

## LES QUARTIERS PRÉCAIRES À L'ÉPREUVE D'UNE CERTAINE GENTRIFICATION DANS UN CONTEXTE POST-CRISE À BOUAKÉ (CÔTE D'IVOIRE)

**N'ZUÉ Koffi Pascal**

Docteur

Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire)

Département de Géographie

[pascalnzuek@gmail.com](mailto:pascalnzuek@gmail.com)

**KOUASSI Kouamé Sylvestre**

Maître de Conférences

Enseignant-Chercheur

Université Alassane Ouattara (Bouaké, Côte d'Ivoire)

Département de Géographie,

[kouamsylvestre@yahoo.fr](mailto:kouamsylvestre@yahoo.fr)

### **Résumé**

La ville de Bouaké a considérablement été touchée par la crise militaro-politique de 2002 à 2011. À la fin de cette crise, on assiste la gentrification de certains quartiers précaires. Ainsi, la présente étude vise l'analyse du phénomène de gentrification dans ces quartiers à l'échelle de Bouaké. Les résultats de cette étude reposent sur des sources primaires et secondaires. Il ressort que la gentrification des quartiers précaires de Bouaké se caractérise par la relative hausse des revenus des ménages, l'émergence de logements modernes et la hausse du niveau de vie qui favorise l'éviction des ménages pauvres de ces quartiers.

**Mots-clés:** Ville de Bouaké, Gentrification, Quartiers Précaires, Restructuration, Contexte Post-Crise

### **Abstract**

The city of Bouaké was considerably affected by the military-political crisis from 2002 to 2011. At the end of this crisis, we witness the gentrification of certain precarious neighborhoods. Thus, the present study aims to analyze the phenomenon of gentrification in these neighborhoods on the Bouaké scale. The results of this study are based on primary and secondary sources. It appears that the gentrification of precarious neighborhoods in Bouaké is characterized by the relative increase in household income, the emergence of modern housing and the rise in living standards which favors the eviction of poor households from these neighborhoods.

**Keywords:** City of Bouaké, Gentrification, Precarious Neighborhoods, Restructuring, Post-Crisis Context

## Introduction

La question de l'habitat est depuis bien longtemps l'une des préoccupations majeures des États du monde entier notamment ceux du tiers monde. Cette attention particulière s'est traduite par la tenue de la conférence des Nations Unies sur les établissements humains à Vancouver en juin 1976. Lors de cette rencontre, l'accent a été mis sur la qualité de l'habitat et l'épineuse question du logement des populations en perpétuelle croissance (Cf. J. F. Kobiané, 1998, p. 12). En effet, le monde connaît une démographie galopante depuis 1950. De 4 milliards d'habitants en 1975, la population mondiale a atteint 7,091 milliards d'habitants en 2013 et selon l'USAID (2021), la population mondiale étant en passe d'atteindre près de 10 milliards d'habitants d'ici 2050. Le continent africain s'inscrit dans la même lignée puisque sa population qui était de 224 millions d'habitants en 1950, est passée à 416 millions en 1975. En 2050, l'Afrique comptera 2 milliards d'habitants, soit environ 1/3 de la population mondiale sera africaine (Cf. J.M. Severino et al, 2018, p. 5). Aussi, les estimations des Nations Unies propulsent-elles cette population africaine à 644 millions en l'an 2050. Du côté de la Côte d'Ivoire, la proportion de citoyens est passée de 32% en 1975 à 39% en 1998 et 49,7% en 2014 (Cf. INS, 2014, p. 19). Cette forte urbanisation s'observe dans toutes les villes du pays notamment Bouaké où la question s'accompagne de celle de la naissance des quartiers précaires.

Métropole économique localisée au centre du pays, la ville de Bouaké qui a vu sa population passer de 85 084 en 1965 à 461 618 en 1998, pour atteindre 536 189 habitants en 2014 (Cf. INS, 1998, p. 5 ; 2014, p. 21) n'est pas en marge de ce phénomène. La superficie urbanisée de Bouaké est estimée à 29 250 ha en 2014 (Cf. INS-RGPH, 2014 et MCLAU, 2014 p.59). Bouaké était le second pôle économique du pays ainsi que de l'espace UEMOA<sup>1</sup> avant la crise de 2002. De par sa position géographique, elle est l'une des villes qui a le plus souffert de la longue période de crise militaro-politique qu'a connue le pays. La ville de Bouaké qui enregistrait 3 quartiers avant 1964, notamment Commerce, Air France et Koko, a vu cet effectif s'accroître et passer à 30 quartiers en 1980, 38 quartiers en 2000, avant de se situer à 43 quartiers en 2010 (Cf. SDU, 2014, p. 62). Ces quartiers formels abritent de nombreux quartiers précaires qui, localisés dans des zones inconstructibles (sous des fils électriques de hautes tension, bas-fonds, etc.), offrent généralement des conditions de vie précaires (habitats en banco, branchement anarchique, consommation de l'eau de puits, etc.) à leurs résidents. Les quartiers précaires portent un coup à l'esthétique urbaine et contribuent de ce fait, au désordre du paysage urbain de Bouaké. Cependant, à la fin des années de crise en 2011 et les retours combinés de l'administration et de l'université dans la ville de Bouaké, la population a connu une croissance remarquable. En effet, en 2014, avec plus de 536 189 habitants, la population de la ville représente près de 90% de la population urbaine de la région (Cf. N. Sangaré et al, 2021, p. 185). Ces nouveaux-vénus, composés d'une bonne part de fonctionnaires, vont créer un phénomène nouveau dans le secteur de l'habitat à Bouaké, précisément dans les quartiers populaires et défavorisés tels que les quartiers précaires. Ainsi, ces cités sont aujourd'hui soumises à la gentrification qui se présente comme une forme d'embourgeoisement de ces lieux. En effet, l'arrivée de ces couches de population relativement nanties va engendrer un déficit accru de logement dans la ville de Bouaké. Ces derniers vont donc manifester un intérêt particulier pour les quartiers précaires, où ils s'approprient progressivement de nombreuses parcelles et y construisent des logements modernes.

