 et 2014 tandis que la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus a augmenté de 3 points passant de 1% en 1988 à 2% en 1998 puis à 4% en 2014. Par conséquent, la proportion de moins de 35 ans a sensiblement baissé passant de 84,5% en 1988 à 79,1% en 1998 et à 73,5% en 2014. Ainsi, la population de Cocody même si elle reste jeune, est entrain de vieillir.

---

<sup>2</sup>RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

Cependant, l'observation de l'allure de la pyramide des âges de 2014 avec une proportion des moins de cinq ans montre un regain de natalité, pouvant entraîner un rajeunissement de la population.

### 2.6.1- Pyramide des âges de la population de Cocody en 1998 et 2014

Le creux à la base de la pyramide a pour facteur explicatif la déclinaison de la fécondité. L'indice synthétique de fécondité (ISF) a baissé de 3 en 1998 à 1,8 enfants par femme en 2005 et 2006. Les arguments sont que la scolarisation et le taux d'urbanisation continuent de croître. Ces deux facteurs entraînent des changements dans la fécondité. L'ISF dans ces zones urbaines tourne autour de 2 enfants par femme, résultat d'une faible demande d'enfants. Cette transition de la fécondité traduit nettement le vieillissement de la population de Cocody. Au regard de l'évolution démographique du pays, cette tendance baissière de la fécondité devrait se maintenir.

Figure 6 : Pyramide des âges de la population en 1998

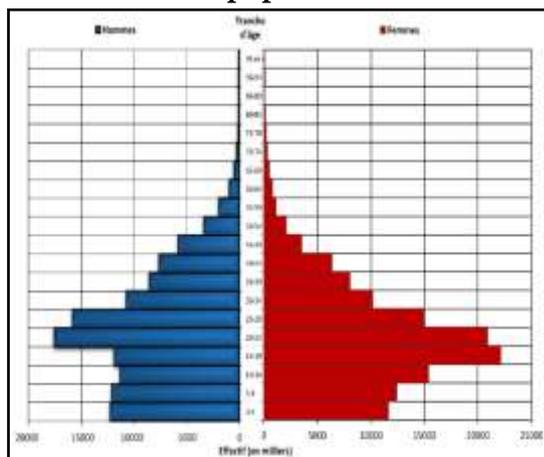
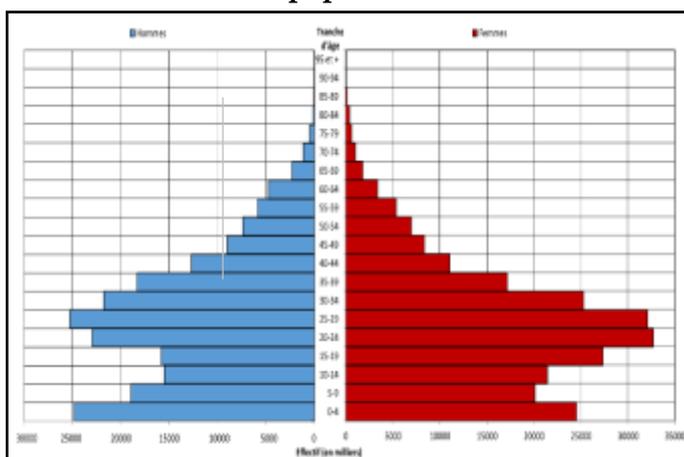


Figure 7 : Pyramide des âges de la population en 2014



Source : RGPH 1998 et 2014

Mais fait paradoxal, les données du RGPH 2014 montre une pyramide des âges avec une proportion importante des moins de cinq ans, signe d'une reprise récente de la fécondité. Les migrations de populations féminines plus jeunes (personnes déplacées internes) avec leurs familles pourraient expliquer aussi en partie cette réalité.

Le flanc concave traduit une mortalité élevée aux âges jeunes, mais la réalité est que beaucoup de citadins retournent dans leur village d'origine une fois à la retraite. Au plan socioculturel, la population est assez composite.

