

Habiter

Abidjan

Anatomie du logement pour le plus grand nombre

Habiter

Abidjan

Anatomie du logement pour le plus grand nombre

Camille Kevorkian

Énoncé théorique de Master 2024 - 2025

École Polytechnique Fédérale de Lausanne

Sous la direction de Prof. Jérôme Chenal

Directeur Pédagogique : Prof. Anja Fröhlich

Maître EPFL : Clemens Waldhart

Avant-propos

Dans un contexte en pleine mutation, marqué par une urbanisation rapide, des inégalités sociales et une demande croissante de solutions adaptées, étudier le logement social en Côte d'Ivoire présente un certain intérêt. Habiter un lieu, en tant que rapport à l'espace, au monde et à soi, nous en apprend beaucoup sur l'environnement en question et ses composantes. Il est le reflet de pratiques culturelles et sociales distinctes et dépasse l'unique fourniture d'un habitat pour devenir un levier essentiel d'accès à la ville et à ses ressources. Enfin, il offre une place importante à la réflexion pour l'émergence de politiques adaptées aux réalités locales et aux aspirations des habitants. Sans prétendre, ni ambitionner de pénétrer tous les rouages et complexités des problématiques que l'accessibilité à un logement décent pour tous soulève, mon intention est d'offrir au lecteur une plongée dans un univers qu'il ne connaît peut-être pas encore, qui, au fil des pages, lui révélera les multiples dimensions de ce sujet, révélateur de dynamiques propres. Cet écrit est né du désir de me reconnecter à mes origines africaines et d'approfondir ma compréhension d'un contexte que, jusqu'à présent, je n'ai pu appréhender qu'avec une certaine distance, au gré de mes voyages ponctuels dans la ville. Il s'inscrit ainsi dans une volonté de mieux cerner les enjeux en présence et, à terme, d'y apporter contribution, tout en restant consciente des obstacles qui jalonnent ce chemin.

2025, Camille Kevorkian

Ce document est mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution (CC BY <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

Les contenus provenant de sources externes ne sont pas soumis à la licence CC BY et leur utilisation nécessite l'autorisation de leurs auteurs.

Avant-propos	5
Introduction	9
CONTEXTE HISTORIQUE, POLITIQUE, URBAIN	19
<i>Des villages Ébriés à la capitale coloniale</i>	19
<i>Développement urbain</i>	24
UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AUX ENJEUX MULTIPLES	37
<i>Ère coloniale : Les prémices de l'habitat social</i>	37
<i>Ère postindépendance, 1960-1980</i>	43
• Une définition de l'habitat moderne	44
• Au service de l'aménagement urbain	59
• Le contre modèle : la concession urbaine	65
ABIDJAN, AUJOURD'HUI	79
<i>La rue, la ville</i>	79
<i>Trouver un chez soi</i>	99
<i>Depuis 2011 : Un contexte néolibéral</i>	106
• L'offre et la demande	111
• Les sites	118
PERSISTANCES ET MUTATIONS	165
<i>Adaptabilité et gestion</i>	165
<i>Hier et aujourd'hui</i>	227
VERS D'AUTRES MODÈLES	233
<i>Diversifier</i>	233
<i>Restructurer</i>	240
Conclusion	246
Bibliographie	248

Introduction

Abidjan, autrefois petit village de pêcheurs, est aujourd’hui une métropole de bientôt 6,5 millions d’habitants.¹ Point de départ du chemin de fer Abidjan-Niger depuis 1904,² la « *Perle des Lagunes* » concentre aujourd’hui plus du cinquième de la population totale du pays.³ Sa géographie est une composante essentielle de son identité et de son développement urbain. Située sur la côte sud-est de la Côte d’Ivoire, elle s’étend entre mer, lagunes et plateaux. Abidjan est aussi une ville à deux vitesses, marquée par des disparités profondes. D’un côté, la modernité et la richesse des quartiers aisés affichent le dynamisme économique du pays. De l’autre, la réalité révèle un manque de ressources pour accéder à des logements décents, puisque plus de la moitié de la population urbaine vivait dans des bidonvilles en 2022.⁴ Aujourd’hui, le déficit de logements est estimé à 800 000 unités.⁵ L’indisponibilité du foncier et l’incapacité financière des ménages aux faibles revenus à accéder à l’offre au vu des prix pratiqués actuellement sur le marché figurent parmi les explications de ce manque. Les conséquences directes sont aussi perceptibles sur le paysage urbain : spéculation foncière et immobilière, prolifération des quartiers précaires, étalement

.....

1. 6 321 017 dans le District Autonome d’Abidjan selon RGPH 2021

2. Manou-Savina, “Eléments Pour Une Histoire de La Cour Commune En Milieu Urbain. Réflexions Sur Le Cas Ivoirien”, 312.

3. Ministère du Plan et du Développement, “Recensement Général de La Population et de l’Habitat, 2021.”

4. CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, “Annuaire Sur Le Financement Du Logement En Afrique 2023.”

5. “Logement et Cadre de Vie | Portail d’Informations et de Promotion l’Économie de Côte D’Ivoire.”

urbain etc. Apparu dans les années 1960, peu après l'indépendance du pays, le logement social répond à une croissance rapide de la population urbaine et un important exode rural, la ville étant devenu un véritable pôle économique. Une lutte contre les « *taudis* » fut menée, répondant alors à la volonté d'offrir aux populations un meilleur cadre de vie, garant d'un certain confort et visant également à supprimer une réalité dérangeante pour les Pouvoirs Publics.⁶ (*Et de quoi dépend cette qualité de vie ?*). L'architecture de cette période de décolonisation endosse une ossature politique forte : elle porte une idéologie et des convictions assumées, dont celle de renvoyer une image résolument moderne, non moins inspirée par l'Occident. En réalité, force est de constater qu'une exclusion importante de la population cible est observée. « *Le recensement de 1988 classait 24 % de la population dans les opérations groupées (comprendant les opérations des sociétés immobilières), 58 % dans l'habitat sur cour (évolutif), et 14 % dans l'habitat précaire* ». ⁷ De son positionnement géographique, ses formes et ses dispositions spatiales, l'habitat social nous en apprend sur ceux qui le produisent et surtout ceux qui l'habitent. Perméable à son contexte, il est le témoin des épisodes politico-économiques du pays et des pratiques socio-spatiales des populations.

Après avoir rappelé les origines de la ville, son contexte politico-économique puis dessiné son ADN, nous explorerons alors la politique de l'habitat mise en place dès l'indépendance à travers la production étatique de logements

6. N'Guessan, "Devant et Derrière Les Murs : La Qualité de La Vie Dans l'Habitat Économique D'Abidjan", 451.

7. Haeringer, "Abidjan." 429.

économiques, garante d'un modèle à diffuser au plus grand nombre ainsi que son évolution. Les exclus du système se tournent vers d'autres manières d'habiter la ville : contre-modèle toujours prédominant du paysage abidjanais, nous nous pencherons sur la « *cour commune* » - logement populaire non étatique - et tenterons de comprendre en parcourant l'histoire de ce type, son contexte, ses dispositions spatiales, quelles interrelations existent entre ces différents modes d'habiter. Une politique de l'habitat alors menée originellement au service du plan urbain par l'État « *promoteur* » à l'ère post-indépendance cédera le relais à un État « *régulateur* », ⁸ cessant de construire et déléguant cette responsabilité aux promoteurs privés. Le Programme Présidentiel de Logement Social Économique (PPLSE) est initié dès 2011 avec la fin de la crise post-électorale et vise avec la construction de 150 000 unités de logements sociaux - économiques à combler d'ici 2025 ce déficit toujours plus important ainsi qu'à reprendre la main sur la fabrique de la ville. Fin 2022, environ 30 000 logements sont réalisés. ⁹ Ce contexte présent sera aussi notre terrain pour rendre compte des mécanismes actuels de production des logements sociaux-économique, allant de son accessibilité à sa capacité d'appropriation, du point de vue de l'offre mais surtout de la demande. Il nous permettra de situer dans l'histoire des politiques de logements sociaux, ses persistances et mutations.

8. N'goran, Fofana, Akindès, *Redéployer l'État par le marché : la politique des logements sociaux en Côte d'Ivoire*,

9. Ministère de l'Économie, du Plan et du Développement 2024

La méthodologie adoptée repose sur une démarche qualitative, visant à comprendre en profondeur les dynamiques de production des logements sociaux à travers le temps. Elle s'appuie sur une recherche documentaire, des expériences personnelles de la ville et un voyage d'étude réalisé en novembre 2024. Ce dernier aura permis des rencontres directes avec les acteurs-clé impliqués dans la production de logements sociaux-économiques, tant dans le passé qu'aujourd'hui. Des entretiens semi-directifs réalisés auprès des résidents, des décideurs publics, des promoteurs immobiliers ont été privilégiés, aux côtés de l'observation directe sur des sites sélectionnés. Ces choix furent guidés par leur pertinence respective au regard des contextes socio-économiques et urbains spécifiques à chaque époque étudiée, permettant de mettre en lumière les évolutions et les continuités dans les stratégies de production des logements sociaux, tout en tenant compte des particularités historiques et géographiques de chaque site. Pour élargir le cadre d'analyse et enrichir les perspectives, des entrevues ont aussi été menées sur place avec architectes, urbanistes, cadres universitaires et fondateurs d'ONG et ont permis de confronter et de contextualiser les points de vue, offrant ainsi une vision plus globale et critique. Enfin, des rapports, études et autres documents primaires ont été mobilisés pour compléter et croiser les informations.

La Côte d'Ivoire, pays d'Afrique de l'Ouest est bordé par le Mali et le Burkina Faso au nord, le Liberia et la Guinée à l'ouest, le Ghana à l'est, et l'océan Atlantique au sud. D'une superficie de 322 462 km², sa population est estimée à environ 29 389 150 habitants en 2021.¹⁰ La densité varie considérablement selon les régions allant de 19 hbts/km² dans la région du Bounkani à 2 944 hbts/km² dans le District Autonome d'Abidjan, représentant à lui seul 21,5% de la population totale.¹¹ Tandis qu'Abidjan est la plus grande ville et pôle économique, la capitale politique et administrative est depuis 1983, Yamoussoukro - ville natale de l'ancien président Félix Houphouët-Boigny.

On peut affirmer que le pays se compose de deux régions climatiques clairement distinctes, lesquelles influencent son caractère physique et culturel : le climat équatoriale humide et le climat tropical de savane.¹² La ville d'Abidjan bénéficie d'un climat subéquatorial, chaud et humide, avec deux saisons des pluies et deux saisons sèches.¹³

Le pays compte en son sein quatre grands groupes ethniques (Mandé, Krou, Gour, Akan) et une soixantaine d'ethnies (Sénoufo, Malinké, Baoulé etc.). Il accueille aussi une population non ivoirienne très importante. Les religions principales sont l'islam et le christianisme, avec également des pratiques religieuses traditionnelles.

10. Ministère du Plan et du Développement, "Recensement Général de La Population et de l'Habitat, 2021."

11. *Ibid.*

12. Présidence de la République de Côte d'Ivoire, "Présentation."

13. ONU Habitat, "Côte d'Ivoire : Profil Urbain D'Abidjan", 7.

Le logement social - économique

Le concept de logement social est apparu en Europe, notamment dans les pays industrialisés comme la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni, où l'urbanisation rapide du XIX^e siècle entraîne des conditions de vie précaires pour les populations ouvrières. En France, d'abord porté par des philanthropes et industriels, il est rapidement devenu l'affaire de l'État. En Côte d'Ivoire, selon la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'Habitat sur le territoire de la République de Côte d'Ivoire, l'Article 4 stipule que :

La politique de l'habitat vise généralement à fournir à chaque citoyen un logement décent à un prix abordable (...) L'accès à un logement décent est un droit fondamental du citoyen garanti par l'État.

