

L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDE ET MUTATIONS DE LA VILLE MOYENNE DE DALOA (CÔTE D'IVOIRE)

KOBENANAppohCharlesbor⁽¹⁾

¹Laboratoire de Recherche Espace Système et Prospective (**LARESP**),

Institut de Géographie Tropicale (**IGT**),

Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody (Côte d'Ivoire).

E-Mail : appohcharlesbor@yahoo.fr

Résumé

Cet article étudie les mutations engendrées par l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville moyenne de Daloa, pôle régional dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire. La méthode de collecte des données est axée sur la recherche documentaire, l'observation et les enquêtes (entretiens et questionnaires). Il ressort de cette étude que l'Université Jean Lorougnon Guédé est un important acteur des mutations en cours dans la ville de Daloa. La construction de cet équipement, depuis 2012, a entraîné une explosion de la démographie et du foncier, source de diverses tensions, de l'extension de la ville et de l'évolution de l'habitat, etc. L'Université Jean Lorougnon Guédé et tout ce qui lui est associé font la ville et façonnent ostensiblement son paysage (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 102). Il est devenu un maillon essentiel des transformations qui ont cours dans la ville de Daloa.

Mots clés : Daloa, Université Jean Lorougnon Guédé, expansion spatiale, crises foncières, mutations

UNIVERSITY JEAN LOROUGNON GUEDE AND MUTATIONS OF THE MIDDLE CITY OF DALOA (CÔTE D'IVOIRE)

Summary

This article studies the mutations generated by the University Jean LorougnonGuédé in the middle city of Daloa, regional center in the center-west of Côte d'Ivoire. The method of data collection focuses on desk research, observation and surveys (interviews and questionnaires). This study shows that Jean LorougnonGuédé University is an important player in the ongoing changes in the city of Daloa. The construction of this equipment, since 2012, has led to an explosion of demography and land, a source of various tensions and the extension of the city, as well as the evolution of housing. The University Jean LorougnonGuédé and all that is associated with it make the city and ostensibly shape its landscape (BRENOUM K. and ELEAZARUS A., 2018: 102). It has become an essential link in the transformations taking place in the city of Daloa.

Key words: Daloa, Jean LorougnonGuédé University, spatial expansion, land crises, mutations

Introduction

Faiblement urbanisée au début des années 1950 (217,75 hectares), la ville de Daloa, dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire connaît ces dernières années une forte croissance urbaine. Elle couvre une surface de 5305 hectares en 2019, contre 1340 en 1988. Sous l'effet de plusieurs équipements dont l'Université Jean Lorougnon Guédé, la dynamique urbaine qui a cours incorpore dans son giron les espaces naturels et agricoles aux alentours de la ville (GOUAMENE D., OURA K. ET OUATTARA S., 2017 : 218). Elle est devenue un maillon essentiel dans l'urbanisation de "la Cité de l'Antilope". À côté de son rôle régalien, celui du développement du capital humain, l'Université Jean Lorougnon Guédé crée également les conditions de l'urbanisation et surtout celles de la croissance démographique, économique et spatiale de la ville de Daloa (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 103). A ce titre, GOGBE T. et KOBENAN A. (2016 : 148) soulignent que «l'Université Félix Houphouët-Boigny est un principal agent de la vie urbaine, économique et socio-culturel de la ville d'Abidjan». En Tunisie, les études de DHAHERN., (2012 : 64) montrent que «L'Université apparaît comme un équipement important capable de conduire, au niveau local, des dynamiques urbaines et socio-économiques et de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des habitants. (...). L'Université dans certaines villes, commence à s'imposer non seulement comme simple prestataire de service, mais aussi comme un acteur qui participe au développement urbain». Elle est un acteur à part entière de la vie urbaine, car son implantation dans la ville induit la transformation de son paysage, stimule sa vie démographique et économique. En un mot, elle est un acteur incontournable dans le développement, la visibilité, l'attractivité et le rayonnement de la ville (GOGBE T. et KOBENAN A., 2016 : 137). Elle est donc un acteur local de premier plan et la ville de Daloa n'échappe pas à cette réalité. Avec l'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé en octobre 2012, Daloa connaît d'importantes mutations au niveau de son paysage, de sa démographie et au plan socio-économique. Ainsi, devant le poids de plus en plus important de l'Université Jean Lorougnon Guédé dans le développement de Daloa, l'on peut s'interroger sur sa place et son rôle dans les mutations qui ont cours dans cette ville moyenne du centre-ouest ivoirien. De là, se trouve l'intérêt scientifique de cette étude. Quel est le poids de l'Université Jean Lorougnon Guédé sur la démographie et dans la vie socio-économique de la ville de Daloa ? Quels sont ces effets sur le paysage et l'habitat de cette ville ? Cet article se propose d'analyser l'impact de cet important équipement sur la configuration spatiale, démographique et l'animation socio-économique de la ville de Daloa.

Méthodes et Matériels

Les techniques utilisées pour la collecte des informations concernent la documentation, l'inventaire et l'enquête à travers l'observation, l'entretien et le questionnaire.

La recherche documentaire a renseigné sur le rôle joué par l'Université dans le développement des villes. Elle fait référence à des articles scientifiques sujets à l'impact de l'Université sur les villes. A cet effet, l'étude de GOGBE T. et KOBENAN A(2016) relative à l'impact de l'Université Félix Houphouët-Boigny sur la ville d'Abidjan, ainsi que celles de DHAHER N. (2010, 2012, 2014) portant sur Aménagement universitaire et mutations urbaines en Tunisie ; L'université, un outil de développement local ? Le cas de Jendouba en Tunisie ; l'université en Tunisie, un nouvel enjeu pour le développement des territoires urbains, ont été exploitées. Dans la même veine, l'impact des universités sur le développement économique régional de BOUBDALLAH K. et ROCHETTE J., (2003) et l'Université et développement territorial : impact du pôle universitaire de Tamda de l'UMMTO sur son environnement socio-économique de CHENANE R. (2013) ont été d'un apport significatif. Cette recherche documentaire est assortie d'une visite sur le terrain afin d'observer le paysage de la ville (l'Université Jean Lorougnon Guédé, les activités économiques, l'animation de la ville) à l'effet d'évaluer l'empreinte de l'Université sur la ville, mais aussi, en vue de découvrir les différentes mutations engendrées dans le paysage de la ville sous l'impulsion de l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville. Au total, elle a permis d'apprécier l'emprise de cette Université sur l'espace urbain de Daloa. Parallèlement à l'observation, un inventaire des différentes activités engendrées par l'Université, a été réalisé.

Toujours dans l'optique d'appréhender le rôle de l'Université dans la dynamique d'urbanisation de "la cité des antilopes", des échanges ont eu lieu avec les acteurs locaux du système universitaire, notamment avec le Vice-Président chargé de la planification, le Directeur de la scolarité de l'Université d'autant plus qu'elle est le seul établissement d'enseignement supérieure de référence de la ville et des opérateurs des secteurs de l'économie urbaine (des commerçantes et commerçants et des responsables des principales gares).