### 2.7- Population cosmopolite à forte composante d'étrangers

La population de Cocody était composée de 69,8% d'Ivoiriens et de 30,2% d'étrangers en 1998. Aujourd'hui cette population compte 78,8% d'Ivoiriens et 21,2% d'étrangers. Dans le sous-groupe de nationalité ivoirienne, on dénombre 45%

d'hommes et 55% de femmes contre 53% d'hommes et 47% de femmes chez les étrangers. D'une manière générale, la population de nationalité ivoirienne compte plus d'une soixantaine d'ethnies réparties en cinq grands groupes ethnoculturels (Akan, Krou, Mandé du Nord, Mandé du Sud et Voltaïque ou Gur). Le poids démographique des Akan, les plus nombreux a baissé de 8,1 points passant de 55,6% en 1998 à 47,5% en 2014. La majorité des étrangers est originaire des pays de la Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO), en particulier les pays frontaliers de la Côte d'Ivoire. Ces pays fournissent à eux seuls près de 81,5% des étrangers en 1998 et 92,2% en 2014. Les plus nombreux viennent du Burkina Faso (50,2% en 1998 et 56,7% en 2014). Cette forte proportion de Burkinabé peut se justifier par la forte demande de personnel connexe d'appui dans la commune. Les ressortissants de la CEDEAO sont aussi fortement présents dans les secteurs d'activités informelles. Ils exercent beaucoup de petites activités telles que : la jardinerie, le gardiennage, ainsi que leurs femmes dans les petits commerces de rue sur les voies et artères de la commune. C'est aussi une population à faible revenu. Ils sont les principaux habitants des quartiers dits précaires. En dépit de son importance, le stock de la population étrangère est en baisse (30,18% en 1998 contre 21,1% d'étrangers en 2014). Ce taux de population étrangère est inférieur à la moyenne de la ville d'Abidjan qui est composée de 22,6% d'étrangers. C'est la conséquence de l'urbanisation qui devient de plus en plus sélective avec la destruction de nombreuses poches d'habitat précaire et la pénurie de logements sociaux à Cocody.

### ***2.8-Niveau d'instruction de la population***

En 1998, 20,8% de la population n'avait jamais fréquenté un établissement scolaire, 20,9% avait le niveau primaire, 26,8% le niveau secondaire et 20,2% le niveau supérieur. En revanche, le RGPH 2014 indique que 18,7% de la population n'a jamais fréquenté l'école, 22,8% a le niveau primaire, 24,1% le niveau secondaire et 25,3% le niveau supérieur. La proportion de la population ayant le niveau secondaire technique est relativement faible avec 2,1%. Ainsi la population instruite a progressé de 4,3 points (67,9% de la population en 1998 et 72,2% en 2014). Ce taux est largement supérieur à la ville d'Abidjan où seulement 40% de la population a fréquenté l'école. Quoiqu'en baisse, la proportion d'analphabètes demeure encore remarquable en raison de la présence de classes ouvrières pauvres dans la commune. Comme c'est le cas à Abidjan, les femmes de Cocody sont moins instruites que les hommes. Les disparités commencent aussi au cycle primaire où le taux de scolarisation (81,8%) des garçons est supérieur par rapport aux filles (74,3%). Dans le secondaire, le taux de scolarisation des jeunes hommes passe à 77,3% contre 46,4% pour les jeunes filles. Ce creusement d'écart au profit des hommes dans le secondaire peut être perçu comme la marque de l'échec ou de l'abandon scolaire précoce de la jeune fille par rapport au

jeune homme. C'est ce qui justifie la forte prédominance masculine au niveau supérieur et rend les hommes plus actifs au plan socioprofessionnel.