Dans la zone UEMOA,¹⁴ l'abordabilité du logement se réfère à un coût ne privant pas les occupants de la possibilité de couvrir les frais d'autres besoins essentiels et d'exercer leurs droits fondamentaux.¹⁵ Dès lors, il est utile de relever à ce stade de la différence qui peut exister entre logement social et logement abordable. En effet, le logement social s'adresse aux ménages les plus démunis et exclus du marché. Il est attribué selon des critères sociaux définis et cherche alors à offrir un logement accessible à ceux qui en ont le plus besoin. Le logement abordable, en revanche, est moins cher que le marché, mais ne cible pas uniquement les plus démunis. Il s'adresse à une population plus large, comme les

fonctionnaires ou les salariés à revenus modérés. En Afrique, les politiques de « logement social » ressemblent alors souvent au modèle du logement abordable. Bien que les prix soient réduits, ils restent inaccessibles pour les plus pauvres, excluant ainsi les ménages les plus vulnérables et profitant principalement aux classes moyennes.¹⁶ En 2019, le Ministre-Gouverneur du District Autonome d'Abidjan proclame alors qu' « *un logement est dit social si les conditions dans lesquelles il est offert permettent à des ménages en difficulté d'y accéder plus facilement qu'à ceux qui relèvent de mécanismes strictement marchands.* » Une définition apparaissant alors comme évolutive et étroitement liée à son contexte, faisant aujourd'hui de sa signification précise une donnée essentiellement technique.

Le logement social est un logement de 2 à 4 pièces d'un coût maximum de 12,5 millions de FCFA hors taxe (20,830 US\$), bâti sur un terrain individuel de 90 à 100m², avec une surface utile de 35 à 55m².

(...)

Le logement économique est un logement de 3 à 5 pièces d'un coût maximum de 23 millions de FCFA hors taxe (38,330 US\$), bâti sur un terrain individuel de 120 à 150m², avec une surface utile de 40 à 60m².¹⁷

.....

16. Baro, "Le Marché Locatif Social, Une 'Véritable Alternative' Aux Politiques Publiques d'Accession à La Propriété Pour Les Ménages Les Moins Aisés - CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa."

17. Présentation du Ministre Gouverneur du district autonome d'Abidjan

14. Union économique et monétaire ouest-africaine

15. Centre d'Excellence de l'Habitat, "Manuel de Collecte de Données", 17.

Le Grand Abidjan

Treize communes composent le district d'Abidjan depuis 2000 (Adjamé, Plateau, Yopougon, Abobo, Cocody, Treichville, Port-Bouët, Koumassi, Marcory, Attécoubé, Anyama, Bingerville et Songon). Avec les communes de Grand-Bassam, Bonoua, Alépé, Azaguié, Dabou et Jacqueville, elles représentent désormais le Grand Abidjan.¹⁸

Les modes d'habiter et les dynamiques spatiales

Bien que non restreint à la sphère résidentiel, ce terme tente de saisir les relations espaces habités-individus, mettre en avant la manière dont les individus résident mais aussi le rapport à l'espace que le mode résidentiel exprime.¹⁹ Au delà de l'occupation et l'appropriation, ces modes prennent en compte le quotidien, en lien avec les déplacements, le quartier, les vécus etc.²⁰ Les traditions culturelles, conditions économiques, choix personnels, contraintes liées à l'accessibilité, politiques urbaines et évolutions démographiques les influencent. Les dynamiques spatiales évoquent les changements à l'échelle du territoire.

Un modèle d'habiter peut influencer les modes d'habiter. A la manière dont un modèle d'habitat pavillonnaire favoriserait des modes d'habiter centrés sur l'individualisme. À contrario, ils peuvent aussi transformer ou enrichir un modèle d'habiter, par l'adaptation ou la résistance aux cadres établis.

.....
18. Schéma directeur d'urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA)

19. Stock, "Pratiques Des Lieux, Modes d'Habiter, Régimes d'Habiter : Pour Une Analyse Triologique Des Dimensions Spatiales Des Sociétés Humaines."

20. Mathieu, "Mode d'Habiter : Un Concept à l'Essai Pour Penser Les Interactions Hommes-Milieus."

CONTEXTE HISTORIQUE, POLITIQUE, URBAIN

Des villages Ébriés à la capitale coloniale

Les *Bidjan*, fratrie Tchaman²¹, sont issus du peuple lagunaire issu du groupe Akan. Habitant l'espace géographique d'Abidjan²² lorsque les colons prennent le contrôle de la ville, ils sont originellement répartis sur sept villages - Adjamé, Abidjanto, Abidjanté, Santé, Locodjro, Cocody, Anoumabo. Selon la tradition orale, initialement chasseurs, ils adoptèrent la pêche après qu'une rencontre avec des pêcheurs près de la lagune ait inspiré leur installation permanente sur ses rives.²³ Les Européens, premièrement les Portugais, firent leur apparition sur la côte ivoirienne dès 1470. Si les Français s'établissent dès 1687, c'est en 1843 qu'ils installent des comptoirs à Assinie et Grand-Bassam, consolidant leur présence sur le territoire en vue d'étendre leur domination en Afrique.²⁴ La Côte d'Ivoire est fondée en tant que colonie française autonome par le décret du 10 mars 1893. Grand-Bassam est alors 1^{ère} capitale des colons et voit son commerce prospérer malgré les révoltes locales et les épidémies de fièvre jaune. Cependant, son insalubrité et une épidémie majeure en 1899 en-

.....

21. ou Ebriés

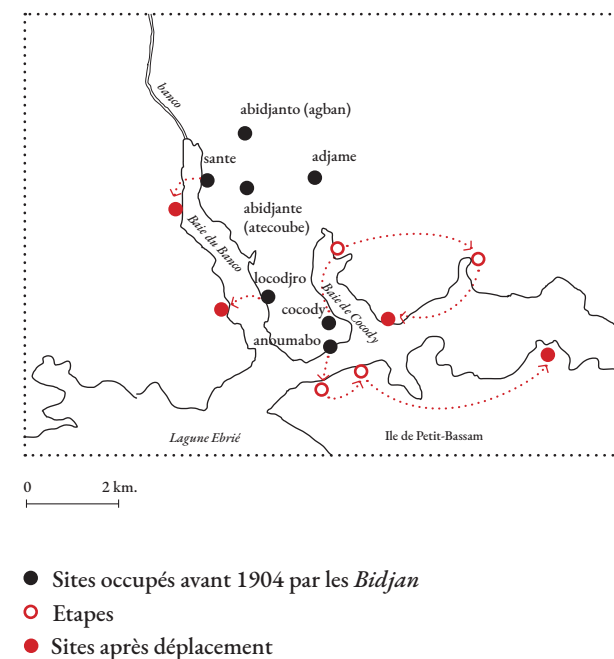
22. Aliman Fabrice, "Les Bidjan, un peuple Kyaman peu connu dans le district autonome d'Abidjan", 29.

23. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 31.

24. District Autonome d'Abidjan, "L'histoire".

traînent la perte de son statut de capitale après seulement six ans.²⁵ Bingerville (territoire des *Kwè*)²⁶ sera alors capitale intérimaire jusqu'à ce qu'Abidjan, 3^{ème} capitale dès 1934, fut doté de la construction du wharf de Port-Bouët en 1927, relié au chemin de fer en 1931.²⁷ Candidate parfaite dès les premières investigations lancées, « *la baie d'Abidjan-Santè qui, située à 40 km seulement à l'ouest de Grand-Bassam, offrait en plus l'avantage d'être dominée par une colline de 30 mètres de hauteur* ». ²⁸

Le lotissement d'Abidjan débute réellement dès 1903.²⁹ Les villages Tchaman occupant alors le Plateau sont chassés. La désormais « *ville blanche* » s'étendant entre les baies du Banco et de Cocody est ainsi séparée par la lagune Ebrié et les camps militaires des « *villes indigènes* » que sont Anoumabo qui deviendra Treichville, Adjame et Nouveau Cocody.³⁰ La ville est ainsi conçue sur ces principes ségrégationnistes. Jusqu'en 1931, l'absence de liaison permanente, le bac³¹ cessant la nuit, renforce cette division.



Le territoire des *Bidjan* et déplacement progressifs des villages, 1904-1934

Redessin sur base de : Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 40-65.

25. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 49.

26. *Ibid.*, 57

27. District Autonome d'Abidjan, "L'histoire".

28. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 54.

29. *Ibid.*, 64.

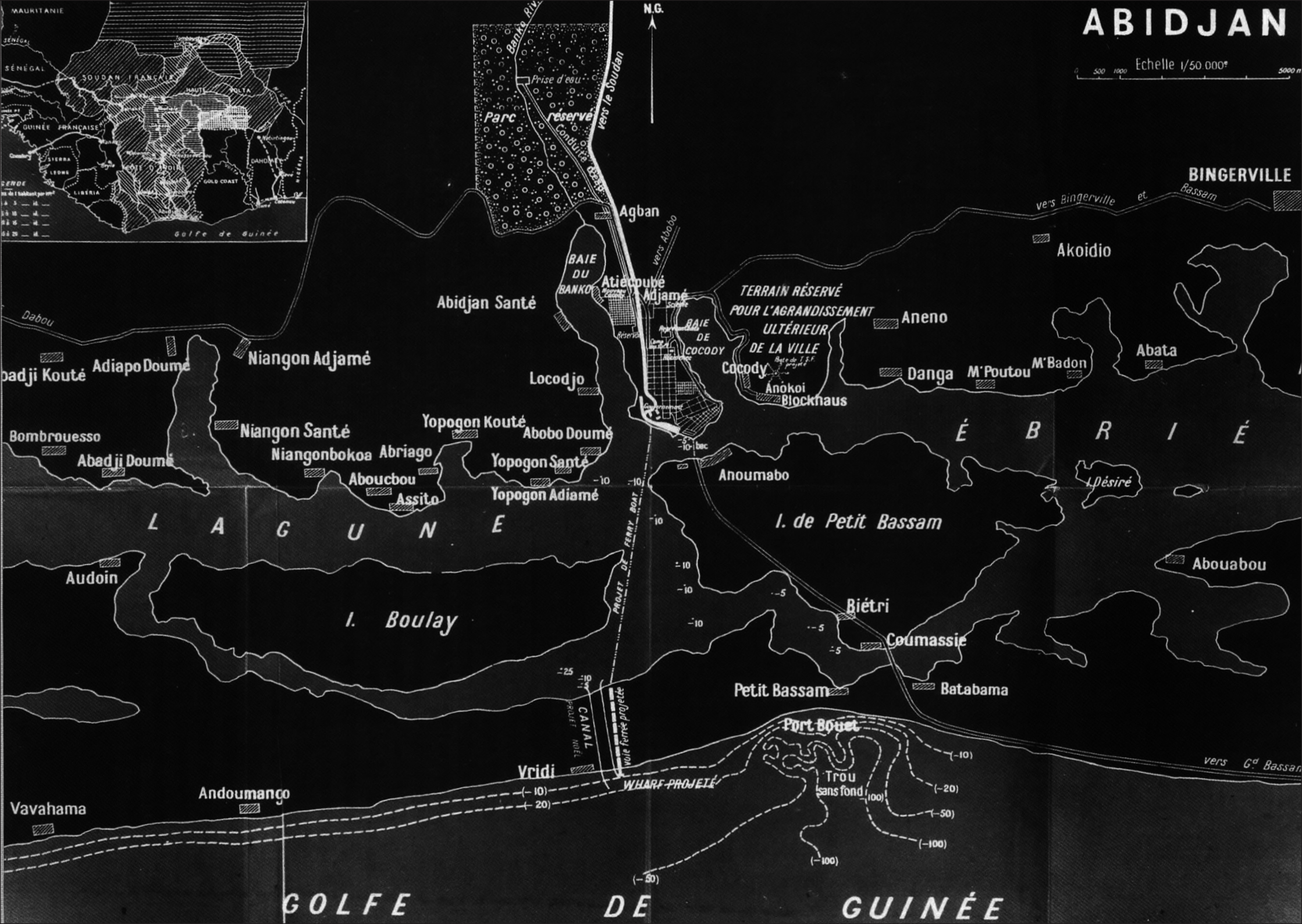
30. *Ibid.*, 64-67.

