

NOTES SUR LES DEMANDEURS DE TERRAINS À BÂTIR À DALOA

Alphonse YAPI DIAHOU.*

INTRODUCTION

Daloa, ville de 131 500 habitants, est la capitale du Centre-Ouest de la Côte d'Ivoire. Située à la latitude du 7ème parallèle nord et au 6ème degré de longitude ouest, entre les isohyètes 1400 et 1500, Daloa est une ville de la forêt¹. Sa position au croisement des axes routiers reliant respectivement l'Ouest et le Nord-Ouest au reste du pays, d'une part, à la Guinée et au Libéria voisins à l'ouest, au Mali et au Burkina Faso au Nord, d'autre part, lui confère le statut de ville-carrefour.

Sa population autochtone estimée à 35 % de la population urbaine² appartient à l'ethnie Bété, troisième groupe important du pays après les Baoulé et les Malinké.

Les 131 500 habitants actuels attestent une croissance rapide et marquée, de l'ordre de 10 % par an, (dont 8 % d'origine migratoire), amorcée au début des années 1960 où Daloa n'était qu'une agglomération de 18 000 habitants (1962)³.

D'après les travaux consacrés à cette ville, aucun programme concerté d'aménagement de zone d'habitat n'y a jamais été réalisé pour accompagner ou pour accueillir les flux de population ainsi drainés. On situe même le dernier lotissement à l'année 1974 alors que, depuis, la ville a régulièrement accueilli environ 1 000 familles par an.

Cette situation devrait laisser entrevoir un déficit en terrains à bâtir et en logements. Ce double déficit sera une des raisons du développement des formes d'habitat non planifié... Mon « acharnement » sur les demandeurs de terrains à bâtir trouve sa justification dans ce double déficit. Ce travail se voudrait une contribution à l'identification et à la mesure des implications d'une telle situation sur l'évolution et la dynamique locales. Deux objectifs lui sont alors assignés. Le premier est de mesurer l'ampleur de la demande

* ENS, ORSTOM (Abidjan).

O.R.S.T.O.M. Fonds Documentaire

N° : 37 335 ep 1

Cote : B

M p22

B 37335 ep 1

Série Homme et Société - 19

Université de Paris I (Panthéon-Sorbonne)

ÉTAT ET SOCIÉTÉ DANS LE TIERS-MONDE

De la modernisation à la démocratisation ?

Études réunies et présentées par Maxime Haubert,
Christiane Frelin, François Leimdorfer,
Alain Marie et Nam Trân Nguyễn Trong

*Ouvrage publié avec le concours
du Conseil scientifique
de l'Université de Paris I (Panthéon-Sorbonne)*

Publications de la Sorbonne
1, rue Victor-Cousin 75231 PARIS CEDEX 05
1992

ABP-001

MAU

INV. Ø 7600

et le second, d'identifier les candidats au terrain à bâtir, les futurs « propriétaires » immobiliers. L'absence d'opérations de promotion immobilière et / ou foncière émanant des organismes spécialisés dans ces domaines place ces propriétaires dans une position stratégique, au point de devenir des agents d'une emprise redoutable sur le développement de la ville : tracé des zones d'extension, typologie d'habitat, structuration des quartiers, construction ou non des équipements, etc.

I. REPÉRER LES INFORMATEURS...TRAVAILLER AVEC...

Deux conditions préalables, au moins, commandent cette étude. Le chercheur doit d'abord s'assurer que les candidats acquéreurs aient exprimé leurs besoins et que cette expression ait donné lieu à des démarches auprès des services et/ou des agents compétents dans ce domaine. Ceux-ci repérés, s'assurer ensuite qu'ils sont accessibles.

Ces précautions tiennent au fait qu'à Daloa comme dans toutes les villes de la Côte d'Ivoire et africaines en général, les acquéreurs de lots à bâtir qui expriment leurs besoins, le font sous des formes diverses, en recourant à des procédures variées : par exemple, à côté de ceux qui s'engagent dans la constitution d'un dossier de demande conformément aux textes et procédures signés de l'Etat, certains se manifestent par l'occupation « spontanée » des terrains « libres » dans l'espace interstitiel, tandis que d'autres, plus nombreux, prennent d'assaut les champs de vivriers, les caféières et caooyères des ceintures périurbaines qu'ils transforment en de vastes quartiers. A cette pluralité des formes d'expression correspond celle des terrains d'accueil, lesquels renvoient à une pluralité d'agents que l'opinion investit comme compétents pour traiter les demandes et les satisfaire : Etat, municipalité, « détenteurs coutumiers » du sol, etc. Dans la pratique ces promoteurs fonciers sont des entités que leurs intérêts, leurs méthodes de gestion et même leur localisation géographique éloignent les uns des autres. L'Etat, c'est la préfecture ou les services du MCU ; les demandes qui lui parviennent doivent être écrites et faire l'objet d'un dossier... Cette procédure est également exigée par la mairie qui est, comme le précédent, basée en ville.

