

Article original

## Les mutations du complexe immobilier résidentiel de la rue des Jardins Cocody Deux Plateaux

**Constance BOKA ABETO<sup>1</sup>, DAKOURI GUISSA Desmos Francis<sup>2</sup>, OUATTARA Seydou<sup>3</sup>, NASSA Dabie<sup>4</sup>, Hermann YAO<sup>5</sup>**

1-Maitre-Assistant, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny, [bokaabeto@gmail.com](mailto:bokaabeto@gmail.com)

2-Maitre-Assistant, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny, [ddakouriguissa@yahoo.fr](mailto:ddakouriguissa@yahoo.fr) ou [guissa.dakouri65@ufhb.edu-ci](mailto:guissa.dakouri65@ufhb.edu-ci)

3-Maitre-Assistant, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny, [Oseydou39@yahoo.com](mailto:Oseydou39@yahoo.com)

4-Maître de Conférences, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny, [dabienassa@gmail.com](mailto:dabienassa@gmail.com)

5-Doctorant, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët Boigny, [ykhermann989@gmail.com](mailto:ykhermann989@gmail.com)

\*Auteur correspondant : [bokaabeto@gmail.com](mailto:bokaabeto@gmail.com)

Article soumis le 05/03/2020 et accepté le 20/05/2020

**Résumé :** Le commerce occupe aujourd'hui une place essentielle dans l'organisation des villes et communes des pays en développement. Toutefois, le commerce de proximité est désormais capital pour répondre aux nouveaux besoins et attentes des populations de ces zones. Conscient de l'importance que revêt une telle opération de vente dans l'organisation d'un quartier, les autorités communales, notamment celles d'Abidjan en côte d'Ivoire, en aménageant leurs localités, réservent des espaces appropriés pour abriter les magasins de commerce. Dans la commune de Cocody, la Rue des Jardins, située au sud-est des Deux Plateaux, en plein cœur du quartier Sopim-vallon, en a aussi bénéficié. Cependant, ces dernières années, des logements sont transformés en magasin de commerce à l'intérieur de ce quartier résidentiel. Ce nouveau mode d'implantation de ces magasins révèle l'existence de problèmes de mutation des logements dans

la mesure où, dans un quartier résidentiel, la présence de ces magasins contribue à la verticalité de l'habitat, contrairement à sa vocation résidentielle. Par conséquent, la question fondamentale qui se pose est de savoir comment ces logements sont-ils transformés en magasins de commerce ? Ainsi, la méthodologie de collecte des données empruntée touche la revue documentaire, les entretiens ouverts et les questionnaires adressés aux exploitants de 172 magasins de commerce. Ceci a été réalisé grâce au dénombrement systématique de tous les logements et types de commerces implantés aux abords de la Rue des Jardins. Aussi, il ressort de cette étude que les propriétaires des logements, en relation avec les commerçants nantis non nationaux, sont les principaux déterminants à l'origine de la mutation des logements en magasin de commerce dans ce quartier.

**Mots clés :** Complexe résidentiel, Mutation, Rue des Jardins, Quartier, Commune, Cocody Deux Plateaux.

**Abstract :** *Trade now occupies an essential place in the organisation of cities and towns in developing countries. However, local trade is now essential to meet the new needs and expectations of the people in these areas. Aware of the importance of such a sales operation in the organisation of a neighbourhood, the municipal authorities, especially those of Abidjan in Côte d'Ivoire, in developing their localities, reserve suitable spaces to house the shops. In the commune of Cocody, the Rue des Jardins, located south-east of the Deux Plateaux, in the heart of the Sopim-vallon district, also benefited. However, in recent years, housing has been transformed into a commercial store within this residential area. This new way of locating these stores reveals the existence of housing change problems in that, in a residential area, the presence of these stores contributes to the verticality of the housing, contrary to its residential vocation. Therefore, the fundamental question that arises is how are these dwellings transformed into commercial stores? Thus, the methodology for collecting the borrowed data concerns the literature review, open interviews and questionnaires addressed to the operators of 172 retail stores. This was achieved through the systematic enumeration of all dwellings and types of shops located on the outskirts of the Rue des Jardins. The study also shows that the owners of the dwellings, in relation to the well-off non-national traders, are the main determinants behind the change of the dwellings in the store in this district.*

**Keywords:** Residential complex, Mutation, Rue des Jardins, neighborhood, Commune, Cocody Deux Plateaux.

## Introduction

L'espace urbain est enclin à travers le temps à différentes mutations, transformations et reconversions de toutes natures (Bouzahzah, 2015). Les diverses mutations que connaît l'espace urbain à l'ère

contemporaine ont transformé la physionomie architecturale de celui-ci. Depuis plusieurs années, nombre de facteurs ont favorisé la transformation de la relation qui unit l'individu à l'espace habitable. Le développement des activités commerciales en est un. Il est appréhendé comme un marqueur du changement résidentiel. En effet, le commerce est au cœur des rapports de force à l'œuvre dans la « reconquête » urbaine de cet espace. Il est un élément structurant et modulant l'intensité urbaine, les pratiques de mobilités, le lien social, l'animation et l'identité des quartiers (Alonso Provencio et Da Cunha, 2013). Incontestablement, la mutation des logements a évolué à travers le temps, d'une certaine manière, dans les quartiers résidentiels. Cette nouvelle forme connaît, au niveau de la ville contemporaine, un glissement, des mouvements et des changements qui se matérialisent en des lieux spécifiques produisant désormais de l'attractivité et du rassemblement.

Les communes d'Abidjan semblent s'inscrire puissamment dans cette nouvelle forme de mutation marquante des processus d'urbanisation contemporaine, avec des différences évidentes liées au contexte ou encore aux spécificités municipales. Les mutations des logements en magasin de commerce relèvent de logiques bien particulières. Elles se construisent à priori à partir des comportements sociaux des résidents, et en fonction de leurs besoins et attentes. Une réalité est sûre, les centralités nouvelles jalonnent les dynamiques urbaines que vivent les communes d'Abidjan, que ce soit au niveau du sommet de la hiérarchie urbaine ou à celui du plancher. En ce sens, au niveau de la plupart des communes résidentielles, le constat est que l'effigie de la commune n'est plus celle qui prédominait avant, avec un centre originel en possession de toutes les fonctions et activités. Bien au contraire, celle-ci est en mutations rapides, puisque sa périphérie symbolisée par de nouvelles constructions à vocation résidentielle d'abord est en voie d'attirer de nombreuses activités de type anormal, dont l'implantation provoque de nombreuses transformations au sein de l'espace habitable. Ce phénomène concerne également les quartiers de la commune de Cocody.