31. Bateau



ABIDJAN

Echelle 1/50 000^e



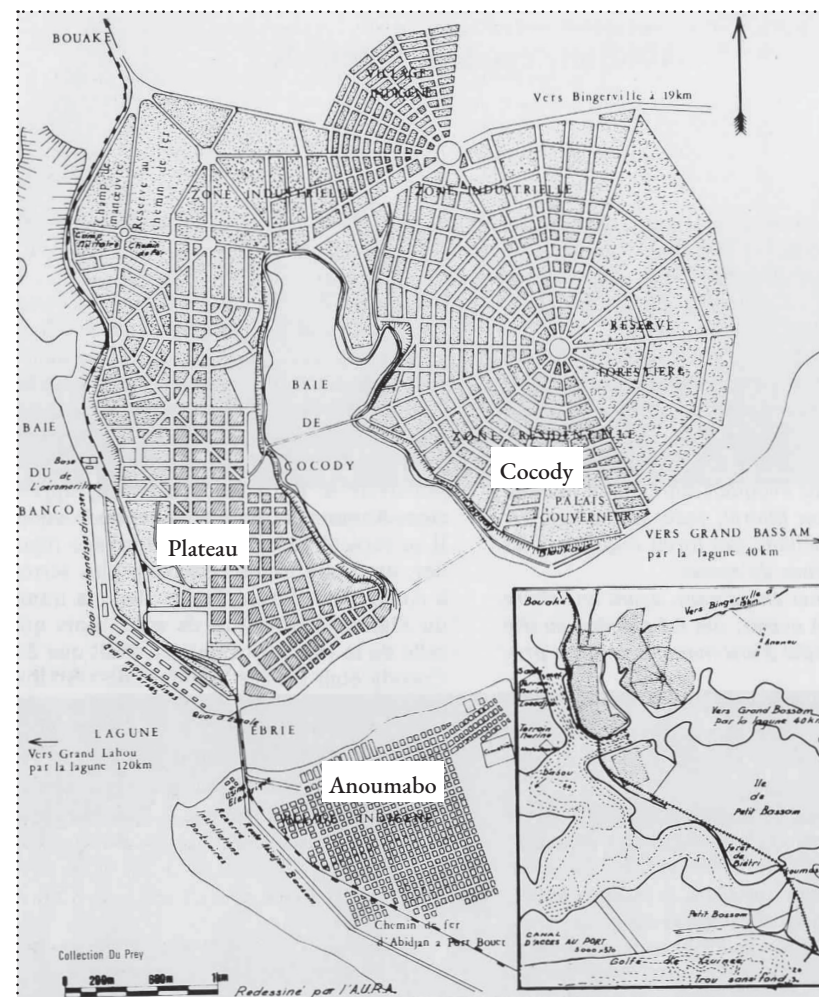
Développement urbain

L'histoire de la planification urbaine à Abidjan débute en 1928, où la ville, qui compte alors 5 000 habitants, se dote de son premier véritable plan d'urbanisme : les rues des quartiers d'Anoumabo, aujourd'hui Treichville, du Plateau et de Cocody sont tracées.³² Une structure reposant sur le zoning, incarnant les principales préoccupations des métropoles européennes.³³ Le Plateau - site ventilé - est tracé sur une trame généreuse de 50 m. par 50 et réservé pour les institutions gouvernantes, leur maisons de commerce et résidence. Cocody - aux atouts similaires - est prévu pour l'extension des résidences européennes et ainsi relié au Plateau. Enfin, sont planifiés les quartiers indigènes pour la population africaine composés au nord, d'Adjamé - séparé au nord du Plateau par le camps militaire, à l'est par une importante zone industrielle - et au sud, de Treichville - séparé du Plateau par la lagune. La trame bien plus serrée à Treichville de 20 m. par 20 montrera rapidement ses limites.³⁴ Dans les écrits de Diabaté et Kodjo, on discerne une tentative dans les quartiers africains – à l'exception de la zone réservée aux travailleurs du secteur moderne – de recréer l'atmosphère chaleureuse des villages, avec des communautés africaines regroupées par affinités ethniques. Les différentes atmosphères des zones planifiées sont décrites ainsi :

32. Venard, "25 ans de planification urbaine", 20.

33. Steck, "Abidjan et Le Plateau : Quels Modèles Urbains Pour La Vitrine Du 'Miracle' Ivoirien ?", 218.

34. Chenal et al., *Quelques rues d'Afrique*.



1^{er} plan d'urbanisme, 1928

Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 76.

A Treichville, les maisons sans étage et rectangulaires alignaient le long des rues rectilignes leurs murs en ciment ou en planche. Des arbres à lianes, des palmiers, des cocotiers et des manguiers dominaient les toits de tôle ou de tuiles. Deux rues seulement étaient goudronnées. Les autres rues, quoique bien tracées, étaient de sable comme tout le sol de la presqu'île

(...)

vers le Plateau où résidaient les Européens. De longues vérandas faisaient le tour des maisons spacieuses, surélevées par un soubassement de ciment ou de pierre. Plusieurs marches donnaient accès à une petite terrasse entourée d'un mur fait de colonnettes blanches. Ces maisons du Plateau, que nous trouvions belles, se dressaient orgueilleuses au milieu de grands parcs où s'épanouissaient des arbres utiles ou simplement décoratifs. Le reste du quartier avait des rues larges bordées de grands arbres. Certains portaient des fruits qui faisaient les délices des écoliers.

(...)

Adjamé, c'était une petite gare, un marché de village, quelques maisons le long de la rue parallèle à la voie ferrée, puis c'était un assemblage de maisons et de cases avec leurs cours qui s'inspiraient des divers types de villages d'où venaient les habitants. L'unité des habitations d'Adjamé résidait dans ses toits en papeau, sorte de raphia tressé...³⁵



Treichville, 1973, dans un carré de 40 m. x 40 : quatre concessions de 20 m. par 20
ECPAD, « Fonds Afrique subsaharienne : série Côte-d'Ivoire ».

.....

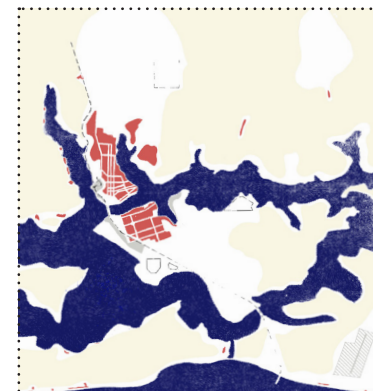
35. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : " Toujours plus Haut... "*, 95.

Le plan de 1928 sera alors suivi par le plan Badani débuté en 1948 (approuvé en 1952), précédant l'ouverture du Canal de Vridi et projetant désormais pour la métropole moderne, qui est aujourd'hui « *ville portuaire, industrielle et commerciale* ». ³⁶ Tout en planifiant des infrastructures majeures, il prévoit de conserver les fonctions administratives et commerciales du Plateau et d'étendre les zones d'habitat au niveau d'Adjamé Nord, Cocody, Marcory et Koumassi. L'intensification des activités industrielles se fait cependant au détriment de zones d'habitats (accessibles), non prévues en quantité suffisante et surtout positionné stratégiquement. L'afflux croissant de populations entraîne la taudification de plusieurs quartiers proches des zones d'emplois et amplifie le déficit. En 1960, heure de l'indépendance du pays, le plan de la société pour l'étude technique d'aménagements planifiés, dit plan SETAP, concrétise les intentions précédentes et mise d'avantage sur les zones d'habitat. Au côté d'une centralité toujours plus affirmée pour le Plateau, le plan cherche à privilégier une plus grande concentration et un axe de développement Est-Ouest (plutôt que Nord-Sud). ³⁷ Encore une fois dépassé par la croissance rapide, les études de la Société d'Économie et de Mathématiques Appliquées (SEMA), aux côtés de celles du Centre africain des sciences humaines appliquées (CASHA) et de celles de la Compagnie d'études économiques et de gestion industrielle (CEGI) auront pour objectif de mieux appréhender les besoins par une meilleure connaissance de ses populations (données sur la population, les revenus, les habitudes de consommation, les conditions de logement, la mobilité, et l'emploi).

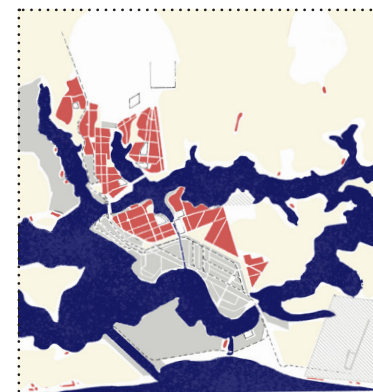
36. Chenal, "Planifier La Ville versus Planifier l'Idée d'Une Ville."

37. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*

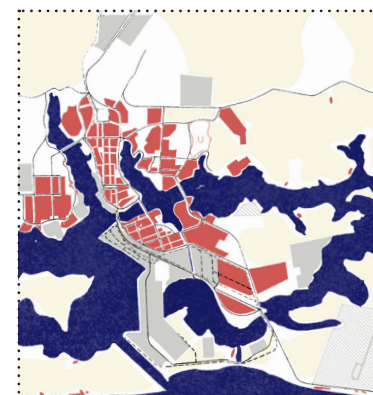
Etat ancien



Plan BADANI, 1952



Plan SETAP, 1960



■ Activités
■ Habitat

Développement urbain

Redessin sur base de Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 85-87.

Au lieu de chercher à restreindre ou encadrer la population dans un périmètre défini, l'intention s'appuie alors d'avantage sur l'ambition de réaliser un plan tirant parti des réalités humaines existantes. Un schéma de structure réalisé par le BNETD en découlera ainsi que le Plan d'aménagement de l'agglomération abidjanaise de 1969, élaboré par l'Atelier d'urbanisme de la région d'Abidjan (AURA), puis révisé en 1974 pour tenir compte des écarts entre les prévisions et la réalité observée.³⁸ (Comme tous ceux qui l'ont précédé). Le plan a sous-estimé la croissance démographique, surestimé les moyens d'action, et imposé des normes de logement inadaptées aux réalités culturelles et financières des populations.