Enfin, une enquête par questionnaire auprès de 115 étudiants et 24 membres du personnel universitaire choisis par la méthode raisonnée a aidé à appréhender les effets de l'Université Jean Lorougnon Guédé sur le paysage urbain de Daloa. Les critères de choix des étudiants sont le sexe de l'étudiant par Unité de Formation et de Recherche (UFR) et de Département (sciences juridiques, sciences économiques et de gestion, environnement agroforesterie, histoire et géographie, sociologie anthropologie) et selon le cycle de l'étudiant (1er cycle, 2ème cycle) ainsi que le niveau d'étude (Licence 1, Licence 2, Licence 3, Master 1, Master 2).

L'analyse des données s'étend de 2012, date de la création de l'Université Jean Lorougnon Guédé, à 2018 en tenant compte des années académiques et comptables. Les informations récoltées et traitées sont structurées autour du plan suivant :

- un poids de plus en plus important de la population universitaire dans la démographie de la ville de Daloa.

-
- les effets de l'Université Jean Lorougnon Guédé sur le paysage et l'habitat de la ville de Daloa.
- l'Université Jean Lorougnon Guédé : un important acteur de la vie socio-économique de la ville de Daloa.

1-UNE POPULATION UNIVERSITAIRE DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE DANS LA VILLE DE DALOA

A l'origine, un démembrement de l'Université d'Abobo-Adjamé (Université Nangui Abrogoua depuis 2012), l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) de Daloa a été créée par le décret n° 96-613 du 09 Août 1996. En 2012, le décret n° 2012-986 du 10 octobre 2012 érige l'URES en Université de plein exercice avec pour dénomination "Jean Lorougnon Guédé" (UJLoG) en mémoire d'un illustre fils de la région, éminent professeur d'université, le premier des ministres de la Recherche de Côte d'Ivoire. Ce nouvel équipement, à l'instar du Port Autonome d'Abidjan (PAA) qui a fait la ville d'Abidjan, se présente comme "le moteur" des nombreux changements qui ont cours dans la "Cité des Antilopes". Ils se manifestent à travers la croissance de la démographie de la ville et le rajeunissement de sa population.

1-1-Le poids non négligeable de la population universitaire dans la démographie de la ville de Daloa

Avant 2012, la croissance de la population de la "Cité des Antilopes" était en rapport avec sa situation de ville-carrefour et le rythme des activités économiques en particulier l'agriculture de rente dominée par le binôme café-cacao. C'est véritablement à partir des années 1960 que Daloa est devenue un centre urbain attractif. Sa population est passée de 7487 habitants en 1955 à 35 000 habitants en 1965 soit un taux d'accroissement moyen annuel de 15,1 % (KOUKOUGNON W., 2012 : 100). Elle est devenue un "El dorado", où bons nombres de migrants nationaux (Baoulé, Agni, Abron, Sénoufo, Koulango, Lobi, etc.) et internationaux (syro-libanais, burkinabés, maliens, togolais, nigériens, nigérians, mauritaniens, etc.) sont venus faire fortune dans l'économie de plantation et dans le commerce. L'importance de la croissance démographique qui en découle a eu des retombées positives sur la ville. Elles concernent non seulement l'essor des activités commerciales et artisanales, mais également les nombreux investissements privés comme publics (KOUKOUGNON W., 2012 : 100). Ainsi, de la volonté étatique de faire de Daloa un pôle régional de développement a entraîné la mise en place d'infrastructures et d'équipements urbains nécessaires à son fonctionnement.

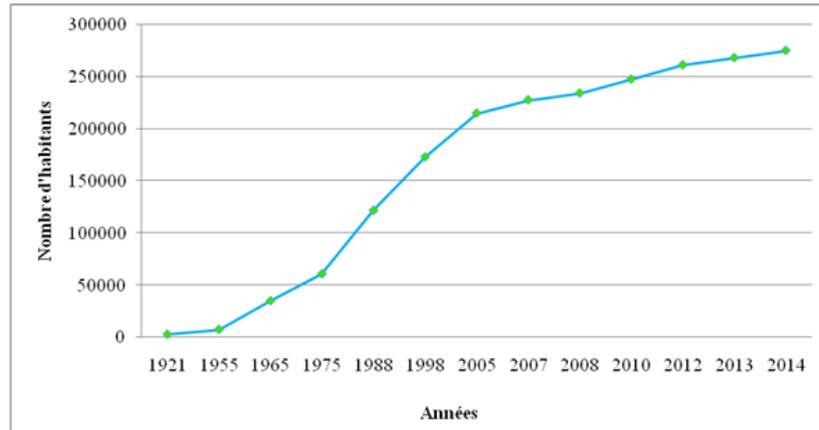
En outre, l'Etat dans sa politique de modernisation des centres urbains secondaires du pays, à travers le programme tournant de la fête de commémoration de la date de l'indépendance, faisait déjà de Daloa une ville moderne régionale. En effet, à la faveur de la célébration du septième anniversaire de l'indépendance de la Côte d'Ivoire en 1967 à Daloa, la ville a bénéficié de la construction d'infrastructures et d'équipements socio-collectifs (hôtels, centre de formation, centre de santé communautaire, bitumage des voies internes, etc.) entraînant l'afflux d'un nombre important de populations

dans la ville (TOURE S., 2019 : 137). Au recensement de la population et de l'habitat de 1975, Daloa comptait 60 837 habitants, soit un taux d'accroissement moyen annuel de 5,7 % sur la période 1965-1975.

Contrairement à cette période, celle de 1975-1998 est marquée par une relative stabilité des flux migratoires. Elle est surtout liée à la crise économique qui a affecté le prix des matières premières agricoles, mais également au vieillissement du verger. La population de la ville s'élevait à 121842 habitants et à 173 107 habitants en 1998. Comparativement aux phases précédentes, le taux d'accroissement moyen annuel chute de 7,5% par an à 4,7% par an. Mais, il faut attendre la période de 2002-2010 pour voir un redécollage de l'accroissement de la population de la Cité des Antilopes. De 173 107 habitants, elle est passée à 234 395 habitants, avec un taux d'accroissement moyen annuel de 3,1 %. Comme l'indique TOURE S., (2019 : 130), «Elle correspond à la période de crise militaro-politique que la Côte d'Ivoire a connue et qui s'est soldée par une rébellion. En effet, avec la crise que connaît le pays, Daloa est devenue le point de refuge de nombreux déplacés des zones centre, nord et ouest. La plus part des agents de l'Etat et leur famille résidant dans ces zones sous contrôle de la rébellion, ainsi que d'autres personnes en quête de sécurité migrent vers la ville de Daloa et ses environs. En plus, du fait que la ville abrite de nombreuses écoles, bon nombre d'élèves des zones assiégées convergent vers la ville. Moins important que les phases d'intenses mouvements migratoires, dont la cause était plus économique que sociale, la migration des populations vers la ville de Daloa s'estompe peu à peu à partir de 2004 jusqu'en 2005 pour demeurer insignifiant dans le courant des années 2006 à 2010 suite au calme relatif que connaît le pays à la faveur des différents accords politiques signés entre l'État et la rébellion».