Ainsi, face à cette tendance émergente qui se développe dans les quartiers précaires de la ville de Bouaké, la préoccupation majeure qui ressort de cette recherche est la suivante : pourquoi les quartiers précaires de la ville de Bouaké sont-ils de plus en plus sollicités par le phénomène de gentrification ? Il importe donc de rechercher les fondements de l'amplification de la gentrification dans les quartiers précaires de Bouaké, ses manifestations au sol, afin d'analyser ses impacts sur les populations de ces cités. Le but principal de cette contribution est de comprendre le phénomène de la gentrification dans les quartiers précaires de Bouaké et ses effets sur les populations de ces lieux. Dès lors, l'hypothèse de départ formulée est la suivante : favorisée par l'arrivée de nouvelles couches de populations

<sup>1</sup> Union Économique Monétaire Ouest Africaine.

(fonctionnaire, salarié) dans ces quartiers précaires, la gentrification accentue l'injustice sociale qui caractérise ces cités de la ville de Bouaké.

## 1. Approche conceptuelle

La compréhension de cette recherche passe nécessairement par une approche définitionnelle des concepts clés mobilisés, notamment quartiers précaires, gentrification et post-crise.

### 1.1. Qu'appelle-t-on le quartier précaire?

Les quartiers précaires sont définis par R. Blary et *al.* (1999, p. 5), comme des espaces avec des cours communes, des habitations en planches de récupération et en tôle. Ils sont aussi apparentés à des quartiers sous-équipés, « curieux », et sources de « choc visuel ». L'absence d'infrastructures minimales, leur donne parfois l'aspect de campement (Cf. A.Y. Diahou, 2003 : p. 23). Dans le même sens, Kouamé (2010, p. 11), ajoute que les logements des quartiers précaires sont construits avec des matériaux de récupération, des matériaux de type végétal ou de terre (banco) avec armatures. Quant au PNUD et Cities alliance (2013, p. 4), ils définissent le quartier précaire comme un quartier qui présente quelques-uns des critères suivants :

- l'absence de statut légal d'occupation du site (titre foncier) ;
- l'insécurité du site habité ;
- la densification du bâti (trame irrégulière) ;
- l'accès difficile du site habité ;
- le manque d'équipements sociaux de base (eau, électricité, assainissement) ;
- la précarité des matériaux de construction (toit en carton, mur en tôles, mur en bois) ;
- la pauvreté des habitants.

En somme, le quartier précaire est un quartier présentant un ou plusieurs des aspects suivants : une tenure foncière souvent contestée, une structure désordonnée, des habitats à base de matériaux archaïques, un déficit accru d'équipements et abritant des populations majoritairement pauvres, vivant dans des conditions pénibles. L'appropriation de ce concept est capitale car il constitue l'espace privilégié pour l'étude de la gentrification et donc des mutations socio-spatiales dans la ville de Bouaké.

### 1.2. Qu'entend-t-on par la gentrification ?

La gentrification ou embourgeoisement, notion anglo-saxonne inventée par la sociologue marxiste R. Glass (1964, p. 10) à Londres, désigne une forme particulière qui concerne la transformation des quartiers populaires anciens centraux à travers l'amélioration par et pour des ménages de classes moyennes et supérieures (Cf. A. Clerval, 2008, p. 3). Aussi, la gentrification est définie par P. Rérat (2008, p. 5), comme d'une part, un processus de déplacement et de remplacement de populations dans des secteurs urbains centraux par des catégories plus aisées et, d'autre part, la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs. Cette réhabilitation implique la transformation par des membres des classes moyennes supérieures de logements qui présentent souvent un caractère patrimonial et qui sont situés dans des quartiers populaires. En outre, M. Chabrol (2011, p. 2) atteste que la transformation physique et sociale des quartiers anciens populaires par l'installation de populations nouvelles issues de la vaste nébuleuse des classes moyennes est décrite depuis près de cinquante ans. Dès les années 1960, à la suite de Ruth Glass, la littérature anglo-saxonne utilise le terme de gentrification pour décrire ce processus. De plus, selon l'AFD (2014, p. 7), le terme anglophone de gentrification désigne littéralement un processus progressif d'embourgeoisement d'un quartier populaire. Elle se traduit par une transformation, par le haut, de l'habitat, des commerces, parfois de l'espace public et avant tout, des profils socio-économiques des habitants, des classes moyennes voire supérieures venant remplacer les classes populaires qui y résidaient auparavant.

Dans le présent travail, nous retenons que la gentrification est un phénomène qui traduit des mutations socio-spatiales suite à l'installation de couches de populations assez aisées dans les quartiers

défavorisés. Ainsi, la mobilisation du concept « gentrification » s'avère indéniable, car il servira à présenter les transformations enregistrées par les quartiers précaires de la ville de Bouaké.

### 1.3. Que signifie post-crise?

Le terme « post- » signifie « après » (Cf. Dictionnaire universel, 1988 p.959). Quant à la crise, Caplan (1964, p. 53) cité par Lecomte (1986, p.123), la définit comme « une période relativement courte de déséquilibre psychologique chez une personne confrontée à un événement dangereux qui représente un problème important pour elle, et qu'elle ne peut fuir ni résoudre avec ses ressources habituelles de solution de problème ». Appliquée à l'entreprise, le Guide Adenium (2018, p. 5) révèle que la crise est un événement imprévu, qui présente un caractère d'urgence dans la décision, qui menace l'entreprise et particulièrement sa survie et qui produit des conséquences internes comme externes à l'entreprise.

Dès lors, nous retenons que le concept « post-crise » désigne la période qui vient après un événement imprévu ayant entraîné des bouleversements (politiques, économiques, sociaux, etc.) sur une personne ou sur une organisation (territoire, entreprise, etc.). Dans cette étude, la mobilisation de ce concept traduit la période et l'environnement particuliers dans lesquels s'amplifie la gentrification des quartiers précaires de Bouaké, suite à la crise post-électorale de 2010.

