



## Revue des Sciences Sociales

Numéro 3 | 2023 | Vol. I

Varia – décembre 2023

### LES « RÉSIDENCES MEUBLÉES » DANS L'ESPACE ABIDJANAIS, UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT AUX FACETTES CONTRARIÉES : CAS DU QUARTIER FAYA (COMMUNE DE COCODY)

THE «FURNISHED RESIDENCES» IN THE SPACE OF ABIDJAN, A NEW OFFER OF ACCOMMODATIONS FACING THE UPSET FACETS: CASE OF FAYA NEIGHBOURHOOD (COMMUNE OF COCODY)

Trotsky MEL

#### RÉSUMÉ

Dans les villes ivoiriennes, et particulièrement à Abidjan, un nouveau type de réceptifs hôteliers tient la concurrence aux hôtels classiques. Baptisés « résidences meublées », ils sont plus modestes en taille et apparaissent comme des alternatives aux hôtels classiques. Le présent article, avec le quartier Faya (commune de Cocody) comme référentiel spatial, tente de saisir les déterminants de l'implosion des « résidences meublées » dans l'espace abidjanais. Une revue de la littérature et une investigation de terrain faite d'observations et d'entretiens avec différents acteurs ont été nécessaires. À terme, l'étude ressort trois principaux

résultats : les « résidences meublées » sont des initiatives privées ; leur dissémination dans l'espace est favorisée à 70% par la discrétion qu'elles offrent ; elles sont récriminées de plusieurs maux dont ceux d'échapper aux services des impôts (44%), d'abriter des individus malveillants (18,67%) et d'occasionner des conflits de voisinage.

**Mots-clés :** Côte d'Ivoire, quartier Faya, résidences meublées, offre nouvelle, logement, facettes contrariées

#### ABSTRACT

In Ivorian cities, and particularly in Abidjan, a new type of hotel receptive competes with conventional hotels. Called «furnished residences», they are more modest in size and

appear as alternatives to classic hotels. This article, with the Faya district (commune of Cocody) as a spatial reference, tries to grasp the determinants of the implosion of «furnished residences» in the

Abidjan space. A review of the literature and a field investigation made of observations and interviews with different actors were necessary. In the end, the study shows three main results: «furnished residences» are private initiatives; their dissemination in the space is favoured 70% by the discretion they offer; they are criticized for several evils including those of escaping the tax authorities

## INTRODUCTION

**P**lus que tout autre habitat, l'hôtel meublé ou le garni est un habitat meublé, individuel ou collectif – on parle dans ce dernier cas de « chambrées », ancêtres des dortoirs – que le client locataire loue de gré à gré, pour une durée déterminée, à la journée, à la semaine, et plus rarement au mois. Très généralement, le « logement » se compose d'une seule et unique pièce. Les hôtels meublés servaient autrefois de lieu d'accueil pour les provinciaux et ceux qui venaient de loin, généralement des hommes seuls en âge de travailler. Cet habitat de basse qualité, mais meublé et accessible, est progressivement devenu le refuge de personnes isolées et de ménages incluant des enfants. Les hôtels meublés ont une histoire pluriséculaire. Le premier état des garnis parisiens retrouvé date de 1673 et dénombre 996 garnis. Lié à la fonction traditionnelle d'accueil de la grande ville, les hôtels participent de son urbanité (Atelier Parisien d'Urbanisme\_APUR 2001 : 5).

De là est parti l'essor de l'hôtellerie qui s'est accru avec l'industrialisation de l'Europe au XIX<sup>e</sup> siècle. Cette évolution est telle que l'on parle maintenant d'industrie hôtelière, activité du secteur tertiaire regroupant l'ensemble des établissements qui proposent un service d'accueil – de gîte et/ou de couvert – à des clients, de passage ou locaux, pendant une durée déterminée, en échange d'une contribution.

« *Bien que l'Afrique représente seulement 5 % du total de voyageurs dans le monde, le secteur hôtelier connaît aujourd'hui un fort développement sur le continent, avec une croissance particulièrement marquée en Afrique subsaharienne. Ce développement est tiré, en particulier, par le fort accroissement de la classe moyenne régionale, qui recherche une offre hôtelière de qualité* » (Dole & Willemin 2018 : 10). Pour Specht (2018 : 6-9), « *L'Afrique subsaharienne est considérée comme l'un des marchés émergents les plus prometteurs dans le monde. La plupart des pays d'Afrique subsaharienne*

(44%), harboring malicious individuals (18.67%) and causing neighborhood conflicts.

**Keywords:** Côte d'Ivoire, Faya neighbourhood, furnished residences, new offer, housing, upset facets

*offrent des opportunités de développement d'hôtels d'affaires 3 et 4 étoiles. D'après les données de Horwath HTL, l'offre hôtelière respectant les standards internationaux devrait croître d'un tiers de son volume actuel (soit près de 24 000 chambres supplémentaires) à moyen terme, à l'échelle du continent. Aujourd'hui, l'Afrique de l'Ouest représente la principale zone de développement hôtelier.* »

La Côte d'Ivoire ne déroge nullement à cette réalité. L'industrie hôtelière y est effectivement en plein essor. À juste titre, à la cérémonie d'ouverture de Seen Hôtel en juillet 2017 à Abidjan, le Vice-Président d'alors, Daniel Kablan DUNCAN, exaltait l'essor de l'industrie hôtelière comme l'un des indices de relance de l'économie ivoirienne : « *La contribution du tourisme au Produit intérieur brut a progressé de 1,8 % en 2011 à 5 % en 2015, avec une projection de 7 % en 2020.* » Selon les chiffres du Ministère du Tourisme et des Loisirs et ceux de Hospitality Report Côte d'Ivoire 2017, de 2013 à 2015, le nombre d'hôtels en Côte d'Ivoire est passé de 1 770 à 2 043, et celui des chambres de 27 431 à 30 471. Cette évolution résulte des importants investissements du secteur privé, à travers l'implantation de grandes chaînes hôtelières, notamment Radisson Blu (263 chambres), Azalaï (200 chambres), Seen Hôtel (190 chambres) et Golden Tulip INN (130 chambres). Dole et Willemin (2018 : 11) ajoutent que le secteur hôtelier est composé d'établissements appartenant à des chaînes internationales et régionales et à des hôtels indépendants ; et que ces derniers représentent en moyenne plus de 50 % de l'offre de chambres (plus de 40 % classées 3 étoiles ; 55 % classées 4 et 5 étoiles, concentrées exclusivement dans les hubs régionaux). Dans ce lot de réceptifs indépendants, se positionne la « résidence meublée ». Dans les pays du Nord comme ceux du Sud, elle prend de plus en plus de place dans l'espace. En France, par exemple, où la tradition du « meublé » est plus ancienne, l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse\_AUAT (2023 : 2) note que ces dernières années, l'activité a connu un

fort essor, sa montée en puissance et son expansion vers les territoires urbains rendues possible par l'émergence de plateformes numériques. En Côte d'Ivoire également, bien que remontant à ces dix dernières années, la « résidence meublée » prend de l'ampleur. « Principalement à Abidjan, [...] le phénomène [...] est en expansion. C'est un business florissant, car très prisé par la population » (7info 2022 : 2). Ces constats appellent l'interrogation principale suivante : Quel est l'apport des « résidences meublées » dans l'offre d'hébergement dans l'espace abidjanais ? L'étude vise ainsi à mesurer la contribution des « résidences meublées » dans l'offre hôtelière à Abidjan.