Malgré cela, il faut attendre 2012 avec l'érection de l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) de Daloa en Université de plein exercice pour voir un accroissement important de la démographie de la ville. En effet, au dernier recensement de la population en 2014, Daloa comptait 266524 habitants, soit une augmentation de 32129 habitants. «Les étapes successives de la croissance démographique sont traduites par les données issues des différents recensements de la population, et aussi des estimations de l'administration coloniale et des autorités administratives. La courbe d'évolution ci-dessous (figure 1) traduit la dynamique démographique de la ville de l'ère coloniale à 2014», (TOURE S., 2019 : 135).

Figure 1 : Courbe d'évolution de la population de Daloa de 1921 à 2014



Source : TOURE S., 2019 :135

Le rythme de croissance de la population de la cité des antilopes est aujourd'hui renforcé par l'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé. La présence de ce prestigieux équipement dans la ville de Daloa a un impact sur sa démographie et cela à travers les mouvements migratoires engendrés. En effet, l'arrivée et l'installation de la population universitaire dans la Cité des Antilopes contribuent significativement à l'augmentation de sa population, car ce sont entre 700 et 1 100 étudiants qui s'ajoutent chaque année aux anciens effectifs (tableau 1).

Tableau 1 : Dynamique de la population estudiantine de l'Université Lorougnon Guédé

Années universitaires	Total
2012-2013	2 000
2013-2014	2 985
2015-2016	3 275
2016-2017	4 154
2017-2018	5 346

Source : Services Informatiques Scolarité Université Jean Lorougnon Guédé, 2019

L'analyse du tableau montre que depuis 2012, les migrations universitaires vers la ville de Daloa sont devenues de plus en plus un phénomène démographique important. C'est donc une population universitaire qui a augmenté de 150% entre 2012 et 2018. Dans cette ville, la population drainée par l'Université Jean Lorougnon Guédé croît d'environ trois fois plus vite que l'effectif total de la population (KOBENAN A., NANDOH A. et ATTA K., 2016 : 5). A cet effet, la population estudiantine devient la plus significative (KRA K., KOFFI Y. et KOUADIO A., 2016 : 5).

A cette population estudiantine, s'ajoute le personnel de l'Université (enseignants-chercheurs et chercheurs, ingénieurs, administratifs, etc.) qui a un poids non négligeable dans l'accroissement de la population de la ville de Daloa (tableau 2).

Tableau 2 : Évolution du personnel de l'Université Lorougnon Guédé

Années universitaires	Nombre d'enseignants-chercheurs et de chercheurs	Nombre d'ingénieurs	Total personnel enseignant	Total personnel administratif et technique	TOTAL
2012-2013	127	4	131	45	176
2013-2014	164	5	169	116	285
2014-2015	189	5	194	116	310
2015-2016	258	9	267	115	382
2016-2017	258	9	267	119	386
2017-2018	308	9	317	123	440
2018-2019	393	9	402	141	543

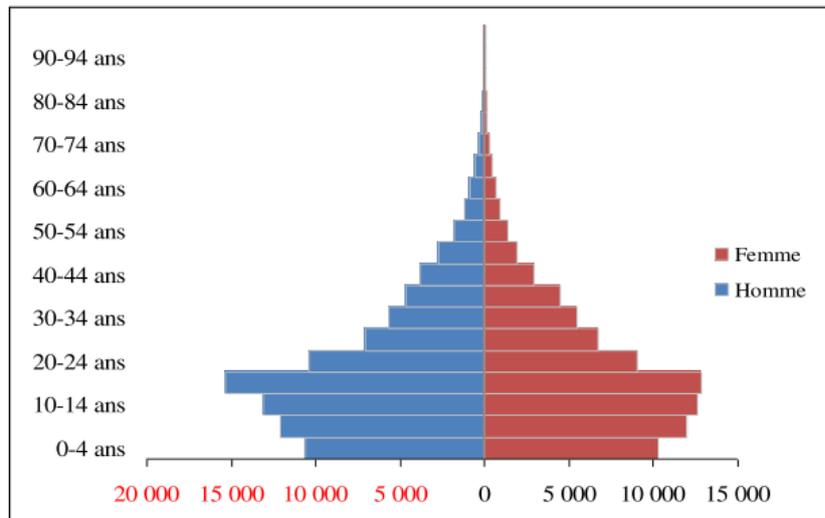
Source : DRH, Université Jean Lorougnon Guédé (Daloa-Côte d'Ivoire), 2019

L'affectation chaque année de personnels à l'université Jean Lorougnon Guédé, entre 50 et 100 agents, entraîne une augmentation de ses effectifs et par ricochet une croissance de la population de la cité des antilopes (GOGBE T. et KOBENAN A., 2016 : 141). Aussi, la plus part de cette population représente-t-elle des chefs de ménages, qui draine avec elle et fixe en moyenne un à quatre individus, qui contribuent à une progression significative de la population de la ville. A ce titre, KRA K., KOFFI Y. et KOUADIO A., (2016 : 6) soulignent que «En Afrique où les fonctionnaires d'État ont des salaires réguliers, ces chefs de ménage constituent des pôles d'appel démographique de la famille élargie. La présence de plusieurs fonctionnaires mieux de cadres supérieurs représente donc un atout démographique pour la ville». L'afflux de ces collatéraux du monde universitaire est dans l'ensemble un élément important dans l'accroissement de la population de la ville de Daloa. Somme toute, la part de cette population universitaire est loin d'être négligeable, car elle tourne autour de 19,47%. Elle n'est donc pas sans conséquences sur la structure démographique de la Cité des Antilopes.

1-2-Les conséquences des migrations du monde universitaire sur la structure démographique de la ville de Daloa

Les résultats des migrations du monde universitaire vers la ville de Daloa, montrent que celles-ci influencent significativement sur sa structure démographique et différentes approches permettent de les apprécier, particulièrement avec la pyramide des âges (figure 2).

Figure2 : Pyramide des âges de la ville de Daloa en 2014



Source : INS/RGPH-2014, TOURE S, 2019

Dans le détail, ces migrations entraînent un rajeunissement de la population de la ville. L'orientation chaque année à l'Université Jean Lorougnon Guédé d'une masse importante de nouveaux bacheliers dont la tranche d'âge est comprise entre 17 ans et 23 ans, concourt à la modification de la répartition des grands groupes d'âges de la population de la ville. Par conséquent, elle a un impact inéluctable sur l'allure de la pyramide des âges de la cité des antilopes.