Aujourd'hui, la Rue des Jardins dans la commune de Cocody Deux Plateaux est en proie à ce phénomène très récurrent de la mutation des logements pour les activités économiques, dont la fonction commerciale. Elle a subi des transformations profondes et importantes, qui se sont répercutées aussi bien sur son fonctionnement, que sur ses usages et son image. Le développement des établissements de commerce et de service à la Rue des Jardins contribue à la verticalité de l'habitat, contrairement à sa vocation d'un espace résidentiel. Cela prouve que l'espace est changeant et résulte d'un produit social (Kane, 2006).

Ainsi, l'objectif premier poursuivi par cette étude est d'identifier convenablement les déterminants de la mutation des logements en magasin de commerce à la Rue des Jardins à Cocody Deux Plateaux.

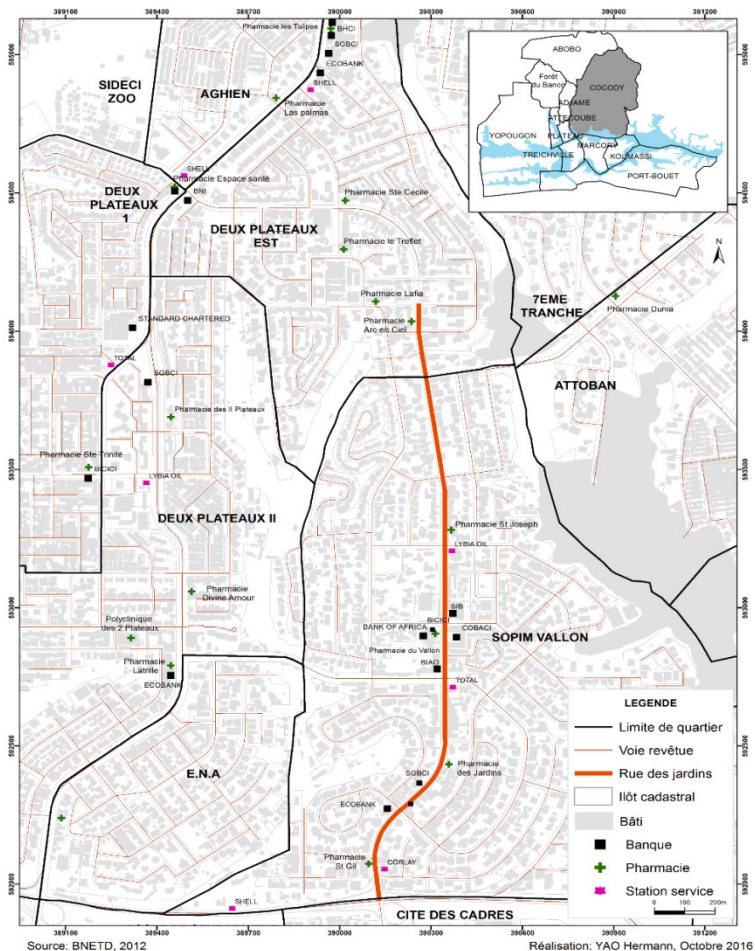
La Rue des Jardins est une voie paisible du quartier résidentiel de Cocody Deux Plateaux. Le niveau d'instruction de la population y est élevé, avec 24,77% des résidents ayant un niveau d'instruction supérieur. Le taux de magasins de commerce implantés dans des logements est élevé, soit 60,47%, ainsi que le taux de logements transformés en magasin de commerce (56,95%). Ainsi, quels sont les facteurs qui influencent la mutation des logements en magasins de commerce dans cet espace ?

## **1. Outils et méthodes**

### **1.1. Zone d'étude**

A la faveur de l'édification de villas et d'appartements pour le compte des cadres ivoiriens et expatriés français par la Société de Promotion Immobilière (SOPIM) en 1982, la Rue des Jardins, Cocody Deux Plateaux fut construite (Nassa, 2009). Cette rue est située au sud-est des Deux Plateaux, en plein cœur du quartier Sopim-Vallon. La Rue des Jardins est limitée au nord par les Deux Plateaux et la 7<sup>ème</sup> Tranche, au sud par la Cité des cadres et l'École de Gendarmerie, à l'ouest par l'École Nationale d'Administration (ENA) et les Deux Plateaux 2, et à l'est par Attoban (figure 1). La

Rue des Jardins part de la station Corlay au carrefour Akwaba, intersection de la rue J88/L2. Elle est l'artère secondaire qui traverse les Deux Plateaux, et est entrecoupée par la rue J95, l'Avenue Boga Doudou et la route J50.



**Figure 1 : Situation de la Rue des Jardins au quartier Cocody Deux Plateaux**

## **1.2. Données et méthodes**

La démarche méthodologique employée pour répondre aux préoccupations exprimées s'est appuyée sur une recherche documentaire et une enquête de terrain.

La première phase de collecte de données a consisté en l'exploitation de la documentation des bibliothèques, de l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD) et du Centre de Recherche et d'Action pour la Paix (CERAP).

La seconde phase a porté sur un dénombrement systématique de tous les logements et types de commerce implantés aux abords de la Rue des Jardins, et sur un questionnaire adressé aux exploitants des magasins de commerce. Cette enquête s'est déroulée de Juillet à Août 2016.

Le questionnaire a été administré à tous les exploitants des 172 magasins de commerce installés le long de cette rue. Il a porté sur les raisons de leurs installations sur cette voie, l'identité de l'occupant des magasins de commerce et les acteurs de la transformation des logements en magasin de commerce. Egalement ont été menés des entretiens ouverts avec la population, afin d'obtenir le maximum d'informations. Les données recueillies ont été traitées au niveau statistique avec le logiciel *Microsoft Excel* et *SPSS*.