Les « détenteurs coutumiers » sont géographiquement plus dispersés ; ils habitent la ville mais aussi ses villages satellites. Avec eux la procédure d'aliénation n'exige pas une demande écrite préalable ou systématique. Car ici, « le papier », ce n'est rien : « l'homme qui marche pour venir te voir, il est plus que le papier » (sic). A l'évidence, l'absence de « papier » n'implique pas celle des candidatures.

La question est alors de savoir où et comment saisir ces candidatures « sans traces », c'est-à-dire qui ne donnent lieu à aucune procédure écrite officielle. Voilà les explications des précautions suggérées plus haut.

II. DÉMARCHES ET DÉNOMBREMENT DES DEMANDES

1. Les enquêtes.

Confronté à l'existence de deux pôles distincts⁴ d'accueil des postulants à une parcelle à bâtir, l'économie d'une enquête par questionnaire ne pouvait pas être envisagée. Ainsi un questionnaire a été administré à une soixantaine (66) d'acquéreurs de parcelles dans le quartier Orly-extension, la plus importante extension non officielle des années 1980. Ici, la majorité des parcelles sont construites et la plupart des acquéreurs y résident⁵. Les enquêtes en direction du pôle étatique ont consisté à l'exploitation des registres de demandes de terrains institués par la mairie depuis 1981, année de l'installation des premières équipes municipales en Côte d'Ivoire⁶.

Les sources municipales ne donnent cependant aucun renseignement sur les années 1981, 1982 et 1983.

2. Quatre mille cent seize demandes en cinq ans.

Tableau n° 1
Evolution de la demande de terrain à bâtir de
1984 à 1988 (source : mairie de Daloa)

ANNÉE	NOMBRE DE DEMANDES ENREGISTRÉES	DEMANDES POUVANT ÊTRE TRAITÉES		DEMANDES NE POUVANT ÊTRE TRAITÉES	
		N.A.	%	N.A.	%
1984	1325	75	6	1225	94
1985	1040	0	0	1040	100
1986	579	112	19	467	81
1987	1047	147	14	900	86
1988	125	50	40	75	60
ENSEMBLE *	4116	384	10	3707	90
ENSEMBLE **	3076	384	14	2685	87

* Ensemble des cinq années

** Ensemble non compris l'année 1985.

L'enregistrement des demandes ne devient effectif qu'en 1984. Et sur la période de 1984 à 1988⁷, l'on a dénombré 4 116 demandes de lots dans les registres de la municipalité ; 384 demandes seulement (13 %) ont pu être dépouillées. Toutes les autres ne comportent aucune autre information en

dehors des noms et prénoms des demandeurs, d'où leur rejet de notre échantillon. Aux 384 demandes examinées, il faut ajouter celle d'un échantillon de 66 acquéreurs suivis dans le quartier d'Orly-extension : ce qui porte à 450 le volume des demandes exploitées.

3. Nature des informations disponibles.

Les demandes des années 1986, 1987 et 1988 fournissent des renseignements sur les aires géo-culturelles de provenance (nationalité, ethnie, lieu de naissance) des postulants sélectionnés. On y trouve des indications sur les professions, les lieux de travail, et les localités de résidence.

Les pages de 1984 font mention des nationalités et des ethnies. Les lieux de naissance et de résidence « partagent » sans distinction la même colonne dans le registre. Et, dans la colonne réservée aux professions, ne figurent que des adresses postales.

Aucun demandeur ne fait cas de ses revenus. « Blanc » également sur les états matrimoniaux, les structures et les dimensions des ménages...

Les caractéristiques des parcelles demandées, leur affectation ou même les motifs de la demande, sont des renseignements sur lesquels les registres ne peuvent fournir le moindre éclairage.

L'enquête de 1989 s'intéresse à l'âge du postulant, à l'ancienneté de son séjour à Daloa, à son état matrimonial, et enfin à la structure et à la taille de son ménage, en plus des caractères abordés par les sources municipales. S'il est possible de répartir les postulants par sexe, la non prise en compte de leur revenu par le questionnaire entrave toute tentative de hiérarchisation économique des demandeurs⁸. L'on sait en revanche, pour cette sous-population, les mobiles qui sont à la base de leur quête d'un terrain.

Les résultats qui suivent ont été acquis grâce à un traitement par superposition des données relevées. Ils procèdent également d'une lecture croisée des variables disponibles.