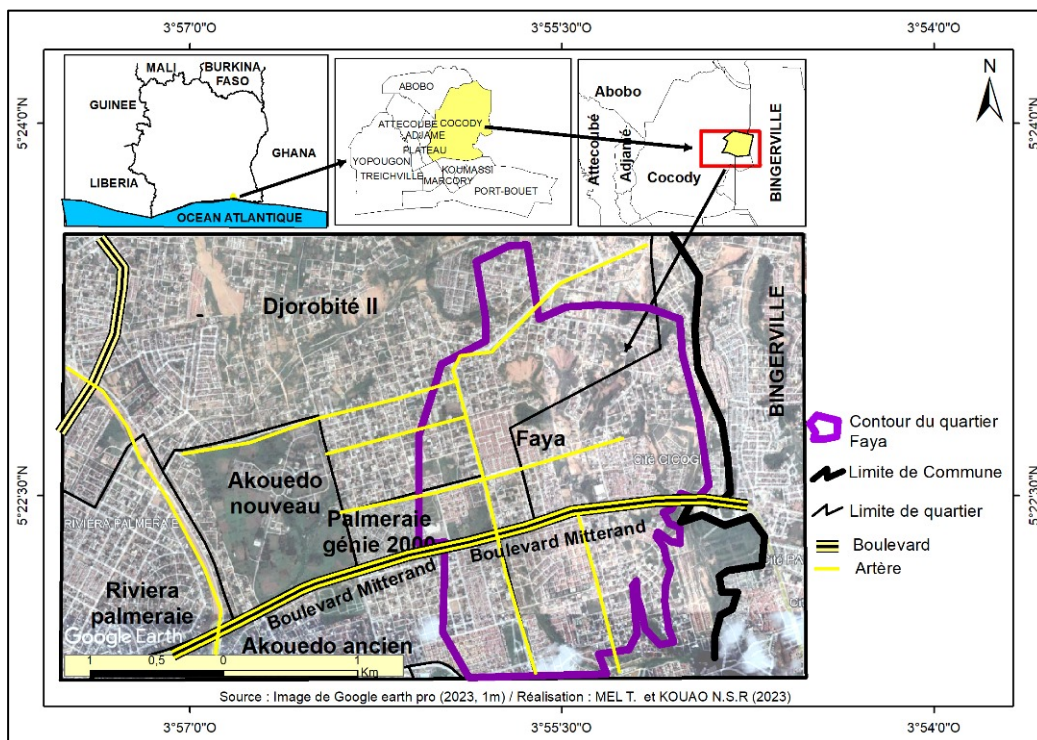
décentralisation ivoirienne prend forme avec le vote des lois 80-1180, 80-1181 et 80-1182 sur la décentralisation (Mel 2013 : 92). Relatives à la création des communes, ces lois portent respectivement organisation municipale, régime électoral municipal et statut de la ville d'Abidjan. La dernière crée dix communes dont Cocody à l'intérieur de l'ancienne commune d'Abidjan qui prit ainsi la dénomination de « Ville d'Abidjan ». Depuis lors, la commune de Cocody connaît une urbanisation continue avec la création de plusieurs quartiers. À ce jour, cette commune de 692 583 habitants hbt (RGPH 2021) réputée résidentielle, avec une densité de 5 247 hbt/km<sup>2</sup>, compte un peu moins d'une cinquantaine de quartiers dont Faya. Faya prend en compte les secteurs situés de part et d'autre du boulevard Mitterrand, après la caserne du 1<sup>er</sup> Bataillon d'Infanterie d'Akouedo jusqu'à la lisière du quartier « Féh Késsé » (commune de Bingerville). Ce quartier est limité par les villages d'Akouedo et d'Abatta au Sud, la commune de Bingerville à l'Est, la Cité SIR au Nord, le 1<sup>er</sup> Bataillon d'Infanterie à l'Ouest. L'étude s'appuie essentiellement sur le secteur à droite du boulevard Mitterrand, en provenance du quartier Palmeraie en direction de la commune de Bingerville (Fig. 1).

**1. MATÉRIELS ET MÉTHODES**

**1.1- Zone d'étude**

Le quartier Faya fait partie de la commune de Cocody située à l'Est d'Abidjan, et occupant, avec ses 132km<sup>2</sup>, 20,8% de la superficie totale des treize communes du District d'Abidjan. Bien qu'amorcée dès 1934, date d'érection d'Abidjan en capitale de la Côte d'Ivoire, c'est en 1960 que l'urbanisation de Cocody s'envole avec ses premières constructions, les cent-soixante logements destinés à loger tous les agents de l'État. Le 17 octobre 1980, la

Fig. 1 : Quartier Faya



Maha (2019 : 2) donne un aperçu de l'urbanisation de Faya qui a commencé à partir de "Génie 2000". Alors que la cité accueille ses premiers résidents en 1995, c'est à partir de 2000 que la vaste étendue de broussailles qu'était Faya commença à être habitée. Ses vastes terrains à perte de vue recouverts d'herbes, se sont au fur et à mesure éclipsés pour laisser place à des maisons. Actuellement, Faya ne laisse personne indifférente avec ses étages, duplex, triplex, maisons basses, de toutes sortes de modèles.

## 1.2. Méthodologie de recueil de données

La méthodologie est faite de recherche documentaire et d'enquêtes de terrain. La documentation a porté sur l'industrie hôtelière et ses offres, le phénomène urbain, la dynamique spatiale et démographique d'Abidjan. Les statistiques démographiques (RGP 1975 et RGPH 1988, 1998, 2014 et 2021) sont fournies par l'Institut National de la Statistique (INS). Les archives et la documentation du Ministère du Tourisme et des Loisirs et de Côte d'Ivoire Tourisme ont fourni les statistiques sur les réceptifs hôteliers, intégrant les « résidences meublées » répertoriées.

Le travail de terrain a identifié et géolocalisé les « résidences meublées », ainsi que les hôtels classiques. Pour la grande majorité, ces établissements étant inconnus des services compétents, la méthode de « boule de neige » fut utilisée. Des « appels à témoin » dans des groupes privés WhatsApp y ont contribué. Il a ainsi été identifié et géolocalisé treize « résidences meublées ». Des entretiens eurent lieu avec diverses personnes ressources. Un promoteur ou le gérant par « résidence meublée » fut concerné. Les raisons d'investissement dans ce type de réceptifs, les offres proposées, les bénéfices engrangés, le regard du voisinage, sont, entre autres, les données recueillies. Un responsable du Ministère du Tourisme et des Loisirs et un autre de Côte d'Ivoire Tourisme ont instruit sur la politique nationale du tourisme, singulièrement sur le phénomène des « résidences meublées ». Un responsable et un agent des services des impôts de Cocody, ainsi qu'un responsable et un agent des services financiers de la mairie de Cocody ont informé sur la fiscalité des réceptifs hôteliers et « résidences meublées ». Dix-sept personnes ressources ont ainsi été enquêtées. Trois enquêtes

par questionnaire ont couronné les entretiens. La première s'est faite avec un employé par « résidence meublée », soit treize employés. Il a été question de leurs apports dans la promotion de cette activité. La deuxième s'est faite auprès de trois clients par « résidence meublée », soit trente-neuf clients. Le contact avec les clients a été favorisé par les gérants. Il s'est agi des motivations de leur choix pour ce type de réceptifs. La troisième a visé les habitants. Un choix arbitraire de soixante-quinze personnes exclusivement de la zone d'étude a visé l'appréhension de l'opinion publique sur les « résidences meublées ». Au total, l'étude a concerné cent-quarante-six (146) personnes. Les coordonnées géographiques de chaque résidence meublée (prise à l'aide du GPS Garmin 64 s) ont été saisies sous le logiciel Excel et enregistrées au format Texte (tabulation, séparateur de texte). Le fichier en sorti a été importé sur le logiciel ArcGIS 10.8 et les waypoints ont été projetés sur le fond de carte puis convertis au format fichier de forme (shapefile). La table attributaire du fichier de forme des waypoints a été exploitée en vue d'identifier chaque waypoint. Après l'identification de chaque waypoint, la mise en page cartographique a été faite.