## **2-Résultats**

### **2.1-Les caractéristiques de la Rue des Jardins**

#### **2.1.1-La Rue des Jardins : un espace attractif et lucratif**

De par sa position géographique et stratégique, la Rue des Jardins permet de desservir les quartiers environnants et le centre de Cocody, et de rallier les communes d'Abobo et d'Adjamé. Elle a participé à l'évolution de l'appareil commercial dans cet espace. Le

rôle prépondérant d'axe de circulation stratégique motive la présence de certains commerçants, qui sont prêts à investir d'énormes moyens pour se faire un bon emplacement. L'extraordinaire fréquentation de la Rue des Jardins, très bien desservie par les transports en commun, est à l'origine d'une sorte de « rente de situation » dont bénéficient les commerçants qui parviennent à demeurer ou à s'insérer dans cet espace. A la lumière des résultats obtenus, les facteurs considérés comme très importants pour le choix de la localisation d'un magasin de commerce sont (tableau 1), par ordre décroissant, la visibilité (46 %), la circulation (29%) et l'accessibilité (25%).

**Tableau 1** : Motivation pour le choix de la Rue des Jardins

Motivation	Accessibilité	Visibilité	Circulation	Total
Pourcentage (%)	25	46	29	100

**Source** : Nos enquêtes de terrain, Décembre 2019.

Ainsi, 80% de répondants se disent satisfait de leur emplacement. Selon eux, les principales forces de leur site sont attribuables à la visibilité de leur commerce et au flot de circulation. « C'est une rue très passante et nous sommes bien situés. C'est une des raisons pour laquelle nous sommes venus nous implantés le long de cette artère », affirme la gérante libanaise de la quincaillerie CMC. Le flux de personnes explique en partie une opportunité plus grande d'implantation des établissements commerciaux. Les emplacements sur cette voie sont surveillés de près par les différents acteurs commerciaux, qui souhaitent s'installer aux meilleurs endroits et capter une clientèle nombreuse et disposant d'un pouvoir d'achat suffisant. L'artère commerciale est certes le lieu de sociabilité par excellence du quartier; mais aussi, par sa fonction utilitaire de voie de circulation, un lieu de passage pour le citoyen. Ainsi, l'achalandage de la rue ou du secteur de celle-ci est un facteur déterminant dans le développement de l'artère commerciale.

La bonne accessibilité par la route et par des transports en commun (bus 35, taxis communaux), de la Rue des Jardins, entraîne un trafic intense dans ce secteur. Ce flot constant, de voyageurs et de consommateurs potentiels, est nécessaire au développement des grands magasins et autres commerces de la Rue des Jardins. Trois facteurs liés au transport vont confirmer cette rue dans ses fonctions d'artère commerciale. D'abord, le quartier de la rue des jardins devient un lieu de transit, avec l'implantation des gares de taxis communaux comme celles en face de Sainte Cécile et au carrefour Chu). Ensuite, à partir de ces gares, les passagers vaquent à leurs différentes occupations. Cette rue devient donc un lieu de passage et aussi, avec ses grands magasins, une destination. Enfin, en 2016, la rue a bénéficié d'un rallongement sur le troisième pont.

Les magasins de commerce de taille moyenne et les grands magasins ne cessent de fleurir sur cette rue. Celle-ci devient un lieu important de commerce et de sociabilité, avec ses restaurants et boutiques haut de gamme. De toute évidence, plus une rue est intégrée au réseau de circulation de la ville, plus l'achalandage y sera grand. L'emplacement des acteurs des établissements commerciaux apparaît donc lié à la position géographique stratégique du quartier. Le réseau de circulation de la Rue des Jardins joue un rôle prédominant dans le développement de l'artère commerciale. Lieu de sociabilité, les établissements commerciaux doivent garder une proximité avec leur clientèle. Cependant, la situation géographique du quartier (visibilité, accessibilité, flux de circulation) n'explique pas à elle seule la localisation des acteurs des magasins de commerce. D'autres facteurs, liés aux caractéristiques socioculturelles de la population résidente, sont aussi importants.

### **2.1.2-La situation socioculturelle de la Rue des Jardins**

En plus de la localisation stratégique dont elle bénéficie, le choix de la Rue des Jardins a été déterminé par la présence de ressortissants « non nationaux » et du niveau d'instruction relativement élevé des résidents. En outre, ont été favorables les raisons économiques, logistiques, et sécuritaires évidentes, auxquelles se sont associées

surtout l'attraction d'une atmosphère ethnico-culturelle et l'animation du quartier. Ces différentes opportunités s'offrant aux commerçants vont entraîner le développement des magasins de commerce dans ce quartier.

La situation socioculturelle favorise la création d'une « centralité minoritaire » asiatique, qui se constitue comme un quartier commerçant sous l'impulsion des diasporas ayant un fort pouvoir économique. Elle possède une force d'attraction sur les populations de même appartenance culturelle, mais aussi sur l'ensemble des citadins qui les fréquentent. Les établissements commerciaux se regroupent à la Rue des Jardins, en lien avec les caractéristiques sociales et spatiales de ce quartier. Ils interagissent avec les dynamiques de réhabilitation en cours et, finalement, semblent constituer un facteur dynamisant à l'échelle de ce quartier.

Les établissements commerciaux sont représentatifs du mode de vie de la bourgeoisie de ce quartier, et cette dernière constitue sa principale clientèle avec la classe moyenne. En effet, les commerçants immigrés s'inscrivent dans ce qu'on appelle une « niche » (Altay Manço, 2010). Celle-ci, donc la « niche », est une activité économique bien spécifique, qui s'adresse à toute la société (par exemple, les boulangeries-pâtisseries massivement tenues par les Libanais) et non aux membres du même groupe. Un des facteurs explicatifs de la localisation des établissements commerciaux à la Rue des Jardins, est dans la demande croissante de la part des populations autochtones en produits exotiques, particulièrement dans le domaine de la restauration. Tel est le cas de l'implantation des restaurants asiatiques. Les habitudes commerciales de la population de ce quartier, ainsi que ces tendances au changement, sont de facteurs qui contribuent à l'implantation des magasins de commerce à la Rue des Jardins.

La recherche d'une clientèle spécifique détermine le choix de la présence de ces commerçants dans ce quartier. Ainsi, un commerce vendant des articles haut de gamme s'installera dans un quartier fréquenté ou habité par une clientèle fortunée. Alors qu'un magasin

vendant des articles “teenagers” recherchera la proximité d'établissements scolaires ou de locaux fréquentés par les jeunes. Le gérant du restaurant chinois « l'Escale des jardins » affirme que : « une des motivations de la présence de ce restaurant chinois dans ce quartier est due aussi à la forte présence de ressortissants Chinois aux Deux Plateaux ». Cela justifie toute l'importance de la présence des Chinois dans le choix de l'installation de certains acteurs commerciaux à la Rue des Jardins. Les 22 magasins de commerce alimentaire tenus par les arabes et asiatiques (Libanais, Chinois, Vietnamiens, etc.) confortent aussi l'attraction de leurs compatriotes dans ce quartier.

