

ISSN-P : 2312-7031  
ISSN-L : 3078-8234

FACULTE DES SCIENCES DE L'HOMME ET DE LA SOCIETE

# ANYASÃ



Revue des Lettres et Sciences Humaines

Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés

Université de Lomé

Numéro 18  
Juin 2025

# **ANYASA**

**Revue des Lettres et Sciences Humaines**

**Université de Lomé**

**ISSN-P : 2312-7031 ; ISSN-L : 3078-8234**

**URL de la revue : <https://www.revue-anyasa.org>**

**Bases de référencement**



## ADMINISTRATION ET REDACTION DE ANYASA

***Revue des Lettres et Sciences Humaines***  
***Laboratoire de Recherches sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés***  
***Université de Lomé***

**Directeur administratif de la rédaction : Professeur Messan VIMENYO**

### Comité scientifique et de lecture

Professeur Yaovi AKAKPO (Université de Lomé)  
Professeur Mahamadé SAVADOGO (Université de Ouagadougou)  
Professeur Augustin K. DIBI (Université Félix Houphouët-Boigny)  
Professeur Lazare POAME (Université Alassane Ouattara)  
Professeur Marc Louis ROPIVIA (Université Omar Bongo)  
Professeur Charles Zakarie BOAWO (Université Marien Ngouabi)  
Professeur Issa Djarangar DJITA (Université de Moundou)  
Professeur Azoumana OUATTARA (Université Alassane Ouattara)  
Professeur Paul ANOH (Université Félix Houphouët-Boigny)  
Professeur Delali Komivi AVEGNON (ENS d'Atakpamé)  
Professeur Komi N'KERE (Université de Lomé)  
Professeur Benjamin ALLAGBE (Université d'Abomey Calavi)  
Monsieur Ludovic Baïsserné PALOU, Maître de Conférences (Université de Pala)  
Monsieur Pessièzoum ADJOUSSI, Maître de Conférences (Université de Lomé)  
Monsieur Iléri DANDONOUGBO, Maître de Conférences (Université de Lomé)  
Monsieur Nayondjoa KONLANI, Maître de Conférences (Université de Lomé)  
Madame Koko Zébéto HOUEDAKOR, Maître de Conférences (Université de Lomé)  
Monsieur Koffi KPOTCHOU, Maître de Conférences (Université de Lomé)  
Monsieur Kodzo KPOFFON, Maître de Conférences (Université de Lomé)  
Monsieur Eyanah ATCHOLE, Maître de Conférences (ENS d'Atakpamé)

Secrétaire de rédaction : Koku-Azonko FIAGAN (MC), Tel : +228 99762908, E-mail : azonkokoku@gmail.com

Contact :

BP. 1515, Lomé

Tél. : +228 90833419 / 90192589

E-mail : revue.anyasa@gmail.com ou anyasa@revue-anyasa.org

A ces membres du comité scientifique, s'ajoutent d'autres personnes ressources consultées occasionnellement en fonction des articles à évaluer

## Éditorial

Le mot **Anyasa** prononcé Anyásã, à ne pas confondre avec ahɔhlõ, désigne en éwé « intelligence » ou « connaissance ». Dans les textes bibliques, anyásã est mis en rapport synonymique avec núnya « savoir ». Pour le caractère scientifique des travaux et la dimension universelle des recherches, le vocable a été retenu pour nommer cette Revue des Lettres et Sciences humaines que le *Laboratoire de Recherche sur la Dynamique des Milieux et des Sociétés (LARDYMEs)* se propose de faire paraître deux numéros par an. La naissance de cette revue scientifique s'explique par le besoin pressant de pallier le déficit de structure de publication spécialisés en Lettres et Sciences humaines dans les universités francophones de l'Afrique. C'est précisément pour parvenir à cette vision holistique de la recherche (et non seulement de ses résultats, dont les plus évidents sont les publications, mais aussi de son contexte), que nous éditons depuis 2014 la revue Anyasa afin que chaque chercheur en sciences sociales trouve désormais un espace pour diffuser les résultats de ses travaux de recherche et puisse se faire évaluer pour son inscription sur les différentes listes d'aptitudes des grades académiques de son université.

## Charte d'éthique

Pour veiller à l'intégrité des travaux et de la diffusion des recherches scientifiques, la revue Anyasa applique les règles éthiques de la présente charte. Nous encourageons les membres du comité scientifique et de lecture, les contributeurs et les évaluateurs à les respecter.

### *Engagements de la revue*

Le comité de rédaction a pour priorité l'amélioration de la revue anyasa, ainsi que la publication et la diffusion en ligne d'un contenu scientifique concis, exigeant et éthique.

### *Rôles des évaluateurs*

Les évaluateurs sont sélectionnés pour leur expertise scientifique. Ils sont chargés d'évaluer les manuscrits sur leur seul contenu, sans distinction de race, de sexe, de convictions religieuses, de nationalité, d'affiliation universitaire. Les avis rendus par les évaluateurs doivent être objectifs. Les évaluateurs sont tenus de signaler tous les articles ayant un rapport de similitude avec l'article soumis à la revue.

### *Publication*

Les auteurs autorisent la diffusion de leur article au format papier et numérique sur le site web de la revue. Les auteurs garantissent à l'éditeur de l'originalité de leur contribution et lui assurent la jouissance entière et libre des droits ainsi cédés. Si leur article est co-signé par plusieurs auteurs, l'auteur principal doit être assuré de l'accord des co-auteurs au regard de la cession de droits. Les auteurs s'engagent également à avoir pris soin d'éviter tout plagiat.

## **AVIS AUX AUTEURS**

### **1. Note aux contributeurs**

« ANYASA » revue des lettres et sciences humaines, publie des articles originaux, rédigés en français, non publiés auparavant et non soumis pour publication dans une autre revue. Les normes qui suivent sont conformes à celles adoptées par le Comité Technique Spécialisé (CTS) de Lettres et sciences humaines/CAMES (cf. dispositions de la 38e session des consultations des CCI, tenue à Bamako du 11 au 20 juillet 2016). Les contributeurs doivent s'y conformer.