III. UN MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER DÉFICITAIRE

La poussée démographique enregistrée par la capitale du Centre-Ouest s'est traduite par une extension de l'emprise urbaine : 393 ha en 1962, 838 ha en 1975, 1340 ha en 1980⁹. Cette extension est restée relativement limitée cependant, puisque la surface consommée par habitant a baissé continuellement, passant de 217,1 m² en 1962 à 161,4 m² en 1980 ; puis à 115 m² en 1985¹⁰. D'où une montée corrélative des densités : 46 habitants/ha en 1962, 62 habitants/ha en 1980 (après un passage record de 71,5 habitants/ha entre 1970 et 1975), 87 habitants/ha en 1985¹¹. Dans son

étude précitée, le BCEOM a évalué le déficit de terrains à bâtir à 234 ha (1980) ; les causes étant « la non-satisfaction des besoins en terrain pour l'habitat ». Comme partout dans le monde, ce décalage entre le croît démographique et le retard de la promotion foncière eut pour conséquence le débordement du cadre urbain officiel par les populations. Ainsi, entre 1962 et 1975, sur 445 ha supplémentaires urbanisés, 165 (37 %) seulement avaient été prévus par les plans ; les 380 (63 %) autres hectares urbanisés procèdent donc d'un processus « spontané »...

Les planificateurs ont alors tablé sur la prévision de 100 à 140 hectares¹² à aménager chaque année, de 1980 à 1985 (soit 1 000 à 1 200 hectares en cinq ans), pour résorber le déficit en terrains lotis disponibles, réussir la nécessaire restructuration des quartiers d'habitat « spontané », et pour répondre à la demande de logements urbains supplémentaires (estimée à 3 000 logements par an).

Le parc immobilier urbain actuel, qui est évalué à 33 883 unités environ¹³, procède exclusivement de « l'autoconstruction » individuelle, comme dans toutes les autres villes de Côte d'Ivoire.

La seule opération réalisée par un organisme officiel spécialisé ne compte que 40 logements ; et cette dernière remonte à l'année 1966. Cette situation confère donc une position stratégique aux propriétaires individuels privés. Car c'est à eux seuls qu'incombe la solution des problèmes du logement urbain. Etant donné le déficit en logements dans un contexte d'ascension démographique accusée, l'immobilier est devenu une filière économique « porteuse » qui attire une population aussi nombreuse que diversifiée.

IV. LA PRÉDOMINANCE DES DEMANDEURS DE SEXE MASCULIN...

Tableau n° 2
Répartition des demandeurs d'après le sexe

	1984	1986	1987	1988	1989	Ensemble
Homme :	74	94	137	43	57	405
Femme :	1	18	10	7	9	45
Ensemble :	75	112	147	50	66	450

La population des demandeurs de parcelles à bâtir est marquée par la prépondérance des hommes. Ceux-ci représentent 90 % des demandeurs et les femmes 10 % seulement : un déséquilibre très prononcé au regard du poids

3. Des migrants d'installation très ancienne.

Tableau n° 4

Répartition des demandeurs de parcelles d'après le lieu de naissance et de résidence (Années 1984, 1986, 1987 et 1988).

RÉSIDENCE	LIEU DE NAISSANCE				EN-SEMBLE
	DALOA	ABIDJAN	AUTRES CI+ETR	NP	
Daloa	133	95	174	3	405
Abidjan	-	4	2	-	6
Autres localités CI	-	4	5	-	9
NP	8	8	11	3	30
ENSEMBLE *	133	103	181	3	420
ENSEMBLE	141	111	192	6	450

* Sans les NP (non précisé).

Tableau n° 5

Lieux de naissance de la population de Daloa en 1975 et en 1980 (en pourcentage).

LIEU DE NAISSANCE	1980 (*)	1975 (**)
Daloa	52 %	35 %
Reste du département de Daloa	6 %	7 %
Autres départements	28 %	38 %
A l'extérieur de la Côte d'Ivoire	14 %	20 %

* Enquête BCEOM, 1980.

** Recensement général de la population.

Les lieux de naissance (cf. tableaux 4 et 5), autre indicateur des modalités de peuplement et de l'ancienneté de l'implantation locale, révèlent que :

- Daloa est une aire d'attraction relativement ancienne pour nombre de demandeurs : 141 parmi eux y sont nés (tandis que le BCEOM révélait 52 % de résidents natifs en 1980, au lieu de 35 % en 1978).

- Les natifs du centre-ouest sont noyautés par les Dioula (le quart des demandeurs de ce groupe) ainsi que par les étrangers (24 %) avec une dominante malienne¹⁶.

- Les Baoulé attestent également d'une migration ancienne ; avec 11 natifs du centre-ouest sur 59 ; ils dépassent les postulants d'ethnie Bété nés dans la région¹⁷.

Outre le lieu de naissance, les révélations sur la durée du séjour dans la ville donnent également la mesure de l'enracinement urbain de la population étudiée. A Orly-extension par exemple, près de 70 % (32 sur 46) des propriétaires d'ethnie dioula séjournent dans la ville depuis 11 ans au moins et 60 % (27 sur 46) y sont installés depuis plus de 15 ans. L'ancienneté de l'implantation des Ivoiriens, 18 ans en moyenne, tient à la suprématie numérique des Dioula (15 sur 31 nationaux), qui sont de surcroît les migrants les plus anciens (cf. tableau n° 6).