Au service de cette planification urbaine, les actions des sociétés immobilières agissent sous une politique volontariste, en tant qu'instruments pour structurer la ville. Bien qu'ayant réalisés des ensembles diversifiés. Elles contribuent à la stratification sociale de la ville et à la différenciation de certains quartiers, tel que Yopougon, ville nouvelle populaire en périphérie.³⁹ Chaque année, 20 000 logements sont planifiés sur 400 ha, répartis entre habitat économique, résidentiel, lotissements évolutifs et à équipement minimum.⁴⁰ A partir de 1973, de nouveaux quartiers entièrement équipés apparaissent à Koumassi, Abobo-gare, Cocody (Deux-Plateaux, Riviera), Vridi et des rénovations de quartiers existants sont menées notamment à Port-Bouët.

.....

38. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : " Toujours plus Haut..."*

39. Parenteau et Charbonneau, "Abidjan : Une Politique de L'habitat Au Service Du Plan Urbain."

40. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : " Toujours plus Haut..."*



Canal de Vridi, 1965

ECPAD, « Fonds Afrique subsaharienne : série Côte-d'Ivoire ».

Les lacunes des plans incluent l'absence d'évacuation des eaux sur l'île de Petit-Bassam, l'insuffisance des transports, la perte d'espaces verts et le manque d'équipements de loisir, dues au manque de financements et à l'imprévisibilité humaine.⁴¹

Naîtra une nouvelle approche de la planification urbaine avec les Perspectives Décennales de Développement d'Abidjan 1979-1988. Elles viseront à rationaliser les arbitrages budgétaires, analyser les politiques urbaines existantes, et soutenir les décisions stratégiques pour un développement urbain cohérent et progressif sur les prochaines années. L'objectif n'est plus de penser en termes de planification spatiale des fonctions urbaines par zones, mais d'adopter une nouvelle approche axée sur les programmes d'investissements publics.⁴² Les plans comme celui de 1974 et les Perspectives décennales ont ainsi tenté de modérer les ambitions de la ville tout en se basant sur une hypothèse économique optimiste. Cependant, la crise économique provoquée par la chute des prix du cacao et du café, le second choc pétrolier et l'endettement accru de l'État ivoirien a gravement affaibli le pays. La crise a réduit le pouvoir d'achat des ménages, entraîné la fermeture de nombreuses entreprises publiques, ralenti l'expansion urbaine et les travaux publics. Elle se traduit notamment sur le paysage urbain et dans les pratiques spatiales des habitants qui font la ville. Abidjan a effectivement hérité de normes urbanistiques et de logements inadaptées aux réalités locales, surtout aux faibles revenus des ménages ivoiriens. La ville

.....

41. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*

42. Chenal et al., *Quelques rues d'Afrique*

apparaît ainsi conçue davantage pour des élites ou des intérêts extérieurs que pour sa population locale. *Le quartier du Plateau est l'incarnation, vis à vis de l'extérieur comme au sein de l'agglomération, de cet emblème occidental.*⁴³

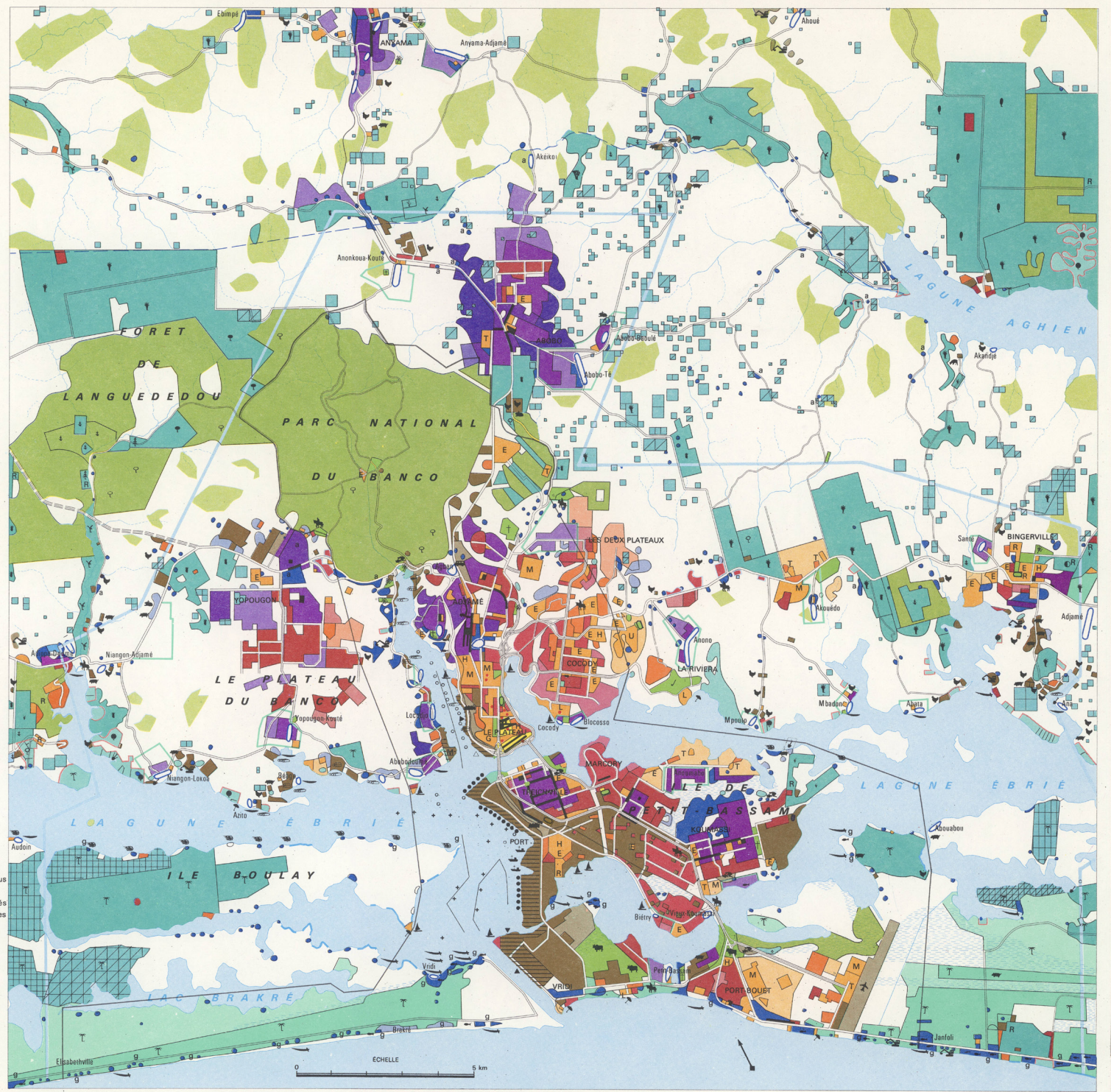


Plateau, 1973

ECPAD, « Fonds Afrique subsaharienne : série Côte-d'Ivoire ».

.....

43. Steck, *Abidjan et le Plateau - quels modèles urbains pour la vitrine du "miracle" ivoirien ?*



UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AUX ENJEUX MULTIPLES

Ère coloniale : Les prémices de l'habitat social

À la fin de la deuxième guerre mondiale, Abidjan est capitale économique et politique, ville portuaire, industrielle et nœud ferroviaire de la ligne Abidjan-Niger. Avant les années 50, ce sont les populations africaines qui s'occupent de se loger eux-mêmes sur les espaces lotis et libres, à l'exception de quelques mini-cités destinées aux fonctionnaires.⁴⁴ À ce stade, une politique qui est alors essentiellement tournée vers le lotissement, tant pour la ville européenne que pour les quartiers africains ; à l'exception qu'elle est synonyme d'aménagement (caniveaux, canalisation d'eau et d'électricité) pour l'un, et d'alignement pour l'autre. Au cours des années 1950, l'essor spectaculaire d'Abidjan, impulsé par son statut et son dynamisme économique en fait un puissant pôle d'attraction. Des flux migratoires significatifs convergent vers la ville, provenant des zones rurales ivoiriennes mais également de territoires voisins tels que le Burkina Faso, le Mali, la Guinée ou le Ghana, motivés par la recherche d'opportunités salariales et d'une amélioration des conditions de vie.⁴⁵ La demande en logement s'avère dès lors très importante. Le développement de l'ha-

.....
⁴⁴. Haeringer, "Vingt-Cinq Ans de Politique Urbaine à Abidjan Ou La Tentation de l'Urbanisme Intégral", 21.

⁴⁵. Philippe, Dubresson et Manou-Savina, *Abidjan "Côté Cours" : Pour Comprendre La Question de L'habitat*, 11.

bitat économique en Côte d'Ivoire débute ainsi timidement pendant la colonisation française avec la création en 1926 pour l'Afrique-Occidentale française (AOF) de l'Office des Habitations Économiques (OHE) ayant pour vocation de réaliser des « *constructions de logements salubres, à bon marché et orientés vers l'accession à la propriété individuelle* ». ⁴⁶ La Société immobilière d'habitations de Côte d'Ivoire (SIHCI) est alors fondée en 1952 pour développer des logements en milieu urbain et rural de type abordables, spécifiquement conçues pour répondre aux besoins des travailleurs africains et de la classe moyenne. Elle réalisera à Adjamé et Treichville : des caravansérails en location, des maisons individuelles en location-vente et des immeubles en accession à la propriété. Les Africains accèdent progressivement aux opportunités de promotion socio-professionnelle et les premières habitations à loyer modéré (HLM) voient le jour vers 1955. ⁴⁷ En 1959 est créée une seconde société, la Société d'urbanisme et de constructions de Côte d'Ivoire (SUCCI). Elle construira de véritables ensembles résidentiels à la manière de « *l'unité de voisinage* » dont en 1960 à Adjamé, les 220 logements. Bien plus accessibles à la classe moyenne à cause des loyers plus élevés, les normes et équipements mis en place furent supérieurs à ceux de la SIHCI. ⁴⁸



Les 220 logements, 1^{er} complexe immobilier « moderne » d'Adjamé, 1960

Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : "Toujours plus Haut..."*, 125.

.....

46. Parenteau et Charbonneau, "Abidjan : Une Politique de L'habitat Au Service Du Plan Urbain", 419.

47. Haeringer, "Vingt-Cinq Ans de Politique Urbaine à Abidjan Ou La Tentation de l'Urbanisme Intégral", 22.

48. N'Guessan, "Devant et Derrière Les Murs : La Qualité de La Vie Dans l'Habitat Économique D'Abidjan", 452.



Maison d'habitation pour fonctionnaire. Treichville, 1955

ECPAD, « Fonds Afrique subsaharienne : série Côte-d'Ivoire ».

Si les immeubles ont pour vocation principale d'être adopté à cette époque par les fonctionnaires européens de la coopération,⁴⁹ le caravansérail, dont sa première apparition remonte à 1916 ; et destinés de la main d'œuvre de passage, cherche dans son organisation architecturale à trouver une solution à la question du logement du plus grand nombre - investissement minimum, densité maximale. Bien que bon marché, même ce type restera au-dessus de ce à quoi peuvent prétendre la majorité des africains.⁵⁰ Les fonctionnaires l'adopteront alors jusqu'à ce que ne cesse sa production au profit de la typologie représentant véritablement la modernisation à l'aube de l'indépendance : l'habitat individuel. Il est intéressant de relever ici le rapprochement entre l'organisation spatiale des caravansérails et celles des cours communes urbaines qui peuplent depuis toujours le paysage urbain abidjanais, traditionnellement rapprochées aux concessions villageoises. Bien que partageant la cour, on observe sur ces dernières une indépendance des unités d'habitation pour chaque membre adulte.⁵¹

L'afflux continu de migrants crée une demande de logements que les initiatives publiques peinent à satisfaire. En parallèle des logements sociaux réalisés, des opérations de lotissements sont aussi menées mais induisent quant à elle des contraintes réglementaires et géographiques, notamment l'éloignement des zones d'emploi.⁵² Certains se tournent vers le foncier illégal, acquérant des

49. Parenteau et Charbonneau, "Abidjan : Une Politique de L'habitat Au Service Du Plan Urbain", 419.

50. Manou-Savina, "Éléments pour une histoire de la cour commune en milieu urbain réflexions sur le cas ivoirien", 313.

51. *Ibid.*, 312.