## 2- RÉSULTATS

Les résultats sont structurés en trois parties. La première identifie les raisons de la floraison des « résidences meublées ». La deuxième explique la logique d'implantation de ces établissements hôteliers. La troisième évalue l'apport des « résidences meublées » dans l'offre d'hébergement ainsi que ses limites.

### 2.1. Une activité individualisée visant l'accroissement des ressources financières

#### 2.1.1- Des initiatives individuelles et familiales

Les « résidences meublées » sont propriétés de personnes uniques et de groupes de personnes (Tabl. 1).

Tabl. 1 : Statut des propriétaires des « Résidences meublées »

Appellation	Localisation	Typologie	Mode de promotion	Sexe des promoteurs
MO'NAH Résidence Hôtel	Près SDGUEDEF (Direction Générale des Impôts)	Maisons basses	Familial	Femme
Résihôtel MOCIO	Près SDGUEDEF (Direction Générale des Impôts)	Duplex	Individuel	Femme
Le Stinck	Laurier 8	Appartement	Individuel	Homme
Résidence Sycamore 1	Derrière supermarché « AB Center »	Immeuble	Familial	Homme
Anonyme 1	Cité Belle Rive	Maison basse	Familial	Homme
Anonyme 2	Près Pharmacie Route Abatta	Appartement	Individuel	Homme
Anonyme 3	Près École Joseph Époux	Appartement	Individuel	Homme
Anonyme 4	Près Groupe Scolaire Massita	Appartement	Individuel	Homme
Anonyme 5	Près « carrefour bananier »	Appartement	Individuel	Homme
Anonyme 6	Près « carrefour bananier »	Appartement	Individuel	Homme
Anonyme 7	Près « carrefour bananier »	Appartement	Individuel	Femme
Anonyme 8	Près « carrefour bananier »	Appartement	Individuel	Femme
Anonyme 9	Près « carrefour nouveau goudron »	Appartement	Individuel	Femme

Source : Enquêtes de terrain, août-octobre 2023

Sur les treize « résidences meublées », neuf appartiennent à des individualités et quatre sont pour des associés. Ces associés sont au nombre de deux pour une « résidence meublée », trois pour deux résidences, et quatre pour une résidence. Les treize « résidences meublées » sont ainsi promues par dix-huit personnes. Quatorze des propriétaires habitent continuellement en Côte d'Ivoire contre quatre résidant en Occident. Les femmes sont

représentées par cinq propriétaires. Le désignation « Anonyme » vient de ce que ces résidences n'ont pas de nom. La présence significative des personnes uniques s'explique par le coût de l'investissement relativement abordable, pour majoritairement des salariés du public et du privé. Par des estimations, le tableau 2 en donne une idée, aucun promoteur n'ayant accepté de communiquer sur les montants investis.

Tabl. 2 : Coût estimatif pour l'équipement d'une chambre

Équipements		Quantité	Prix unitaire moyen (F CFA)
Basiques	Lit	1	150 000
	Table de travail	1	30 000
	Téléviseur	1	150 000
	Frigo	1	70 000
	Gazinière	1	80 000
	Four à micro-ondes	1	30 000
	Plaque chauffante	1	20 000
	Climatiseur (1 CV)	1	110 000
	Chauffe-eau	1	200 000
	Mini-salon (3 pièces)	1	200 000
Total	10	1 040 000	

Source : Estimations à partir des prix recueillis auprès des vendeurs

**Fig. 2 : Les types de locaux de « résidences meublées »**



*Auteur : Trotsky MEL, octobre 2023*

De la gauche vers la droite, la photo 1a est un immeuble dans lequel est logé une résidence meublée. La photo 1b est un duplex dans une cité résidentielle transformé en « résidence meublée ». La photo 1c est un complexe en maisons basses construit à usage de « résidence meublée ». Les appartements dans des immeubles sont le type le

plus répandu. En effet, onze des treize « résidences meublées » sont dans des appartements d'une à trois pièces. Le deuxième type est fait de résidences duplex. Le troisième type obéit à un plan initial de « résidence meublée ». Seules, « MO'NAH Résidence Hôtel » (photo 1c) et « Résidence Sycomore 1 » (Fig. 3) respectent cette norme.

**Fig. 3 : Résidence meublée « Résidence Sycomore 1 »**



*Auteur : Trotsky MEL, octobre 2023*

Derrière le « supermarché AB Center<sup>1</sup> » situé sur la voie communément appelée « nouveau goudron<sup>2</sup> » menant au village-quartier Abatta, cette entreprise familiale ne cache rien d'elle. Dans cette architecture au-delà de la norme dans l'ensemble des résidences, on y trouve des équipements haut de gamme.

Dans les trois types de locaux, les « résidences meublées » vont d'une à trois pièces. Les « une pièce » sont représentées par une seule chambre. Les « deux pièces » sont faites d'une chambre et d'un salon. Et les « trois pièces » sont composées de deux chambres et d'un salon. Aussi, exceptées « MO'NAH Résidence Hôtel » et « Résidence Sycomore 1 », les autres résidences sont en location dans des immeubles à appartements. L'investissement à réaliser est donc l'équipement des locaux. À ce niveau, les « résidences meublées » rivalisent d'ardeur, chacune « mettant le paquet » pour attirer la clientèle.

### 2.1.2. Un business motivé par la quête de ressources additives

Les principales raisons évoquées par les promoteurs sont : « Accroître les ressources financières », « Continuer l'héritage familial » et « Profiter des limites des hôtels classiques ». L'enquête révèle que la quête d'accroître leurs ressources financières est la principale raison des promoteurs (61,54%) dans ce secteur d'activité. S'en sortent-ils, cependant ? Cette question ne peut être étayée par des données chiffrées parce qu'aucun des promoteurs et/ou gérants rencontrés n'a voulu divulguer les bénéfices qu'ils engrangent. Néanmoins, comme l'affirme C.O. (décoratrice d'intérieur et femmes d'affaires propriétaire de résidences meublées) : « *C'est rentable. On a commencé avec une pièce, "studio américain", comme on le dit. Aujourd'hui, on est à trois appartements* ». Pour ce gérant enquêté, « Ça

*tourne, et ça rentre. On ne se plaint pas du tout. Nos week-ends ne désemplissent pas. Seulement, hormis les longs séjours, les premières moitiés de semaine ne sont pas toujours reluisantes.* ».