Tableau n° 6
Ancienneté de l'installation à Daloa (quartier Orly-extension, 1989).

ANCIENNETÉ À DALOA	IVOIRIENS		ÉTRANGERS		TOTAL
	Dioula	Autres	Dioula	Autres	
0 - 10 ans	5	2	9	2	18
11 - 15 ans	2	5	3	-	10
16 ans et plus	8	9	19	2	38
TOTAL	15	16	31	4	66

Dominés par des migrants avec une forte dose de Dioula de Côte d'Ivoire et de ressortissants maliens, les postulants semblent par ailleurs renfermer dans leurs rangs quelques non-résidents (cf. infra). En effet, on a pu déchiffrer dans les registres des adresses postales faisant mention d'autres localités ivoiriennes, là où le postulant était invité à indiquer son adresse ou sa résidence.

VI. DES DEMANDEURS RÉSIDENTS EN MAJORITÉ

La connaissance des localités de résidence des demandeurs de terrains à bâtir présente un double intérêt. D'abord elle permet de cerner l'origine des acteurs du développement urbain en général, ceux de l'immobilier en particulier. Ensuite, elle donne la mesure du degré d'influence de la ville, et de son aire de rayonnement tant au plan régional que national. Au total, la résidence des postulants est un indicateur du poids et de l'influence des forces locales sur l'évolution du patrimoine de la ville...

Sur le tableau n° 4, Daloa et Abidjan ont été isolées tandis que les autres localités de Côte d'Ivoire et étrangères sont regroupées ensemble. Ce décou-

Tableau n° 3

Répartition des demandeurs d'après la nationalité (1984, 1986, 1987, 1988, 1989) (*)

Nationalités et ethnies	ANNÉES					TOTAL	
	1984	1986	1987	1988	1989		
IVOIRIENS	66	69	115	35	31	316	
Bété	9	15	17	6	-	47	
Baoulé	8	16	23	9	3	59	
Dioula	33	13	29	6	15	96	
Sénoufo	2	4	3	4	4	17	
Agni	-	2	12	3	-	17	
Gouro	3	3	4	2	4	16	
Guéré	1	3	9	-	-	13	
Yacouba	1	1	6	1	1	10	
Dida	-	4	2	-	-	6	
Abbey	-	1	2	1	1	5	
Koyara	-	-	2	2	1	5	
Mahou	3	2	-	-	-	5	
Appolo	1	-	1	1	-	3	
Wobé	-	-	3	-	-	3	
Tagouana	-	1	-	-	2	3	
Niaboua	3	-	-	-	-	3	
Abron	-	2	-	-	-	2	
Adioukrou	-	2	-	-	-	2	
Ebrié	1	-	-	-	-	1	
Alladian	-	-	1	-	-	1	
Akyé	-	-	1	-	-	1	
Djimini	1	-	-	-	-	1	
ÉTRANGERS	8	43	32	15	35	134	
MALIENS	6	31	28	6	23	9	4
GUINÉENS	1	4	3	4	8	20	
BURKINABE	2	6	-	4	2	14	
BÉNINOIS	-	2	1	-	-	3	
TOGOLAIS	-	-	-	1	-	1	
NIGÉRIENS	-	-	-	-	1	1	
LIBÉRIENS	-	-	-	-	1	1	
TOTAL	75	112	147	50	66	450	

* Les ethnies sont précisées sur ce tableau pour les Ivoiriens uniquement.

réel de chacun des sexes dans la population urbaine (51 % d'hommes et 49 % de femmes en 1988). Ce rapport, très défavorable aux femmes sur le fichier des demandeurs de terrain à bâtir, permet de comprendre la position marginale qu'elles occupent au sein des propriétaires immobiliers¹⁴.

V. HUIT NATIONALITÉS, DES AUTOCHTONES MINORISÉS

1. Une majorité de nationaux.

Les demandeurs de lots se répartissent en huit nationalités : Ivoiriens, Maliens, Guinéens, Burkinabe, Béninois, Togolais, Nigériens et Libériens. Les Ivoiriens appartiennent à une vingtaine (22) de groupes ethno-culturels répartis au sein des cinq grandes familles culturelles du pays (cf. infra).

Les Ivoiriens sont majoritaires avec 316 demandeurs sur 450 (soit 70 % de l'effectif des demandeurs recensés).