### ***2.9- Une population en âge de travailler en pleine croissance***

La population âgée de 15-65 ans ou en âge de travailler qui représentait 57,9% de la population totale en 1988, est passée à 70,2% en 1998 et à 72% en 2014, soit une majoration de 14,1points en 26 ans. Cette population d'âge actif étant dominée par 51,4% d'hommes contre 48,6% de femmes en 1988, se féminise davantage au fil des années. En 1998, elle comptait déjà 52,5% de femmes contre 47,5% d'hommes, en 2014, cette population compte 54% de femmes contre 46% d'hommes. Ce changement est lié à la féminisation grandissante de la population. Dans la population en âge de travailler, la proportion des actifs a augmenté de 47,9% en 1998 à 62% en 2014. La proportion des actifs est plus élevée chez les hommes que chez les femmes (51,2% d'hommes contre 48,8% de femmes). Quant à la proportion d'inactifs dans la population en âge de travailler, elle compte 36% d'hommes contre 64% de femmes. Les inactifs sont composés de 49,8% d'élèves ou étudiants, 31,3% de ménagères et 10,8% de retraités. Les autres inactifs (ceux qui présentent toute autre forme d'inactivité ou d'invalidité) et les personnes "hors activité" ne constituent que 8,2% des inactifs. La proportion d'inactifs dans la population en âge de travailler a baissé de 52,1% en 1998 à 38% en 2014. Malgré cette baisse, la proportion d'inactifs reste élevée du fait de la forte proportion d'étudiants et élèves au sein de la population. La population sans travail représente 9,5% de la population d'âge actif. La proportion de la population sans travail est très élevée comparée à la moyenne nationale de 2,8%. L'effectif de la population sans travail a augmenté de 6,1 points entre 1998 et 2014 suite à l'effet de l'instabilité politique et économique de la crise post-électorale et même avant, la crise de 2002 avec son lot de migrations internes qui s'est répercutée sur les ménages.

### ***2.10- Taille et caractéristiques des ménages***

Le nombre de ménages ordinaires est passé de 52642 en 1998 à 105180 en 2014, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 4.4%. Dans la même période, la taille moyenne des ménages a légèrement diminué de 4,8 personnes à 4,3 personnes. Le tableau 2 récapitule la taille des ménages.

Tableau 2 : taille des ménages

Nombre de personnes	Effectif des ménages	Pourcentage (%)
[1 ; 5[	109	41,44
[5 ; 10[	115	43,73
[10 ; 15[	23	8,74
[15 ; 20[	11	4,18
[20 et + [	5	1,90
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>

Source Nos enquêtes 2017

Les ménages de taille moyenne (5 à 9 personnes) sont les plus nombreux et représentent 43,7% des ménages enquêtés. Les ménages de petite taille comprenant moins de cinq personnes, représentent 41,4% et ceux de grande taille (au moins 10 personnes) représentent 14,8%. Chez les femmes chefs de ménage, la taille moyenne du ménage est comprise entre cinq et sept personnes, alors que chez les hommes, elle oscille entre huit et dix personnes. La taille du ménage évolue généralement en fonction de la présence de collatéraux. En 1998, les ménages étaient plus localisés dans l'habitat collectif 58,3% et dans l'habitat individuel 23,5%. Les ménages localisés dans la baraque représentaient 17,1% et les ménages dans l'habitat sur cour, ne représentaient que 1,1% des ménages. En 2014, l'habitat collectif abrite 69,1% des ménages, l'habitat individuel 20,7%, tandis que la baraque n'abrite que 9,7% et l'habitat sur cour moins de 1%. On observe donc que la taille des ménages est respectivement plus élevée dans l'habitat précaire que dans l'habitat individuel et dans l'habitat collectif. La taille des ménages est plus élevée dans les zones Ouest, Nord, Est et Centre qui regroupent les quartiers tels que Deux plateaux 1-AE, Angré, Riviera-Golf 1 et SOGEFIHA. En plus des filles de ménage, les ménages plus aisés reçoivent et hébergent de nombreux collatéraux de la famille élargie, venus de l'intérieur pour fuir la guerre ou soit pour poursuivre les études ou tout simple pour "se chercher"<sup>7</sup> comme on le dit communément. Mais, cet accueil est loin d'être toujours volontaire, car c'est souvent le village qui cherche à faire prendre en charge des jeunes par un membre plus aisé de la famille et c'est ce que nous a laissé entendre cet homme qui déclare : « la crise est une réalité et le village a eu son prétexte pour nous envoyer tous les jeunes et nous n'avons pas d'autre choix que d'accepter cette situation. Surtout chez nous, la solidarité familiale est très importante... moi comme ça, j'ai grandi au village avant de venir réussir et habiter ici à Cocody, alors quand j'y pense je me sens obligé de le faire ». C'est autour de ces chefs de ménages, citadins installés que se reconstituent les modèles de famille élargie. Ce fait est pertinent dans bon nombre