La raison « Profiter des limites des hôtels classiques » suit avec 30,76% des propriétaires. Cependant, estimant que ces deux premières raisons se rejoignent, nous avançons que 92,31% des promoteurs de « résidences meublées » s'y investissent pour des besoins pécuniaires. En effet, face aux conditions de la vie quotidienne qui se durcissent, chacun tente, comme il le peut, d'entreprendre une activité commerciale. La gérante de « MO'NAH Résidence Hôtel » affirme continuer l'œuvre entreprise par les parents : « *C'est un bien que papa a fait pour son épouse, notre mère. J'ai dû laisser le boulot que je faisais dans un hôtel pour venir en assurer la charge. Et c'est en famille que cela se passe. Les décisions sont prises avec maman et les autres frères et sœurs, avec en ligne de mire une professionnalisation. Pour preuve, nous nous sommes fixés des salaires que nous respectons.* »

Si les propriétaires parlent de « Accroître les ressources financières », c'est parce que ces « résidences meublées » ne sont pas leurs activités principales. En effet, 38,46% des propriétaires de « résidences meublées » sont des fonctionnaires de l'administration publique. Les travailleurs du privé sont de 30,77%. Et 30,77% sont ceux dont l'activité reste la principale source de revenus. Il ressort que 69,23% des promoteurs de « résidences meublées » sont des salariés.

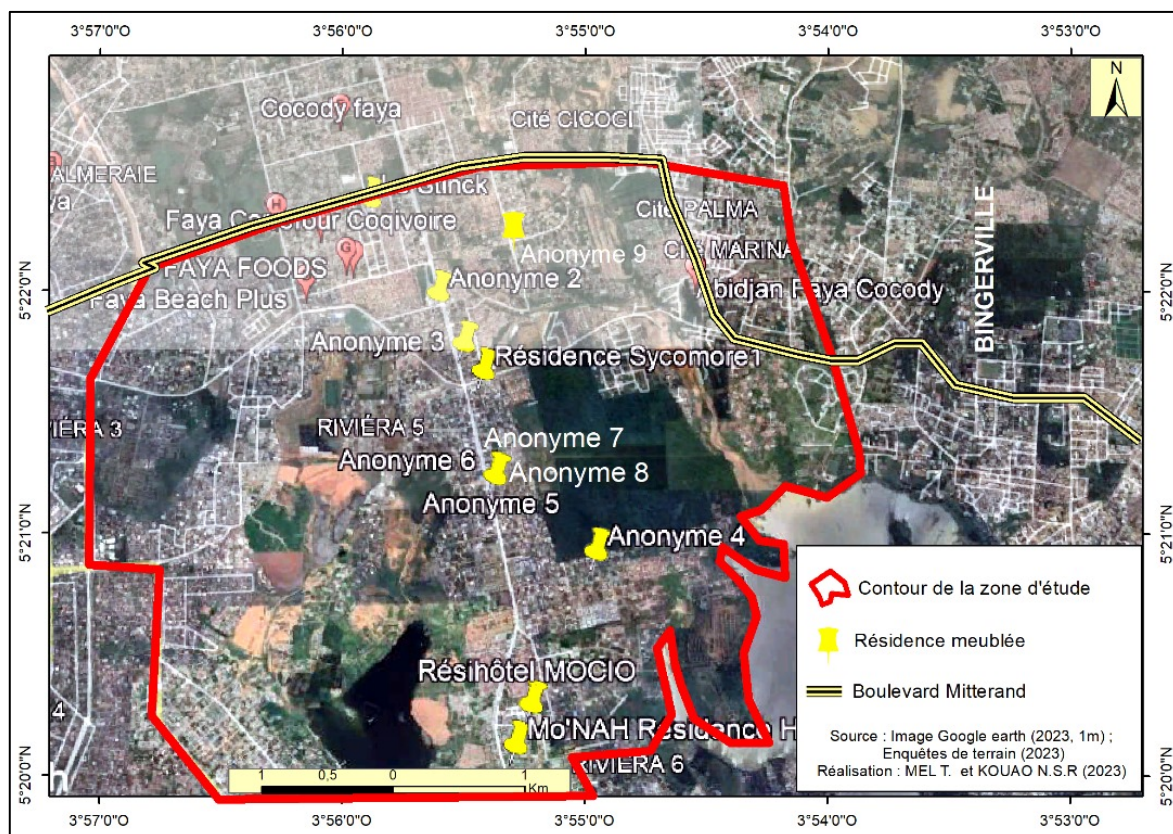
### 2.2- Une implantation spatiale liée au statut du quartier

La logique d'implantation spatiale des « résidences meublées » s'observe avec la figure 4

<sup>1</sup> Distant d'environ 2 km du boulevard Mitterrand.

<sup>2</sup> Perpendiculaire au boulevard Mitterrand après la « Baguette française », du côté droit en direction de Bingerville.

Fig. 4 : Les « résidences meublées » dans l'espace de Faya



Le constat majeur qui se dégage est que les « résidences meublées » de Faya sont implantées de part et d'autre de la voie « nouveau goudron ». L'accessibilité de la zone est la raison guidant les promoteurs. À cette variable, s'ajoute la disponibilité du standing recherché pour les locaux. En effet, la commune de Cocody à laquelle appartient Faya, fait partie des communes résidentielles d'Abidjan avec des habitats de haut standing. C'est donc un lieu indiqué pour cette activité qui vise une clientèle "sélectionnée". À propos, un promoteur renchérit : « C'est vrai que le phénomène s'observe un peu partout à Abidjan ; mais, le choix du local est déterminant. Vu l'investissement à faire, il est mieux de choisir un quartier qui offre plus de bâtis de standing, surtout quand tu vises une clientèle sélecte. » Cela justifie la place des « résidences meublées » à Faya. Il est à relever que les « Anonyme 5 », « Anonyme 6 »

« Anonyme 7 » et « Anonyme 8 » sont logées dans un même immeuble. Leurs coordonnées géographiques sont donc identiques, d'où la superposition de leurs symboles.

### 2.3- Des « résidences meublées » aux services personnalisés

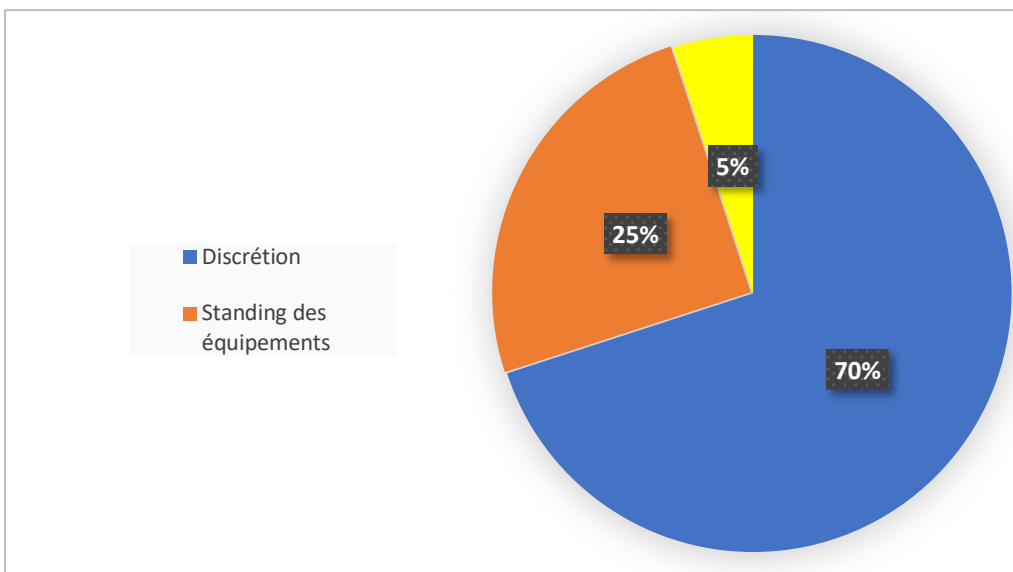
La floraison des « résidences meublées » se justifie par les multiples privilèges qu'elles offrent à la clientèle.