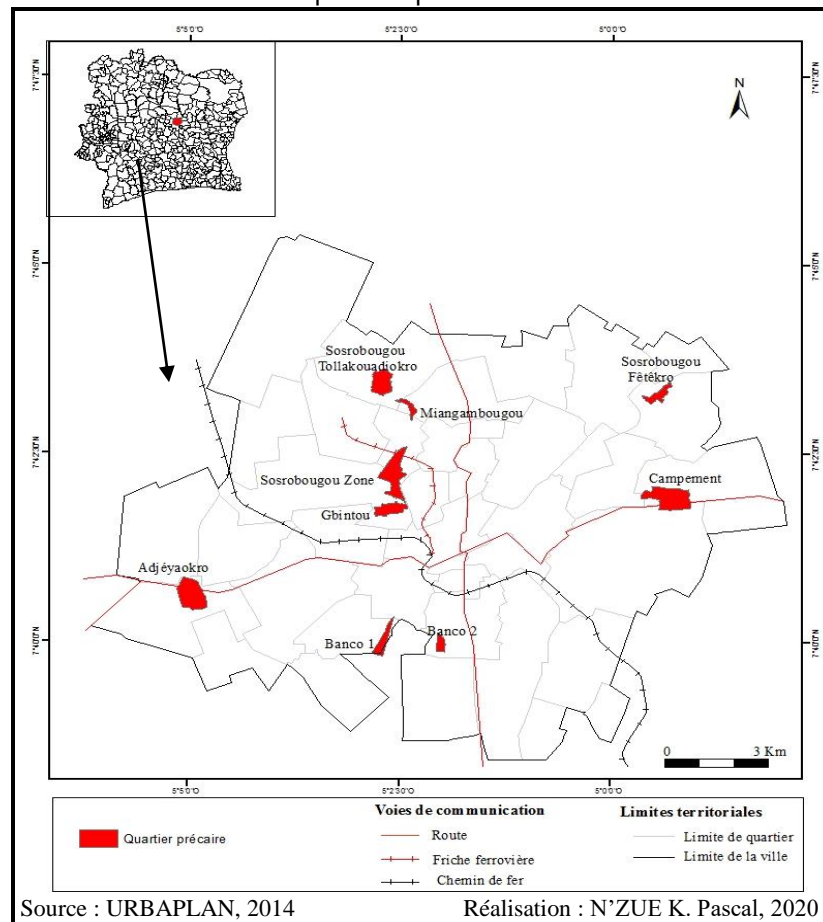
## 2. Techniques de collecte et d'analyse de données

La présente étude a pour cadre spatial la ville de Bouaké. En effet, cette ville qui constituait le second pôle économique après la métropole abidjanaise, a été l'épicentre de la crise militaro-politique de 2002. Ainsi, cette crise a mis en péril les acquis antérieurs de ladite ville.

La méthodologie de réalisation de cette recherche est qualitative et quantitative. Pour la collecte des données, la démarche a fait appel à la revue documentaire, à des entretiens et à des enquêtes par questionnaire. Cette revue a permis de s'approprier les concepts clés de notre travail et de mieux l'orienter. Les entretiens ont été réalisés auprès des autorités administratives et politiques de la ville, et des représentants des quartiers précaires. Du côté des autorités administratives de la ville de Bouaké, nous avons eu des entretiens avec le chef du service Domaine de la mairie, des techniciens en bâtiment et des experts en urbanisme de la Direction Régionale de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme (DRCLU), et le Directeur Régional de l'Environnement et du Développement Durable de la région de Gbêkê. Ces entretiens ont porté sur les items relatifs à l'historique et l'évolution des quartiers précaires, la gestion de l'environnement, l'urbanisation, etc. Cette étape a permis d'appréhender les enjeux de la meilleure prise en compte des quartiers précaires dans les politiques de développement de la ville de Bouaké. À la suite, un questionnaire a été adressé à notre principale cible qui est le chef de ménage du quartier précaire. Dans le cadre de cette étude, les 9 quartiers précaires que compte la ville, à savoir Adjéyaokro, Banco 1, Banco 2, Campement, Gbintou, Miangambougou, Sosrobougou<sup>2</sup> Fêtékro, Sosrobougou Tollakouadiokro et Sosrobougou Zone (Cf. mairie de Bouaké, 2018), ont fait objet d'enquête. Ces quartiers précaires qui étaient autrefois considérés comme des espaces de repos pendant un déplacement, sont localisés dans des quartiers formels (Fêtékro, Tollakouadiokro et Zone) de la ville. Ainsi, ces quartiers formels sont mentionnés pour localiser les différents quartiers précaires « Sosrobougou ». En outre, certains quartiers notamment Banco 1, Banco 2 et Adjéyaokro dits restructurés sont considérés comme précaires, car la réalité du terrain révèle qu'en dépit de ces opérations de restructuration mises en place, ces quartiers présentent encore de nombreuses lacunes (branchements anarchiques, plusieurs ménages sur la même parcelle d'où la difficulté d'attribution de lots, etc.) qui traduisent la défaillance dans la réalisation de ces projets et la précarité de ceux-ci. La carte n°1 ci-après présente ces quartiers précaires dans la ville de Bouaké.

<sup>2</sup> Ce concept veut dire en langue locale malinké « Je vais me reposer un peu ici ou je vais passer un petit temps ici ».

Carte 1 : Localisation des quartiers précaires dans la ville de Bouaké



Les quartiers précaires sont dispersés à l'échelle de la ville de Bouaké. À cet effet, face à l'inexistence de statistiques démographiques spécifiques aux quartiers précaires de la ville de Bouaké, nous avons utilisé la méthode du choix raisonné. Cette méthode consiste à choisir sur la base de critères (chef de ménage, habitant du quartier précaire) préalablement définis, un échantillon représentatif du quartier précaire enquêté. Elle a permis d'enquêter dans l'ensemble 360 chefs de ménages, soit 40 par quartier précaire. Ainsi, les résultats de cette étude reposent sur des sources secondaires et des enquêtes qui se sont déroulées d'Avril 2018 à Juin 2018.