#### **1.1. Les manuscrits**

Un projet de texte soumis à évaluation, doit comporter un titre (Times New Romans, taille 12, Lettres capitales, Gras), la signature (Prénom(s) et NOM (s) de l'auteur ou des auteurs, l'institution d'attaché), l'adresse électronique de (des) auteur(s), le résumé en français (250 mots), les mots-clés (cinq), le résumé en anglais (du même volume), les keywords (même nombre que les mots-clés). Le résumé doit synthétiser la problématique, la méthodologie et les principaux résultats.

Le manuscrit doit respecter la structuration habituelle du texte scientifique : Introduction (Problématique, Hypothèse compris) ; Approche méthodologie ; Résultats ; Analyse des Résultats ; Discussion ; Conclusion ; Références bibliographiques (s'il s'agit d'une recherche expérimentale ou empirique).

Les notes infrapaginaires, numérotées en chiffres arabes, sont rédigées en taille 10 (Times New Roman). Réduire au maximum le nombre de notes infrapaginaires. Ecrire les noms scientifiques et les mots empruntés à d'autres langues que celle de l'article en italique (*Adansonia digitata*).

Le volume du projet d'article (texte à rédiger dans le logiciel word, Times New Romans, taille 12, interligne 1.5) doit être de 30 000 à 40 000 caractères (espaces compris).

Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante :

#### **1. Premier niveau, premier titre (Times 12 gras)**

##### **1.1. Deuxième niveau (Times 12 gras italique)**

###### **1.2.1. Troisième niveau (Times 11 gras, italique)**

#### **1.2.2. Les illustrations**

Les tableaux, les cartes, les figures, les graphiques, les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis, placé au-dessus de l'élément d'illustration (centré). La source (centrée) est indiquée en-dessous de l'élément d'illustration (Taille 10). La source (centrée) est indiquée en dessous de l'élément d'illustration (Taille 10). Ces éléments d'illustration doivent être : annoncés, insérés puis commentés dans le corps du texte.

La présentation des illustrations : figures, cartes, graphiques, etc. doit respecter le miroir de la revue. Ces documents doivent porter la mention de la source, de l'année et de l'échelle (pour les cartes).

#### **2. Notes et références**

2.1. Les passages cités sont présentés entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépasse trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en retrait, en diminuant la taille de police d'un point.

2.2. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit :

- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées (B. A. Sy. 2008, p. 18) ;
- Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées).

Exemples :

- En effet, le but poursuivi par M. Ascher (1998, p. 223), est « d'élargir l'histoire des mathématiques de telle sorte qu'elle acquière une perspective multiculturelle et globale (...) »
- Pour dire plus amplement ce qu'est cette capacité de la société civile, qui dans son déploiement effectif, atteste qu'elle peut porter le développement et l'histoire, S. B. Diagne (1991, p. 2) écrit

Qu'on ne s'y trompe pas : de toute manière, les populations ont toujours su opposer à la philosophie de l'encadrement et à son volontarisme leurs propres stratégies de contournements. Celles-là, par exemple, sont lisibles dans le dynamisme, ou à tout le moins, dans la créativité dont sait preuve ce que l'on désigne sous le nom de secteur informel et à qui il faudra donner l'appellation positive d'économie populaire. - Le philosophe ivoirien a raison, dans une certaine mesure, de lire, dans ce choc déstabilisateur, le processus du sous-développement.

Ainsi qu'il le dit : Le processus du sous-développement résultant de ce choc est vécu concrètement par les populations concernées comme une crise globale : crise socio-économique (exploitation brutale, chômage permanent, exode accéléré et douloureux), mais aussi crise socioculturelle et de civilisation traduisant une impréparation socio-historique et une inadaptation des cultures et des comportements humains aux formes de vie imposées par les technologies étrangères. (S. Diakité, 1985, p. 105).

2.3. Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en continu et présentées en bas de page.

2.4. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit : Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Titre, Lieu de publication, Editeur, pages (p.) pour les articles et les chapitres d'ouvrage. Le titre d'un article est présenté entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2nde éd.).

2.5. Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur.

Par exemple :

### **Références bibliographiques**

AMIN Samir, 1996, Les défis de la mondialisation, Paris, L'Harmattan, société, Paris, Gallimard, 352 p.

BERGER Gaston, 1967, L'homme moderne et son éducation, Paris, PUF. DIAGNE Souleymane Bachir, 2003, « Islam et philosophie. Leçons d'une rencontre », Diogène, 202, p. 145-151.

DIAKITE Sidiki, 1985, Violence technologique et développement. La question africaine du développement, Paris, L'Harmattan, 156 p.

## Sommaire

### Géographie

EFFETS DE LA SPECULATION IMMOBILIERE SUR LA MOBILITE RESIDENTIELLE DANS LE GRAND ABIDJAN EN COTE D'IVOIRE.....	p. 1-14
<i>Kouakou Tehua Pierre DEKI, T. Bénoît DANVIDE, Kossiwa ZINSOU-KLASSOU</i>	
IMPLICATIONS SOCIO-ECONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU MARAICHAGE DANS LA PREFECTURE DES LACS AU SUD-EST DU TOGO.....	p.15-32
<i>Edmond Kokou KOUNOUGNA, Abasse SEBABY, Tchégnon ABOTCHI</i>	
COLLECTIVITE TERRITORIALE DU GOLFE 7 FACE AUX DEFIS D'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS SOCIO-ECONOMIQUES DE BASE ET DE BONNE GOUVERNANCE.	p.33-45
<i>Séлом Luc AFANTCHAO, Koku-Azonko FIAGAN, Edinam KOLA</i>	
LA CHAINE DE VALEUR DU MANIOC ET AUTONOMISATION FINANCIERE DE SES ACTEURS DANS LE DISTRICT AUTONOME DE YAMOUSSOUKRO (COTE D'IVOIRE) .....	p.46-63
<i>Souleymane SORO, Achille Roger TAPE, Kouadio Marus N'GUESSAN, Arsène DJAKO</i>	
PRIVATISATION, DECENTRALISATION REGIONALE ET ENTRETIEN ROUTIER EN MILIEU RURAL : CAS DE LA REGION DE LA BAGOUE AU NORD DE LA COTE D'IVOIRE) .....	p. 64-81
<i>Kouadio Joseph KRA</i>	
ÉTUDE COMPARATIVE DES ALGORITHMES DE MACHINE LEARNING (RF, SVM ET CART) POUR LA CARTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION DU SOL PAR TÉLÉDÉTECTION OPTIQUE DANS LA ZONE DU SINE SALOUM (SENEGAL).....	p. 82-109
<i>Labaly TOURÉ, Amandine Carine NJEUGEUT MBIAFEU, Marc YOUAN TA, Moussa SOW et Jean Patrice JOURDA</i>	
RESSOURCES NATURELLES ET CONFLITS DANS L'EST DU CAMEROUN : EXPLORATION DES APPROCHES INNOVANTES DES FEMMES POUR LA PRESERVATION DE LA PAIX ET LA GESTION DURABLE DES RESSOURCES.....	p. 110-127
<i>Adrien Narcisse DEUDJUI, Lila Reni BIBRIVEN</i>	