#### 2.3.1- Une discrétion offerte par l'anonymat des locaux

Trois avantages principaux sont offerts par les « résidences meublées », selon l'enquête (Fig. 5).



Fig. 5 : Avantages mentionnés par la clientèle des « résidences meublées »



Source : Enquêtes de terrain, août-octobre 2023

La discrétion est le premier service recherché par la clientèle (70%) des « résidences meublées ». Cette discrétion est favorisée par l’anonymat des locaux. Les

enseignes publicitaires y sont absentes, à l’exception de « MO’NAH Résidence Hôtel », « Résidence Sycomore 1 » et « RésiHôtel MOCIO » (Fig. 6).

Fig. 6 : Un bâtiment abritant des « résidences meublées » anonymes



Cliché : Trotsky MEL, octobre 2023

Ce bâtiment situé sur la voie « nouveau goudron » abrite quatre « résidences meublées » appartenant à quatre différents propriétaires : deux d'une pièce (studios), une de deux pièces (chambre-salon) et une de trois pièces (deux chambres et un salon). Une des « une pièce » et la « trois pièces » appartiennent à deux dames, quand le deuxième studio et la « deux pièces » sont pour des hommes. Aucun signe extérieur ne les met en exergue, comme le souligne ce client anonyme : « Cette résidence n'a pas de panneau publicitaire. Elle est logée dans un immeuble à

plusieurs habitations. Tu y entres et sors sans regarder forcément de gauche à droite, contrairement à un hôtel classique, parce qu'on te confond aux habitants permanents de l'immeubles ». Un autre élément de cette discrétion est l'inexistence de fiches de renseignements à transférer aux services de police. Comme pour dire "Ni vu, ni connu". À 25%, le standing des équipements est l'élément qui captive les visiteurs. De l'extérieur à l'intérieur (Fig. 7), ces résidences rivalisent d'inventivité.

Fig. 7 : L'intérieur de 3 résidences meublées

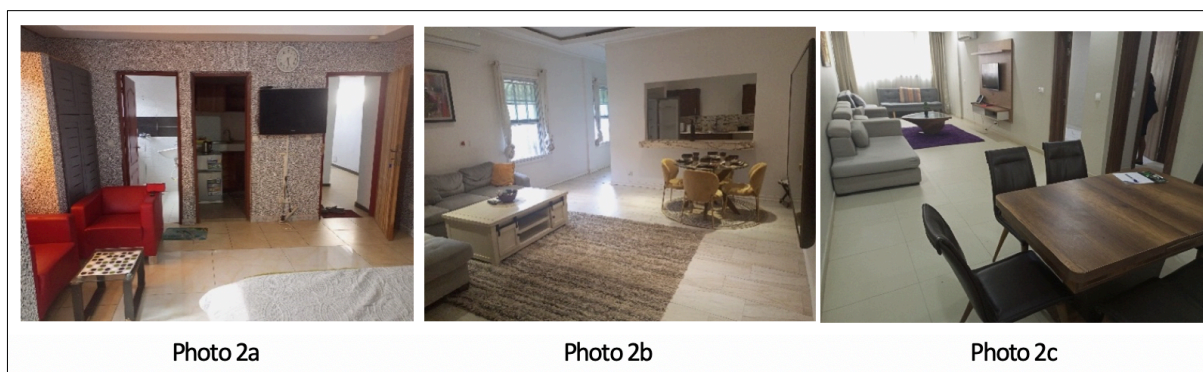


Photo 2a

Photo 2b

Photo 2c

Auteur : Trotsky MEL, octobre 2023

Si l'intérieur de la « 1 pièce » (Anonyme 2) sur la photo 2a est modeste, cela n'est pas le cas des deux « 2 pièces » de la photo 2b (Anonyme 4) et de la photo 2c (Résidence Sycomore 1) équipés de meubles haut de gamme. Les « résidences meublées » offrent tout ce dont un visiteur a besoin pour son séjour, entre autres : lit, table de travail, frigo, gazinière, micro-onde, plaque chauffante, climatiseur, chauffe-eau, mini-salon, téléviseur, table à manger, wifi, commode, ventilateur (pour ceux qui ne supportent pas la climatisation), électricité, eau courante, téléphonique filaire, chaînes cryptées, ustensiles de cuisine. « C'est comme dans la maison, tout y est. Et la différence avec les hôtels est que dans les hôtels, c'est pour aller dormir ; et puis aller chercher à manger au dehors. Or, là-bas (résidence meublée), tu peux même concocter une petite nourriture. », affirme Jean. Certaines mettent à disposition des clients des véhicules de location. Concernant les prix de location des « résidences meublées », ils varient selon le standing. Ainsi, le séjour dans la 1<sup>ère</sup> « deux pièces » (photo 2b, Anonyme 4) coûte 50 000 F CFA, alors que celui dans

la 2<sup>e</sup> « deux pièces » (photo 2c, Résidence Sycomore 1) revient à 70 000 F CFA.

Les résidences meublées dont les séjours sont compris entre 25 000 et 70 000 F CFA représentent 5% de l'activité. Ces séjours sont relativement plus élevés que dans les hôtels classiques. À titre indicatif, à « Akwaba Résidence Hôtelière », un hôtel classique situé dans le même secteur que « Résidence Sycomore 1 » et « Anonyme 2 », les « Suites » qui représentent le haut de gamme de l'hôtel classique sont à 30 000 F CFA les vingt-quatre heures (treize heures à douze heures). En face, « Anonyme 2 », de gamme moyenne des « résidences hôtels », propose 25 000 F CFA les vingt-quatre heures, quand « Résidence Sycomore 1 », le haut de gamme, propose 70 000 F CFA. La différence est donc nette quant aux coûts d'un séjour de vingt-quatre heures entre « résidences meublées » et hôtels classiques. L'anonymat des « résidences meublées » fait qu'il y a moins de regards à eux portés. Les dispositions sécuritaires sont moins impressionnantes que dans les hôtels classiques.

### 2.3.2. Des endroits de séjour pour une clientèle diverse mais élitiste

Il ressort de nos enquêtes que les clients des résidences meublées étaient à l'origine des « *benguistes* », appellation familière des ivoiriens vivant en Occident, qui rentrent au pays pour leurs différents séjours. Un gérant témoigne : « *Pendant les vacances où les « benguistes » rentrent au pays, nous refusons du monde. Des réservations sont faites même dès le mois de mars.* ». Les échanges avec les gérants présagent davantage de la diversité socio-professionnelle des clients, allant d'hommes

d'affaires aux réservations de nuits de noces de nouveaux mariés, en passant par des citoyens ordinaires, des hommes politiques, etc. Cependant, la clientèle reste sélecte et les coûts des séjours sont tributaires du confort d'intérieur.