En ce qui concerne le traitement des données, nous avons utilisé le logiciel sphinx lexic pour le dépouillement des informations recueillies. Aussi, le logiciel Arcgis 10.2 a été utilisé pour l'élaboration des cartes.

### 3. Résultats

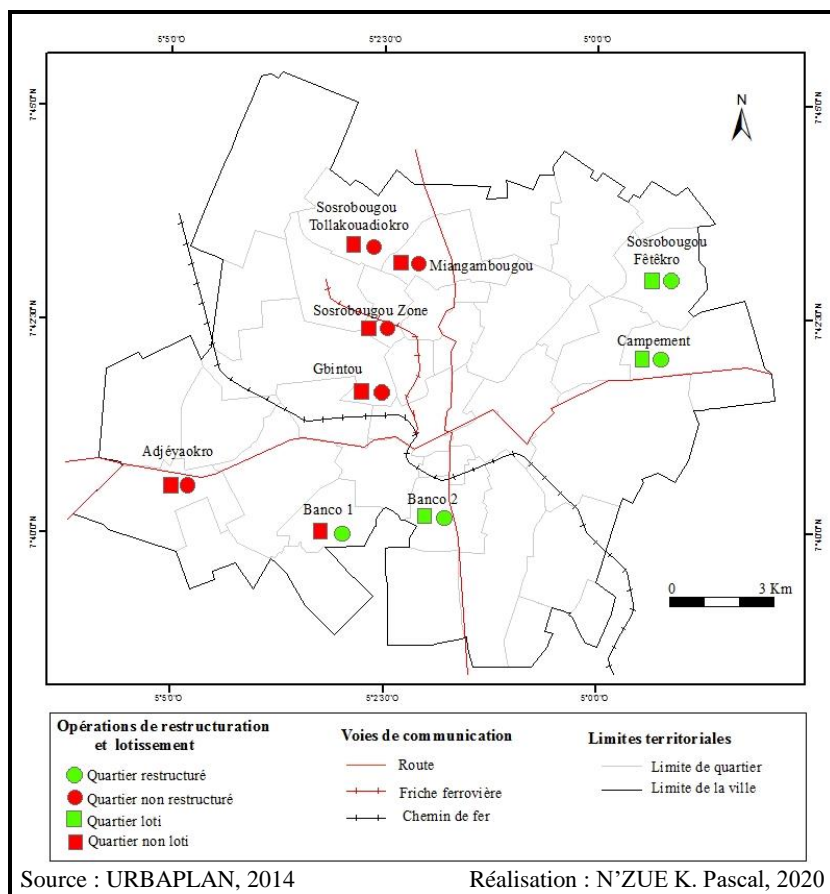
Les résultats obtenus suite aux différentes investigations menées sont abordés suivant trois principaux points, à savoir les déterminants du processus de gentrification, ses traces au sol et ses effets sur les conditions de vie des populations de la ville de Bouaké.

#### 3.1. Une gentrification guidée par des opérations de restructuration qui favorisent l'installation de couches de populations nanties dans les quartiers précaires de Bouaké après 2010

##### 3.1.1. La restructuration de certains quartiers précaires comme facteur de la gentrification

La restructuration des quartiers précaires constitue l'un des principaux déterminants du phénomène de gentrification. À Bouaké, certains de ces quartiers ont fait objet de restructuration (voir carte 2).

Carte 2 : Quartiers précaires restructurés et lotis dans la ville de Bouaké



Sur les 9 quartiers précaires à Bouaké, 4 ont fait l'objet d'une restructuration (Cf. Mairie de Bouaké, 2018). Il s'agit des quartiers Banco 1 et Banco 2, Campement et Sosrobougou Fêtékro. Cette restructuration devait réorganiser, remodeler ces quartiers en traçant les voies de communication et en les équipant d'un certain nombre d'infrastructures en vue de l'amélioration des conditions de vie des populations résidentes. Malgré cette action, ces quartiers présentent encore des problèmes, notamment l'accessibilité (Adjéyaokro, Banco 1, etc.), les branchements anarchiques (Banco 2, Adjéyaokro, etc.), les difficultés d'attribution de parcelles aux ménages résidents après restructuration (Banco 1), les matériaux de construction archaïques (Campement). Mais, comparativement au lotissement, la restructuration est moins coûteuse. De ce fait, elle est la plus prisée par les acteurs locaux, nationaux et internationaux de développement. Cette opération est souvent initiée par les dirigeants des quartiers précaires en partenariat avec d'autres acteurs notamment la mairie. Après ces initiatives, réalisées pour la plupart avant 2002, il a été noté une amélioration de l'accessibilité à ces quartiers précaires. En outre, l'acquisition de l'électricité et l'eau potable est désormais une réalité suite au raccordement de certains de ces quartiers aux réseaux électrique et hydraulique de la ville. Ainsi, dans un contexte de pauvreté nationale estimé à 59,5% (Cf. PNUD, 2011, p. 29), les responsables des quartiers précaires (présidents des jeunes, chefs de quartiers), ont témoigné que certaines populations, achetaient des parcelles constructibles dans ces quartiers à plus d'un million dans un quartier comme Campement en 2012.

### 3.1.2. Le retour de l'administration après la crise politico-militaire, facteur d'amplification de la gentrification dans les quartiers précaires

Bouaké a été l'épicentre de la crise militaire qui a eu lieu en Côte d'Ivoire de 2002 à 2010. Sa situation dans la zone occupée par les rebelles a conduit à l'exode de ses résidents vers la zone gouvernementale. À la fin de la crise post-électorale de 2010, on assiste donc au retour massif de la population dont une forte proportion de fonctionnaires et agents de l'État (24 437 fonctionnaires et

agents de l'État identifiés), dans 24 départements de la zone centre dont 7331 à Bouaké (Cf. CNPRA<sup>3</sup>, 2020, site officiel). Leurs missions consistaient à restaurer l'autorité de l'État et faire fonctionner à nouveau les services publics de ces territoires. Ceux-ci font rapidement face à un déficit de logements en raison de la dégradation et de la destruction de plusieurs d'entre eux. C'est ainsi que ceux-ci s'orientent vers les quartiers précaires nouvellement restructurés et bénéficiant d'équipements et services de base relativement acceptables. Le tableau 2 ci-après présente la répartition des chefs de ménages enquêtés selon leur statut socio-professionnel.