Les étrangers au nombre de 134 représentent 30 % des demandeurs retenus. Tous les non-nationaux ressortissent de différents pays d'Afrique occidentale. Le groupe est dominé par les Maliens, 94 demandeurs, représentant 70 % des étrangers et 21 % de l'ensemble des demandeurs. Ils sont suivis par les Guinéens, une vingtaine de postulants (14 % et 4 %), puis par les Burkinabe, 14 personnes (10 % et 3 %). Les Béninois, les Togolais, les Nigériens et les Libériens qui forment des contingents insignifiants dans la population urbaine de Daloa, constituent encore ici des groupes numériquement marginaux. Cette répartition des demandeurs rappelle celle de la population urbaine locale caractérisée, comme dans la plupart des villes ivoiriennes, par le cosmopolitisme et le brassage ethno-culturel, avec une présence assez nette des nationaux.

2. Les autochtones noyautés.

Ethniquement les Ivoiriens sont très dispersés : 22 ethnies distinctes. Trois ethnies se dégagent cependant, remarquables par le nombre de leurs membres : ce sont les Dioula (ou Malinké et groupes assimilés), originaires du Nord et du Nord-Ouest avec 96 demandeurs (30 % des nationaux), les Baoulé du Centre, 59 personnes (19 %) et les Bété, autochtones du Centre-Ouest forestier, 47 acquéreurs (15 %).

Les deux niveaux de répartition ci-dessus considérés, confirment l'observation de Marguerat pour qui «Daloa est une combinaison de Malinké et d'autochtones»¹⁵ : les premiers représentent plus de 40 % de la population et les autochtones bété moins de 15 %. La prépondérance des groupes ethno-culturels non originaires de la ville confère à celle-ci le caractère de « ville de migrants » ou encore « d'étrangers ».

Tableau n° 7

Répartition des demandeurs de parcelles d'après la profession.

PRO-FESSIONS	ANNÉES								TOTAL	
	1986		1987		1988		1989			
	NA	%	NA	%	NA	%	NA	%	NA	%
Planteurs, cultivateurs, éleveurs :	18	16	14	10	17	34	18	27,5	67	18
Commerçants, vendeurs :	11	10	18	12	4	8	14	21,5	47	13
Chauffeurs - transporteurs :	17	15	16	11	5	10	8	12	46	12
Instituteurs, professeurs	6	5	6	4	11	20	-	-	23	6
Employés	25	22	61	41	5	10	3	4,5	94	25
Tailleurs, Tapissiers :	3	3	3	2	2	4	5	7,5	13	3
Mécaniciens, soudeurs, tôliers :	6	5	11	7	-	-	3	4,5	20	3
Ingénieurs T.P., cadres :	6	5	3	2	-	-	-	-	9	3
Electriciens, électromécaniciens :	-	-	3	2	-	-	-	-	3	1
Elèves, étudiants	2	2	3	2	-	-	-	-	5	1
Apprentis - manœuvres :	-	-	-	-	-	-	3	4,5	3	1
Ménagères :	4	4	3	2	4	8	4	6	15	5
Militaires :	4	4	-	-	-	-	-	-	4	1
Autres :	5	4	4	3	2	4	3	4,5	14	4
Non classé :	22	-	1	1	-	-	-	-	3	1
Chômeurs :	-	-	-	-	-	-	1	1,5	1	0
Retraités :	-	-	-	-	-	-	4	6	4	1
Non déclarés :	3	3	1	1	-	-	-	-	4	1
TOTAL	112	100	147	100	50	100	66	100	375	100

page tient naturellement à la situation et au poids de chacune des localités ainsi définies : Daloa est la ville étudiée, Abidjan capitale et principale concentration des activités non agricoles en Côte d'Ivoire a une aire d'influence nationale et Ouest-africaine. Les autres localités, peu nombreuses, sont représentées dans une proportion assez marginale.

Les registres dépouillés ne donnent aucune précision sur les résidences d'une trentaine (30) de demandeurs (7 %). Au niveau des lieux de résidence connues (420 demandeurs), le nombre des non-résidents est négligeable : 15 personnes seulement, dont 6 à Abidjan et 9 dans différents autres Centres urbains. Daloa (et ses environs immédiats) avec 405 acquéreurs-résidents (96 % des résidences déclarées) accueille la quasi totalité de la population étudiée¹⁸. Il est intéressant d'observer que, si la totalité des natifs de Daloa se déclarent résidents, les absentéistes, eux, y sont des étrangers par le lieu de naissance. Si l'on ne peut cerner, avec les sources utilisées, ni la nature des liens qui rattachent Daloa à ces non-résidents, ni les circonstances et facteurs qui ont pu favoriser l'établissement de tels liens, la présence de demandeurs sans liens apparents avec cette dernière invite à s'interroger sur les facteurs qui ont pu drainer vers elle une telle masse non négligeable d'étrangers : la position de ville-carrefour, le dynamisme économique fondé sur l'agriculture d'exportation et sur l'exploitation forestière seraient-ils à la base de l'intérêt manifeste des populations non-résidentes à y investir ? Passons pour ce faire aux activités qu'exercent ces postulants, qu'ils soient résidents ou absentéistes.