### 2.3.3. Des locaux moins spacieux permettant une bonne maintenance

Le nombre de pièces de chacune des « résidences meublées » est mis en relief par le tableau 3.

Tabl. 3 : Typologie et composition en pièces des « résidences meublées »

Appellation	Localisation	Typologie	Nombre de pièces			
			1	2	3	Total
MO'NAH Résidence Hôtel	Près SDGUEF (Direction Générale des Impôts)	Maisons basses	8	4	2	14
Résihôtel MOCIO	Près SDGUEF (Direction Générale des Impôts)	Duplexe	7	0	0	7
Le Stinck	Laurier 8	Appartement				
Résidence Sycomore 1	Derrière supermarché « AB Center »		0	9	3	12
Anonyme 1	Cité Belle Rive	Maison basse	0	0	1	1
Anonyme 2	Près Pharmacie Route Abatta	Appartement	9	0	0	9
Anonyme 3	Près École Joseph Époux	Appartement	6	0	0	6
Anonyme 4	Près Groupe Scolaire Massita	Appartement	0	2	0	2
Anonyme 5	Près « carrefour bananier »	Appartement	0	1	0	1
Anonyme 6	Près « carrefour bananier »	Appartement	1	0	0	1
Anonyme 7	Près « carrefour bananier »	Appartement	0	0	1	1
Anonyme 8	Près « carrefour bananier »	Appartement	1	0	0	1
Anonyme 9	Près « carrefour nouveau goudron »	Appartement	2	1	0	3
Total			34	17	7	58

Source : Enquêtes de terrain, août-octobre 2023

Il ressort du tableau les faibles capacités d'accueil des « résidences meublées ». À l'exception de « Résidence Sycomore 1 » et de « MO'NAH Résidence Hôtel » dont le nombre de chambres dépasse la dizaine, la moyenne des chambres par résidence est de 3. La volonté de faire un "petit investissement" pour arrondir les fins de mois tout en échappant aux impôts pourrait le justifier. Aussi, ces nombres réduits d'installations favorisent-ils un entretien aisé des locaux. Chacune des résidences embauche une personne pour l'entretien, généralement des femmes. Les exceptions viennent de « Résidence Sycomore 1 », « MO'NAH Résidence Hôtel », « Résihôtel MOCIO »

et « Anonyme 2 » qui en embauche respectivement 4, 2, 2 et 2. Ces 4 résidences sont celles qui ont également un gardien.

### 2.4. Des « résidences meublées » aux facettes peu recommandables

Les habitants de Faya enquêtés sur leur connaissance des « résidences meublées » et du jugement qu'ils en font, ont déclaré leur reprocher plusieurs maux représentés par le tableau 4.

Tabl. 4 : Récriminations envers les « résidences meublées »

Récriminations	Habitants de Faya	
	Nombre	%
Non-paiement des impôts	33	44,00
Actes dépravants	12	16,00
Conflits de voisinage	7	9,33
Acceptation de mineures	6	8,00
Refuges de personnes malveillantes (dealers, braqueurs, assassins, etc.)	14	18,67
Mauvais traitement salarial des employés	3	4,00
Total	75	100,00

Source : Enquêtes de terrain, août-octobre 2023

Les principales plaintes des habitants sont le non-paiement des impôts, l'acceptation de personnes douteuses, les conflits avec le voisinage et les conditions de travail peu reluisantes des employés.

La première récrimination faite aux « résidences meublées » est leur non-paiement des impôts. Bien que n'étant pas des agents de recouvrement, les habitants enquêtés soutiennent à 44% que ces établissements se font de l'argent sans payer ce qui revient à l'État. Cette vision a été corroborée par les services des impôts. La personne ressource rencontrée affirme : « Il faut d'abord connaître leur existence, les avoir dans tes fichiers, avant de les imposer. Nous reconnaissons que c'est de la déperdition fiscale, mais nous sommes impuissants pour l'heure. Seul les réceptifs qui se sont déclarés comme tels sont imposés. »

Conséquemment, ces « résidences meublées » mènent une concurrence déloyale aux hôtels classiques. M. J.P.S. (Responsable d'exploitation d'un hôtel) le dénonce : « La concurrence est déloyale, parce que les "résidences meublées" n'ont aucune charge vis-à-vis de l'État, ne paient aucun impôt. Ils ne sont pas régularisés, rien ! ». L'enquête indique que seules « Résidence Sycomore 1 », « MO'NAH Résidence Hôtel » et « RésiHôtel MOCIO » sont en règle vis-à-vis de la comptabilité publique. Toutes les autres résidences engrangent de l'argent mais ne paient pas leurs impôts et taxes. Elles sont donc des niches fiscales.

#### 2.4.2. Des espaces peu sécurisés, propices aux individus malveillants

La sécurité est un maillon faible des « résidences meublées ». Logées majoritairement dans des immeubles où habitent des familles, la sécurité

est celle de tous les habitants. Dans l'ensemble, cette sécurité est uniquement matérialisée par les portails d'entrée des immeubles. Quelques rares immeubles sont surveillés par des vigiles et/ou bénéficient de la vidéosurveillance. Ceci explique, comme indexée par les populations, la présence d'individus peu recommandables dans ces « résidences meublées ». Pour 18,67% des avis, l'anonymat de ces réceptifs est mis à profit par des personnes à la moralité douteuse. Pour cet habitant semblant maîtriser la question, « Vu l'inexistence de fiches de renseignements des clients à transmettre à la police, ces résidences abritent très souvent des personnes recherchées (dealers, braqueurs, assassins, pédophiles, etc.) ». Pour d'autres (8%), obnubilés par le gain de la clientèle, ces établissements ferment les yeux sur l'âge des clients. Plusieurs sont ainsi accusés d'accepter des adolescents, des mineurs. « C'est très souvent que nous voyons des gamins sortir de cette résidence (Anonyme 9) proche de chez moi. Un scandale d'une jeune fille d'à peine 20 ans a éclaté ici impliquant trois adolescents dits "fils à papas". », s'offusque un voisin. Pour preuves, des décès suspects et abus sexuels y sont enregistrés dont les coupables se sont évaporés dans la nature. Le journal d'information en ligne, 7info, en relate quatre dans la capitale économique ivoirienne. Le premier est la mort, dans des circonstances non-encore élucidées, de Kady, une adolescente de dix-sept ans, dans la commune de Marcory, dans la nuit du samedi 02 avril 2022, après avoir passé la nuit dans une résidence meublée avec deux jeunes garçons de vingt-trois et vingt ans répondant au nom de Pitchou et Mobio. Le deuxième est le décès, le 11 janvier 2022, dans la commune de Koumassi, de quatre jeunes filles dans une résidence meublée. Le troisième est la mort dans une résidence meublée d'une jeune fille en début d'avril 2021 dans le

quartier d'Angré (commune de Cocody). Le quatrième est l'abus sexuel dans la commune de Yopougon, à la mi-novembre 2021, d'une lycéenne de quatorze ans, piégée par trois jeunes garçons. Dans ce même élan, 16% des enquêtés parlent d'actes sexuels déviationnistes tels les tournages de films pornographiques, l'organisation de partouzes, la pédophilie, l'homosexualité, etc.