Pour qu'une affaire commerciale se développe, une certaine demande doit bien sûr exister. Pour les commerçants arabes et asiatiques, le marché initial est typiquement formé par leur propre communauté installée à la Rue des Jardins. Cette communauté a un ensemble de besoins et de préférences, qui ne peuvent bien souvent être satisfaits que par des personnes qui partagent les mêmes besoins et préférences, ou qui les connaissent particulièrement. La forte implantation des acteurs commerciaux à la Rue des Jardins a profondément modifié l'espace urbain, poussant sans doute les propriétaires à la transformation de leurs logements en magasin de commerce.

### **2.1.3-La présence d'équipements de qualité**

La présence de certains équipements détermine le choix d'implantation des établissements commerciaux. L'intérêt est porté ici sur la répartition et la concentration des équipements dans la Rue des Jardins, du fait de la forte relation qui existe entre la structure commerciale et celle non commerciale dans la l'organisation/l'agencement du quartier. La Rue des Jardins bénéficie de l'implantation de grands espaces commerciaux et socio-collectifs (tableau 2).

**Tableau 2 : La répartition des différents équipements le long de la Rue des Jardins**

Equipements	Educatifs	Administration et services	Grands espaces commerciaux	Sociétés	Sanitaires	Total
Nombre	5	3	7	8	2	25

**Source :** Nos enquêtes de terrain, Décembre 2019

Au niveau des grands espaces commerciaux, la Rue des Jardins dispose, d'une part, de quatre supermarchés (Super Hayat, Cash Center, Top Budget et le petit SOCOCE) et, d'autre part, de trois centres commerciaux (Sainte Cécile, centre commercial des Deux Plateaux, et celui situé en face de Cash center). Reparties à travers les différents tronçons de la rue, ces grandes surfaces commerciales favorisent une dynamique commerciale, et ont également contribué au renforcement du commerce dans le quartier.

La mutation du quartier en zone commerciale constitue pour les commerçants un facteur important de choix de localisation. En effet, dû aux flux causés par la présence de ces grands espaces commerciaux, drainant plusieurs dizaines de milliers de consommateurs par semaine, le rayonnement de la Rue des Jardins constitue un facteur fondamental d'implantation des magasins de commerce. « Cette rue est devenue une rue commerciale, et c'est ce qui explique notre installation le long de cette rue », affirme la gérante de magasin de vaisselle « VP Home ».

Les grands espaces ont, en effet, une attraction sur la concentration du commerce dans cette partie de rue. La majorité des établissements commerciaux préfère le regroupement à l'isolement. De plus, la concentration des magasins de commerce similaires, ou ayant les mêmes cibles de clientèle, augmente l'attractivité du lieu et diminue les risques. Cette recherche de complémentarité explique le fréquent regroupement des magasins de branches différentes destinés à la même clientèle, et aussi le voisinage des grands espaces et de petits commerces. Grâce à la concentration des

boutiques de luxe qui marque le paysage urbain de la commune de Cocody, la Rue des Jardins est devenue une référence dans le paysage commercial à l'échelle communale et locale. Pour des raisons d'ascension sociale et de prestige, les magasins de luxe n'échappent pas à l'attraction de la Rue des Jardins. Certains aspects non commerciaux retiennent l'attention des futurs commerçants, notamment des équipements susceptibles de créer un trafic de clientèles (école, université, administrations, entreprises, sociétés,...).

La Rue des Jardins est devenue aussi « l'adresse » pour les établissements socio-collectifs. Cette artère est dotée d'équipements collectifs, dont le but est de conférer au quartier une certaine autonomie fonctionnelle. On y distingue des équipements scolaires et universitaires. Une forte relation existe entre la structure commerciale et celle des équipements dans la structuration de l'espace urbain. Ainsi, cette rue devient un quartier « bourgeois » et attire la présence de certains équipements scolaires et universitaires. La présence de ces équipements scolaires, et surtout universitaires, contribue à favoriser le développement des magasins de commerce et service.

L'implantation de plus en plus importante de certaines administrations installées depuis peu à la Rue des Jardins est un témoignage de la diversité de la fonctionnalité de ce quartier. La présence de ces administrations répond, d'une part, au fait que ce quartier devient un quartier bourgeois et, d'autre part, par le souci d'un emplacement sécurisé. Ces administrations ont une capacité à structurer l'espace urbain, à travers les différentes fonctions et services qu'elles offrent aux usagers. A l'instar de l'appareil commercial, elles participent à la création d'une véritable dynamique urbaine, surtout par rapport aux flux de personnes qu'elles drainent quotidiennement ou occasionnellement. Cela a permis aux propriétaires, en relation avec les commerçants nantis non nationaux, de transformer les logements.