52. Soumahoro, "Formes et rythmes d'expansion de l'habitation locatif populaire à Abidjan (1920-1992)", 50.

terrains auprès des propriétaires coutumiers dans des zones peu équipées. La véritable « solution » à ce déficit réside dans l'intervention des propriétaires – qu'ils soient légaux ou illégaux – qui, en construisant sur leurs parcelles des logements proches des zones d'emploi, répondent aux besoins des jeunes actifs à faibles revenus, en s'inspirant du modèle simplifié du caravansérail, les concessions.

Ère postindépendance, 1960-1980

Le paradoxe du XX^{ème} siècle, c'est que malgré le développement extraordinaire de la science et de la technologie qui devraient théoriquement assurer un mieux-être à l'homme, l'on assiste à une dégradation constante des conditions d'existence due en partie au phénomène urbain qui est devenu un mécanisme inéluctable, caractérisé de plus en plus par une super-concentration humaine sur un espace réduit.⁵³

1960 marque la naissance du pays et l'État s'implique pleinement dans pratiquement tous les secteurs, y compris celui de l'habitat. Bien que de nombreux pays nouvellement indépendants aient souhaité faire de leur capitale une vitrine nationale, rares sont ceux qui y ont consacré autant de moyens que la Côte d'Ivoire. Il faut aussi dire qu'en 1964, 60 % de la population abidjanaise vivait dans un habitat précaire.^{54,55} La forte croissance démographique, atteignant 10 % par an jusqu'en 1980, exigeait une intervention publique conséquente.⁵⁶

.....

53. N'Guessan, "Devant et derrière les murs. La qualité de la vie dans l'habitat économique", 449.

54. *Ibid.*, 451.

55. Un habitat peut effectivement être précaire par sa nature (matérialité) ou par son statut foncier (informel). Ainsi, il n'est pas « conforme » au projet urbain en vigueur.

56. Dubresson, Yapi-Diahou, "L'État, « Le bas », Les cours : Exclusion sociale et petite production immobilière à Abidjan", 1084.

Une définition de l'habitat moderne

Le fait est qu'au-delà de devoir améliorer les conditions de vie des Africains, l'habitat précaire est une réalité qui dérange les décideurs. L'habitat de l'ivoirien se doit de refléter l'image d'une nation en plein essor. L'action étatique va ainsi se porter garante d'un modèle d'habiter, un éloge à la modernité, à diffuser au plus grand nombre, notamment par les médias et la publicité. S'il fait ses premiers pas à l'aube de l'indépendance, le projet menant à la réalisation d'un parc public de logements bien équipés est surtout l'affaire de la Société de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) société d'économie mixte, naissant de la fusion entre la SIHCI et de la SUCCI, et la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA), société d'État. L'objectif indiqué est (comme ce pu être le cas quelques années en arrière) de réaliser un logement à bon marché, de qualité, pour le plus grand nombre.⁵⁷ Un objectif appuyé par un véritable soutien financier : mise à disposition et gratuité de la viabilisation des terrains (par la SETU⁵⁸) aux sociétés immobilières, exonérations fiscales sur les matériaux de constructions ayant pour objectif la réalisation de logements sociaux et enfin création d'un Fonds de Soutien de l'Habitat Économique (FSHE).⁵⁹ Une intervention ayant permis d'édifier le cinquième du parc de logements de l'agglomération abidjanaise à l'année 1980.⁶⁰ Entre 1960 et 1985, ces

.....

57. N'Guessan, "Devant et derrière les murs. La qualité de la vie dans l'habitat économique", 452.

58. Société d'Équipement des Terrains Urbains

59. Chapelle, "Analyse de la filière de production de logements économiques à Abidjan, 5.

60. Prevost, "Politique de l'habitat : D'un âge à un autre", 24.

deux sociétés de construction immobilière construisent approximativement 75 000 logements.⁶¹ La SOGEFIHA entre 1965 et 1979 a produit 26 000 unités de logements à Abidjan, quant à la SICOGI, en 1980, elle avait réalisé près de 31 200 unités à Abidjan. Toutes deux proposaient alors des typologies très diverses ainsi que différents régimes d'accession : location simple (majoritaire pour les deux sociétés), location-vente et accession directe à la propriété (minime).⁶²

**Le parc
(1984)**

Type d'habitat	Résidentiel	Société immobilière*	Évolutif	Spontané
% du parc	10 %	15 %	50 %	25 %
% de la population	7 %	20 %	48 %	25 %

*Production des sociétés para-publiques et privées

Source : Prevost, "Politique de l'habitat d'un âge à un autre", 26.

.....

61. Attahi, Loukou et Yao, "L'analyse des pratiques spatiales dans l'habitat économique", 32.

62. Kanga, "Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan - désengagement de l'État et privatisation de la production de l'espace urbain", 62-74.

L'habitat économique est une promotion sociale comme l'affirme Philippe Haeringer dans « *Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral* » où il débat sur la manière de nommer les logements sociaux.⁶³ Il rejette des termes comme « *logement populaire* » ou « *logement de masse* » et préfère « *logement social* », bien qu'il conçoive que ces derniers n'atteignent que la classe moyenne, car ces logements sont largement subventionnés et font partie d'un projet pour l'homme ivoirien, malgré ses limites. Une promotion sociale alors qui offre bien sûr un meilleur cadre de vie que les « *taundis* ». Les infrastructures sont améliorées, l'accès à l'électricité et à l'eau courante permet de nouveaux modes de consommation (réfrigérateurs, télévisions, etc.) et les équipements comme les marchés et écoles sont intégrés.⁶⁴ L'intimité familiale est favorisée et la sécurité relative au coût du loyer est garantie dans ce contexte de déficit perpétuel et de logique spéculative en découlant. Ainsi (au côté de l'habitat résidentiel, évolutif, et précaire), l'habitat économique prend plusieurs formes, renforçant alors la diversification du parc immobilier. On y observe le logement en bande (1 ou 2 niveaux), la maison individuelle et l'appartement. Il répond aussi à différents niveaux de standings – à savoir le très économique, doté d'un équipement succinct (ex : studios et logements pour célibataires) ; l'économique, se résumant en un équipement minimum et une surface suffisante pour le ménage ; et enfin le moyen/haut standing (ex : villas individuelles, appartements).⁶⁵

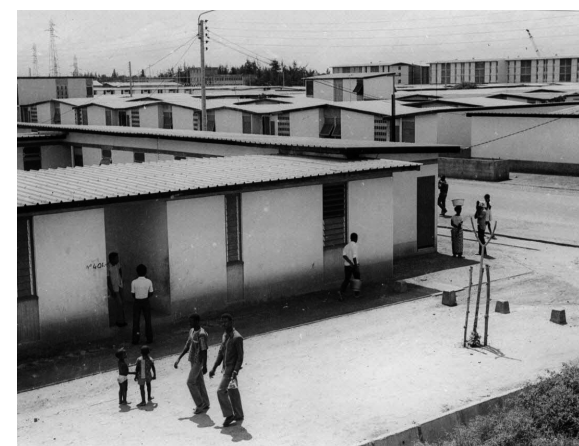
63. Haeringer, « Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral », 28.

64. N'Guessan, « Devant et derrière les murs. La qualité de la vie dans l'habitat économique », 453.

65. Chapelle, « Analyse de la filière de production de logements économiques à Abidjan », 10.



1



2

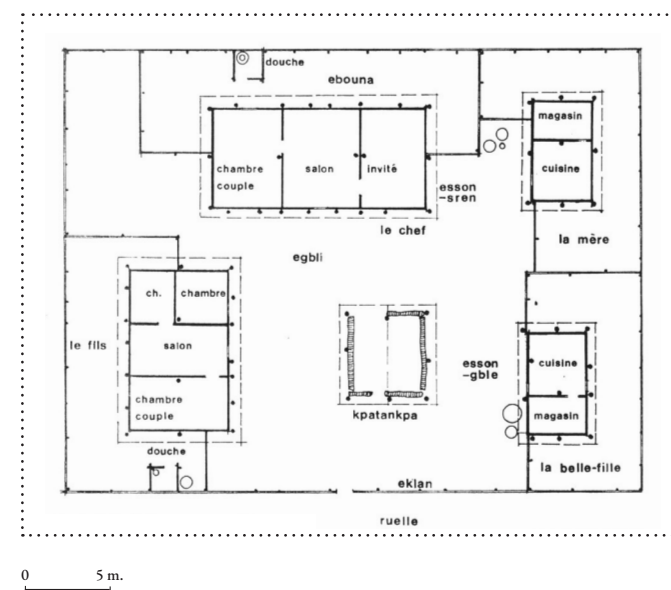
1. Logements économiques à Marcory Est

2. Nouveau Koumassi, lotissement SICOI, 1973

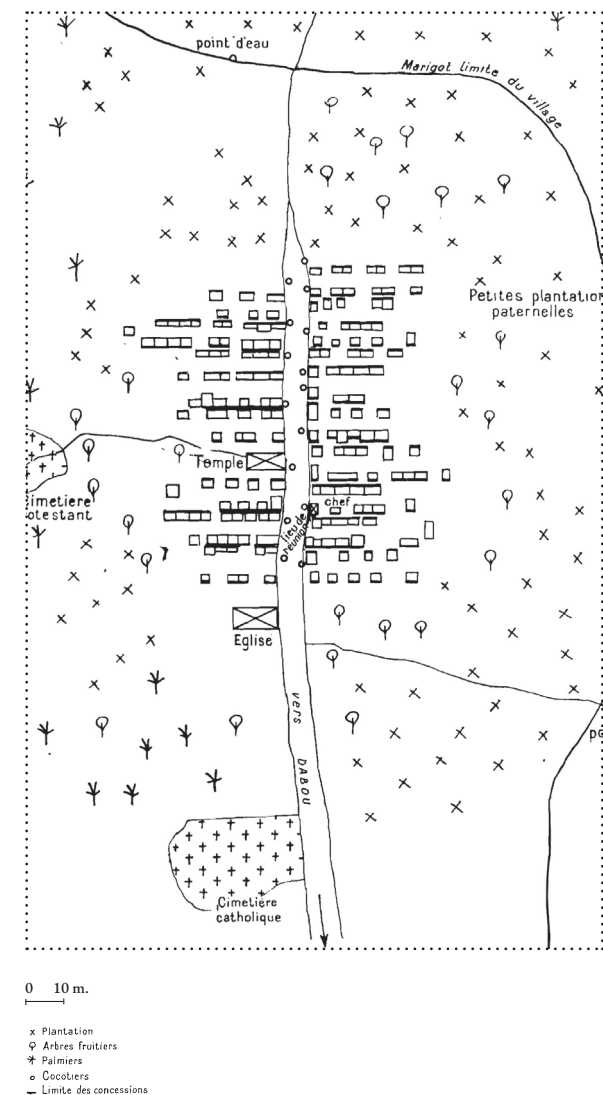
Ministère des travaux publics, des transports, de la construction et de l'urbanisme, *Équipement et Transports 1960 - 1980 : Bilan et Perspectives*, 233.