#### 2.4.3. Une présence, source de conflits de voisinage

La proportion des habitants qui pointent du doigt les conflits de voisinage d'avec les « résidences meublées » est de 9,33%. En effet, la présence de ces établissements près des habitations, surtout la majorité située dans des immeubles à plusieurs appartements, n'est pas sans conséquence sur le voisinage. Plusieurs dénoncent la violation de leur intimité familiale par les ballets incessants de personnes de tous acabit. Un habitant faisant les frais de cette situation l'a si bien décrite : *« Savez-vous ce que cela fait de savoir que l'appartement voisin est un hôtel ? Les promoteurs pensent-ils au moins à nos enfants qui voient défiler constamment différentes personnes dans le même appartement ? Avec les filles d'Abidjan qui n'ont même plus de pudeur, il arrive que certaines gémissent jusqu'à nos oreilles lors d'ébats sexuels. Cela n'est pas gentil. »* Dans une autre résidence, le gérant reconnaît que les rapports avec les locataires voisins ne sont pas toujours aisés. *« Pour ne pas les envenimer, nous exigeons le moins de bruit possible de la clientèle durant le séjour »,* renchérit-il.

#### 2.4.4. Un personnel non-qualifié aux conditions de travail inconfortables

Du statut aux conditions de travail en passant par le niveau de qualification et le traitement, tout est disparate chez les employés des « résidences meublées ». Les treize employés enquêtés sont composés de sept hommes et six femmes. Majoritairement (53,85%), ces employés ont fait le premier cycle secondaire. Ceux du niveau primaire sont de 23,08%, et 7,69% n'ont pas connu l'école. L'éducation franco-arabe ou école coranique est de 15,38%. Aucun employé n'a fait de formation qualifiante dans l'hôtellerie ; et neuf sont à leur première expérience dans ce secteur contre quatre qui l'ont pratiqué antérieurement. Les employés sont composés de six personnels d'entretien, quatre gardiens-personnels d'entretien,

deux gardiens et un jardinier. Aucun n'est déclaré à la Caisse Nationale de Prévoyance Sociale (CNPS). L'emploi est donc vulnérable et subit les humeurs de l'employeur. La faiblesse du traitement salarial s'en suit. Tous les employés ne dépassent pas le Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti (SMIG) ivoirien passé de 60 000 à 75 000 F CFA le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Une, « MO'NAH Résidence Hôtel », a une gestion familiale.

Dans leur totalité, aucun employé n'a de liens de parenté avec son employeur. Si toutes les six femmes soutiennent n'avoir jamais été confrontées à des propositions indécentes de leurs employeurs ; cinq reconnaissent les avoir reçues au moins une fois de la part de clients. Si les rares résidences disposant de vigiles sont surveillées quasi-quotidiennement, les horaires de travail des personnels d'entretien sont fonction de la fréquence des clients. En présence de clientèle, l'entretien des locaux est assuré quotidiennement. En période creuse, les locaux sont nettoyés après le dernier client et ré-nettoyés avant le prochain client. Précisément, pour un local loué du vendredi au lundi, il est mis au propre le vendredi avant l'entrée du client ; et il est nettoyé le samedi, le dimanche et le lundi à la sortie du client. Si ce même local doit attendre jusqu'au vendredi qui suit, le personnel d'entretien ne vient généralement que le vendredi, avant l'entrée du client. La pénibilité des tâches, surtout de l'entretien, est fonction des surfaces concernées. Pour une résidence anonyme de deux chambres, le gardien assure en même temps les charges de personnel d'entretien. Ce dernier dit l'assurer sans problème. Dans une autre résidence anonyme, une seule dame assure l'entretien des cinq chambres. Cette dernière, en revanche, affirme que le travail est pénible, surtout que le traitement salarial avoisine à peine le SMIG. *« En période d'affluence, je suis là tous les jours pour les cinq chambres. Et ce n'est pas facile. Mais pour l'heure, je n'ai pas encore mieux »,* nous a-t-elle confié.

### 3. DISCUSSION

L'étude ressort trois principaux résultats : les « résidences meublées » sont promues par le secteur privé, elles offrent la discrétion et le confort à la clientèle, mais ont des pratiques décriées. Le phénomène « résidences meublées » ne cesse de prendre de l'ampleur sous tous les diapasons, selon qu'il n'existe pas de législation ou que celle-ci soit faible. Spatialement, l'étude a

montré que les « résidences meublées » sont très modestes en taille. En France également, une caractéristique des locations meublées est la petitesse de leur surface comparée aux autres types de biens (Trouillard 2014 : 18). La visitation des résidences meublées par des personnes plus ou moins aisées révélée par l'étude concorde avec Trouillard (2011 : 33-34) qui avance que si initialement les locataires de ce parc sont en majorité des ouvriers et des employés, les catégories moyennes et supérieures y sont désormais mieux représentées. Cependant, Samir (2012 : 93) avance que la situation sociale des occupants des hôtels meublés parisiens contribue à la connotation du lieu. Ainsi, ces lieux apparaissent marqués négativement par les termes du soupçon, de l'inquiétude, de la peur, de la rupture avec le confort et la sécurité du domicile.

Malgré l'absence de chiffres pour l'attester, les promoteurs des résidences meublées reconnaissent s'en tirer à bon compte ; ce qui justifie leur multiplication dans l'espace. Cela est corroboré par APUR (2018 : 1) qui note que les locations meublées de courte durée se sont développées d'année en année en raison de leur forte rentabilité et parce que répondant à la demande montante, touristique et professionnelle, pour un hébergement plus libre et spacieux au cœur des grandes villes. Et pour cause, pour Baldassara (2012 : 215) partie à la découverte de ce mode de location aussi rentable que méconnu, nul besoin d'être riche pour se lancer dans ce business.

En Côte d'Ivoire, la discrimination fiscale est le nœud du phénomène « résidences meublées ». « *Jusqu'à, aucune véritable législation sur le mode de fonctionnement n'existe* » (7info 2022 : 2). Cela créé une concurrence déloyale d'avec l'hôtellerie classique assujettie aux taxes et impôts, contrairement aux résidences qui s'en dérobent. Et pourtant, ces résidences ont des coûts de séjour plus élevés que dans les hôtels classiques. Par contre, en France, elles sont imposées ; mais de façon discriminatoire, de sorte à provoquer une hausse des prix des logements normaux ou l'absence de ceux-ci. Le Particulier (2008 : 112) dit que la location meublée bénéficie d'une réglementation plus souple et d'une fiscalité attractive, et permet de percevoir des revenus durablement exonérés de taxation. Dans ce contexte, les locations de meublés de tourisme sont devenues une source de défiance pour les métropoles et villes moyennes touristiques, qui les évoquent comme une activité participant à la

réduction du parc des résidences principales, notamment locatives, et à l'accentuation des tensions du marché immobilier (AUAT 2023 : 2).