<sup>7</sup> "Se chercher": langage familier de Côte d'Ivoire pour exprimer la quête de l'emploi, du pain quotidien ou du bien être en général.

des ménages comme à l'exemple de Cocody- Centre précisément au quartier Cocody SICOGL-Château d'eau. Dans les quartiers précaires, les maisons sont à majorité composées de deux à trois pièces et abritent en moyenne sept à dix personnes. On note une prédominance des cours communes où vivent plusieurs ménages. L'habitat sur cour se rencontre principalement dans les noyaux villageois intra communaux. En général les chefs de ménages hommes comme femmes propriétaires sont les personnes plus âgées voire du troisième âge. Il y a également une surreprésentation féminine dans les ménages. Dans les six villages Ebrié visités (Blockhaus, Cocody-village, Anono, M'Pouto, M'badon, Akouedo-village), il y a aussi une forte présence de ménages locataires.

Les ménages dirigés par les hommes (75,4%) sont plus nombreux que les ménages dirigés par les femmes (24,6%). Mais la proportion des ménages dirigés par les femmes a augmenté de 19,4% en 1998 à 24,6% en 2014. Les femmes chefs de ménage se localisent le plus dans l'habitat individuel et l'habitat collectif. Elles sont veuves ou célibataires. Une autre partie de femmes localisées surtout dans les appartements d'immeuble est constituée principalement de jeunes femmes célibataires. Aussi, la proportion des locataires a augmenté de 52,5% en 1998 à 64,4% en 2014. Tandis que celle des propriétaires a baissé de 31,6% à 26,7% au cours de la même période. Toute cette population mène diverses activités à différents niveaux.

### ***2.1.1- Secteur tertiaire au cœur des activités exercées***

Les activités économiques dans la commune de Cocody sont dominées par les activités tertiaires, principalement les services publics ou privés et le commerce qui de 82% en 1996 occupent aujourd'hui 80% des chefs de ménage. L'industrie n'a presque jamais existé à Cocody sauf l'unité industrielle pharmaceutique CIPHARM. Aussi, on note une baisse (10,5% en 1996 à 8%) de chefs de ménage travaillant dans des entreprises industrielles. Le secteur primaire aussi a quasi disparu au fil des ans au profit de l'urbanisation. De 3% des chefs de ménages en 1996, on a moins de 1% aujourd'hui. Quelques horticulteurs et de rares cultures maraîchères sont encore visibles soit en bordure de lagune (le long du boulevard de France face à l'université FHB ou côté Golf Hotel) ou sur certains versants ou fonds de vallées et aux alentours de certains quartiers précaires. Le pouvoir d'achat de la population détermine ses conditions de vie. Il ressort de notre enquête qu'à Cocody, la plus forte proportion des actifs du secteur tertiaire sont des fonctionnaires de l'Etat ou du privé (soit 39,2% des chefs de ménage) et les commerçants (24,7%). Mais l'activité informelle est en plein essor partout dans les quartiers de la commune. Par exemple, Cocody Centre est devenu une zone de forte concentration de services, de commerces et de petites activités artisanales et commerciales précaires. Car c'est la zone de transit la plus importante de la population de Cocody vers les autres communes d'Abidjan. Autrement dit, c'est l'une des conséquences de l'augmentation de la population

locale et la nécessité de diversifier dans tous les ménages des sources de revenus durement touchées par la crise.