Tableau 1 : Statut socio-professionnel des chefs de ménages dans les quartiers précaires

Statut socioprofessionnel	Nombre de chefs de ménages	Proportion (%)
Profession libérale	197	54,72%
Salarié	39	10,83%
Fonctionnaire	55	15,28%
Étudiant	69	19,17%
Total	360	100%

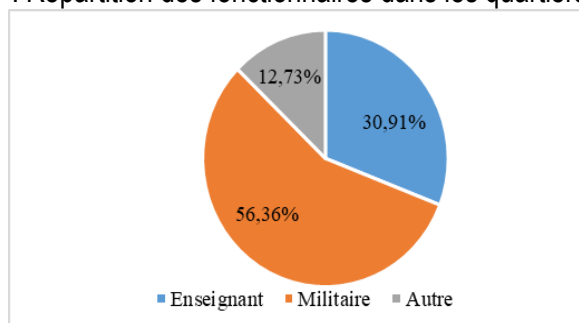
Source : Nos enquêtes, 2018

Selon les responsables (présidents des jeunes, chefs de quartiers) des quartiers précaires de Bouaké, les chefs de ménages fonctionnaires et salariés étaient quasi-inexistants dans ces cités avant la crise politico-militaire de 2002. Aujourd'hui en 2018, cette couche de population représente 26,11% des chefs de ménages enquêtés. Les étudiants constituent, quant à eux, 20% des résidents de ces quartiers précaires. Cette situation est liée au redéploiement de l'administration et agents de l'État, ainsi qu'à la réouverture de l'Université Alassane Ouattara de Bouaké. Parmi ces fonctionnaires et salariés enquêtés dans les quartiers précaires, les enseignants issus du primaire ou du secondaire représentent 30,91%. Ils sont généralement arrivés après la crise post-électorale de 2010. Locataires en majorité à leur arrivée en 2012, ces nouveaux venus ont acheté formellement des parcelles avec l'attribution d'attestation villageoise, en raison du coût relativement abordable, après la tentative de restructuration de certains quartiers précaires (1.500.000 FCFA au Banco 2 en 2012), qu'ils mettent progressivement en valeur.

### 3.1.3. Le paiement des primes des militaires en 2017 : un catalyseur de la gentrification dans les quartiers précaires de Bouaké

La mutinerie de janvier 2017 est l'un des facteurs structurants du phénomène de gentrification dans les quartiers précaires de Bouaké. En effet, des militaires avaient manifesté leur mécontentement face à leurs conditions difficiles de travail. En retour, chaque mutin a reçu la somme de 12 millions. Estimés à environ 8 400, ces militaires sont répartis dans plusieurs villes du pays, dont la majorité à Bouaké. Cette aide financière aura des répercussions sur la ville de Bouaké notamment dans le domaine de l'habitat. On assiste ainsi à une floraison de logements dans tous les quartiers de Bouaké et particulièrement dans les quartiers précaires restructurés, où résidaient certains d'entre eux avant la longue période de crise (2002-2011). La figure 1 ci-après traduit la proportion des militaires dans ces quartiers précaires.

Figure 1 : Répartition des fonctionnaires dans les quartiers précaires



Source : Nos enquêtes, 2018

<sup>3</sup> Comité national de pilotage du redéploiement de l'Administration de Côte d'Ivoire

La figure montre que 56,36% des résidents des quartiers précaires de la ville de Bouaké sont des militaires. Certains qui résidaient dans ces quartiers depuis bien longtemps (avant la crise militaro-politique de 2002), révèlent que l'amélioration de leurs conditions financières suite à la mutinerie, leur a permis de réhabiliter, d'achever ou de construire leurs logements.

Au final, il ressort des enquêtes que 77,66% des fonctionnaires et salariés interrogés dans les quartiers précaires de Bouaké sont propriétaires des logements dans lesquels ils résident. Cette situation contribue à de profondes mutations socio-spatiales qui font parler du phénomène de gentrification dans les quartiers précaires de Bouaké.

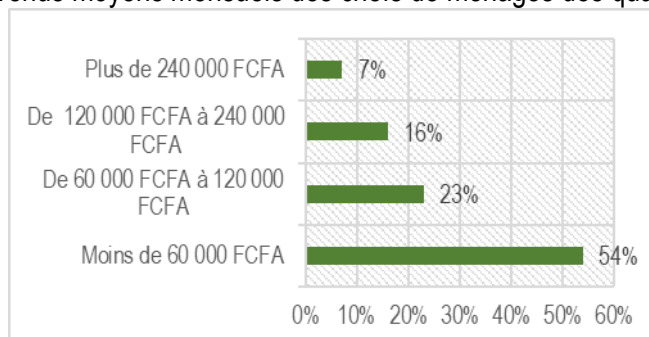
### 3.2. De nombreux marqueurs du processus de gentrification dans les quartiers précaires de Bouaké

Le phénomène de gentrification dans les quartiers précaires de la ville de Bouaké s'analyse à trois niveaux. Primo, Il s'agit de l'embourgeoisement d'une frange de la population résidente qui procède à la réhabilitation de leur logement. Secundo, on constate une arrivée constante de population de classes moyenne et supérieure dans les quartiers précaires. Tertio, il existe des gentrificateurs, habitants d'autres quartiers (standing, économique, etc.), qui s'offrent des parcelles et bâtissent des logements à but lucratif (location) dans les quartiers précaires.