IMPACTS SOCIO-SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL DES EPAVES DES VOITURES D'OCCASION DANS LA VILLE DE KARA AU NORD DU TOGO.....	p. 128-139
<i>Charifou TAIROU FOUSSENI, Assogba GUEZERE, Babénoun LARE</i>	
CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES ET SANITAIRES DE LA GESTION DES EAUX USÉES À BOUNDIALI (NORD DE LA CÔTE D'IVOIRE) .....	p. 140-151
<i>Brahima CISSE, Idrissa SARAMBE, Sindou Amadou KAMAGATE</i>	
EFFET PONT ET PRATIQUES DE MOBILITES SPATIALES DES POPULATIONS AU DEPART ET VERS JACQUEVILLE EN CÔTE D'IVOIRE.....	p. 152-172
<i>Djanin Raphaël GNANBE</i>	
PROBLEMES ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES LIÉS A LA PRATIQUE AGRICOLE DANS LE BAS-FOND DE NATIO-KOBADARA DANS LA VILLE DE KORHOGO.....	p. 173-191
<i>Moussa COULIBALY, Nafolo Drissa YEO, Rosalie Gazalo ZOHOURE</i>	
LA NOIX DE CAJOU : ACTEURS ET PROCESSUS D'ACHEMINEMENT DES ZONES DE PRODUCTION DE BOUNDIALI VERS LE PORT D'ABIDJAN .....	p. 192-205
<i>Koulai Hervé YRO, Amara KONE</i>	

### Philosophie

PLÉBISCITE DES COUPS D'ÉTAT EN AFRIQUE : LE MILITAIRE, HOMME PROVIDENTIEL ?.....	p. 206-223
<i>Juste Joris TINDY-POATY</i>	

### Lettres modernes

DYNAMIQUE LITTERAIRE ET EXERCICE DU POUVOIR DANS LA SOCIETE AKAN : CAS DE « LA LEGENDE BAOULE » EXTRAIT DE "LEGENDES AFRICAINES" DE BERNARD DADIE .....	p. 224-239
<i>Mafiani N'Da KOUADIO</i>	

### Sociologie et anthropologie

ROLE ET INTEGRATION DE LA FEMME RURALE DANS LA VIE SOCIOECONOMIQUE FAMILIALE A MADANA AU	
--	--

TCHAD.....	p. 240-251
<i>Tchago NDIKWE, Marina DOUBE</i>	
INFLUENCE DU GENRE DANS LE DEVELOPPEMENT ET LA DOCUMENTATION DES INNOVATIONS LOCALES POUR LA PROMOTION DE LA SECURITE ALIMENTAIRE ET NUTRITIONNELLE AU NORD-BENIN.....	p. 252-274
<i>Georges DJOHY</i>	

## EFFETS DE LA SPECULATION IMMOBILIÈRE SUR LA MOBILITÉ RESIDENTIELLE DANS LE GRAND ABIDJAN EN CÔTE D'IVOIRE

*Kouakou Tehua Pierre DEKI, T. Bénoît DANVIDE, Kossiwa ZINSOU-KLASSOU*

*Université de Lomé, Togo*

**Résumé :** En Afrique, l'urbanisation rapide et souvent mal planifiée, ce qui soulève d'importants défis en matière de durabilité urbaine. À Abidjan, la capitale économique de la Côte d'Ivoire, les programmes de promotion immobilière se multiplient pour répondre à la demande croissante de logements. La croissance urbaine du Grand Abidjan conjuguée à la demande de logements a conduit à une spéculation immobilière. Cette dynamique influence significativement la mobilité résidentielle des habitants exacerbant les inégalités sociales et territoriales. Cet article à travers une méthodologie axée sur les entretiens et les enquêtes de terrain analyse les mécanismes de la spéculation immobilière et ses impacts sur les déplacements résidentiels. Les résultats montrent que la spéculation entraîne une flambée des prix des logements et des terrains, ce qui force de nombreux ménages à se déplacer vers la périphérie, souvent dans des conditions précaires. Ces déplacements affectent non seulement la qualité de vie des populations concernées, mais aussi la cohésion sociale et le développement durable de la ville.

**Mots clés :** Spéculation immobilière, Mobilité résidentielle, Grand Abidjan.

**Abstract :** In Africa, rapid and often poorly planned urbanization poses significant challenges to urban sustainability. In Abidjan, the economic capital of Côte d'Ivoire, real estate development programs are multiplying to meet the growing demand for housing. The urban growth of Greater Abidjan, combined with the demand for housing, has led to real estate speculation. This dynamic significantly influences the residential mobility of residents, exacerbating social and territorial inequalities. This article, using a methodology based on interviews and field surveys, examines the mechanisms of real estate speculation and its impacts on residential displacement. The results show that speculation is leading to soaring housing and land prices, forcing many households to move to the outskirts, often in precarious conditions. These displacements affect not only the quality of life of the populations concerned, but also social cohesion and the sustainable development of the city.

**Key words:** Speculation, Real Estate, Residential Mobility, Greater Abidjan

### Introduction

Depuis deux décennies, la ville d'Abidjan connaît une dynamique de transformation urbaine sans précédent. Moteur économique de la Côte d'Ivoire et carrefour d'infrastructures régionales, le Grand Abidjan (la ville d'Abidjan et les 13 communes environnantes) attire chaque année des milliers de nouveaux résidents. Cette pression

démographique, combinée à une libéralisation progressive du marché foncier, a entraîné une flambée des prix de l'immobilier, marquant l'entrée d'une spéculation soutenue sur le foncier urbain (I. Kassi-Djodjo, 2022, p. 74).