L'analyse de la pyramide des âges de la ville de Daloa présente des caractéristiques d'une ville à population extrêmement jeune. En effet, 73% de la population à moins de 34 ans et la proportion des adultes et des vieillards qui oscille entre 26,57% et 27% est sensiblement faible. Ainsi, la population engendrée par l'Université a une forte coloration dans la structure démographique de la ville de Daloa, d'autant plus que cette population est relativement importante dans la population totale de la ville. Par conséquent, au-delà du capital humain drainé, l'Université Jean Lorougnon Guédé a des effets sur la configuration spatiale et sur l'habitat de la cité des antilopes.

2-LES EFFETS DE L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDE SUR LE PAYSAGE ET L'HABITAT DE LA VILLE DE DALOA

La présence de l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville de Daloa a de nombreux effets sur le dynamisme urbain de la Cité des Antilopes (GUILLEMOT L., 1993 : 663). Elle représente un important acteur de l'extension des différents quartiers, de l'évolution spatiale de la ville, mais également de la transformation de son habitat

2-1-Une évolution de l'espace urbanisé sous l'effet de l'Université Jean Lorougnon Guédé

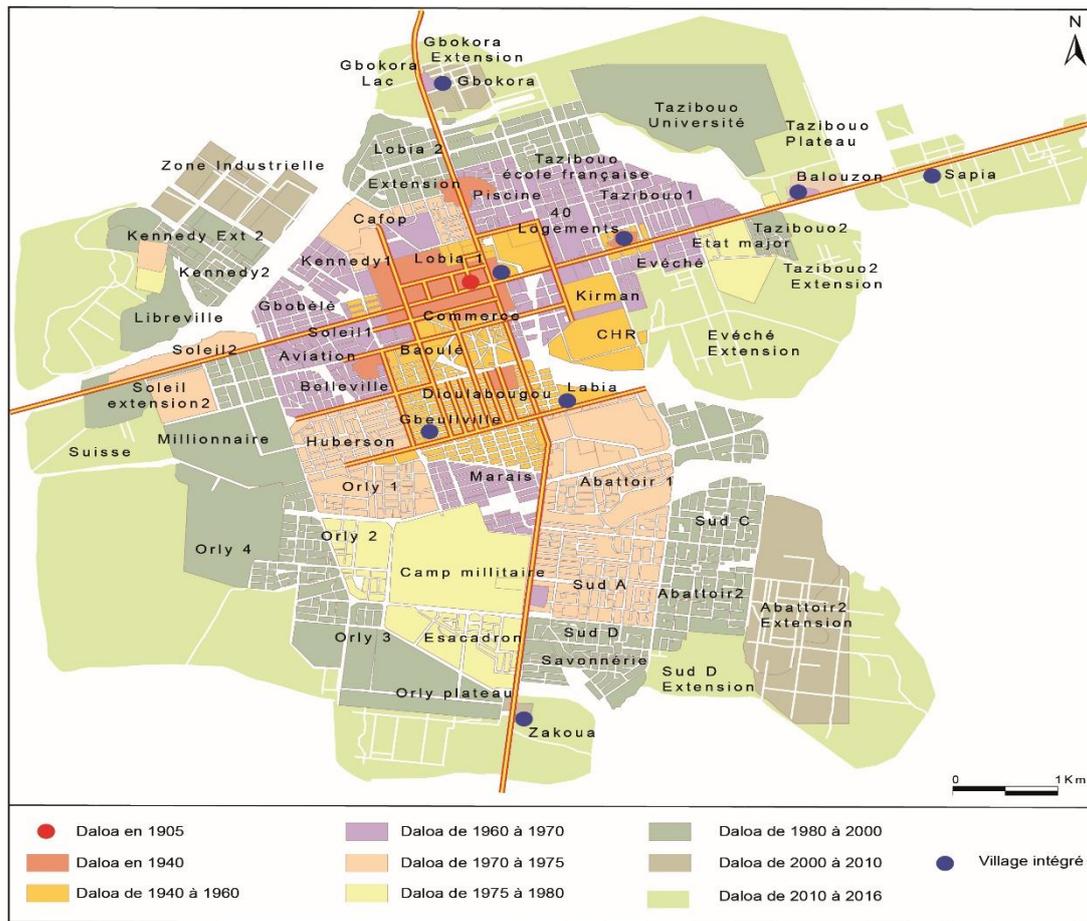
L'Université Jean Lorougnon Guédé, en dehors de la formation du capital humain qu'elle produit, concourt à l'évolution des anciens quartiers, mais aussi, à la création de nouveaux quartiers qui sont la cause première de

l'extension exceptionnelle de la ville de Daloa. En effet, la demande sociale du monde universitaire s'exprimant dans l'espace, cela a entraîné depuis 2012 de vagues successives de conquêtes de terrains dans toutes les différentes zones de la ville sous la forme de lotissements et de viabilisation de terrains (KOUKOUNGON W., 2012 : 16). Avec une superficie urbanisée de 1 340 hectares en 1988, la ville de Daloa a atteint 2500 hectares en 1998, soit un taux d'urbanisation moyenne annuelle de 6,43%. Entre 1998 et 2012, l'aire urbaine de la ville a évolué et a atteint 3 300 hectares, soit un taux d'accroissement moyen annuel de 3,13%.

Par rapport aux années antérieures, le taux de progression de l'espace urbanisé de la Cité des Antilopes a chuté de façon drastique, c'est-à-dire, plus de la moitié. Cette baisse du taux d'accroissement est surtout liée au déplacement de la "boucle du cacao" vers les zones de Soubré, San-Pédro, Tabou, dans le sud-ouest du pays et à la faible demande des populations de lots bâtissables (TOURE S., 2019 : 150).

Cependant, il faut attendre l'année 2012 avec l'érection de l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) en une Université de plein exercice pour voir Daloa bénéficier de nouveaux lotissements et de viabilisation de terrains dans plusieurs compartiments de la ville. Ce sont donc plusieurs fronts d'urbanisation qui sont ouverts à la périphérie de la ville, particulièrement autour de l'Université. Sur le front ouest, sont approuvés en 2012 les lotissements de Kennedy Municipal Zébra avec 190 lots, en 2013 les lotissements de Kennedy Municipal ouest avec 217 lots et en 2015 les lotissements de Kennedy Municipal Extension Zaguia avec 197 lots. Au nord de la ville, les lotissements à Tazibouo de la Cité des Oliviers en 2013 et Tazibouo Université en 2014-2015, donnent 214 lots et 223 lots. À l'est, l'expansion de la ville s'est plus rapprochée des villages périphériques qui auparavant échappaient à l'emprise urbaine de Daloa. Dans cette zone, en 2014-2015, des lotissements à Sapia-Extension sur la route de Bouaflé ont permis d'ajouter à l'aire urbaine de Daloa 223 lots. Ainsi, sur la période 2012 à 2016, la superficie urbanisée de Daloa est passée de 3 300 hectares à 5 305 hectares (figures 3), (TOURE S., 2019 : 150). Toutes ces vagues de lotissements traduisent un besoin des populations en terrains constructibles, suscité par l'Université.