### 2.1.2- Revenus élevés mais disparates

On estime que 96% des chefs de ménage ont en général une activité principale servant de source de revenu. Le tableau 3 suivant donne la répartition des chefs de ménages selon le revenu.

**Tableau 3: Répartition des chefs de ménages selon le revenu**

Revenu des chefs de ménage en F.CFA	Nombre de chefs de ménage	Pourcentages (%)
[- 50 000[	19	7,22%
[50 000 - 150 000[	34	12,93%
[150 000 - 500 000[	91	34,60%
[500 000 et + [	119	45,25%
<b>Ensemble</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>

Source : Nos enquêtes 2017

Notre enquête fut réalisée en 2017 et l'ENV, en 2015. Malgré l'inflation, nous ne pensons pas que l'écart soit trop grand. Le revenu mensuel des chefs de ménage demeure en majorité élevé. En effet, 45,2% des chefs de ménage ont un revenu mensuel supérieur ou égal à 500.000 Francs CFA (soit supérieur ou égal à 6.000.000 de francs CFA/an). Ce sont le plus souvent des hauts fonctionnaires et cadres supérieurs de l'administration publique ou privée, des grands transporteurs et propriétaires de grands magasins. Les chefs de ménage dont le revenu mensuel est compris entre 150.000 et 500.000 Francs CFA (soit entre 1.800.000 francs CFA/an et 6.000.000 de francs CFA/an) représentent 34,6%. Ce sont des agents administratifs, des employés d'industries, de sociétés, etc. Par contre, 20,1% des chefs de ménage ont un revenu mensuel inférieur à 150.000 francs CFA (soit inférieur à 1.800.000 francs CFA/an). Ce sont des classes ouvrières, soit des petits commerçants informels, transporteurs que l'on rencontre en majorité dans les quartiers précaires. Entre-temps les revenus des personnes des classes moyennes à Abidjan sont passés de 1.600.000 francs CFA/an/tête en 2008 à 1.650.000 francs CFA/an/tête en 2015. La dépense moyenne annuelle par tête dans la ville a également augmenté entre 2008 et 2015 de 561.575 francs CFA/an/tête à 583.245 francs CFA/an/tête. Selon notre enquête, le revenu moyen mensuel de Cocody est estimé à 535.361 francs CFA. Par contre, le salaire moyen mensuel d'Abidjan est estimé à 99.171 francs CFA. En comparaison relative à ces indicateurs, on peut donc dire que le revenu de la population de Cocody même s'il demeure élevé, est disparate en raison de l'importance des classes ouvrières à revenu faible. L'on constate que seulement 38% des ménages de la commune disposent d'équipements électroménagers de base (la radio, la télévision,

le téléphone et le réfrigérateur) et 14% ne disposent d'aucun équipement. Ainsi, pour faire face aux contraintes de la hausse du coût de la vie, bon nombre des ménages durement touchés par la crise pratiquent l'économie informelle. Dans la ville d'Abidjan, le secteur informel fournit 74,5% des emplois. Dans la commune de Cocody, l'on observe l'intensification de cette forme d'activité qui colonise la rue et les espaces publics ou vacants. L'activité informelle a pris de l'ampleur à telle enseigne que les rues, les trottoirs, les bordures de route, les espaces publics, les ronds-points et même les feux tricolores au carrefour des axes routiers (carrefour de la vie, carrefour de la Riviera 3, etc.) servent maintenant de lieu de travail de jour comme de nuit. Le développement rapide du secteur informel à Cocody devient l'une des réponses au problème de pénurie d'emploi moderne. Cette forme d'appauvrissement grandissante dans la commune a sans doute une incidence sur la prolifération des quartiers précaires et des quartiers lotis sous-équipés dont les habitants s'insèrent difficilement dans le tissu urbain.