La spéculation immobilière, en tant que phénomène économique, se manifeste par l'achat et la revente de terrains ou de biens immobiliers dans le but de réaliser des gains importants, indépendamment des besoins réels de logement de la population. À Abidjan, cette spéculation a conduit à une transformation profonde des paysages urbains, avec la multiplication des logements de standing, le déclassement de terrains publics et le déplacement progressif des populations modestes vers la périphérie (M. Coulibaly, 2018, p. 13).

Cette recomposition urbaine soulève d'importants enjeux en matière de mobilité résidentielle, d'équité sociale, et de planification urbaine durable. En effet, les populations les plus vulnérables se voient contraintes de quitter les quartiers centraux devenus inaccessibles, vers ...., modifiant ainsi les dynamiques spatiales et sociales de la ville.

Le présent travail vise donc à analyser les effets de la spéculation immobilière sur la mobilité résidentielle dans le Grand Abidjan, en s'appuyant sur des études de cas, des données statistiques récentes, et l'évolution des politiques publiques. Il s'articulera autour des problématiques suivantes : comment la spéculation influence-t-elle le choix résidentiel des ménages ? Quelles sont les conséquences de ces déplacements sur le tissu urbain et social ? Et quelles réponses institutionnelles sont envisageables pour une ville plus inclusive ?

## 1. Matériel et méthodes

### 1.1. Recherche documentaire et clarification conceptuelle

La spéculation immobilière constitue l'un des moteurs principaux des dynamiques urbaines dans les grandes villes africaines en pleine expansion, à l'image du Grand Abidjan (Coulibaly, 2018, p. 8). Ce phénomène, qui se manifeste par l'acquisition de terrains ou de logements dans l'attente d'une plus-value à court ou moyen terme, influence profondément le marché foncier et immobilier. Plusieurs auteurs soulignent que la spéculation engendre une hausse rapide des prix, rendant l'accès au logement difficile pour les populations à revenus modestes (Konan et N'Guessan, 2020, p. 12).

La mobilité résidentielle, entendue comme le changement de lieu de résidence par les ménages, est un processus multidimensionnel affecté par des facteurs économiques, sociaux et spatiaux (Toulou & Koffi, 2017, p. 7). Dans le contexte spécifique du Grand Abidjan, cette mobilité est de plus en plus influencée par les mutations urbaines générées par la spéculation immobilière. En effet, la hausse des prix dans les quartiers centraux et bien desservis pousse les populations vulnérables à migrer vers la périphérie, souvent

caractérisée par un déficit d'infrastructures et de services publics (Bamba, 2019; N'Dri, 2021, p.16).

Les études menées par M'Baye (2016) et Kouassi (2022) mettent en évidence que cette mobilité résidentielle forcée s'accompagne d'une ségrégation socio-spatiale accentuée, avec une fragmentation urbaine où les populations pauvres se concentrent dans des zones à faible accessibilité. Ce phénomène, souvent appelé gentrification, transforme les quartiers centraux, favorisant une recomposition sociale au détriment des habitants historiques.

D'un point de vue social, la spéculation immobilière exacerbe les inégalités d'accès au logement décent, ce qui a un impact direct sur la qualité de vie et le bien-être des ménages déplacés (Traoré, 2019, p. 16). Ces déplacements contraints entraînent parfois la perte des réseaux sociaux et économiques, sources de fragilité accrue (Konan & N'Guessan, 2020, p. 12). Enfin, les travaux récents proposent diverses stratégies pour atténuer les effets négatifs de la spéculation. Parmi elles, la régulation des marchés fonciers, la promotion du logement social et la mise en œuvre de politiques urbaines inclusives sont essentielles pour garantir une mobilité résidentielle choisie et non subie (Kouassi, 2022 ; p. 15).

### ***1.2. Le grand Abidjan, un pôle économique dynamique***

Le Grand Abidjan sur lequel porte cette étude, est situé dans le Sud de la Côte d'Ivoire. Compris entre 6° et 11° de longitude nord et 0° et 1,2° de latitude Est. Il est bordé au Sud, par l'Océan Atlantique, au Nord, par le département d'Agboville, à l'Est par les départements d'Alépé et de Grand-Bassam, et à l'Ouest par les départements de Jacqueville et de Dabou. Il s'étend sur une superficie de 2 119 km<sup>2</sup> (2119000 ha), soit 0,6 % du territoire national (Carte n°1).

### Carte n°1 : Localisation du Grand Abidjan



Source : K. T. P. Deki, 2024 à partir du fond de carte de l'INS

Le Grand Abidjan (les communes d'Abobo, Adjame, Anyama, Attécoubé, Bingerville, Cocody, Koumassi, Marcory, Plateau, Port-Bouet, Treichville, Sogon et Yopougon) regroupe plus de 9 millions d'habitants, soit environ 25 % de la population ivoirienne. Sa croissance démographique rapide (près de 3 % par an) s'accompagne d'une urbanisation souvent non maîtrisée. Ce dynamisme s'explique par son rôle de pôle économique, administratif et culturel. Toutefois, cette croissance rapide dépasse souvent les capacités de planification et de gestion urbaine.

Il s'agit du principal centre économique de la Côte d'Ivoire, concentrant plus de 80 % des activités industrielles et financières du pays. La croissance urbaine y est intense : plus de 100 000 nouveaux habitants s'y installent chaque année, avec une urbanisation majoritairement spontanée en périphérie (J. J. Kanga 2015, p. 21).

Depuis les années 2000, le Grand Abidjan est soumis à une pression foncière croissante. Deux facteurs majeurs l'expliquent :

- Le retour de stabilité après la crise de 2010-2011 a attiré les investissements étrangers et relancé les projets immobiliers de haut standing ;
- L'insuffisance de logements sociaux, évalués à moins de 20 % de l'offre formelle, favorise la spéculation sur les parcelles disponibles.

Ainsi, le prix du mètre carré constructible a été multiplié par 3 entre 2010 et 2020 dans certaines communes comme Cocody et Marcory. En parallèle, le coût moyen du loyer pour un appartement de 3 pièces est passé de 80 000 FCFA à plus de 200 000 F CFA à Abidjan nord (Source : Agence Ivoirienne d'Urbanisme, 2022).