ECPAD, « Fonds Afrique subsaharienne : série Côte-d'Ivoire ».

Tout en cherchant à évoluer vers un modèle optimisé d'habiter, l'espace de vie et les pratiques spatiales en milieu rural furent pris en tant que référentiel pour la conception de l'habitat économique. Le développement horizontal et l'usage des cours intérieures dans les logements en bande en reflète cette volonté.⁶⁶ En effet, bien qu'il existe une multitude de groupes ethniques et de cultures sous-jacentes en Côte d'Ivoire, il est possible de relever quelques similitudes quant à la concession villageoise et l'organisation spatiale des villages. La concession se compose des bâtiments d'habitation (*magasin de stockage, de cuisines, de poulaillers, de greniers etc.*)⁶⁷ et de la cour autour de laquelle ils sont agencés en fonction. En tant qu'espace polyvalent à l'usage commun de ses membres, la cour représente le lien spatial entre les individus partageant des relations de parenté proche (lignage). On y accueille, prend le repas, discute, fait sécher le linge, pratique des activités agricoles etc. Symboliquement, elle fait l'objet d'une attention toute particulière concernant son entretien. En termes d'usage des pièces, il peut beaucoup varier selon les cultures et selon que la maison d'habitation comporte une pièce unique ou d'avantage. En pays Avikan, par exemple, on aperçoit l'arrière-cour pour les activités à caractère privé et intime – « *lieu de douchière, de séchoir, de détente, de culte [...]* ».⁶⁸



À l'échelle du village, des quartiers composés de familles appartenant au même lignage s'articulent autour de places pour ainsi constituer l'espace communautaire villageois. Les villages Adioukrou ont, par exemple, une structure linéaire similaire aux villages Ebrié ou Alladian. La rue principale où se rangent perpendiculairement les cases est le lieu de vie public. Chaque concession est habitée par la famille paternelle et composée de cases alignées le long de ruelles faisant office de cour, elle, dédiée à la vie familiale.⁶⁹ Généralement, les espaces libres de construction du village, y compris les cours des concessions, servent d'espaces de circulation, bien que la concession (cour et bâtiments) fasse partie du domaine privé des résidents du village. La gestion des espaces et leur entretien dans les villages traditionnels repose ainsi sur une organisation collective et un contrôle social qui assurent une utilisation harmonieuse et rationnelle de l'espace. Chaque membre de la communauté connaît précisément ses responsabilités et ses droits, ce qui limite les conflits liés à l'usage des espaces communs ou privés.



Plan schématique du village d'Agbaille

Boutillier et Dupire, *Le Pays Adioukrou et Sa Palmeraie (Basse-Côte-d'Ivoire)*, 14.

69. Boutillier et Dupire, *Le Pays Adioukrou et Sa Palmeraie (Basse-Côte-d'Ivoire)*, 14



Alignement des concessions à la rue du village

Boutillier et Dupire, *Le Pays Adioukrou et Sa Palmeraie (Basse-Côte-d'Ivoire)*, 33.

Tout autant inspirés des principes de l'architecture française du XIX^{ème} siècle, les logements économiques sont quant à eux, conçus pour satisfaire les exigences de la cellule familiale et garantir une autonomie complète à ses membres. Ils véhiculent des idéaux sociaux fondamentaux : l'hygiène, la consolidation de la famille nucléaire et une rupture avec les modes de vie communautaires traditionnels au profit d'un cadre plus intimiste. Les cuisines et les pièces d'eau sont désormais privatives (sauf dans le cas des logements destinés aux célibataires, où certains espaces demeurent partagés). Les pavillons en bande sont séparés par des murs de clôture, garantissant une intimité stricte tout en préservant la possibilité d'interaction entre voisins.⁷⁰ Et ce confort a un coût.

.....
70. Soumahoro, "Formes et rythmes d'expansion de l'habitation locatif populaire à Abidjan (1920-1992)", 159.



Le logement en bande

Redessin sur base de : Soumahoro, "Formes et Rythmes d'Expansion de l'Habitation Locatif Populaire À Abidjan (1920-1992)", 160.

Sous la colonisation, les agents de l'administration bénéficiaient d'un droit au logement gratuit, un avantage que la Côte d'Ivoire indépendante a maintenu pour attirer et retenir ses cadres, tout en répondant aux besoins des expatriés dans son administration. Cependant, la demande croissante, portée par la revendication d'égalité entre cadres nationaux et expatriés, a exercé une pression sur l'État. Pour satisfaire alors ses agents (médecins, enseignants, militaires, hauts fonctionnaires), l'État leur offre la possibilité de choisir entre la gratuité du logement et l'indemnisation.⁷¹ En 1970, une diminution, puis un blocage des loyers de l'habitat économique des sociétés parapubliques, s'opère afin d'élargir la cible d'origine. On assiste alors à l'exclusion de la plupart des citadins dans la nature des choix opérés comme dans les pratiques d'attribution. Outre l'insuffisance perpétuelle, ces politiques ont surtout visé à favoriser les catégories moyennes émergentes : fonctionnaires, salariés qualifiés, employés du secteur tertiaire, commerçants, et autres catégories se situant entre les ouvriers et la bourgeoisie.⁷² Ces pratiques ont permis à ces groupes de s'enrichir grâce aux rentes locatives – légalement ou non. Les ménages bénéficiant des habitats économiques avaient des revenus bien supérieurs à la moyenne urbaine, excluant les travailleurs indépendants, petits salariés, artisans et ouvriers. Ces choix ont limité l'impact des programmes de logements sociaux, ne satisfaisant qu'une minorité privilégiée, bien qu'en proportion plus élevée qu'ailleurs en Afrique de l'Ouest. L'exclusion des catégories défavorisées des logements économiques résulte ainsi moins du coût du loyer que des critères stricts et des

71. Prevost, *Politique de l'habitat : D'un âge à un autre*, 25.

72. Savina et al., "Les En-Haut Des En-Bas et Les En-Bas Des En-Haut". *Classes Moyennes et Urbanisation À Abidjan (Côte D'Ivoire)*" 55-68.

pratiques sélectives d'accès.

*Une politique urbaine qui vise implicitement à redistribuer les rentes urbaines en faveur de groupes sociaux clés pour garantir la stabilité politique.*⁷³

Dès 1983, une révision restrictive de la politique du logement des agents de l'État est réalisée. L'État généralise les indemnités et proposent aux locataires déjà logés d'acquérir leurs logements.⁷⁴

*Bien souvent, il n'est pas occupé par la clientèle à laquelle les programmes d'origine le destinaient, mais à une clientèle d'un niveau de revenus supérieurs. (...) Salariés du secteur moderne aux revenus réguliers, classes moyennes.*⁷⁵

Et si l'accès à ces logements dépend non seulement de la capacité à payer, il dépendrait aussi de l'aptitude à vivre dans ces espaces, nécessitant dès lors un changement de modes de vie.⁷⁶

.....

73. Philippe, Dubresson, et Manou-Savina, *Abidjan "Côté Cours" : Pour Comprendre La Question de L'habitat*, 221.

74. Agoma, "Les Choix Résidentiels À Lomé et À Abidjan Entre Opportunités Spatiales - Politiques de Logement et Stratégies Des Ménages" 111.

75. Soumahoro, "Formes et Rythmes d'Expansion de l'Habitation Locatif Populaire À Abidjan (1920-1992)", 162

76. *Ibid.*, 163-164.

Distribution de la population dans le parc (1984)

Cat. socio-professionnelles	Cadres (RMm* : 8 x Smig)	Employés qualifiés (RMm : 3 x Smig)	Employés sans qualification (RMm : 1-2 x Smig)
Type d'habitat			
Logement économique	63 %	22 %	6 %
Moyen et bon standing	11 %	2 %	0
Résidentiel	10 %	0	0
Évolutif, spontané et traditionnel	16 %	76 %	94 %

F CFA = 0,02 FF.

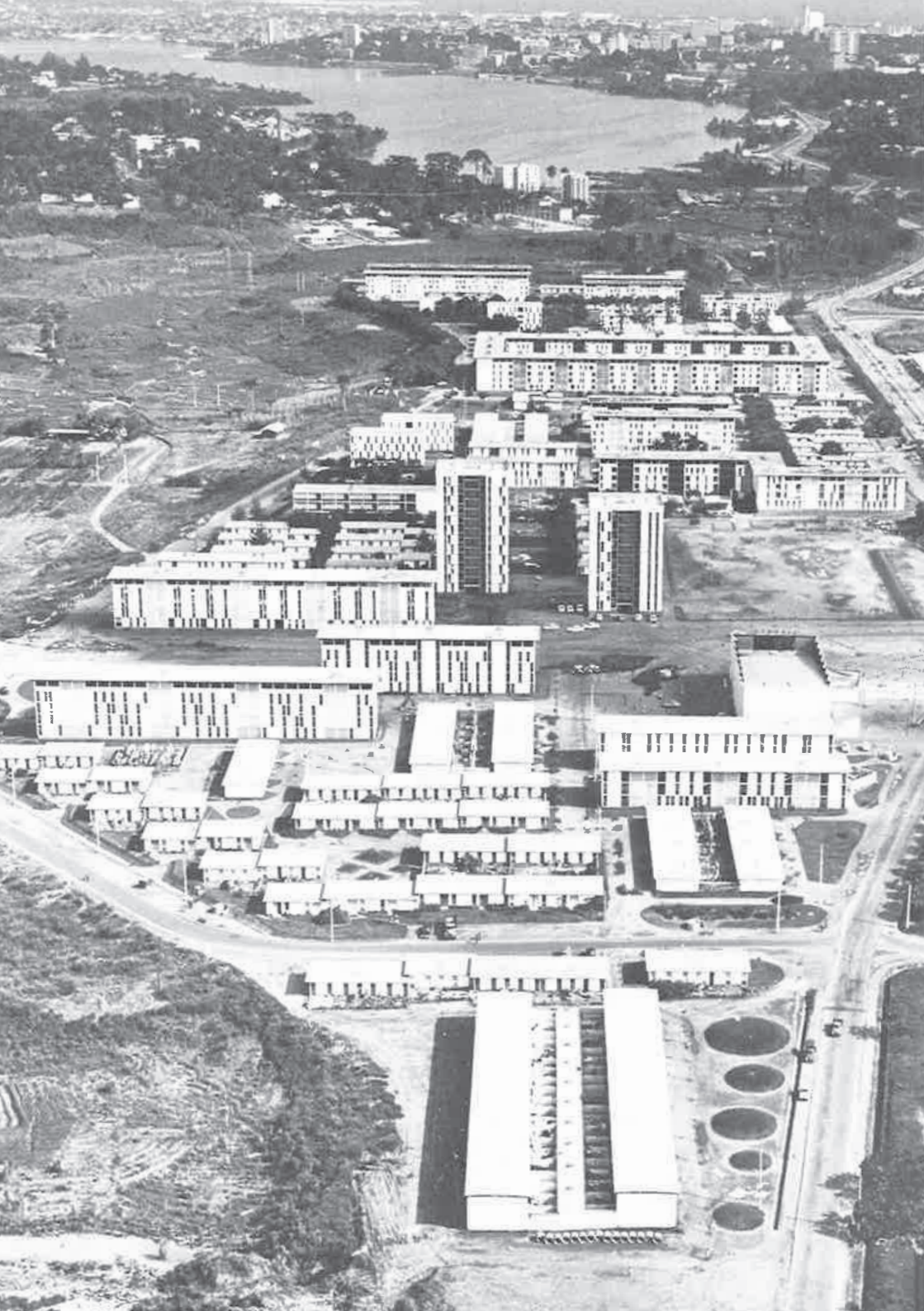
Source : Prevost, « Politique de l'habitat d'un âge à un autre »