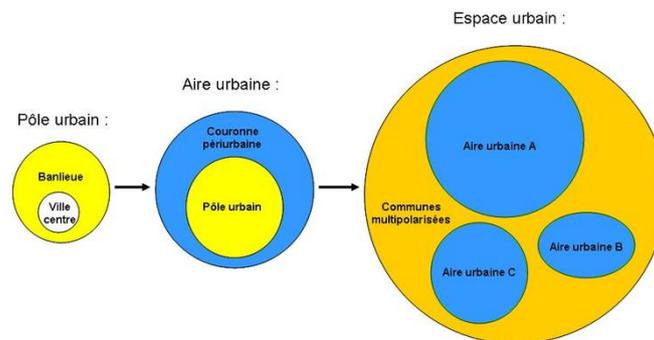
Figure 3 : Évolution de la tache urbaine de Daloa de 1905 à 2016



L'évolution de l'espace urbanisé à Daloa, est le résultat de la croissance démographique que la Cité des Antilopes connaît depuis l'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé. L'afflux massif de populations universitaires vers la ville de Daloa a fini par entraîner l'urbanisation de certaines zones de la ville qui, jusque-là étaient considérées comme des zones non à urbaniser. C'est le cas de la zone de l'aérodrome, qui a fini par être intégré à la ville et déplacé à une vingtaine de kilomètres du centre-ville. Aujourd'hui, Daloa est allée au-delà de la rocade (ceinture) qui l'entourait. L'extension urbaine qui a cours et qui atteint les premiers villages péri-urbains : Balouzon, Dérahouan, Goguhé, Gbokora, Sapia, Tazibouo, Zakoua, etc., montre que la ville est véritablement en phase de développement spatial. Son rayon d'extension se trouve désormais à environ 14 kilomètres et tous les villages périphériques inclus dans ce rayon sont intégrés à l'espace urbain. C'est donc à une emprise spatiale de leurs terroirs que ces localités font face, devant la poussée urbanistique de la Cité des Antilopes. Cette expansion spatiale et urbaine galopante de Daloa, sous le poids de l'Université Jean Lorougnon Guédé, a entièrement entraîné sa métamorphose et fait d'elle la troisième grande ville ivoirienne après Abidjan et Bouaké. En Tunisie les études de DHAHERN., (2010 : 343-348), ne disent pas le contraire. Elles révèlent que, « Dans la ville du Kef, sous l'influence de l'Université, la

structure urbaine a débordé de son cadre spatial traditionnel pour occuper les zones situées en aval de la colline et en direction de Sakiet sidi Youssef ou de Dahmani. (.....). La répartition spatiale des universités hors de Tunis dans les villes hôtes comme Nabeul, Sidi Bouzid, Tozeur, Siliana ou Menzel Abderrahmen, a créé une dynamiquespatiale. Dans certaines villes tunisiennes, l'université est de plus en plus sollicitée non seulement comme une infrastructure d'appui et d'accompagnement, mais également comme un vecteur du développement urbain local». Cela montre que, l'Université est un important acteur des progrès rapides de l'urbanisation dans la plupart des localités qui l'accueille, et la ville de Daloa n'échappe pas à cette réalité. Sous l'influence de l'université Jean Lorougnon Guédé, la ville s'étend de plus en plus. Les nouveaux quartiers sont éloignés du noyau central de la ville et imposent aux populations de la cité des antilopes de longs parcours pour leurs déplacements quotidiens. De l'extrême Est (quartiers Évêché extension, Tazibouo 2 extension, Sapia) à l'extrême Ouest (quartiers Millionnaire, Soleil extension, Libreville), les distances atteignent parfois 11 kilomètres. Du Nord (quartiers Gbokora, Tazibouo université) au sud (quartiers Zakoua, Orly Plateau), elles avoisinent les 14,5 kilomètres. Somme toute, Daloa est passée d'un simple noyau central à un espace urbain intégrant de nouvelles aires urbaines (figure 4).

Figure 4 : Processus de l'étalement (expansion) urbain (e)



Source : INSEE, 2006

2-2- Une transformation de l'habitat sous l'impulsion de l'Université Jean Lorougnon Guédé

L'examen de la typologie de l'habitat de la ville de Daloa fait ressortir des types d'habitats variant du précaire au résidentiel en passant par l'évolutif. L'ouverture de l'Université Jean Lorougnon Guédé, a entraîné un regain de dynamisme de l'habitat dans les 33 quartiers de la ville.

Équipement de proximité, l'Université Jean Lorougnon Guédé est à l'origine de l'aménagement, de la mise en valeur des lots et de la densification des quartiers. En effet, dans tous les secteurs de la ville en particulier dans les quartiers limitrophes à l'université, sont ouverts des travaux de réhabilitation et de renouvellement de l'habitat traditionnel ou sur cour, ainsi que des opérations immobilières de grandes envergures. Une des tendances principales des

mutations des modes d'habiter en cours dans la Cité des Antilopes est la transformation radicale de l'habitat traditionnel classique précaire en cours communes individualisées modernes, en habitat de moyen standing et haut standing (planches 1, 2 et 3). Depuis 2013, un vaste processus de démembrement de l'habitat traditionnel est apparu dans les quartiers centraux, principalement dans les quartiers Aviation, Belleville, Gbeuliville, Gbobélé, Kennedy, Lobia, etc., et se généralise dans toute la ville (DJEGUEMA A., 2006 : 13).

Planche 1 : Vue de modèle d'habitat traditionnel dans le quartier Lobia, sommé de destruction par l'autorité municipale



Source : KOBENAN, 2019

Planche 2 : Vue d'habitat moderne en cours communes individualisées et d'habitat de moyen standing



Source : KOBENAN, 2019

Planche 3 : Vue d'habitat en immeuble et d'habitat de haut standing



Source : KOBENAN, 2019

A la base de cette mutation de l'habitat, il y a surtout le désir de mettre à la disposition des nouveaux venus (Enseignants-Chercheurs, Chercheurs, personnels administratifs, etc.) un habitat de qualité, mais également, la quête d'une meilleure qualité du cadre de vie et de la recherche de meilleures conditions de sécurité. Cet ensemble de raisons est surtout motivé par l'impact de l'Université Jean Lorougnon Guédé. Elle représente donc un réel défi de changement de l'habitat et est perçue comme un élément structurant du renouvellement des modes d'habiter et participe à la fixation des nouveaux habitants (GWENAËLLE A., 2015 :432).