### **Zones à forte spéculation et effets visibles**

- Cocody Riviera : les anciens lotissements sociaux ont laissé place à des immeubles haut standing. Les ménages à revenus moyens ont migré vers Bingerville ou Angré ;
- Marcory et Zone 4 : devenues des pôles résidentiels et commerciaux attractifs, au détriment des logements abordables ;
- Yopougon Toits Rouges et Gesco : les prix du foncier y explosent sous l'effet de la demande des classes moyennes. Cela pousse les plus modestes vers Songon ou Dabou.

### **Politiques urbaines en cours**

- Projet Abidjan 2030 : vise une restructuration de la ville autour de pôles de développement, avec la création de corridors urbains ;
- Programme de logements sociaux : lancé en 2013 pour répondre à la pénurie. Moins de 20 % des logements prévus ont été effectivement livrés en 10 ans.

#### **1.3. Collecte des données**

La démarche méthodologique adoptée pour la conduite de cette étude est d'ordre qualitatif et quantitatif avec des données secondaires issues des thèses, mémoires et articles, des sources d'internet, des magazines scientifiques, documents techniques et administratifs. Des données primaires provenant d'enquête sur terrain ont été recueillies et traitées.

En ce qui concerne les données secondaires, les ouvrages ont été consultés pour la plupart à l'Université de Cocody-Abidjan et pour d'autres, sur internet. Cela a permis d'avoir des données textuelles en lien avec l'impact de la promotion immobilière sur la fabrique des villes africaines en général et du Grand Abidjan en particulier.

Quant à l'enquête de terrain, elle s'est effectuée par l'observation directe et par les entretiens. L'observation de terrain a permis de recueillir des données relatives aux logements. Pour ce qui est de l'enquête par entretien, des questions ont été adressées à 25 promoteurs immobiliers de la ville d'Abidjan afin de recueillir des données sur la promotion et la politique immobilière à Abidjan. Les questionnaires ont été administrés à 150 chefs de ménages à Cocody, Yopougon et Bingerville. Ces communes sont choisies pour la représentativité et pour mieux cerner l'ampleur du phénomène étudié.

## **2. Résultats**

Les résultats de cette étude portent sur l'analyse des effets de la spéculation immobilière sur la mobilité résidentielle dans le Grand Abidjan en faisant une part belle aux déplacements résidentiels et la ségrégation sociale, les impacts sur la qualité de vie et les déplacements quotidiens. Des approches de solution en vue d'atténuer ces impacts sont également proposés.

## **2.1. Analyse des effets de la spéculation immobilière sur la mobilité résidentielle dans le Grand Abidjan**

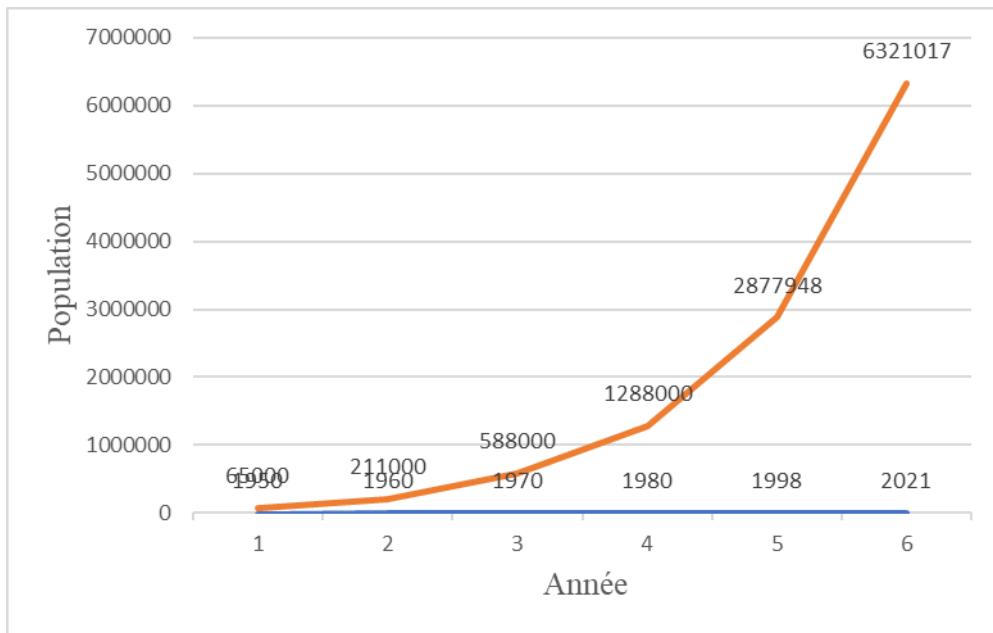
### **2.1.1. La spéculation immobilière : définition et mécanismes**

La spéculation immobilière désigne l'achat de terrains ou de logements dans l'attente d'une plus-value liée à la hausse des prix, souvent alimentée par la rareté du foncier urbain. À Abidjan, elle est alimentée par :

- La demande croissante en logements issue de la croissance démographique (figure n°1).
- L'insuffisance des infrastructures légales pour réguler les marchés ;
- Le manque de logements sociaux suffisants.

Cette spéculation a pour conséquence l'augmentation rapide des prix du foncier et des loyers, ce qui impacte directement la mobilité résidentielle.