#### 3.2.1 Des revenus mensuels assez importants des chefs de ménages qui tendent à montrer l'embourgeoisement des populations dans les quartiers précaires

Le phénomène de gentrification se perçoit aisément à travers les revenus mensuels des chefs de ménages des quartiers précaires de la ville de Bouaké. En effet, certains de ces revenus mensuels vont au-delà de 240 000 FCFA. La figure 2 ci-après présente les résultats obtenus suite à nos enquêtes.

Figure 2 : Revenus moyens mensuels des chefs de ménages des quartiers précaires



Source : Nos enquêtes, 2018

Dans les quartiers précaires, 54% des chefs de ménages perçoivent moins de 60 000 F CFA par mois (SMIG en Côte d'Ivoire). Par contre, 46% de ces populations reçoivent plus de 60 000 F CFA par mois. L'importance de cette catégorie de chefs de ménage s'explique par l'embourgeoisement d'une frange des résidents et l'arrivée d'une population plus nantie (fonctionnaires, salariés etc.) dans les quartiers précaires de Bouaké en 2011. En effet, les ménages considérés comme nantis (7%) enregistrent des revenus monétaires assez élevés (240 000 FCFA et plus), un nombre de repas approprié (trois ou plus repas par jour), une faible taille de ménage (entre 1 et 5 personnes), la possession de biens (logements, véhicules, etc.). Ainsi, il n'est plus rare d'observer des signes de réussite sociale comme des véhicules dans les quartiers précaires.



Photo 1 : Véhicule d'un chef de ménage à Sosrobougou Zone



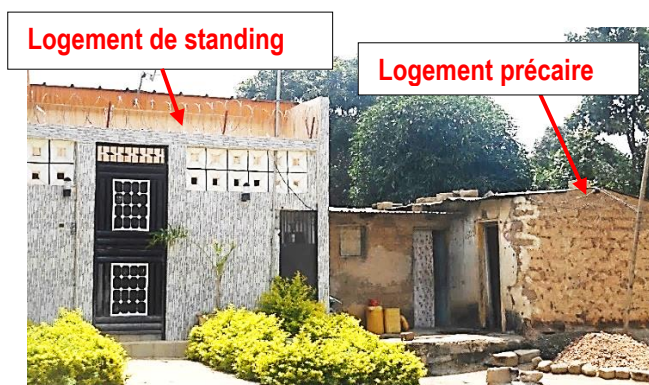
Source : N'ZUE Pascal, Avril 2018

L'image présente un véhicule stationné devant un habitat précaire qui dispose d'une antenne parabolique. Ce véhicule appartenant à un fonctionnaire, précisément un militaire, a pu être acquis suite au versement des primes, après les mutineries en 2017. Ainsi, de nombreux militaires qui étaient des civils résidents dans les quartiers précaires et ayant participé à la rébellion de 2002, ont pu investir dans la réhabilitation de leurs logements qui devient une réalité géographique de plus en plus visible dans ces cités.

### 3.2.2. Une apparition de logements de standing qui témoigne de l'ampleur de la gentrification des quartiers précaires de Bouaké

Depuis la fin de la crise militaro-politique en 2011, l'on assiste à l'apparition de logements de standing dans les quartiers précaires de Bouaké. La photo 3 ci-après illustre parfaitement la gentrification de ces quartiers.

Photo 3 : Aperçu de logement de standing au Banco 2



Source : N'ZUE Pascal, Juin 2018

Ce logement de standing contraste avec le logement précaire contigu ; ce qui provoque évidemment un choc visuel et le désordre dans ces quartiers précaires. Cette situation est due à l'amplification du phénomène d'embourgeoisement d'une frange de la population de ces quartiers. Ces logements modernes aperçus dans les quartiers précaires appartiennent généralement aux classes moyennes ou supérieures (fonctionnaires, salariés) nouvellement arrivées dans ces quartiers. Cependant, certaines de ces constructions modernes appartiennent à d'anciens résidents de ces cités, ayant connu des améliorations de leurs revenus. Par ailleurs, la préférence d'habitation d'un quartier précaire est conditionnée par la localisation dans la ville (couronne centrale, intermédiaire ou périphérique) et aussi le niveau d'accessibilité au quartier. Ainsi, le quartier Banco 2 qui est positionné dans la couronne intermédiaire de la ville de Bouaké est le plus prisé par les gentrificateurs, d'où l'accentuation de la gentrification de ce quartier. Cette situation n'est pas sans incidences sur les populations à faibles revenus dans les quartiers précaires.

### 3.3. La gentrification : source de hausse du niveau de vie et d'éviction des ménages pauvres des quartiers précaires de Bouaké

#### 3.3.1. Une hausse du niveau de vie qui s'apprécie à travers les coûts de loyers dans les quartiers précaires

La construction de logements à base de matériaux améliorés (ciment, tôle neuve, etc.), a fortement contribué à la hausse des coûts des loyers et du niveau de vie dans les quartiers précaires de Bouaké. Le tableau 2 ci-après présente ces coûts de loyers dans ces cités, après la crise post-électorale de 2010.

Tableau 2 : Montant des loyers avant et après la crise de 2002 dans les quartiers précaires

Quartiers	Loyer moyen en FCFA avant la crise de 2002			Loyer moyen en FCFA après la crise de 2002 (en 2018)		
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Adjéyaokro	3000	5000	6000	10 000	15 000	20 000
Banco 1	4000	6000	7000	8 000	12 000	20 000
Banco 2	3000	5000	-	10 000	15 000	25 000
Campement	2500	4000	-	10 000	15 000	20 000
Gbintou	2000	4000	-	5 000	10 000	-
Miangambougou	2500	4000	-	5 000	8 000	-
Sossrobougou Zone	3000	5000	6000	5 000	10 000	20 000
Sossrobougou Bellevil 2	3000	5000	-	8 000	15 000	25 000
Sossrobougou Tollak	3000	5000	6000	5 000	10 000	20 000

Source : Nos enquêtes, 2018

À travers ce tableau, l'on observe une augmentation des loyers de logement. Certains coûts de logement ont triplé comme à Adjéyaokro où le loyer d'un logement d'une pièce est passé de 3000 FCFA avant 2011, à 10 000 FCFA en 2018. Cette situation est due au déficit annuel de logement qui était estimé à 3 908 en 2020 (Cf. N. Sangaré et al, 2020, p. 189) et à la forte demande en logement due à l'arrivée massive de populations (étudiants, fonctionnaires, etc.) suite au redéploiement de l'administration, après la fin de la crise post-électorale de 2010. Aussi, dans un contexte d'accentuation des divisions sociales de l'espace, la gentrification qualifie un processus qui semble aller à contre-courant des lois spatiales. Ainsi, les classes moyennes ou aisées cherchent délibérément les quartiers précaires restructurés et localisés dans la couronne centrale ou intermédiaires de la ville de Bouaké, à l'image de Banco 2 localisé à Houphouëtville.