VII. DES PROFESSIONS ET DES REVENUS

Les enregistrements antérieurs à l'année 1986 ne fournissent aucune indication sur les activités des demandeurs de terrains. Les données disponibles ne couvrent donc que les années de 1986 à 1989 ; ce qui réduit le nombre de « fiches » dépouillées à 375. On retrouve néanmoins à travers les résultats obtenus, les grandes tendances de la structure des emplois mise en évidence par différents auteurs¹⁹ (cf. tableau n° 8).

1. Une population hétérogène professionnellement.

L'hétérogénéité des demandeurs de terrains au plan des activités, mise en évidence par la longue liste des professions (cf. tableau n° 7), ressort comme le premier trait caractéristique de cette population. Si l'on s'en tient à leur dénomination uniquement, on dénombre plus d'une vingtaine de professions²⁰ planteurs, éleveurs, commerçants, chauffeurs, tailleurs, professeurs, électriciens, ingénieurs, apprentis et manœuvres, etc., se côtoient dans les couloirs de la mairie ou dans les quartiers non officiellement lotis, comme Orly-extension, tous à la recherche d'une parcelle.

Cette dispersion dans un éventail assez large de professions n'empêche pas cependant des cas de concentrations, permettant ainsi de dégager une autre caractéristique du groupe, la prédominance des employés, 94 (25 %) personnes ; viennent ensuite les planteurs-cultivateurs-éleveurs, au nombre de 67 (18 %), puis les commerçants avec 47 postulants (13 %) et les chauffeurs-transporteurs avec 46 (12 %) demandeurs. Les enseignants (professeurs et instituteurs), les ingénieurs et autres cadres, quasiment tous de la fonction publique, totalisent 32 personnes (8 %). Cette structure rappelle dans l'ensemble celle (plus concentrée) déjà révélée par le BCEOM et dans laquelle les commerces moderne et traditionnel dominaient le marché des emplois avec 43 % des actifs, tandis que la Fonction Publique, les transports et la réparation des matériels de transport et l'agriculture occupaient respectivement 16 %, 13 % et 12 % de la population active totale. Elle devrait cependant connaître de légères modifications à l'horizon 1990, avec une baisse relative de l'emprise des activités du secteur primaire.

La corrélation de la profession avec le sexe fait ressortir la concentration des femmes demandeuses de lots dans le commerce (34 % d'entre elles y exerce contre 10 % d'hommes) ainsi que dans les fonctions d'employées (20 %) et de ménagères (32 %). Elles sont totalement absentes du groupe des planteurs.

Ramenons les demandeurs au lieu d'enregistrement ou d'expression de leur candidature, la mairie (données de 1986, 1987 et 1988) et le quartier Orly (enquête 1989). Ici ou là, quelle que soit l'institution sollicitée, on retrouve de façon constante les planteurs, les commerçants, les chauffeurs et transporteurs ainsi que les employés... En revanche les propriétaires résidents²¹ interrogés à Orly-extension ne renferment dans leur rang ni professeur ou instituteur, ni ingénieur ou autres cadres²². A côté de ses agriculteurs (18 soit 27,5 %), commerçants (14 soit 21,5 %), chauffeurs-transporteurs (8 soit 12 %) et autres apprentis, manœuvres, etc., Orly-extension compte parmi « ses acquéreurs » des ménagères et des retraités (8 personnes).

2. Une population dominée par les non-salariés.

En dehors des agriculteurs, des chômeurs, des retraités et des ménagères, les autres demandeurs (276 personnes) peuvent être regroupés en deux catégories de travailleurs²³ selon la nature de leur employeur ou leur statut d'activité. D'un côté les agents de l'Etat et des sociétés du secteur privé et para-public, de l'autre ceux qui semblent a priori travailler à leur compte, autrement dit les travailleurs indépendants. Rentrent dans le premier groupe les enseignants, les employés, les ingénieurs (et autres cadres) et les militaires, soit 130 demandeurs représentant 47 % de ceux-ci. Le second groupe comprend les commerçants, les chauffeurs-transporteurs, les tailleurs, les tapissiers, les mécaniciens, les soudeurs-tôliers, bref les tenants des métiers les plus couramment rencontrés dans l'univers du secteur « informel ». Au

Tableau n° 8
Structure de l'emploi (enquête BCEOM, 1980)