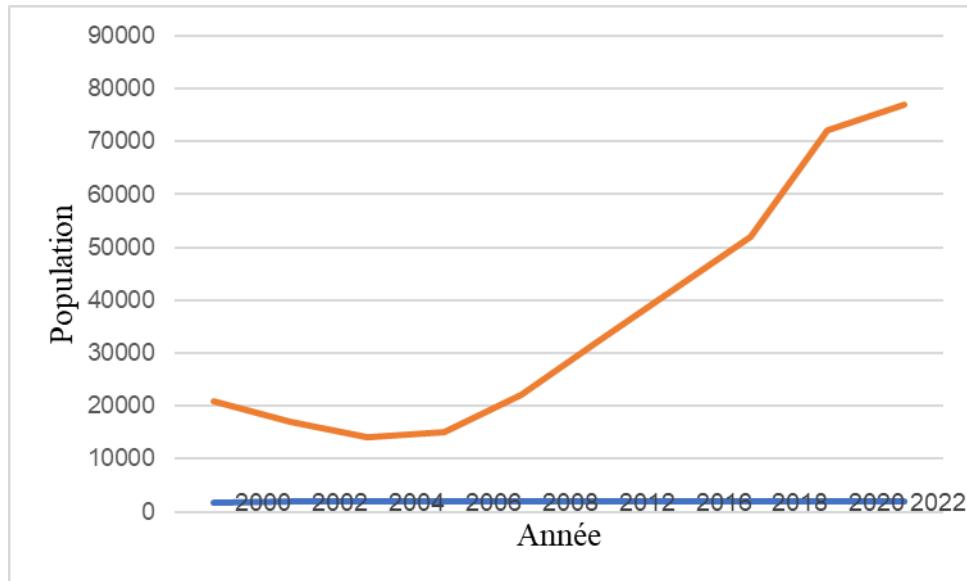
**Figure n° 1 : Evolution de la population du Grand Abidjan**



*Source : K. T. P. Deki, mars 2025 à partir des données de recensement*

La figure n°2 montre l'évolution du prix du loyer dans le Grand Abidjan.

**Figure n°2 : Evolution du prix des loyers dans un logement moyen standing à Abidjan**



*Source : nos enquêtes de terrain, janvier 2023*

L’immobilier à Abidjan a connu une augmentation des prix en deux décennies. En deux décennies, les prix ont augmenté 400%. Avant la crise militaro-politique de 2002, les logements proposés à prix locatifs se présentaient à un prix raisonnable et accessible à tous. Ensuite durant la période de la crise (2002 à 2008), la ville d’Abidjan enregistre une diminution des coûts des loyers car le nombre de logement était en hausse suite au déplacement massif de sa population vers les régions plus moins exposées à la guerre. Cela a permis la possibilité à des non-cadres de se loger décentement et surtout à moindre coût. Enfin, avec l’accalmie accompagnée d’un dynamisme économique et démographique de la ville à partir de 2008, l’on assiste à une explosion du coût du loyer.

### **2.1.2. Housse des prix du foncier et expulsions**

Selon les données de la Direction de l’Urbanisme (2022), le prix moyen du m<sup>2</sup> à Cocody a augmenté de 230 % entre 2010 et 2020, passant de 50 000 FCFA à plus de 150 000 FCFA. Cette inflation pousse les habitants aux revenus modestes à quitter les quartiers centraux vers les périphéries moins coûteuses. Le tableau n° 1 suivant montre le prix du m<sup>2</sup> par Commune.

**Tableau n°1 : Prix du m<sup>2</sup> des terrains dans le Grand Abidjan**

Commune	Prix mini	Prix maxi	Prix moyen
Plateau	500 000	1 500 000	1 029 411
Treichville	100 000	800 000	540 000
Marcory	20 000	800 000	294 062
Cocody	25 000	700 000	164 215
Koumassi	25 000	600 000	83 846
Port-Bouet	2 000	500 000	56 457
Adjamé	15 000	250 000	52 750
Bingerville	5 000	100 000	30 280
Yopougon	10 000	65 000	28 869
Attecoube	5 000	250 000	27 265
Abobo	5 000	50 000	15 214
Anyama	3 000	25 000	9 666
Allepe	500	5 000	2 434

*Source : DGI, 2022*

### **2.1.3. Déplacements résidentiels et segmentation spatiale**

La mobilité résidentielle, dans ce contexte, s'exprime par :

- Un déplacement des populations vulnérables vers les zones périurbaines telles que Songon, Anyama, ou encore Dabou ;
- Une gentrification progressive des quartiers centraux, transformés en zones à forte valeur foncière ;
- L'émergence de bidonvilles ou quartiers informels en périphérie, faute d'alternatives de logement abordables.

Ces dynamiques créent une segmentation spatiale marquée entre quartiers aisés et quartiers défavorisés, accentuant les inégalités socio-spatiales (Planche 1).

### Planche 1 : Etat des quartiers

Quartier favorisé



Quartier défavorisé



Abidjan a connu un étalement urbain massif dans les dernières décennies, notamment vers les zones périphériques. Des quartiers tels que Yopougon, Cocody et Abobo ont été progressivement densifiés, tandis que de nouvelles zones comme Songon, Anyama, et Attécoubé ont émergé. La densification a entraîné des effets ambivalents. D'un côté, elle a permis de loger une population croissante, mais d'un autre côté, elle a aussi mis à rude épreuve les infrastructures existantes, entraînant des problèmes d'approvisionnement en eau, d'assainissement et de transport.

La gentrification a été un phénomène majeur dans certains quartiers d'Abidjan. En particulier, le Plateau et Cocody ont connu un processus de transformation, où des résidences de luxe ont remplacé des habitations populaires. Ce processus a mené à une séparation sociale accrue, avec des quartiers populaires comme Abobo et Yopougon devenant des zones moins accessibles pour les classes moyennes et supérieures.

#### 2.1.4. Impact sur la qualité de vie et les déplacements quotidiens

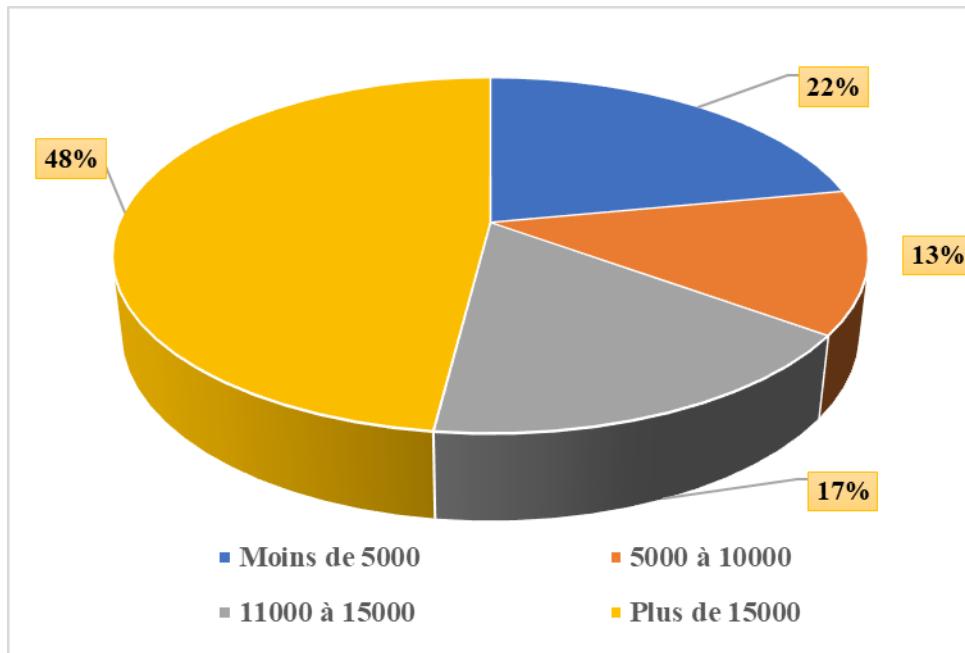
La relocalisation vers les périphéries allonge les trajets domicile-travail, avec des coûts et des temps de transport accrus. Par exemple, les données de nos enquêtes montrent que les habitants de Bingerville consacrent en moyenne 2h30 par jour pour rejoindre Abidjan centre. Les enquêtés sont pour la plupart des travailleurs journaliers comme l'indique le tableau n°2.