#### 3.3.2. L'éviction des populations démunies, un contrecoup de la gentrification des quartiers précaires

L'arrivée des populations aisées impose une phase de cohabitation de classes sociales différentes voire antagonistes dans un même quartier, avant le départ souvent forcé des classes économiquement faibles. Cette éviction des ménages pauvres se fait des quartiers précaires les plus prisés, notamment quartiers localisés dans la couronne centrale ou intermédiaire (Banco 2), vers les quartiers précaires périphériques moins prisés (Campement, Sosrobougou Zone, etc.) par les gentrificateurs. Aussi, l'un des critères principaux du choix du quartier précaire hôte par les populations évincées est la présence d'une connaissance ou d'un parent dans celui-ci. Ce dernier facilitera l'acquisition d'un nouveau logement dans le nouveau quartier. Lors de nos enquêtes, 78,63% des ménages investigués attestent une forte éviction des populations les plus démunies des quartiers précaires. En ce sens, la migration des ménages pauvres du Banco 2 vers Banco 1 constitue une parfaite illustration. En effet, 96,31% des enquêtés de ce quartier affirment avoir de nombreux parents qui se sont déplacés vers d'autres quartiers précaires où le phénomène de gentrification est moins développé. En outre, les populations évincées disent tenter d'échapper aux conditions difficiles de vie que leur impose le pouvoir économique de plus en plus élevé dans leurs quartiers d'origine.

## 4. Discussion

La confrontation des résultats révélés par la présente étude à d'autres obtenus sous d'autres cieux s'avère nécessaire. Ainsi, cette phase sera abordée suivant deux principaux points, à savoir : le processus de la gentrification dans les quartiers populaires défavorisés et les conséquences de ce phénomène sur ces cités.

### 4.1. Le processus de gentrification dans les quartiers populaires ou défavorisés

Selon L. Agassiz (2008, p.113), au Maroc, la gentrification s'observe par l'augmentation des rénovations des bâtiments dans certains quartiers populaires centraux, ainsi que par la revente de ces biens à des personnes d'une classe sociale plus aisée. Au Royaume-Uni et en Amérique du nord, M. Chabrol (2012, p. 8) révèle que des années 1970 aux années 1990, beaucoup de travaux sur le processus de la gentrification tendent à l'appréhender comme un processus aréolaire et linéaire. En France, selon A. Clerval (2008, p. 15), dans la centralité parisienne, la gentrification est un processus éminemment géographique lié notamment à la centralité. La position centrale ou péricentrale des quartiers populaires anciens, proches du centre historique, favorise en effet leur investissement par des ménages des classes moyennes et supérieures soucieux d'accéder aux différentes aménités urbaines notamment culturelles ; ce qui implique des transformations dans ces quartiers. Par contre, en Suisse, P. Rérat et al. (2008, p. 3), ajoutent que le processus de gentrification est peu documenté. Cela s'explique partiellement par la rareté des recherches sur ce thème, mais surtout par le retard avec lequel il s'est manifesté. Ainsi, la difficulté d'accéder à la propriété en ville contribue à inciter les ménages au capital économique élevé dont certains pourraient participer à un processus de gentrification.

### 4.2. Les conséquences de la gentrification dans les quartiers défavorisés

Selon M. V. Criekegen et al. (2011, p. 5), les chercheurs anglo-américains travaillant sur la gentrification sont pour la plupart des chercheurs politiquement engagés, très critiques des conséquences sociales négatives des processus de gentrification observés, et mettent donc l'accent sur les conflits qui en résultent. Aussi, A. Clerval (2008, p. 6), révèle qu'à Paris, la conséquence la plus poussée de la gentrification sur un espace est l'éviction des populations à faibles revenus. En effet, les quartiers défavorisés hébergent des immigrés peu qualifiés ou précaires ou les nouveaux arrivants parfois non francophones. Ainsi, pour l'auteure, l'une des externalités de la gentrification est l'exclusion des couches populaires ou « l'éviction des indésirables ». Dans l'habitat, la réhabilitation par les acteurs privés comme l'éradication de l'habitat insalubre entraîne la réduction progressive du parc accessible aux classes populaires ou pauvres. En outre, P. Rérat et al. (2008, p. 7), affirment qu'à Zürich West, le processus de régénération urbaine qu'est la gentrification est accompagné par une renaissance de la vie culturelle.

Dans l'ensemble, les résultats des études abordant la question de la gentrification diffèrent des nôtres au niveau du territoire gentrifié car dans la majorité des cas, les territoires concernés sont les quartiers anciens centraux ou les quartiers populaires centraux. Or, la présente recherche aborde un tout autre territoire, notamment le quartier précaire. Par ailleurs, le processus de la gentrification et les conséquences qui en découlent, ne s'éloignent pas significativement de ceux proposés par de nombreuses études dans le monde.