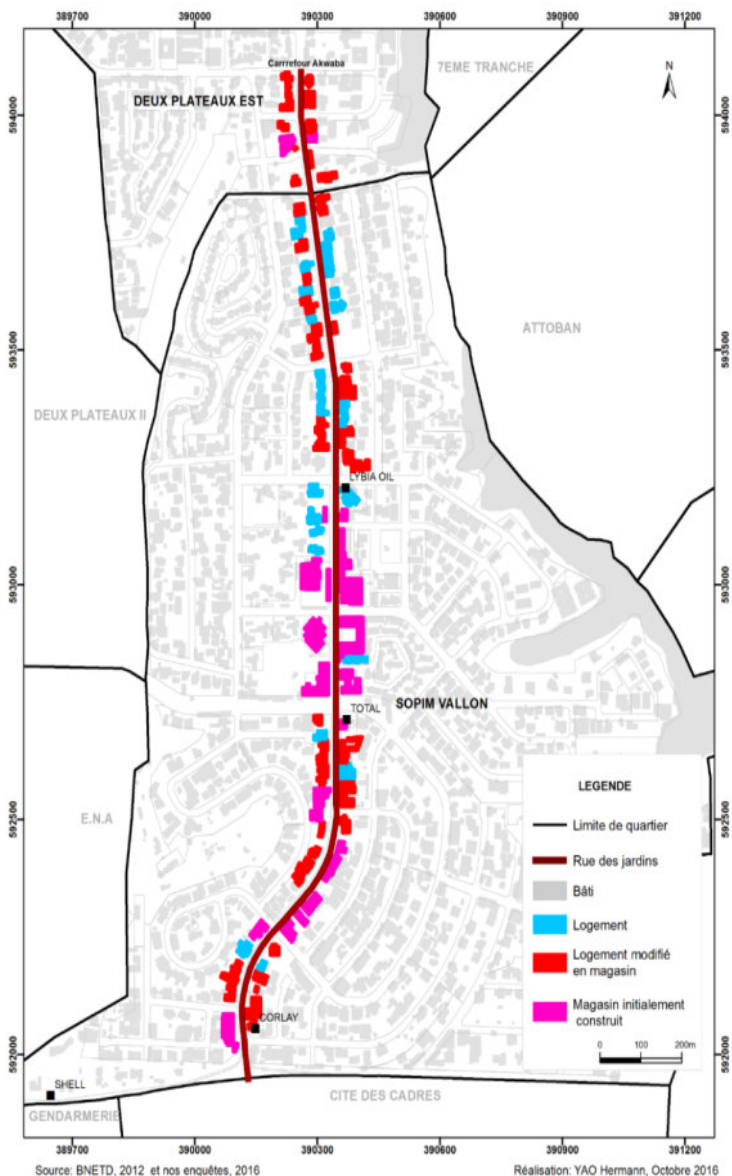
Mais, il serait excessif d'affirmer que la mutation des logements résulte des seules caractéristiques de la Rue des Jardins. Des facteurs déterminants doivent aussi être pris en compte dans ce secteur en mutation.

## **2.2-Les facteurs déterminants de la mutation des logements**

Un ensemble de caractéristiques liées au quartier de la Rue des Jardins permet de comprendre le choix de celle-ci comme espace propice, dans le but d'atteindre des objectifs de ventes et de profits pour un commerce de détail. Toutefois la mutation en cours, du complexe résidentiel de la Rue des Jardins, est due à deux principaux facteurs déterminants : *primo*, la contribution des propriétaires des logements et, *secundo*, le rôle des commerçants nantis non nationaux.

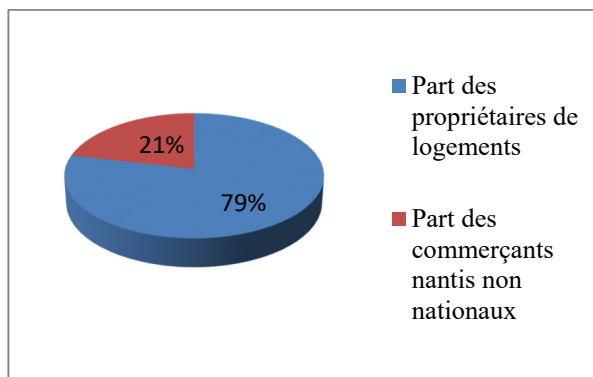
### **2.2.1-La contribution des propriétaires des logements**

Avec l'agrandissement des ménages (naissances, etc.), ou la réduction de leur taille (décès, départ des membres de famille), et la perte de revenus à la Rue des Jardins, une partie des nouveaux héritiers ne parvient plus à maintenir le même standing de vie. A cet effet, cette nouvelle situation contraint ces résidents à la recherche de profit. « C'est pour arrondir les fins de mois et pour m'occuper, puisque je suis à la retraite, que j'ai construit ces magasins », affirme une franco-ivoirienne propriétaire de quatre magasins construits dans son espace habitable. Comme elle, plus de 50% des propriétaires de logements situés le long de cette rue ont modifié leur habitation (figure 2), pour bénéficier de la manne financière du loyer des magasins.



**Figure 2 : Matérialité de la mutation de la Rue des Jardins**

Sur les 123 logements situés aux abords de la Rue des Jardins répertoriés, 70 logements (soit 56,91%) ont été transformés partiellement ou totalement pour abriter au moins un établissement commercial. Cette proportion de la modification des logements montre que l'implantation de ces magasins s'est faite avec l'aval de ces propriétaires de logements. En effet, toute modification dans un espace habitable doit nécessairement avoir le consentement du propriétaire. En transformant ou en consentant à la transformation de leurs logements, ces propriétaires bénéficient de la manne financière générée par la location des magasins de commerce. Les nouvelles stratégies d'occupation de l'espace reposent sur cette raison principale. Elles se caractérisent par l'ouverture ou la transformation des garages des maisons, de l'intérieur de la cour jusqu'à une ouverture sur la clôture donnant sur la rue principale, pour construire des magasins de commerce. Egalement, ont été observées des opérations de démolition- reconstruction de magasins de commerce. En effet, dans ce contexte de crise, la manne financière du loyer des commerçants apparaît comme une bouffée d'oxygène.



**Figure 3 : Répartition des logements modifiés selon les acteurs**

**Source :** Nos enquêtes de terrain, Décembre 2019

Sur les 70 logements transformés pour abriter des magasins de commerce, 79% de ces habitations ont été de la propre initiative

des propriétaires de celles-ci. Ces propriétaires modifient eux-mêmes une partie de leur logement pour construire des magasins de commerce. Puis ils mettent ces magasins en location. En fonction des attentes des commerçants locataires, ils aménagent les magasins loués, soit en combinant deux magasins en un seul, soit en apportant les éléments nécessaires (vitrines, climatisation, etc.).

Les premiers à modifier leur maison en magasin de commerce, ou à mettre leur maison en location ou en vente, l'ont fait pour des raisons économiques. Cependant, une deuxième vague a fini par « céder à la pression » des offres considérables faites par les commerçants nantis non nationaux, et a mis en location la maison, ou une partie de la maison, en vue de l'implantation de leurs magasins de commerce sur cette artère. La part de ces commerçants nantis non nationaux représente 21% des logements transformés.