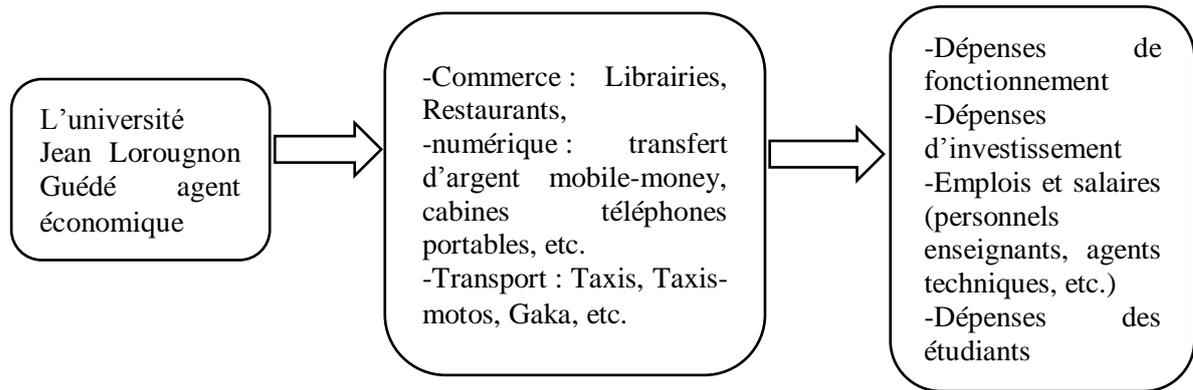
3-L'UNIVERSITE JEAN LOROUGNON GUEDE : IMPORTANT ACTEUR DANS L'ANIMATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA VILLE DE DALOA

Au-delà de sa vocation d'offre de formation, l'Université Jean Lorougnon Guédé, en mettant à la disposition du pays et de la Cité des Antilopes des ressources indispensables en capital humain, représente un capital économique par le poids des activités génératrices de revenus engendrées, en jeu du fait même de sa présence dans la ville de Daloa (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 114).

3-1-L'Université Jean Lorougnon Guédé : un important acteur de la vie économique de la ville de Daloa

Selon GAGNOL L. et HERAUD J-A., (2001 : 581-604), «L'université est, en effet, une structure consommatrice directe de biens et de services, pouvant induire un impact significatif sur l'économie locale. Son impact direct concerne la localisation d'un certain nombre de salaires et d'étudiants, eux-mêmes acteurs économiques à part entière». A travers ces propos, ces auteurs montrent que l'université est un acteur non négligeable dans la vie économique de la localité où elle est implantée. Elle génère une économie résidentielle qui lui apporte des ressources financières additionnelles en termes de dépenses de consommation. En effet, l'implantation d'une université dans une localité, telle que Daloa, ville secondaire, dépourvue de toutes activités industrielles de renom, permet de soutenir son économie à travers le développement de plusieurs activités économiques : le transport inter-urbain (taxis autos, motos-taxis, etc.), le commerce (restaurants, librairies, etc.) et le numérique (espaces de transfert de money : "orange money, MTN money, Moov money", cyber-cafés, espaces de traitement de textes et de photocopies, cabines de téléphones mobiles, etc.), (figure 5).

Figure 5 : Effets économiques induits par l'Université Jean Lorougnon Guédé dans la ville de Daloa



Source : GOGBE et KOBENAN, 2016 : 145

Depuis l'ouverture de l'université, de nombreuses activités commerciales (restaurants, cabines de téléphones portables, etc.) ténues par des hommes et des femmes, qui trouvent là une opportunité pour se prendre en charge et se soustraire de la longue liste de chômeurs, se sont installées sur l'espace de l'université et dans les quartiers environnants, (planche 3).

Planche 3 : Vue d'activités commerciales de part et d'autre de l'entrée principale de l'Université Jean Lorougnon Guédé



Source : KOBENAN, 2019

L'Université, comme le souligne DONDELINGER G., (2010 : 25), «est un employeur et ses employés apportent une large contribution à l'économie locale, que ce soit en termes de demandes de logements ou en termes de satisfaction de besoins journaliers. À ce jour, il n'existe pas de données fiables

permettant de chiffrer l'impact que l'université a sur l'économie locale, mais toutes les études concourent à dire que l'université est un atout majeur pour l'environnement local et un moteur pour le développement économique ». En effet, elle représente une force économique incontestable de premier plan à travers les dépenses de consommation (vêtement, alimentation, logement, etc.), de la population qu'elle draine. Dans la ville de Daloa, cela s'apprécie plus au niveau du coût mensuel du loyer (tableau 3).

Tableau 3 : Le coût moyen du loyer à Daloa, avant et après la création de l'Université Jean Lorougnon Guédé

Type de loyer	Année	Coût du loyer en francs CFA		
		2010	2013	2019
Une pièce (Studio)		[10000-15000[	[15000-30 000[	[30000-60000[
Deux pièces (Une chambre +salon)		] 15 000-25000[	] 25000-45 000[	] 45000-100 000[
Trois pièces (Deux chambres + salon)		] 25 000-45 000[	] 45000-90 000[	] 90 000-160000[
Quatre pièces (Trois chambres + salon)		] 35000-70000[	] 70000-150000[	] 150 000-+∞]

Source : KOBENAN, 2019

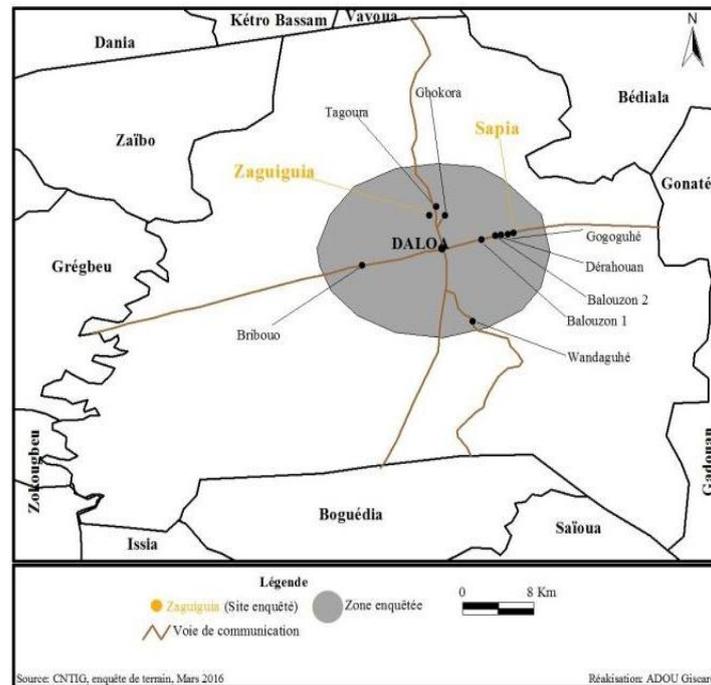
La forte demande, par les populations de plus en plus croissantes, en matière d'habitat pour l'hébergement explique la hausse des valeurs locatives notée dans la plus part des quartiers de la ville. Les quartiers de Tazibouo plateau, Tazibouo extension, Lobia extension, etc., situés à proximité de l'Université en est le parfait exemple. Dans ces quartiers, les coûts des loyers mensuels ont évolué de plus de 150%. Les populations préfèrent ces quartiers pour des raisons de distance, de temps et surtout d'accessibilité aux moyens de transport en commun (taxis autos, taxis-motos, etc.) qui font défauts dans la ville.