## Conclusion

Les quartiers précaires de Bouaké connaissent des mutations socio-spatiales liées à l'ampleur de la gentrification. Les déterminants de ce phénomène sont le retour de l'administration (fonctionnaires, salariés) après la crise post-électorale de 2010. À cela s'ajoutent, l'amélioration des conditions financières des militaires suite à la mutinerie de janvier 2017 et la tentative de restructuration de certains quartiers précaires. Ainsi, à la recherche d'un toit pour se loger, ces populations de couches moyennes ou supérieures se dirigent vers les quartiers notamment les quartiers précaires restructurés,

afin d'acquérir des parcelles pour la construction de logements modernes. De ce fait, le phénomène de gentrification dans ces quartiers se caractérise par la relative amélioration des revenus de certains chefs de ménages, l'augmentation des coûts des logements, l'émergence de logements modernes, et l'éviction des populations à faibles revenus de ces cités. Ce processus en cours dans les quartiers précaires de la ville de Bouaké risque d'accentuer le niveau de pauvreté des populations de ces cités en raison de la hausse du niveau de vie dans ces quartiers. Cela pourrait avoir pour incidence de précariser davantage les conditions de vie des populations à faibles revenus qui sont contraintes d'aller vers d'autres quartiers encore plus précaires. En outre, cette cohabitation entre embourgeoisement et précarité crée un désordre dans l'espace. Ainsi, dans un contexte de recherche d'une croissance plus inclusive, la problématique des quartiers précaires devra retenir une attention plus soutenue des gouvernants à travers des politiques publiques dédiés à ces espaces qui constituent des kystes dans le processus d'aménagement de nos villes. A contrario, la poursuite du processus de gentrification risque de laisser de côté les classes les plus pauvres de nos cités ; ce qui va à contre-courant de l'engagement de l'Etat de Côte d'Ivoire pour les Objectifs de Développement Durable.

## Références bibliographiques

AGASSIZ Louis, 2008, *La gentrification dans la medina de marrakech*, Institut de Géographie, Université de Neuchâtel, Avril, Suisse.

BLARY Réjane, N'GUESSAN Serge-Marie, ANDRÉ Francois, 1999, *Urbanité et quartiers précaires*, Canada.

CHABROL Marie, 2012, *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)*, Thèse de géographie, Université de Poitiers, France.

CLERVAL Anne, FLEURY Antoine, 2008, *Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris*, France.

CLERVAL Anne, 2008, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamique spatiale, rapports sociaux et politiques publiques*, doctorat de géographie, université Paris 1, France.

CRIEKINGEN Van Mathieu, CLERVAL Anne, COLOMB Claire, 2011, *La gentrification des métropoles européennes*, France.

DARSA Jean-David, 2010, *La gestion de crise en entreprise*, Le Mans : Gereso.

DICTIONNAIRE UNIVERSEL, 1988, AUPELF-EDICEF, Coll. Universités francophones de l'UREF, 3<sup>ème</sup> Edition, France.

GLASS Ruth, 1964, « Introduction », in *Centre for Urban Studies (dir.)*, aspects of change, Macgibbon et Kee, Londres, p. 12-61.

GUIDE ADENIUM, 2018, *Mettre en œuvre son Plan de Gestion de Crise*, France.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE (INS), 2014, *Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2014. Données démographiques économiques des localités*, Résultats définitifs par localités, Côte d'Ivoire.

KOBIANE Jean-François, 1998, « Essai de construction d'un profil de pauvreté des ménages à Ouagadougou à partir des caractéristiques de l'habitat » in *Crises, pauvreté et changements démographiques dans les pays du Sud*, AUPELF-UREF/Éditions ESTEM, Paris, p. 117-131.

LECOMTE Yves, LEFEBVRE Yvon (1986), L'intervention en situation de crise. Santé mentale au Québec, 11(2), <https://doi.org/10.7202/030352ar>, Canada, Consulté le (05.11.2021).

MCLAU, 2014, *Schéma directeur d'urbanisme Bouaké 2030 : Diagnostic stratégique phase 1*, Abidjan.

N'ZUE Koffi Pascal, 2020, *Quartiers précaires et désordre spatial dans la ville de Bouaké*, Thèse unique de doctorat, département de géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire.

ONU, 2007, *perspectives de la population mondiale*, révision 2006, New York.

ONU-HABITAT, 2014, *document de projet d'amélioration des quartiers précaires des villes de Karongi et de Rusizi en province de l'Ouest*, Rwanda.

PNUD, 2011, *tendance et cartographie du développement humain en Côte d'Ivoire*.

PNUD, CITIES ALLIANCE, 2013, *diagnostics et plans d'amélioration des quartiers précaires des 13 communes du district d'Abidjan*, Rapport synthèse d'enquête, Côte d'Ivoire.

RÉRAT Patrick, SÖDERSTRÖM Ola, BESSON Roger, PIGUET Étienne, 2008, « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses » in *Espaces et sociétés*, n° 132, p. 39-56.

SANGARÉ Nouhoun, KOUADIO N'guessan Arsène, DIARRASSOUBA Bazoumana. (2021), « La crise de logements à Bouaké (Côte d'Ivoire) : entre promiscuité et risque de diffusion de la covid-19 », in *Revue Espace, Territoires, Sociétés et Santé*, Côte d'Ivoire, p. 183-196.

SEVERINO Jean Michel, DOSSO Ibrahima, 2018, *Le XXIe siècle, siècle de l'Afrique ? Côte d'Ivoire*.

SOTO Hardiman Paul ; LAPEYRE Frédéric, 2004, « Les jeunes et l'exclusion dans les quartiers défavorisés : approches politiques dans six villes d'Europe » in *Tendances de la cohésion sociale*, n° 9, Strasbourg, p. 1-14.

UDAID, 2021, *La fiche de données sur la population mondiale 2021*, knowledge succes, [https://knowledgesuccess.org/that one thing fr/24-aout-2021/?lang=fr](https://knowledgesuccess.org/that-one-thing-fr/24-aout-2021/?lang=fr), (13.11.2021).

YAPI-DIAHOU Alphonse, 2000, *baraques et pouvoirs dans l'agglomération abidjanaise*, Paris harmattan.

YAPI-DIAHOU Alphonse, 2003, *la recherche urbaine à l'épreuve des milieux marginalisés dans la ville*, Abidjan, EDUCI.