### **2.2.2-Le rôle des commerçants nantis non nationaux**

Dans la recherche d'un espace approprié pour implanter des magasins de commerces à la Rue des Jardins, les commerçants asiatiques et aussi arabes pour la plupart proposent des sommes exorbitantes aux propriétaires des logements situés sur la voie principale dans le but d'acheter leurs logements, ou même dans le cadre d'une location sous bail sur une bonne durée. Citons les cas du superbe immeuble Zino, Des Gâteaux et du Pain et Volup'thé gérés par des Libanais, qui exploitent ces locaux dans un contrat de location bail. En effet, 21% des logements transformés sont dus aux offres considérables proposées, aux propriétaires des logements, par ces commerçants nantis non nationaux. Après un accord mutuel avec les propriétaires des logements, ces commerçants nantis construisent eux-mêmes des magasins dans l'espace de ces propriétaires. Ces différents magasins sont reconnaissables par la qualité du bâti, le style et le standing (exemples : Zino, l'immeuble Prestige, la quincaillerie QGH, etc.). Ils sont différents des autres magasins implantés dans le même rayon et également sur le même espace.

La présence des commerçants nantis non nationaux à la Rue des Jardins est aussi une raison pour les propriétaires de céder une partie de leurs logements. L'analyse révèle que sur les 172 magasins de commerce implantés le long de la Rue des Jardins, 43,45% sont tenus par des commerçants nantis et non nationaux. Ces magasins de commerce tenus par ces non nationaux, en majorité dominés par les Libanais et les Chinois, ont tendance à être plus visibles. Ces commerçants constituent une « centralité minoritaire » visible dans cet espace. Ces magasins de commerce sont de grandes tailles, plus de 100 m<sup>2</sup>, et ont des belles vitrines. La qualité et le coût des articles et produits vendus permettent de dire que ces commerçants non nationaux sont nantis. Ces commerçants nantis non nationaux dominent le commerce de l'alimentation (pâtisserie-boulangerie, glacier, restauration), et le commerce de l'équipement de maison. Ils occupent 21 magasins sur 27 commerces d'alimentation, et 15 magasins sur 18 d'équipement de maison. Ils ont presque tous les grands magasins de commerce situés dans cette rue. Très abordable le coût minimum de location d'un magasin, qui est de 150 000 FCFA, représente une excellente opportunité pour transformer les logements situés le long de cette rue.

Le statut d'occupation du local a ainsi fortement évolué pour deux raisons : la transformation du quartier et, aussi, les offres financières « considérables » faites par les acteurs commerciaux. Ces derniers accaparent progressivement les grands magasins situés sur cette rue. La transformation du quartier en zone commerciale, due au développement des magasins de commerce à la Rue des Jardins, a pour corollaires : la pollution sonore, l'insécurité, l'insalubrité, le problème d'accessibilité ; certains habitants se voyant vite dépassés par la nouvelle configuration du quartier résidentiel d'antan.

L'effervescence commerciale observée à la Rue des Jardins affecte en premier lieu les alentours de cette artère principale. En rappel, cette artère a été construite pour accueillir les élites ivoiriennes et les expatriés français dans un cadre paisible loin des tumultes de la ville. Cependant, la nouvelle configuration va contraindre ceux qui ne supportent pas les corollaires du développement des magasins

de commerce à quitter le quartier pour d'autres lieux plus paisibles. Ainsi, certains logements vont être mis en location ou bien vendus. La plupart de ces logements seront soit modifiés en magasins de commerce, soit ils abriteront complètement une activité économique, dont des établissements de commerce.

### **3-Discussion**

Les résultats de cette étude montrent que l'espace urbain attractif et lucratif et la présence d'équipements de qualité de la Rue des Jardins sont favorables à la prolifération des magasins de commerce. Aussi, la contribution de propriétaires des logements et les commerçants nantis non nationaux sont-ils les facteurs qui déterminent les mutations des logis en magasins de commerce à la Rue des Jardins à Cocody Deux Plateaux.

La mutation des logements en magasins de commerce est une situation qui affecte tous les groupes de personnes de toute classe sociale. Les groupes de personnes les plus vulnérables à la mutation des logements ont été développés par Bénédicte et Semmoud (2010). Selon leur étude, dans la plupart des villes du Maghreb, les ménages pratiquent l'intégration d'une activité économique au sein de l'immeuble familial, avec le désir d'amélioration de leurs conditions d'habitat et d'une meilleure localisation dans la cité. Cette étude a révélé que le tissu économique ainsi créé a offert des emplois, qui ont permis aux ménages de sortir de la précarité et d'offrir à leurs enfants des débouchés scolaires. En effet, ces auteurs ont montré que de nombreux ménages, dans les quartiers populaires des villes du Maghreb, transforment leurs logements en magasin de commerce.

Semmoud (2007) a montré qu'à Alger, l'insertion d'une activité au sein de l'habitat est une pratique qu'on retrouve également chez les groupes sociaux favorisés qui ont bénéficié des procédures de lotissement. Dans ce cas, explique-t-elle, ces ménages confèrent à cette partie une signification différente de celle des milieux populaires. Dans ce cas de figure, l'espace réservé aux activités est plus important ; car, il est conçu pour accueillir des entreprises

industrielles (cosmétiques, alimentaires, confection, etc.), une profession libérale aisée ou un commerce de luxe. En fin de compte, il s'agit de commerces destinés à la clientèle aisée du lotissement.

Nassa (2009a) aborde dans le même sens. Son observation de la Rue des Jardins a révélé le développement des restaurants de luxe, de boutiques de modes à prix élevés, la transformation d'immeubles résidentiels en luxueux bureaux de type européen et l'implantation des filiales de multinationales dans cette voie.

Les auteurs précédents ont montré les classes sociales qui transforment leurs logements en magasin de commerce, sans toutefois indiquer l'origine et le statut des dites classes sociales. Aurégan (2012) met en exergue l'origine et le statut de l'occupant du logement et la mutation des habitations. En effet, selon lui, les ressortissants Chinois, installés à la Rue des Jardins, profitent de leur lieu d'habitation pour développer des activités commerciales et utilisent une partie du logement pour faire des entrepôts.

La mutation des logements par les résidents et les acteurs commerciaux est favorisée par certaines caractéristiques des quartiers. Des personnes, ayant reçu des parcelles pour construire des habitations, ont changé l'affectation originelle de la parcelle pour faire du commerce. L'auteur explique que ce changement est en effet, souvent inspiré par la localisation en bordure de voie. Du point de vue économique, la simple présence d'un axe de transport est susceptible d'attirer des activités diverses et variées. En effet, croisement, avenues et rues sur des espaces stratégiques, sont transformées en lieu de commerce et de service (Faye, 2013). L'auteur explique que les « marchés-rue » et les avenues commerçantes abritent donc des échoppes, des établissements bancaires, des librairies, des boulangeries, des dépôts de pharmacie et des cybercafés, profitant ainsi des bonnes conditions d'accessibilités spatiales procurées par les voies de circulation et de types de transport présents.