**Tableau n°2 : Catégorie socioprofessionnelle des enquêtés**

Catégorie	Effectif	Pourcentage
Contractuel	17	11,33
Journalier	38	25,33
Cadre de l'Administration	27	18
Etudiant	22	14,67
Manœuvre	46	30,67
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100</b>

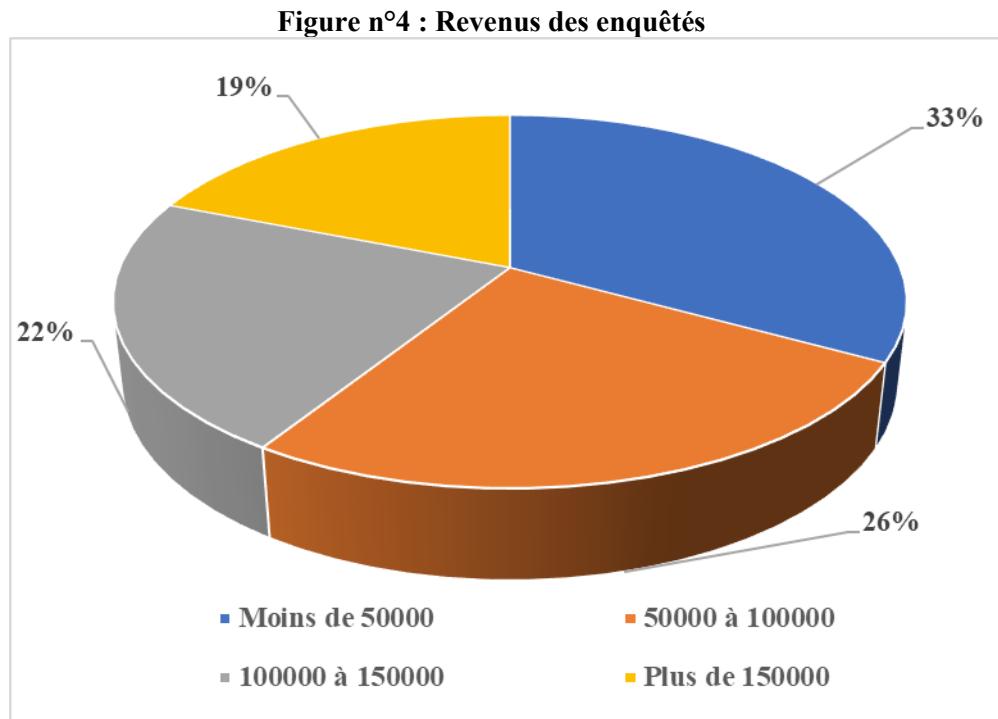
*Source : nos enquêtes de terrain, janvier 2023*

Cette situation génère : un surcoût financier ; une fatigue accrue ; une moindre intégration sociale. Comme l'indiquent les données de la figure n°3, la mobilité résidentielle engendre un lourd coût financier aux populations.

**Figure n°3 : coût mensuel du transport**

*Source : nos enquêtes de terrain, janvier 2023*

L'analyse des données révèle que près de la moitié des enquêtés dépense pas moins de 15 000 F CFA mensuellement rien que pour le transport, ce qui constitue une part non négligeable des dépenses vu leurs revenus (figure n°4).



*Source : nos enquêtes de terrain, janvier 2023*

Au regard des résultats, on remarque que moins de 20% gagnent un revenu supérieur à 150 000F CFA. Plus de 80% ont un revenu relativement bas dont près de 35% qui ont un revenu inférieur à 50 000 F CFA.

#### **2.1.5. Réponses politiques et perspectives**

Le gouvernement ivoirien, conscient de ces effets, a initié :

- Des projets de logements sociaux dans les périphéries ;
- Des programmes d'amélioration des infrastructures de transport (bus et voies rapides) ;
- Des mesures fiscales pour freiner la spéculation, mais leur application reste limitée.

#### **2.2. Les perspectives et mesures pour atténuer les effets de la spéculation immobilière sur la mobilité résidentielle dans le Grand Abidjan**

##### **2.2.1. Politiques publiques et régulation du marché immobilier**

Pour réduire la spéculation, les autorités ont commencé à :

- Renforcer la régulation foncière avec la digitalisation des titres fonciers ;
- Mettre en place des taxes sur les terrains non exploités afin de limiter la thésaurisation ;
- Encourager la construction de logements sociaux via des partenariats public-privé.

Cependant, des faiblesses persistent dans la mise en œuvre, liées au manque de transparence et à la corruption.

#### ***2.2.2. Promotion d'un urbanisme inclusif et durable***

L'urbanisme inclusif vise à :

- Favoriser la mixité sociale dans les quartiers centraux ;
- Réhabiliter les zones dégradées ;
- Intégrer des infrastructures publiques (écoles, centres de santé, transports) pour rendre les quartiers attractifs et accessibles.

Des projets comme le « Grand Abidjan 2030 » cherchent à concilier développement immobilier et inclusivité.