### ***2.1.3- Conditions d'insertion urbaine difficiles des couches les plus défavorisées***

Dans la quasi-totalité des quartiers de Cocody, il existe des poches d'habitats spontanés (Alamifa, Moscou 2, Bangkok, etc.), construits sur des sites présentant souvent des risques. Diverses actions de déguerpissement de certains quartiers précaires furent menées. Mais il est de plus en plus fréquent maintenant de constater une mitoyenneté entre habitat résidentiel ou collectif et poche d'habitat précaire comme l'indique la photo 1.

**Photo 1 : Etat de la cohabitation de l'habitat spontané avec l'habitat collectif et résidentiel à la 7<sup>ème</sup> Tranche**



*Source : Cliché EBIAN J. Paul Enoh 2018*

Avec la pauvreté de plus en plus présente et l'insuffisance de logements sociaux, la question du logement est largement résolue par les plus défavorisés eux-mêmes, à travers l'auto-construction. En effet, ce phénomène est occasionné par l'existence du

grand nombre de lots non bâtis squattés par les déguerpis des anciens quartiers précaires qui y trouvent refuge. Les occupants des habitats précaires sont généralement des populations des classes ouvrières démunies. Environ 60,5% des chefs de ménage des quartiers précaires ont un revenu inférieur à 100.000 francs CFA. Ils mènent en général des "petits" métiers informels de survie, où toutes les catégories d'âges sont souvent impliquées. Ainsi, nous assistons à une dégradation progressive des conditions de vie et à un élargissement des groupes défavorisés. Ils vivent dans des conditions très difficiles et ne peuvent pas se doter d'un habitat de qualité avec toutes les commodités leur permettant de mener une vie décente. Finalement, les couches les plus défavorisées se sentent frustrées et marginalisées, insatisfaites des actions de la mairie, des autorités et des pouvoirs publics.

### **3- Discussion**

La présente réflexion a permis de montrer que le dynamisme démographique de Cocody demeure caractérisé par une croissance rapide avec une population qui a triplé en 26 ans. La croissance est soutenue par une forte propension à l'urbanisation. Cette urbanisation est marquée par le foisonnement des opérations immobilières et une floraison des quartiers précaires sur les espaces interstitiels. Cette urbanisation rapide s'accompagne également d'un double courant migratoire venu de l'intérieur du pays et des autres communes d'Abidjan d'une part et de la sous-région ouest africaine d'autre part. Aujourd'hui, après Port-Bouët, la commune de Cocody est le principal front d'urbanisation de la capitale abidjanaise et la deuxième commune qui connaît le plus fort taux de croissance démographique. L'habitat subit de profondes retouches en raison de l'augmentation de la taille des ménages et de la forte demande pour obtenir plus de pièces ou soit pour la création des activités informelles. La taille des ménages est plus élevée dans l'habitat précaire que dans l'habitat individuel et dans l'habitat collectif. La population est très hétérogène à forte composante d'étrangers et inégalement répartie. Elle a toujours été à prédominance féminine à cause en grande partie de la présence massive des filles de ménage. C'est aussi une population vieillissante mais, on observe une reprise récente de la fécondité. Même si le revenu de la population demeure élevé, il est disparate du fait de l'importance des classes ouvrières pauvres dans la commune. Cocody n'est plus un quartier résidentiel huppé réservé à la classe sociale aisée. Il n'est plus rare de constater partout dans les quartiers de la commune, l'existence d'activités informelles et la mitoyenneté entre habitat résidentiel ou collectif et poches d'habitat spontané. Amplifié par la crise, ce phénomène de juxtaposition met en évidence le niveau de paupérisation grandissant d'une frange de la population, notamment les plus défavorisés qui vivent dans des conditions difficiles. Peut-on ainsi dire que Cocody est en cours de prolétarianisation ? Contrairement à la gentrification de certains quartiers populaires pauvres ailleurs dans le monde surtout en occident ? En d'autres