Revenus mensuels des ménages résidants dans l'habitat économique (1963 - 1985)

	1963	1977	1985
Revenu moyen ménages	22 760	71 200	177 800
Revenu moyen ménages en habitat économique	37 500	91 180	248 960

RMm* : Revenu mensuel moyen

Source : SEMA, enquête 1963 ; PDA, enquête 1977 ; USAID, enquête 1985 via Antoine, Dubresson, Manou-Savina, Abidjan « côté cours »



Au service de l'aménagement urbain

De manière plus générale, au sein de cette diversité de productions initiées par l'État : celui de l'opération groupée, parfois assimilé à l'unité de voisinage⁷⁷. Il s'agit d'un concept désignant le regroupement d'habitations situé sur un espace limité, où les résidents partagent certains équipements collectifs. Une vie commune s'instaure entre les différents ménages favorisant ainsi des relations de proximité. Ainsi, les sociétés immobilières ne se limitent pas à offrir des logements décents ni à diffuser un modèle de modernité ; elles visent également à aménager de véritables quartiers urbains dotés d'infrastructures publiques et d'équipements collectifs par le même biais. L'ensemble des 220 logements, entrepris par la SUCCI en 1960, conçu par les architectes Daniel Badani, Michel Ducharme et Pierre Roux-Dorlut, au-delà de figurer parmi les premières réalisations de ce type est un cas représentatif. Jean-Pierre Minost, « le M de DLM »⁷⁸ dit à ce sujet :

Il se trouve que je peux dater très précisément la naissance de l'habitat économique en Côte d'Ivoire. En novembre 1957 - il y a donc 54 ans - ce n'est parce que j'arrivais à Abidjan mais parce que Daniel Badani y négociait âprement avec les entreprises le marché des 220 logements à Adjamé, pour le compte de la SUCCI, ancêtre de la SICOGL.

77. Développé dans les années 30 aux États-Unis.

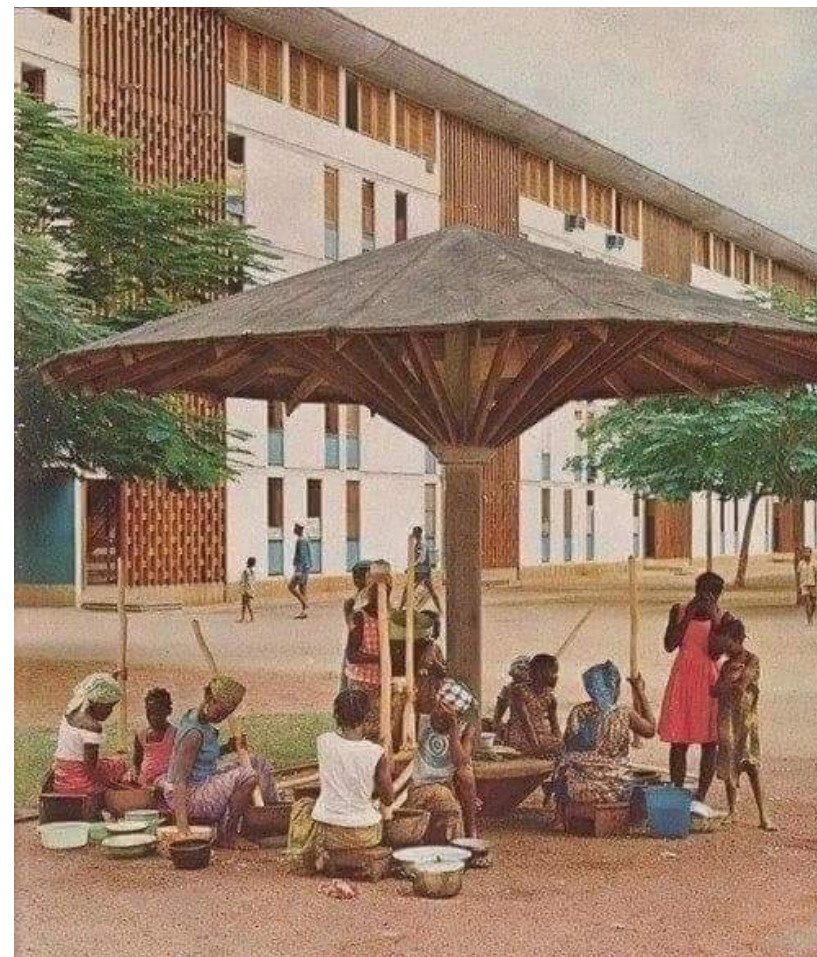
78. DLM Architectes fut une agence emblématique ayant marqué l'essor de l'architecture moderne en Afrique de l'Ouest, notamment en Côte d'Ivoire où ils ont conçu un très grand nombre de réalisations.

Je ne suis pas sûr que l'on puisse qualifier d'économiques les prix qu'obtiendra Badani, (...) mais il s'agit de l'amorce de la première des opérations d'envergure (les 220 logements sont devenus dans les années qui suivent les 1600 logements d'Adjamé).⁷⁹

Une apologie à la mixité sociale en somme, par le biais d'une grande diversification typologique allant de l'appartement à courette (en rez-de-chaussée) jusqu'à l'appartement en étage, les « duplex » en bande associée à un aménagement paysagé comprenant aux côtés des allées piétonnes, des arbres, des pelouses et des aires de jeux. Des équipements sociaux (école, maternité, etc.), espaces d'animation (marché, galerie marchande) et services administratifs (commissariat de police, bureau de poste, etc.) complètent l'ensemble.⁸⁰ Jean-Pierre Minost habitera lui-même un temps dans l'un de ces logements.

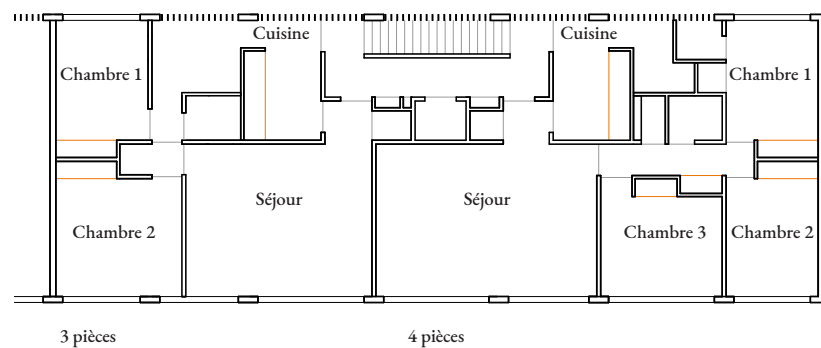
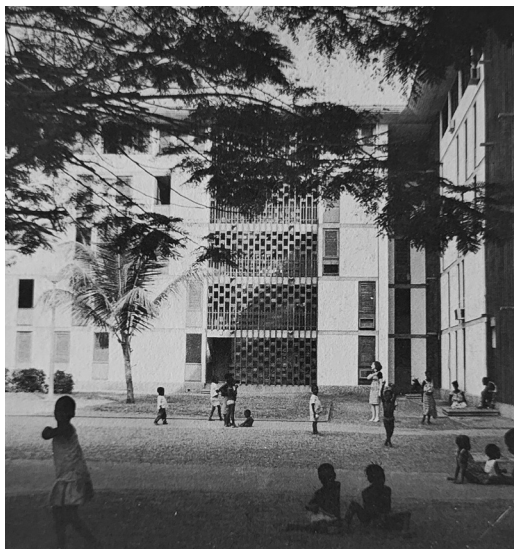
79. Minost, "Production de l'Habitat Économique En Côte D'Ivoire - Conférence Archibat".

80. Haeringer, "Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral", 23.



Piler le foutou sous l'apatam

Archives DLM



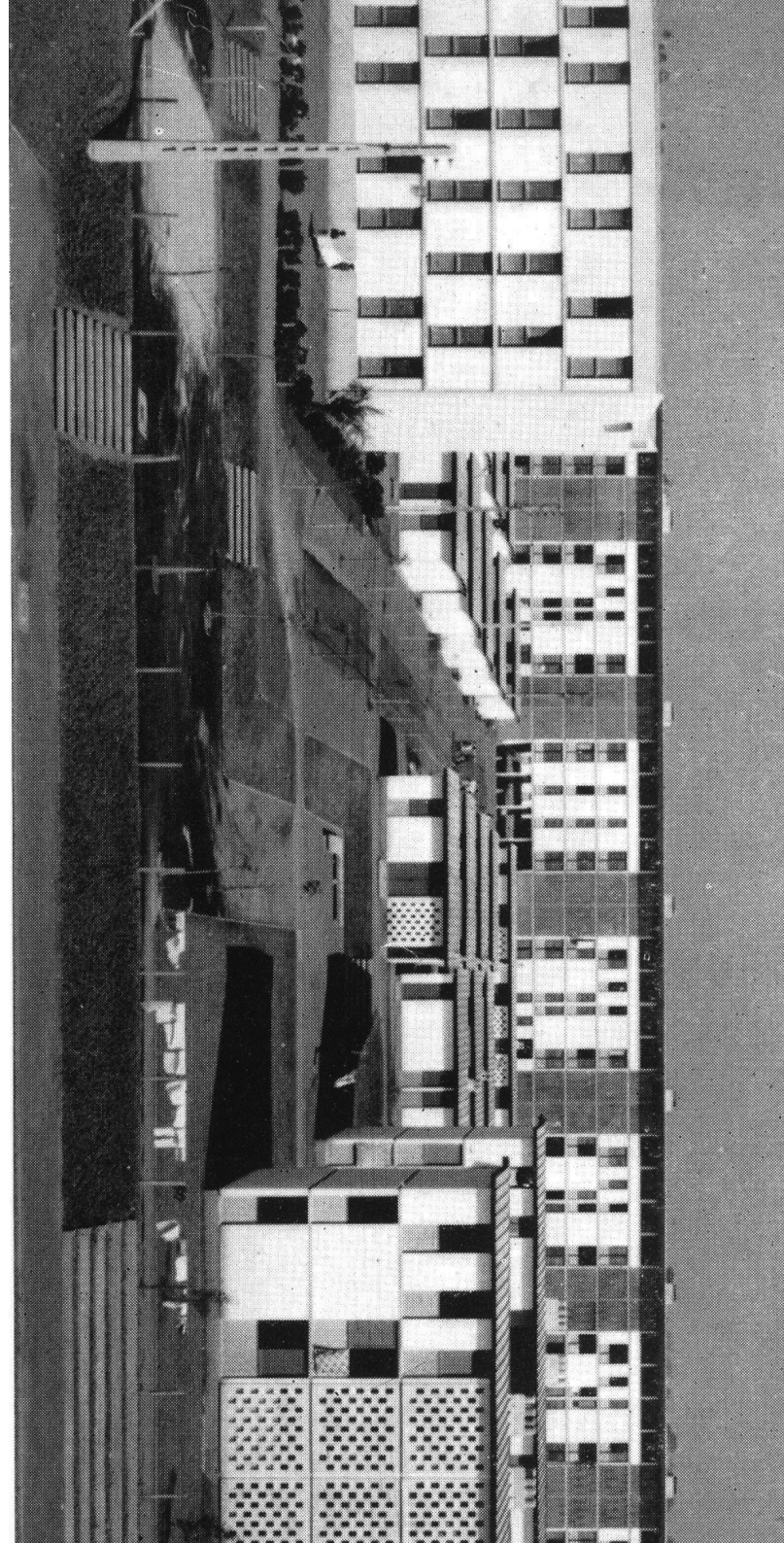
L'appartement

Kevorkian 2024. Source : Archives DLM

(haut) Archives DLM

(droite) Auzelle, *Plaidoyer Pour Une Organisation Consciente de l'Espace. Le Roman Prosaique de Monsieur Urbain*.