#### ***2.2.3. Développement des transports urbains durables***

Afin de réduire le coût social et économique des déplacements liés aux mutations résidentielles, il est crucial de :

- Renforcer les réseaux de transport en commun (bus, train) ;
- Développer les pistes cyclables et modes doux ;
- Mettre en place des politiques tarifaires favorables pour les populations déplacées.

#### ***2.2.4. Implication des acteurs locaux et communautaires***

La participation des populations concernées est essentielle pour :

- Garantir l'acceptabilité des projets ;
- Co-construire des solutions adaptées aux réalités locales;
- Réduire les conflits liés aux expulsions.

Des initiatives citoyennes émergent pour surveiller les projets immobiliers et défendre les droits des habitants.

#### ***2.2.5. Perspectives de recherche et recommandations***

Dans les perspectives de recherche futures, nous souhaitons :

- Mener des enquêtes régulières sur l'évolution des prix fonciers,

- Étudier les effets socio-économiques à long terme des déplacements, promouvoir des politiques foncières transparentes et équitables.

La coopération entre institutions, promoteurs, chercheurs et populations est la clé pour une gestion harmonieuse du marché immobilier.

### **3. Discussions**

La spéculation immobilière, phénomène caractérisé par l'achat et la revente rapide des biens immobiliers dans l'espoir de profits substantiels, est un facteur clé influençant la dynamique urbaine dans de nombreuses métropoles africaines, notamment Abidjan. Plusieurs auteurs soulignent que cette pratique accentue les inégalités socio-spatiales et impacte fortement la mobilité résidentielle.

S. Mbaye (2017, p. 138) met en lumière que la spéculation pousse les ménages modestes à se déplacer vers la périphérie urbaine, où les loyers et prix de l'immobilier sont plus abordables. Ce phénomène augmente les distances domicile-travail et complique la gestion des transports urbains. Ces migrations internes modifient le paysage urbain en favorisant l'expansion informelle.

Selon L. Kouakou (2019, p. 37), la spéculation contribue à la ségrégation urbaine et à la fragmentation sociale, créant des poches de pauvreté et des enclaves résidentielles réservées aux classes aisées. Cette dynamique freine la cohésion sociale et accroît les tensions dans la ville.

Face à ces enjeux, plusieurs auteurs insistent sur la nécessité d'une régulation stricte du marché immobilier.

S. Fofana (2018, p. 25) affirme que face à la spéculation, les ménages adoptent des stratégies de mobilité résidentielle, souvent forcée, qui influencent la structure urbaine. La migration vers les quartiers périurbains est fréquente, mais elle est souvent associée à des conditions de vie précaires et un accès limité aux services urbains.

### **Conclusion**

La spéculation immobilière dans le Grand Abidjan représente un défi majeur pour la mobilité résidentielle et l'organisation urbaine. Cette pratique entraîne une flambée des prix des logements et des terrains, ce qui force de nombreux ménages à se déplacer vers la périphérie, souvent dans des conditions précaires. Ces déplacements affectent non seulement la qualité de vie des populations concernées, mais aussi la cohésion sociale et le développement durable de la ville. L'analyse des dynamiques du marché immobilier a montré que la spéculation est alimentée par des facteurs économiques, politiques et sociaux, notamment la pression démographique, la demande croissante de logements et des failles dans la gouvernance foncière. Cependant, les stratégies actuelles de régulation, bien qu'encourageantes, restent insuffisantes face à l'ampleur du phénomène. Pour atténuer les impacts négatifs, il est indispensable de renforcer les politiques publiques en

matière de régulation foncière, de promouvoir un urbanisme inclusif et durable, et de développer un système de transport urbain efficace et accessible. L'implication des acteurs locaux et des communautés est également cruciale pour garantir la réussite des interventions. Enfin, la spéculation immobilière ne pourra être maîtrisée que par une approche intégrée, combinant recherche, gouvernance transparente et participation citoyenne, afin d'assurer un développement urbain harmonieux et équitable à Abidjan.

### **Bibliographie**

- AFFOU Simplice Yapi, 2006, Le contrôle de la gestion des terres urbaines et périurbaines en Côte d'Ivoire, in Notes et travaux du GDISCI, numéro spécial, p. 35-51
- ATTABI Koffi, 1992, L'analyse des pratiques spatiales dans l'habitat économique à Abidjan, Côte d'Ivoire, Université d'Abidjan-CRAU et CRDI, 104 p.
- BAMBA Ahmadou, 2019, Ségrégation socio-spatiale et transformations urbaines à Abidjan. Abidjan : Presses Universitaires de Côte d'Ivoire.
- BERGERON Réal, 1991, Evolution des politiques d'habitat dans le tiers-monde, 1960-1989 ; le cas d'Abidjan, thèse (Ph.D), Université de Montréal, 254 p.
- BNETD, Le schéma directeur du grand Abidjan : rapport de synthèse, Abidjan, 1998, 60 p.
- BOAD, Rapport sur la détermination de l'Architecture du marché hypothécaire de l'UEMOA,
- Rapport final Mai 2008, Togo, Mazars Sénégal, 2009, 88 p.
- CHENAL Jérôme, 2016, Villes africaines : Introduction à la planification urbaine, In : *BOOCs EPFL*, Université de Lausanne, 2016, 122 p.
- CHENAL Jérôme, 2013, La ville ouest-africaine, Modèles de planification de l'espace urbain, In : *METROPOLES*, Université de Lausanne, 2013, 362 p.
- DELCAMBRE Bernard, 2016, État des lieux du logement des Français. Association QUALITEL pour la qualité du logement édition, 32 p.
- KASSI -DJODJO Irène et YEBOUA Koffi Dénis, 2023, Dynamique urbaine et mobilité des actifs dans le district d'Abidjan. In *Géotrope*, pp. 71-82.
- KOUASSI Laurent, 2022, Politiques urbaines et mobilité résidentielle à Abidjan : enjeux et perspectives. *Revue des Sciences Sociales et Urbaines*, 15(1), 30-51.
- N'DRI François, 2021, Les migrations internes à Abidjan : dynamiques et conséquences socio-spatiales. *Cahiers Ivoiriens de Développement*, 10(1), 20-38.
- TRAORE Abdoul, 2019, Logement social et exclusion urbaine à Abidjan : défis et stratégies. *Revue d'Économie et Développement*, 14(3), 112-130.