Dans le même sens, Bénédicte et Semmoud (2010) informent que l'amélioration des infrastructures de transport dans la ville et une

élévation relative du niveau de vie des habitants ont favorisé le développement de nouvelles formes de commerce, et notamment la grande distribution. Le choix de ces sites est dicté essentiellement par la clientèle visée, la classe sociale, et par une bonne accessibilité du lieu. L'engouement suscité par les centres commerciaux auprès des usagers a été à l'origine de l'arrivée d'ensemble d'enseignes tertiaires (banques, restaurants et galeries marchandes). Celles-ci se sont greffées autour des grandes surfaces, formant progressivement d'importants « corridors commerciaux ».

En Côte d'Ivoire, le niveau relativement élevé des résidents de cette commune a favorisé le développement des activités commerciales aux alentours de la Rue des Jardins et du Boulevard des Martyrs (Nassa, 2009a). Cette appropriation des espaces engendre donc une « gentrification » (Clerval, 2008). En effet, Faye (2013) explique que ce phénomène est une réalité dans la mesure où les espaces situés à proximité des voies de communication sont appropriées par les ménages aisés et les élites urbaines commerçantes, migrantes, ou politiques qui rachètent la plupart des maisons et des parcelles situées en bordure de route pour les valoriser. Alors que les populations les plus modestes sont reléguées loin des axes de communication, et à l'intérieur des quartiers.

Établissant le lien entre développement des commerces et la mutation des logements, Nassa (2009b) montre qu'à l'échelle de la rue, cette « gentrification » a favorisée des transformations de l'espace et de la société-rue. Tel est le cas de la Rue des Jardins et de la Rue du Commerce. En effet, on observe le développement des restaurants de luxe, des boutiques de modes à prix élevés, la transformation des immeubles résidentiels en luxueux bureaux de types européen à la Rue du Commerce, et l'implantation des filiales de multinationales dans la Rue des Jardins; au point de contraindre les résidents à transformer leurs habitations en bureaux et commerces. La tendance générale a été le retrait du tissu résidentiel et l'éloignement des centralités traditionnelles, au profit des espaces à proximité des grandes axes routiers (Faye, 2013).

Mettant en exergue « la mutation socioéconomique sur l'espace d'un quartier résidentiel, cas du point E dans la commune d'arrondissement de Fann-Point E-Amitié », (Kane, 2006) souligne que le quartier Point E enregistre des activités commerciales et de services qui contribuent à la verticalité de l'habitat, contrairement à sa vocation d'un espace résidentiel. Cela prouve que l'espace est changeant et résulte d'un produit social.

En matière des mutations du complexe immobilier résidentiel, une planification de la part des autorités communales de Cocody peut permettre à cette dernière de bien situer sa position stratégique en fonction de ses forces et de ses faiblesses. Ainsi, les dirigeants peuvent obtenir de meilleurs atouts pour :

- mieux connaître les possibilités et les limites de leur environnement organisationnelle ;
- déterminer les tendances « lourdes » et en anticiper les effets sur la commune entière;
- être prêts à réagir à des phénomènes majeurs;
- choisir des orientations plus efficaces;
- engendrer un sentiment de sécurité et de cohérence dans la commune;
- augmenter la crédibilité de la commune auprès des parties prenantes et de l'État;
- mettre au point des moyens de suivi et de contrôle en diminuant les risques d'échec.

## **Conclusion**

*In fine*, il ressort que la mutation des logements en magasin de commerce est avant tout le fruit de la spéculation ingénieuse des propriétaires des logements et de la manne financière des commerçants nantis non nationaux. Par ailleurs, les propriétaires des logements sont les plus influents dans la mutation des habitations en magasins de commerce. Les caractéristiques de la Rue des Jardins ont favorisé le développement et l'implantation des magasins de commerce le long de cette rue. Le déclin des fonctions résidentielles

et l'essor des magasins de commerce sont donc intimement liés. Ils suivent des trajectoires similaires, au niveau de la périodicité des changements enregistrés. Toutefois, il faut relever le manque manifeste d'outil de gestion de la part des autorités municipales. Cela a considérablement impacté la planification stratégique d'un tel environnement, favorisant le déclin des fonctions résidentielles dans ce quartier. En outre, l'adoption de la démarche qualité, dégagant trois grandes familles de processus (Réalisation ou opérationnel, Management et Support), utilisée par la direction municipale de Cocody et appliquée à l'environnement zonal, a la possibilité de faire ses preuves sur le terrain et d'améliorer le développement et l'implantation plus efficiente des magasins de commerce tout au long de la Rue des Jardins.

## **Bibliographie**

AGBOSSOU Igor, 2007. *Modélisation et simulation multi-agents de la dynamique urbaine : application à la mobilité résidentielle*. Thèse de Doctorat de Géographie, Université de France-Comté, 270 p.

ALONSO Provencio Marta et DA Cunha Antonio, 2013, « Qualification de l'espace public, commerce et urbanisme durable : notes sur le cas lausannois ». *Revue Géographique de l'Est*, vol. 53, p. 1-18.

ALTAY Manço, 2010, *Migrants et développement- Politiques, pratiques et acteurs en Belgique*. Editions L'Harmattan, 216p.

AUREGAN Xavier, 2012, *Les « communautés » chinoises en Côte d'Ivoire : analyse comparative de l'hétérogénéité des acteurs, de leur intégration et des territoires en Afrique de l'Ouest*, Institut Français de Géopolitique-Paris 8, Working Papers, Working Atlas. 26 p.

AUTHIER Jean-Yves, 1989, « Commerces et commerçants d'un espace en mutation. Le quartier Saint-Georges à Lyon », *Revue de géographie de Lyon*, vol. 64, n°2, p. 63-69.

BENEDICTE Florin, SEMMOUD Nora, 2010, « Mobilités résidentielles et territorialisations dans les villes du Maghreb : entre exclusion et intégration ». *Espace Populations Sociétés*, Centre National de la Recherche Scientifique, p.365-377

BOKA ABETO Constance, KAMBIRE Bébé, N'DAOULE Yao Rémi et ANOH Kouassi Paul, 2018, « La question de l'insalubrité dans la ville d'Aboisso : quel management des ordures ménagères », *revue de géographie du laboratoire Leidi*, p.149-163.