termes, la commune de Cocody est-elle déjà sur le chemin du déclin comme à Cass Corridor à Detroit aux USA ou à Belsunce et Noailles à Marseille en France ? En l'espace de 20 ans, Marseille a perdu 200.000 habitants et plus de 50.000 emplois (PACAUD, 2016 p.1). Un autre exemple donné est celui de Trenchtown, un des premiers quartiers huppés de Kingston en Jamaïque. A l'origine quartier résidentiel huppé, Trenchtown a été construit dans les années 1930 et abritait les expatriés, les professeurs et les fonctionnaires de l'administration coloniale. Mais le paysage du quartier sera bouleversé par la paupérisation générale qui se produit dans la capitale à partir des années 1960, par la diminution des budgets de l'Etat, le vieillissement rapide des bâtiments, la paupérisation des habitants et par l'explosion démographique (CELIMENE et CRUSE, 2012 p. 54 ; 55). Par contre, plusieurs autres quartiers populaires pauvres en Europe ou ailleurs dans le monde ont été gentrifiés. C'est le cas de Marais au centre de Paris, quartier populaire et insalubre depuis les années 1800 qui est redevenu attractif pour les classes sociales les plus aisées depuis les années 1980 grâce à une politique de rénovation urbaine. Le même phénomène de gentrification a eu lieu dans le quartier du Sablon à Bruxelles en Belgique où il a produit un néologisme local, la « sablonisation ». De même, le quartier Barnsbury au nord-ouest de Londres, près d'Islington en Grande-Bretagne est un quartier gentrifié (CUSIN, 2008 p. 172). Le quartier Prenzlauer Berg à Berlin en Allemagne et le quartier Greenpoint, à Brooklyn, New York aux USA pour ne citer que ceux-là. Ainsi, tant d'exemples montrent que la situation menaçante de Cocody peut être prévenue dans la gestion de la commune et de ses habitants.

## **Conclusion**

La croissance démographique rapide et la pauvreté grandissante conduisent à des difficultés d'accès au logement qui tendent à modifier considérablement la structure urbaine. Ces difficultés majeures minent considérablement la commune de Cocody. Surtout l'urbanisation des extensions sont en inadéquation avec l'image que l'on veut préserver de la commune. Autrement dit, Il y a un non suivi important des schémas d'urbanisme qui, selon les politiques d'urbanisation n'offrent pas plus aux populations économiquement faibles ou pauvres. Ainsi, en plus des espaces non aedificandi, les couches les plus défavorisées se réfugient de plus en plus sur les lots non bâtis dans les quartiers résidentiels et envahissent la rue pour mener leurs activités économiques. Dans ces circonstances, une politique sérieuse d'habitat social accessible aux plus pauvres éviterait ces situations. Aussi, les pouvoirs publics devraient mettre en place une politique de rénovation urbaine surtout des quartiers du centre-ville de Cocody les plus touchés par la précarité. En un mot, il appartiendra aux autorités compétentes d'approfondir les actions et de les rendre applicables à la faveur de la reconstruction post-crise. Car il est clair, il est plus que nécessaire que Cocody reçoive un coup de main gentrifieur pour conserver sa renommée de faubourg autonome et de quartier « chic » d'Abidjan.

## Références bibliographiques

ADIKO Gnammon, 2009, Les femmes, la restauration rapide et l'aménagement de la ville d'Abidjan [www.fao.org/docr](http://www.fao.org/docr).