Au total, devant les opportunités économiques offertes par l'Université Jean Lorougnon Guédé, la ville de Daloa connaît de plus en plus une dynamique foncière et immobilière à la périphérie de la ville, particulièrement autour de l'Université, source d'importantes tensions.

3-2-La course au foncier urbain et conflits fonciers à Daloa sous l'effet de l'Université Jean Lorougnon Guédé

L'érection de l'Unité Régionale d'Enseignement Supérieur (URES) en Université de plein exercice (Octobre 2012) a déclenché depuis lors des opérations de conquête du foncier urbain de grande envergure dans la Cité des Antilopes. Et cela, pour deux raisons : "les étudiants n'ont pas de cité universitaire publique. Le personnel enseignant a un pouvoir d'achat élevé par rapport au niveau de revenu moyen des populations de la ville". Dans ce contexte, plusieurs fronts d'urbanisation sont apparus à la périphérie de la ville intégrant dans son giron urbain les villages de Balouzon, Bribouo, Dérahouan, Gbeullville, Gbokora, Gogoguhé, Labia, Sapia, Tagoura, Wandaguhé, Zaguiguia, Zakoua, etc., (figure 6).

Figure 6 : Les espaces ruraux phagocytés par la ville de Daloa dans son expansion



Source : GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 220

Désormais, l'expansion de la ville a atteint un rayon distant d'environ 14 kilomètres. Tous les espaces ruraux situés dans ce rayon sont phagocytés. Phénomène que décrit DHAHERN., (2010 : 347), quant-il révèle que «L'implantation de l'université dans la ville de Gafsa (Tunisie) a déclenché des opérations de grande envergure.

Les quartiers proches ont bénéficié d'une réhabilitation urbaine importante et les terres arides limitrophes délaissées ont vu leur valeur foncière augmenter considérablement. Actuellement, toute la zone de la ville qui accueille les établissements universitaires est considérée dans le plan d'aménagement comme un front d'urbanisation futur». Phénomène, qui a des conséquences sur les rapports fonciers entre les nouveaux fronts urbains et les espaces ruraux périphériques. Ces espaces sont désormais menacés par la croissance urbaine effrénée de la ville.

Lorsque la ville avance, les espaces ruraux périphériques disparaissent, et cela est source de fortes crises sociales. La ville de Daloa n'échappe pas à cette réalité, car depuis 2013, elle fait face à de fortes tensions foncières, nées de l'extension galopante de la surface urbaine de Daloa. L'extension actuelle de la ville qui s'accompagne de l'ouverture de nouveaux lotissements, se fait au dépend des espaces naturels et des aires de cultures des terroirs ruraux périphériques. Cette situation est décrite par la majorité de populations interrogées dans les villages de Balouzon, Bribouo, Lobia, Sapia, Tazibouo, Zaguiguia, etc., en ces termes : «Nous n'avons plus de terre, la ville a pris toutes nos champs et nos terres. Nous ne pouvons plus développer les cultures pérennes (café, cacao, palmier-à-huile, etc.) parce que nos terres sont désormais

dans l'aire urbaine et sont déjà morcelées et vendues. (.....) Ma plantation de cacao de deux hectares a même été détruite par les autorités municipales pour la construction du collège moderne 2.(.....) Avec l'avancée de la ville, l'État, à travers la Mairie, nous arrache nos terres pour ses projets de développement. Nous sommes impuissants face à ces pratiques, (GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 227)». Ces propos témoignent de l'avancée et de la saisine des espaces ruraux par la ville de Daloa, source de mécontentements et de conflits. En effet, face à l'appropriation de leurs terres par la ville et les promesses non tenues par les autorités, selon les communautés villageoises, les terres périurbaines deviennent un nouvel enjeu source d'importantes crises foncières (tableau 4).

Tableau 4 : Cas de crises foncières dans quelques villages périurbains de Daloa

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Localités										
Balouzon	00	01	01	03	03	07	14	19	22	30
Bribouo	00	00	02	05	06	06	10	13	14	17
Dérahouan	00	00	01	03	03	05	18	21	24	28
Gbeullville	01	02	05	08	11	16	20	24	25	27
Gbokora	00	00	00	02	07	12	17	19	21	25
Gogoguhé	00	00	00	00	06	13	16	18	20	21
Labia	02	02	07	10	13	17	22	25	27	35
Sapia	01	01	07	14	18	22	26	29	31	40
Tagoura	00	00	00	00	03	04	07	10	12	16
Wandaguhé	00	00	00	00	01	03	06	09	14	17
Zaguiguia	01	02	04	08	11	17	20	23	27	38
Zakoua	00	00	00	00	00	01	03	05	08	10
Total	05	08	27	53	82	123	179	215	245	304

Source : Direction du cadastre, 2018 ; Mairie de Daloa, 2019, et Enquêtes de terrains, 2019

La hausse des conflits depuis 2012, témoigne des enjeux qui se nouent de plus en plus autour du foncier dans les villages périurbains de Daloa. Les espaces ruraux périurbains sont devenus, un nouvel enjeu, avec au centre les compétitions que se livrent les populations pour l'occupation du sol. Les conflits qui en découlent se règlent autant dans les villages qu'au niveau de l'administration centrale (Mairie, Sous-préfecture, Préfecture, Tribunal). C'est ce que nous fait savoir un chef de famille dans le village de Bribouo en ces termes «Je n'ai rien perçu en guise de compensation quand la municipalité m'a arraché mes terres. Je me suis plein à la justice, mais ma plainte est restée sans suite. J'ai été obligé de laisser tomber». Toutefois, les motifs desdites tensions sont tout aussi divers que variés (tableau 5), (GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 224).

Tableau 5 :Les motifs des crises foncières dans les espaces ruraux périurbains de Daloa

	Nature des crises foncières				
	Revendications de droit de propriété	Oppositions à la vente du bien collectif	Appropriation	Non-respect de contrat	Purge de droits coutumiers
Nombre	36	11	28	05	10
Total	90				

Source : GOUAMENE D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 225 et Enquêtes, 2019

L'analyse du tableau montre que la nature des crises foncières dans la ville de Daloa et ses villages périphériques émanent en majorité des revendications de droit de propriété (40%) et de l'appropriation (31,11%). L'importance de la nature de crises foncières relatives à la revendication de droit de propriété et à l'appropriation, témoigne de la croissance du sentiment de la propriété individuelle dans le contexte de la perte des terroirs ruraux périphériques à la ville de Daloa (GOUAME D., OURA K. et OUATTARA S., 2017 : 225). En effet, l'expansion rapide de l'aire urbaine détruit durablement et définitivement le patrimoine naturel ainsi que les champs, entraînant une perte de tous droits coutumiers sur les terres. Désormais, toutes les terres sont sous la gestion de l'autorité administrative.