	1980		1990 (projection)	
Agriculture, élevage, forêt, pêche	2300	12 %	2950	7 %
Industrie, artisanat	2300	12 %	5280	13 %
Bâtiment, travaux publics	400	2 %	70	3 %
Commerce et services	8200	43 %	17650	44 %
Transport et réparation du matériel de transport	2400	13 %	5720	14 %
Autres (vraisemblablement domestiques)	40	2 %	1110	3 %
Fonction Publique	3000	16 %	6510	16 %
TOTAL	19 000	100 %	40 160	100 %

total quelques 146 à 150 personnes soit plus de la moitié (53 %) des demandeurs seraient des travailleurs autonomes, relevant du statut de non-salarié. Ces différents rapports passent à 38 % pour les fonctionnaires et agents des secteurs privé et para-public et à 42 % pour les travailleurs indépendants, si l'on compte à part les 67 agriculteurs et éleveurs, soit 20 % des demandeurs en activité. *Le poids des non-salariés apparaît ici très net, ceux-ci représentant à eux seuls plus de 60 % (62 %) de la population des demandeurs de parcelles à bâtir.*

En définitive les demandeurs ressortissent comme des résidents, travaillant localement pour la plupart. Ils sont plus nombreux à exercer dans les professions habituellement non salariées que dans celles relevant du domaine de l'Etat ou des sociétés privées. Le fait de compter dans ses rangs une forte proportion d'actifs permet d'avancer qu'il s'agit sans nul doute d'une population qui dispose de quelques revenus ; même si l'estimation de ceux-ci se heurte au vide laissé par les enquêtes.

3. Le tertiaire principal distributeur de revenu.

Les travaux du BCEOM dont certains résultats sont confirmés par la présente investigation, permettent néanmoins d'avoir un tableau d'ensemble des revenus. Ainsi le revenu annuel moyen par actif évalué à 781 280 F CFA en 1980 devrait atteindre 1 020 891 en 1990, soit une croissance de 23 % sur les 10 années. La ventilation des ménages dans différentes strates de revenus ne met pas en relief des cas flagrants de concentration marquée

dans une tranche définie. On note cependant que les deux tranches extrêmes de « moins 20 000 F » et « plus de 300 000 F » regroupent des proportions assez faibles de ménages : 1,5 % gagnerait moins de 20 000 F CFA par mois, la tranche supérieure de « 300.000 et plus » devrait réunir 3,5 % des ménages en 1990 (3 % en 1980). La concentration apparaît et devient nette lorsqu'on considère des tranches plus larges. Ainsi, par exemple, la tranche large comprise entre 20 000 et 80 000 devrait regrouper moins de ménages en 1990, 46,5 %, au lieu de 51 % en 1980 ; 32,5 % se situerait dans la tranche de « 80 000 à moins de 160 000 », et 16 % devrait dépasser ce seuil sans atteindre celui des 300 000 F CFA. D'après les projections de ce dernier groupe sur les comptes économiques locaux, *le secteur tertiaire distribuerait plus de la moitié des revenus dans la ville ; l'administration viendrait en seconde position* (bien que représentant plus de la moitié des travailleurs du secteur moderne) devant le secteur de l'industrie et de l'artisanat de production et le secteur primaire. Le poids du secteur tertiaire comme principal distributeur de revenus dans la stratification ainsi présentée, illustre d'une certaine manière la faiblesse des secteurs considérés traditionnellement comme les plus rémunérateurs dans le dispositif économique urbain. *On peut penser aujourd'hui que ce tableau des revenus qui a été élaboré dans la perspective d'une économie nationale et locale en croissance est en deçà de la réalité.* En effet, l'économie urbaine locale repose sur les secteurs de l'artisanat et du commerce traditionnel (ou informel), deux secteurs très dépendants tant des salariés (à dominante de fonctionnaires) que de l'agriculture. *La crise financière actuelle des campagnes, consécutive à la mévente du cacao, n'est pas dans ces conditions de dépendance sans incidence sur les activités urbaines et par conséquent sur les revenus des actifs.*

CONCLUSION

Le tableau qui vient d'être présenté plus haut dégage quelques caractères marquants de la population étudiée, qu'il convient de relever en guise de conclusion. On remarque d'abord que les demandeurs sont avant tout des nationaux, mais qu'en leur sein, les Bété autochtones sont noyautés par les Dioula. Les Maliens, groupe culturellement apparenté aux Dioula dominent le milieu des non-Ivoiriens. Au delà des origines ethno-culturelles disparates, la sur-représentation des demandeurs résidents doit être également soulignée. Signe certain de la crise des terrains à bâtir et du logement, cette sur-représentation pourrait l'être également de la volonté et des capacités des populations résidentes locales de contribuer à la résorption du double déficit de terrains et de logement.

Bien que répartis dans un éventail assez large de professions, ces demandeurs semblent accaparés par l'agriculture, le commerce et surtout les tâches

d'exécution en qualité d'employés. En l'absence d'un tissu industriel et d'un secteur commercial véritablement moderne et dynamique actuellement, les deux filières d'intégration économique des populations restent la petite entreprise artisanale et la Fonction publique, ainsi que le secteur para-public (en dehors des agriculteurs). A ces dernières il conviendrait d'ajouter l'agriculture qui, avec l'artisanat, emploient près de 2/3 des demandeurs de parcelles à bâtir.