ATTAHI Koffi, LOUKOU Brou, YAO Bazin, 1992, « L'analyse des pratiques dans l'habitat économique à ABIDJAN », CRAU-CRDI, 104p.

CELIMENE Fred et CRUSE Romain, 2012, « La Jamaïque, les raisons d'un naufrage » Collection Sciences économiques et gestion, EPU in Editions Publibook Université Sciences économiques et gestion, 302p.

CERAP (anciennement INADES) et l'ASMU, les activités à Cocody-Sicogi. [www.cerap-inades.org](http://www.cerap-inades.org).

COTTEN Anne-Marie et MARGUERAT Yves, 1977 « Deux réseaux urbains africains Cameroun et Côte d'Ivoire » Extraits des Cahiers d'Outre-mer n° 116 et 120 1976 - 1977 36 p.

CUSIN François, 2008, « La gentrification en question : Entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes », in *IRISES*, Université de Paris-Dauphine, pp 167- 179

DIGRE Aby Yvonne, 1994, l'Impact de la prolifération des opérations immobilières sur l'urbanisation de la commune de Cocody, Abidjan, Institut de Géographie Tropicale, Université de Cocody, Mémoire de Maîtrise.

DJEGUEMA Koffi Messan Adebayo, 2006, Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan, 42nd ISOCaRP Congress, 2006, 19 p.

DUREAU Françoise, 2004, Croissance et dynamiques urbaines dans les pays du Sud, colloque, Nogent-sur-Marne ; New York : CEPED ; ONU, pp. 203- 225.

GALLAS Alain, 1969, Cocody, quartier résidentiel d'Abidjan, Abidjan, IGT (Institut de Géographie Tropicale), université de Cocody, mémoire de maîtrise 167 p.

INS, 2010, Rapport de collecte et d'analyse des statistiques de l'état civil de la ville d'Abidjan, 2006, Abidjan, 70 p.

KOUADIO Anne Marilyse, 2010, Stratégies résidentielles d'une catégorie de citadins du bas de l'échelle de qualification : les personnels domestiques féminins de la ville d'Abidjan, Ecole Normale Supérieure d'Abidjan (Côte d'Ivoire), Laboratoire Ville-Société et Territoire, 20 p.

MERABET Omar, 2006, Termes de Référence pour une étude sur le profil migratoire de la Côte d'Ivoire, CONTRAT CADRE EUROPEAID/119860/C/SV/multi Lot 7 lettre de contrat n° 2006/131604 avec TRANSTEC, Rapport Final, 96 p.

MUHURI Pradip, BLANC Ann and RUTSTEIN Shea, 1994, Socioeconomic differentials in fertility, Demographic and Health Surveys (DHS) Comparative Studies n° 13, Calverton, Maryland : Macro International Inc, 89 p.

NASSA Dabié, 2009, Crise de la nature dans l'agglomération abidjanaise : l'exemple de la colonisation des espaces verts par l'habitat et les commerces dans la commune de Cocody. Abidjan, Institut de Géographie Tropicale, Université de Cocody, 10 p.

NOIN Daniel, 1996, Atlas de la population mondiale, éd. RECLUS - La Documentation 1996, 160p.

PACAUD FLORENCE, 2016, Euroméditerranée, le nouveau centre de Marseille ? [www.franceculture.fr](http://www.franceculture.fr)

POURSIN Jean-Marie, 1994, Gravier la pyramide des âges. In: Communications, 59, 1994. Générations et filiation. pp. 245-265.

REPCI, 2006, Population et développement défis et perspective pour la Côte d'Ivoire, MEMPD, Abidjan, 193p.

ZANOU Benjamin et NYANKAWINDEMERA Albert, 2001, migration et répartition spatiale de la population en Côte-d'Ivoire, XXIV CONGRES GENERAL DE LA POPULATION (18-24 AOUT 2001) : Séance 69, Abidjan, ENSEA, pp. 1- 13.