Conclusion

La ville de Daloa sous l'influence d'un de ses équipements phares, l'Université Jean Lorougnon Guédé, connaît une explosion spatiale sans précédent. L'Université Jean Lorougnon Guédé et tout ce qui lui est associé font la ville de Daloa et façonne ostensiblement son paysage (BRENOUM K. et ELEAZARUS A., 2018 : 102). Elle est un acteur incontournable dans la vie de la ville de Daloa, à travers son évolution et le renouvellement de sa population, de son habitat, de son organisation structurale et de son modèle urbain. Elle est devenue un maillon essentiel des transformations qui ont cours dans cette ville moyenne du centre-ouest de la Côte d'Ivoire. Les villages périphériques longtemps distants de la ville de Daloa sont aujourd'hui le théâtre de l'extension de celle-ci, avec des projets de lotissements et de viabilisations de grandes envergures entraînant une transformation de son habitat. Cette étude, en mettant en relief la dynamique d'expansion spatiale de la ville de Daloa, a montré qu'elle est à l'origine d'une course à la terre à des fins de lotissements et de constructions, source de plusieurs crises liées au foncier.

Désormais, l'extension de Daloa se fait au dépend des espaces naturels et des aires de cultures des villages périurbains, sources de diverses tensions foncières.

Références bibliographiques

AUDREN GWENAËLLE, 2015, Géographie de la fragmentation urbaine et territoires scolaires à Marseille, Thèse de Géographie, Université d'Aix-Marseille, pp.431-432

- BRENOUM KOUAKOU DAVID et ELEAZARUS ATSE LAUDOSE MIGUEL, 2018, Scolarisation et paysage urbain d'Adzopé, une ville secondaire de la Côte d'Ivoire, Revue Universitaire des Sciences de l'Éducation, N°10, pp102-123
- BRENOUM KOUAKOU DAVID, DIHOUEGBEU DEAGAI PARFAITE, KOBENAN APPOH CHARLESBOR, ATTA KOFFI, 2017, Anano : du village au quartier dortoir (Abidjan-Côte d'Ivoire), Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes, Numéro 3, pp. 209-224
- BOUBDALLAH KHALEB et ROCHETTE JEAN ANTOINE, 2003, L'impact de l'université Jean Monnet sur l'économie locale, Equipe de Recherche Technologique (ERT), Ingénierie Territoriale, 88p.
- CHENANE REZIKA, 2013, l'Université et développement territorial : impact du pôle universitaire de Tamda de l'UMMTO sur son environnement socio-économique, mémoire de master en sciences économiques, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 95P.
- DHAHER NAJEM, 2014, L'université en Tunisie, un nouvel enjeu pour le développement des territoires urbains, in: Les Annales de la recherche urbaine, N°109, Territoires et universités, pp. 90-97
- DHAHERNAJEM, 2012, L'université, un outil de développement local ? Le cas de Jendouba en Tunisie, JHEA/RESA, © Conseil pour le développement et la recherche en sciences sociales en Afrique 2013, Vol. 10, N°. 2, pp. 63-80
- DHAHERNAJEM, 2010, Aménagement universitaire et mutations urbaines en Tunisie. Cahiers de géographie du Québec, 54 (152), pp.337-353
- DJEGUEMA ADEBAYO, 2006, « Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan », 42nd ISoCaRPCongress, 19p.
- DONDELINGER G., 2010, La cité des sciences : un espace au service du savoir, dans Villes universitaires, un espace de développement économique et humain, sous la direction de MARKUS HESSE, Éditeur/Herausgeber, Fondation Bassin Minier, c/o Chambre de Commerce, L-2981 Luxembourg, pp. 21-26
- GAGNOL LAURENT, ET HERAUD JEAN ALAIN, 2011, « Impact économique régional d'un pôle universitaire : application au cas Strasbourgeois », in Revue d'économierégionaleet urbaine, n°4, pp. 581-604.
- GOGBE TERE et KOBENAN APPOH CHARLESBOR, 2016, l'université Félix Houphouët-Boigny, un équipement au service du développement de la ville d'Abidjan, in Revue Ivoirienne de Gouvernance et d'Études Stratégiques-No 1, vol. 1, pp. 136-150
- GOUAMENE DIDIER CHARLES, OURA KOUADIO RAPHAEL et OUATTARA SAHOTI, 2017, Étalement Urbain et Tensions Foncières dans les villages périphériques de Daloa (Centre-Ouest, Côte d'Ivoire), European Scientific Journal, édition Vol.13, N°35, pp217-233
- GUILLEMOT LIONEL, 1993, L'université dans la ville : l'exemple d'Exeter, In : Norois, n°160, pp. 633-641
- KOBENAN APPOH CHARLESBOR, BRENOUM KOUAKOU DAVID et GOGBE TERE, 2017, Les établissements scolaires dans la mutation spatiale de la ville de Yamoussoukro (Côte d'Ivoire), in Revue de Géographie, d'Aménagement Régional et de Développement des Suds (REGARDSUDS), pp58-7
- KOBENAN APPOH CHARLESBOR, NANDOH ABOUE LOUIS ET ATTA KOFFI, 2016, Caractéristiques et l'impact des migrations scolaires sur la démographie de la ville de Yamoussoukro, Acte de colloque en hommage au Professeur HAUHOUOT Asseyo Antoine, en voie de publication à l'Harmattan, 15p
- KOUKOUNGON Wilfried Gautier, 2012, Milieu urbain et accès à l'eau potable : cas de Daloa (centre-ouest de la Côte d'Ivoire), thèse unique de géographie, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan, 363p
- KRA KOUADIO JOSEPH, KOFFI YEBOUE STEPHANE KOISSY ET KOUADIO ADOU FRANÇOIS, 2016, Les universités régionales de Côte d'Ivoire, nouveaux moteurs du développement urbain polarise ? L'exemple de Korhogo, Acte de colloque en hommage au Professeur HAUHOUOT Asseyo Antoine, en voie de publication à l'Harmattan, 16p.

MARIO POISSE et JULES LÉGE, (1979), L'impact des universités sur le développement économique régional, collection Dossiers, Gouvernement du QUEBEC, Conseil des Universités, 116p.

TOURE SIAKA, 2019, Activités informelles et désordre urbain à Daloa, thèse unique de géographie, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan, p136.