BOUZAHZAH Foued, 2015, *Dynamique urbaine et nouvelle centralité, cas de Biska-Algérie*, thèse de Doctorat en aménagement du territoire, Université des Frères Mentouri-Constantine, 353 p.

CALBO Dominique, 1980, « Les mutations d'un quartier laborieux Riquier-Sainte-Agathe », Troisième Partie, *Recherche régionale* n°72, p.1-41.

CHARBONNEAU Daniel, 2006, *L'émergence d'une artère commerciale : la rue Sainte-Catherine de Montréal 1870-1913*, Mémoire de Maîtrise en Histoire, Université du Québec à Montréal, 211 p.

CHABROL Marie, 2011, *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales dans le quartier de Château Rouge (Paris)*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Poitiers, 405 p.

CLERVAL Anne, 2008, « Les anciennes cours réhabilitées des faubourgs : une forme de gentrification à Paris », *Espaces et sociétés*, n°132-133, p. 91-106.

DIOP Amadou, 2009. « Le commerce chinois à Dakar. Expressions spatiales de la mondialisation », *Belgeo*, 3-4, p. 405-424.

Faye Djib, 2013, *Urbanisation et dynamique des transports "informels" et des mobilités dans les villes secondaires sénégalaises : les cas de Touba, Thiès et Saint Louis*. Thèse de Doctorat en Géographie. Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 269p.

BOKA A. C., DAKOURI G. D. F., OUATTARA S., NASSA D., YAO H, *Les mutations du complexe immobilier résidentiel ...*

Kane A. 2006 - Mutations socioéconomiques sur l'espace d'un quartier résidentiel : cas du point E dans la CAFCA - Mémoire, ATEGU, Dakar 96 p.

NASSA Dabié Désiré Axel, 2009a, « Abidjan : Rue des Jardins et rue du Commerce à l'épreuve de la mondialisation », *Géographie et cultures*, n°71, p. 73-90

NASSA Dabié Désiré Axel, 2009b, Crise de la nature dans l'agglomération abidjanaise : l'exemple de la colonisation des espaces verts par l'habitat et les commerces dans la commune de Cocody. (halshs-00352541), 11 p.

SEMMOUD Nora, 2007, *La réception sociale de l'urbanisme*. Paris, L'Harmattan, 254 p.

*BOKA A. C., DAKOURI G. D. F., OUATTARA S., NASSA D., YAO H, Les mutations  
du complexe immobilier résidentiel ...*



## Revue de l'Université de Moundou

Série "A" : Annales de la Faculté des Lettres, Arts et Sciences humaines

Vol.7(2), Juin. 2020,

print ISSN 2304-1056

e-ISSN 2707-6830

### Fiche d'évaluation de l'article

Titre de l'article : **LES MUTATIONS DU COMPLEXE IMMOBILIER RESIDENTIEL DE LA RUE DES JARDINS COCODY DEUX PLATEAUX**

Article (numéro) : **arti\_730\_Boka**

Date de la transmission à l'évaluateur : **11 mai 2020**

Date attendue de la décision : **20 mai 2020**

Brève définition du contenu : Cette recherche de terrain a porté sur *Les Mutations du complexe immobilier résidentiel de la Rue des Jardins à Cocody Deux Plateaux*. Après l'introduction, la première partie porte sur la présentation de la Rue des Jardins dans le quartier résidentiel de Cocody Deux Plateaux, et les données collectées et les méthodes d'analyse utilisées. La seconde partie est axée sur les résultats de traitements des données collectées. Une mise en corrélation est opérée entre les caractéristiques de la Rue des Jardins (espace attractif et lucratif, situation socioculturelle, équipements de qualité), et les facteurs déterminants de la mutation des logements (contribution des propriétaires des logements, et rôle des commerçants nantis non nationaux). *In fine*, une discussion des résultats est faite, mettant à contribution les auteurs convoqués, eu égard à la documentation utilisée. La bibliographie est sélective et appropriée.

Intérêt et originalité du texte : Ce travail est une recherche et une analyse basées sur de données de terrain.

Appréciation détaillée sur le texte : La Forme mérite d'être revue, d'où la proposition de corrections diverses. Le Fond est basé sur une analyse

**rigoureuse de données de terrain et soutenue par un argumentaire appuyé sur la littérature convoquée. Je prie l’auteur de compléter sa Bibliographie.**

**Cocher la case choisie ( X ). Donner une seule réponse pour chaque critère.**

Critères / Évaluation	Insuffisant	Passable	Bon	Excellent
Intérêt et originalité de la contribution				X
Qualité rédactionnelle (clarté, style, vocabulaire)			X	
Qualité du titre				X
État de l’art ou contextualisation de la question traitée par rapport à la littérature sur le sujet				X
Clarté de la problématique				X
Présentation de la méthodologie				X
Structure de l’article / rigueur du plan				X
Efficacité de l’argumentation				X
Adéquation de la conclusion avec l’ensemble de l’analyse				X
Pertinence de la bibliographie				X
Qualité de l’illustration				X

Conformité du résumé et des mots clés avec le contenu de l'article					x
--------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	---

**Proposition de l'évaluateur :**

Article accepté en l'état	
Article accepté avec corrections mineures	x
Article accepté avec corrections importantes.	
Dans ce cas, accepteriez-vous de relire l'article corrigé ?	x
Article rejeté	

**Auteur de la fiche :** Jean Bernard MOMBO, Géographe, Maître de Conférences CAMES, Université Omar Bongo (Libreville, Gabon).

**Signature :** *Jean Bernard Mombo*

**Date de retour de la fiche : 20 mai 2020**

**Fiche à renvoyer à :**

**DJANGRANG Man-na**, Responsable de la *Revue de l'Université de Moundou*

**Série "A" : Annales de la Faculté des Lettres, Arts et Sciences humaines**

E-mail : [djangrangmanna@gmail.com](mailto:djangrangmanna@gmail.com)

E-mail : [revue.univ.moundou@gmail.com](mailto:revue.univ.moundou@gmail.com)

**Avec copie à :**

**TCHOTSOUA Michel**, Coordonnateur scientifique de la *Revue de l'Université de Moundou*

**Professeur des Universités, Université de NGAoundéré (Cameroun)**

E-mail : [tchotsoua@gmail.com](mailto:tchotsoua@gmail.com)