Partout, le débat porte sur l'encadrement des « résidences meublées » en plein essor. En Côte d'Ivoire, NCI News – 19h50 (2023) annonce une vaste opération de leur identification par le ministère de tutelle. En France, l'essor de l'activité de location de meublés a provoqué à plusieurs reprises l'intervention du législateur. Plusieurs textes sont pris visant à contrôler le développement démesuré de l'offre de meublés, tout en protégeant le parc locatif résidentiel : entre autres, le recensement du parc d'hébergements marchands par la télédéclaration et la suppression probable à venir d'une partie des avantages fiscaux liés à la location meublée (AUAT 2023 : 18). Ce qui fait dire à Mahamadou (2019 : 35) que si la location meublée reste plus intéressante en raison des charges fiscalement déductibles qui sont avantageuses, mais aussi à l'amortissement du bien qui n'est pas possible en location nue, il faut aussi se demander si cette niche ne va pas disparaître en raison de la proposition faite par le Conseil des prélèvements obligatoires de la Cour des Comptes, d'unifier la location nue et la location meublée, ce qui rendait impossible l'amortissement du bien.

## CONCLUSION

L'intrusion des « résidences meublées » en Côte d'Ivoire, et particulièrement à Abidjan, sa capitale économique, est un phénomène relativement récent, remontant à ces 10 dernières années. Conçues initialement pour héberger les ivoiriens vivant en Occident pendant leurs congés au pays, ce phénomène s'est mué en l'accueil d'une diversité de clients. Le quartier Faya de la commune de Cocody réputée héberger la bourgeoisie du pays, est en ligne de mire dans l'implantation de ce type de réceptifs. D'hommes d'affaires cossus à de simples salariés, ce business intéresse plusieurs catégories de personnes, avec une présence relativement remarquable de la gente féminine. Ces « résidences meublées » doivent leur succès à plusieurs facteurs, essentiellement à la discrétion offerte à la clientèle et la qualité de l'équipement d'intérieur. Néanmoins, plusieurs maux leurs sont imputés. Elles sont réputées échapper à la comptabilité publique, jouant sur leur anonymat dans l'espace. Il appartient à l'État de doter ses services des impôts d'arsenaux réglementaires aux fins de stopper ces déperditions de ressources de la part des dites « résidences

meublées ». L'annonce de l'opération de leur identification est un signal prometteur. De là, comme l'a relevé NCI News – 19h50 (2023), l'invitation du

### RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

7info, 2022. *Marcory, une autre jeune fille trouve la mort dans une résidence meublée* (<https://www.7info.ci/marcory-une-autre-jeune-fille-trouve-la-mort-dans-une-residence-meuble/>).

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse (AUAT), 2023. *La location de meublés de tourisme et ses impacts sur les marchés locatifs à Toulouse et Albi*, 24 p.

APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme), 2001. "Les Hôtels meublés à Paris", étude réalisée par Jankel S. sous la direction de Jean-Marie A., 30 p.

APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme), 2018. *Locations meublées de courte durée : Quelle réponse publique ?*, Note N° 128, 20 p.

BALDASSARA Laurène, 2012. « Réussir dans la location saisonnière », *Collection Vie Professionnelle*, Leduc.S Editions, 240 p.

DOLE Caroline & WILLEMIN Nicolas, 2018. « Hôtellerie en Afrique subsaharienne : quels impacts sur le développement durable ? », *Secteur Privé & Développement, Hors-série Secteurs hôtelier et touristique en Afrique, un marché en plein essor*, pp.10-13.

LE PARTICULIER (Edition), 2008. *Location meublée et saisonnière*, 138 p.

MAHA Oscane, 2019. « Cocody/Urbanisation du quartier Faya. Le nouvel Abidjan », *CanalBlog* (<http://oscanemaha.canalblog.com/archives/2019/06/19/37442253.html>).

MAHAMADOU Diakité, 2019. *La location meublée : une niche fiscale ?*, Master 2 Comptabilité-Audit-Contrôle, Université Grenoble Alpes, France, 45 p. ffumas-02319817

Guichet unique du tourisme à leur endroit pour se conformer aux dispositions légales pour la création de ce type d'hébergements, aura tout son sens.

MEL Egue Alphonse Charles Trotsky, 2013. *La décentralisation à l'épreuve de la crise économique en Côte d'Ivoire*, Thèse Unique de Doctorat, Institut de Géographie Tropicale (IGT), Université Félix Houphouët-Boigny d'Abidjan-Cocody, Côte d'Ivoire, 509 p.

Nouvelle Chaîne Ivoirienne (NCI), 2023. *Résidence meublée : un business en plein essor*, NCI News – 19h50, <https://www.youtube.com/watch?v=hNq9l7P060Q>.

SAMIR Hadj Belgacem, 2012. « Céline Barrère, Claire Lévy-Vroelant, *Hôtels meublés à Paris, enquête sur une mémoire de l'immigration* », *Lectures* [En ligne], Les comptes rendus, mis en ligne le 14 octobre 2012, consulté le 09 décembre 2023.

URL : <http://journals.openedition.org/lectures/9493> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/lectures.9493>

SPECHT Charlotte, 2018. « Le secteur hôtelier en Afrique subsaharienne, un marché en plein essor », *Secteur Privé & Développement, Hors-série Secteurs hôtelier et touristique en Afrique, un marché en plein essor*, pp. 6-9.

TROUILLARD Emmanuel, 2011. « La location meublée à Paris et en Petite Couronne : métamorphoses d'un statut d'occupation », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 526, mis en ligne le 23 mars 2011, consulté le 09 décembre 2023.

URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/23564> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.23564>

TROUILLARD Emmanuel, 2014. « L'ancrage territorial des « résidences avec services » privées en Île-de-France : une géographie d'actifs immobiliers financiarisés ? », *L'Espace géographique*, 2014/2 (Tome 43), p. 97-114. DOI : 10.3917/eg.432.0097.

URL : <https://www.cairn.info/revue-espace-geographique-2014-2-page-97.htm>  
<https://mairiecocody.com/cocodybref.php#>

---

## AUTEUR

Trotsky **MEL**

Enseignant-Chercheur - Maître-Assistant en Géographie

Université Jean Lorougnon GUEDE (Daloa - Côte d'Ivoire)

Courriel : [Eg.MBada@gmail.com](mailto:Eg.MBada@gmail.com)



---

## © Édition électronique

URL – Revue Espaces Africains : <https://espacesafricains.org/>

Courriel – Revue Espaces Africains : [revue@espacesafricains.org](mailto:revue@espacesafricains.org)

ISSN : 2957-9279

Courriel – Groupe de recherche PoSTer : [poster\\_ujlog@espacesafricains.org](mailto:poster_ujlog@espacesafricains.org)

URL – Groupe PoSTer : <https://espacesafricains.org/poster/>

## © Éditeur

- Groupe de recherche Populations, Sociétés et Territoires (PoSTer) de l'UJLoG

- Université Jean Lorougnon Guédé (UJLoG) - Daloa (Côte d'Ivoire)

## © Référence électronique

Trotsky MEL, « Les « Résidences meublées » dans l'espace abidjanais, une offre nouvelle de logement aux facettes contrariées : cas du quartier Faya (commune de Cocody) », Revue Espaces Africains (En ligne), 3 | 2023 (Varia), Vol. 1, ISSN : 2957- 9279, mis en ligne, le 30 décembre 2023, p. 122-138.



---

## INDEXATIONS INTERNATIONALES DE LA REVUE ESPACES AFRICAINS

---



[Voir la page de la revue dans Road](#)



[Voir la page de la revue dans Mirabel](#)



[Voir la page de la revue dans Sudoc](#)

---