Dans la perspective de l'élaboration d'une politique urbaine locale devant déboucher sur des programmes d'aménagement et de logements, les différents acteurs impliqués gagneraient à disposer d'un éventail assez large de données, dans des domaines aussi variés que les mouvements de population, les activités génératrices d'emploi et de revenus, etc. Et ces données pour être exploitables et utiles doivent être aussi précises que possible ; ce qui suppose une rigueur dans leur définition et dans la collecte. Mais ces opérations coûteuses ne peuvent se justifier que si les informations collectées et/ou traitées sont d'un accès aisé par les organismes intéressés.

NOTES

- (1) Il faut signaler cependant que la région du Centre-Ouest s'étend sur la zone de savane et inclut notamment les départements de Séguéla et de Mankono. 80 % de la population vit dans la zone forestière soit sur la moitié (50,2 %) de la superficie du Centre-Ouest.
- (2) MARGUERAT, Y., « Des ethnies et des villes, analyses des migrations vers les villes de Côte d'Ivoire », *Cahiers ORSTOM Sc. Hum.* vol. XVIII, n° 3, 1981-1982.
- (3) MCU-DCU, « *Plan d'urbanisme de référence, programme d'action quinquennal 1981-1985* », BCEOM, 1981, p. 79.
- (4) Ces deux pôles sont le pôle de l'Etat auquel nous rattachons la municipalité et le pôle des détenteurs coutumiers.
- (5) Quelques « détenteurs coutumiers » (ou leur représentant) ont été associés à cette enquête.
- (6) Avant cette date, les demandes étaient enregistrées par la Préfecture.
- (7) Les services techniques de la Mairie poursuivent, en 1989, les enregistrements. Mais aux dires des techniciens compétents, les postulants de cette année sont constitués essentiellement par les acquéreurs d'Orly-extension. En effet, la restructuration de ce quartier spontané a été programmée et, en 1989, elle passe dans sa phase de réalisation. D'où l'enregistrement des populations résidentes en vue de leur recensement.
- (8) Les revenus sont pris en compte par une deuxième enquête prévue pour octobre-novembre 1990.
- (9) République de Côte d'Ivoire, Préfecture de Daloa, Direction Centrale de l'Urbanisme : « *Plan directeur d'urbanisme de Daloa, rapport d'analyse* », 1980.
- (10) République de Côte d'Ivoire, Ministère de l'Intérieur : « *Projet de développement municipal, élément de diagnostic* », Abidjan, 1986.

- (11) A titre de comparaison pour la même année (1985) les densités à l'hectare étaient : 45 habitants/ha à Bouaké (325 000), 48 habitants/ha à Divo (41 000 habitants), 46 habitants/ha à Abengourou (47 000 habitants), 95 habitants/ha à San-Pédro (45 500 habitants).
- (12) Ces prévisions n'incluent pas les terrains nécessaires pour la construction des équipements.
- (13) Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 1988.
- (14) Selon les résultats de l'Enquête Permanente auprès des Ménages, les Chefs de ménage propriétaires immobiliers, de sexe féminin représentent 7,7 % des propriétaires à l'échelle nationale; les rapports sont de 20,3 % pour Abidjan et 14,9 % pour les autres villes. Voir Direction de la Statistique, enquête EPAM, 1986.
- (15) MARGUERAT, Y., *ibidem*.
- (16) MARGUERAT, Y., *ibidem*.
- (17) Sur les migrations et les problèmes fonciers dans le Centre-Ouest, voir RAULIN, H., « *Les problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et Daloa* », ORSTOM, Paris, 1957 ; PAULME, D., : « *Une société de Côte d'Ivoire, Hier et aujourd'hui : les Bété* », Mouton et Co, Paris 1962.
- (18) Les agriculteurs interrogés ont été classés parmi les acquéreurs-résidents. Car, d'après leur déclaration, ils séjournent annuellement plus longtemps en ville qu'à la campagne.
- (19) Voir République de Côte d'Ivoire. Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, « Recensement général des activités en milieu urbain », tome III, ; RCI-MCU, 1977, *op. cit.*
- (20) La rubrique « Autres » englobe près d'une quinzaine de professions, toutes représentées par des actifs isolés.
- (21) Le statut de propriétaire est employé par commodité. Le propriétaire, ici, c'est celui qui a initié les constructions qu'il occupe après en avoir supporté le poids des financements.
- (22) Le fait de ne pas y résider ne présume pas de leur absence totale dans ce quartier. Ils font généralement partie des absentéistes dans ces quartiers.
- (23) Ceux dont on connaît exactement la profession.

2. L'ÉTAT ENTRE DÉPENDANCE ET AUTONOMIE RELATIVE