0 1 2 m.



Bien qu'en veillant à concevoir des logements diversifiés et préservant la souplesse de la structure urbaine en évitant la concentration de complexes uniformes dans des zones spécifiques, elles contribueront à l'émergence de quartiers au caractère distinct dans le paysage urbain. Si entre 1960 et 1970, la production de logements économiques s'élève à 5000 unités et se concentre sur les quartiers centraux (Cocody, Adjamé, etc.), elle s'élèvera à plus de 40 000 unités entre 1970 et 1980 et se focalisera sur les quartiers périphériques (Yopougon, Riviera etc.)⁸¹ : Cocody, quartier aisé, Yopougon, quartier populaire. Ce qui reste à nuancer.

81. Parenteau, Charbonneau, "Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain", 422.

Le contre modèle : la concession urbaine

Si ces programmes ont amélioré les conditions de vie d'une partie des ménages modestes, comment alors se logent ceux n'ayant pas cette chance ? En 1984, l'habitat de cour loge 71 % de la population abidjanaise. Bien qu'aujourd'hui moins conséquent, ce pourcentage s'élève à 47 % pour la ville d'Abidjan.⁸²

Du fait de l'État, n'ayant pas la capacité de résorber le déficit en logements et les populations aux revenus faibles n'ayant pas la possibilité d'accéder au projet urbain, on observe une prise de relais par les propriétaires ayant accès à la terre (légal: parcelle lotie par l'administration ; illégale : par achat d'un lotissement privé réalisé par des propriétaires coutumiers ou par appropriation gratuite de l'espace) et les capacités financières de construire. Les parcelles, selon la nature de lotissement, varient ainsi en taille. Une reproduction simplifiée du caravansérail permet du point de vue du propriétaire de générer rapidement des revenus locatifs à mesure que son patrimoine locatif se multiplie. La cour commune, aussi nommée habitat évolutif pour ses caractéristiques incrémentales lisibles sur la trame urbaine, représente la plus ancienne forme d'habitat adoptée par les abidjanais.⁸³ Si les lotissements administratifs antérieurs à 1950 ont un module parcellaire de base de 400 m², les lotissements postérieurs sont

82. CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, "Chroniques D'investissements Dans Le Logement En Côte D'ivoire."

83. Philippe, Dubresson et Manou-Savina, *Abidjan "Côté Cours" : Pour Comprendre La Question de L'habitat*, 127.

de taille plus ou moins importante selon les localisations.⁸⁴ Habitat collectif, elle se présente telle une succession de pièces accolées entre elles et non-communiquantes occupées par les différents ménages. L'*entrée-coucher* forme une pièce et le *chambre-salon*, deux pièces, on observe aussi parfois trois pièces. Originellement, les dépendances (cuisines et sanitaires) partagées par les locataires sont séparées du corps principal d'habitation. Quant à la cour, espace libre, elle accueille les activités domestiques quotidiennes des habitants.

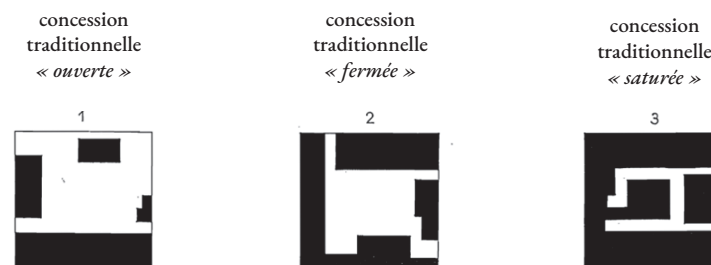
*L'espace public, devant la porte d'entrée, sert de lieu de réunion, de terrain de jeux et d'espace pour quelques activités domestiques : lessive, toilette des jeunes enfants, coupe du bois de chauffe, des constructions y étant parfois édifiés, sanitaires en tôle, petites boutiques, entrepôts.*⁸⁵

La production de ces logements implique souvent des tacherons rémunérés. Les propriétaires, parfois futur habitant de la cour commune, assurent l'approvisionnement en matériaux et gèrent le chantier, mais les délais de construction varient largement en fonction de leurs ressources financières, des stratégies liées à la spéculation foncière ou à la pression des autorités locales. Construite avec des matériaux dits modernes (tôles, béton), de manière incrémentale, la densification s'opère parfois à l'horizontale jusqu'à ce que la cour ne devienne que couloir, puis à la verticale sur un ou plusieurs étages.⁸⁶

84. Dubresson et Yapi-Diahou, "L'État, 'Le Bas', Les Cours : Exclusion Sociale et Petite Production Immobilière À Abidjan (Côte D'Ivoire)", 1088.

85. *Ibid.*, 1089.

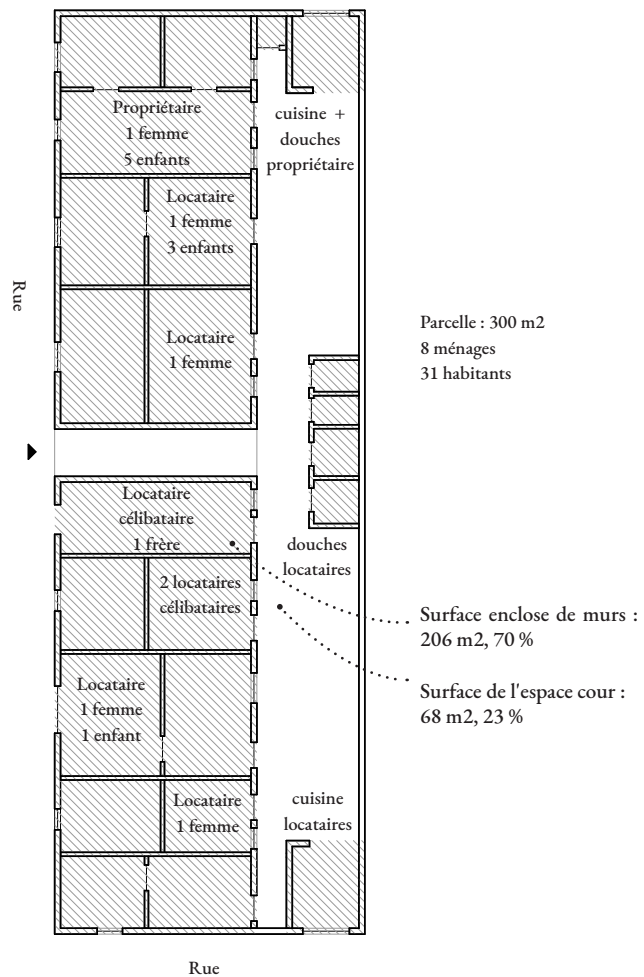
86. *Ibid.* 1092.



Mutation de la cour villageoise à la cour urbaine

Soumahoro, "Formes et Rythmes d'Expansion de l'Habitation Locatif Populaire À Abidjan (1920-1992)", 144.

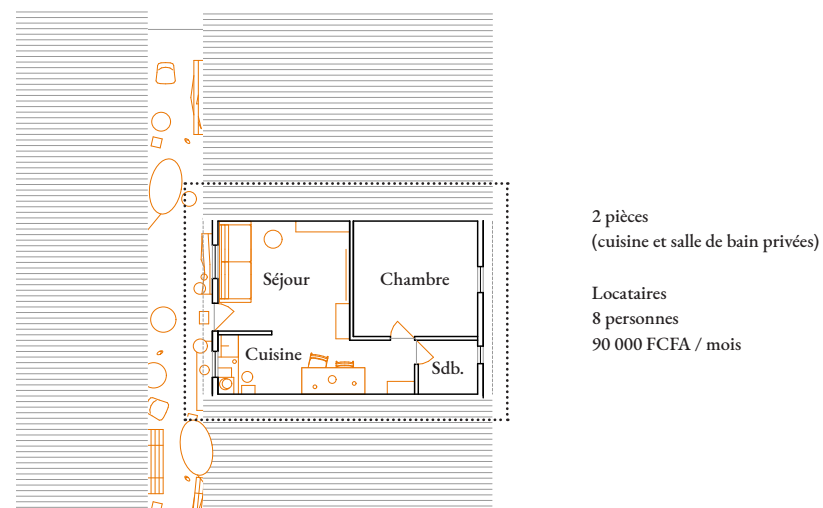
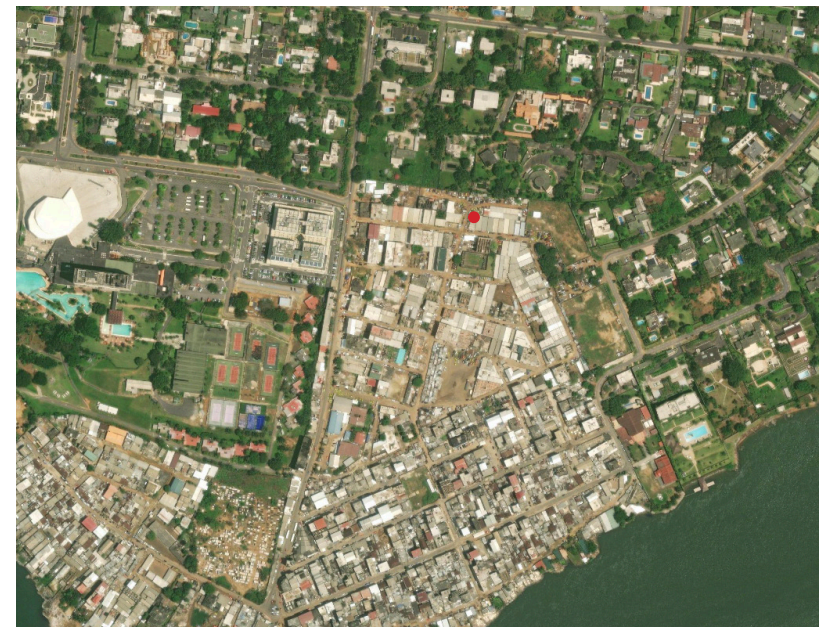
La cour commune est ainsi une adaptation urbaine. Souvent qualifiée d'habitat traditionnel, elle reproduit effectivement l'organisation spatiale des villages, s'organisant autour d'une cour centrale, utilisée pour des activités domestiques et sociales comme la prise des repas, le repos ou le lavage. Si l'espace est initialement ouvert, il se transforme avec l'urbanisation en un espace fermé et se densifie progressivement, passant d'un cadre familial à un cadre locatif plurifamilial. Le type s'adapte aux contraintes de la ville, et s'oppose, par sa nature, au modèle urbain moderne. Elle dépeint par ailleurs une logique spéculative centrée sur l'optimisation de la densité et la capture des rentes urbaines par les propriétaires. Elles demeurent cependant accessibles.



Une cour commune locative à Port-Bouët II (1978)

Redessin sur base de : Philippe, Dubresson, et Manou-Savina, *Abidjan "Côté Cours": Pour Comprendre La Question de L'habitat*, 148.

0 1 2 m.



Une cour commune visitée à Blockhauss, novembre 2024

Kevorkian 2024. Source : Google Earth

0 1 2 m.



L'espace cour

Kevorkian, 2024

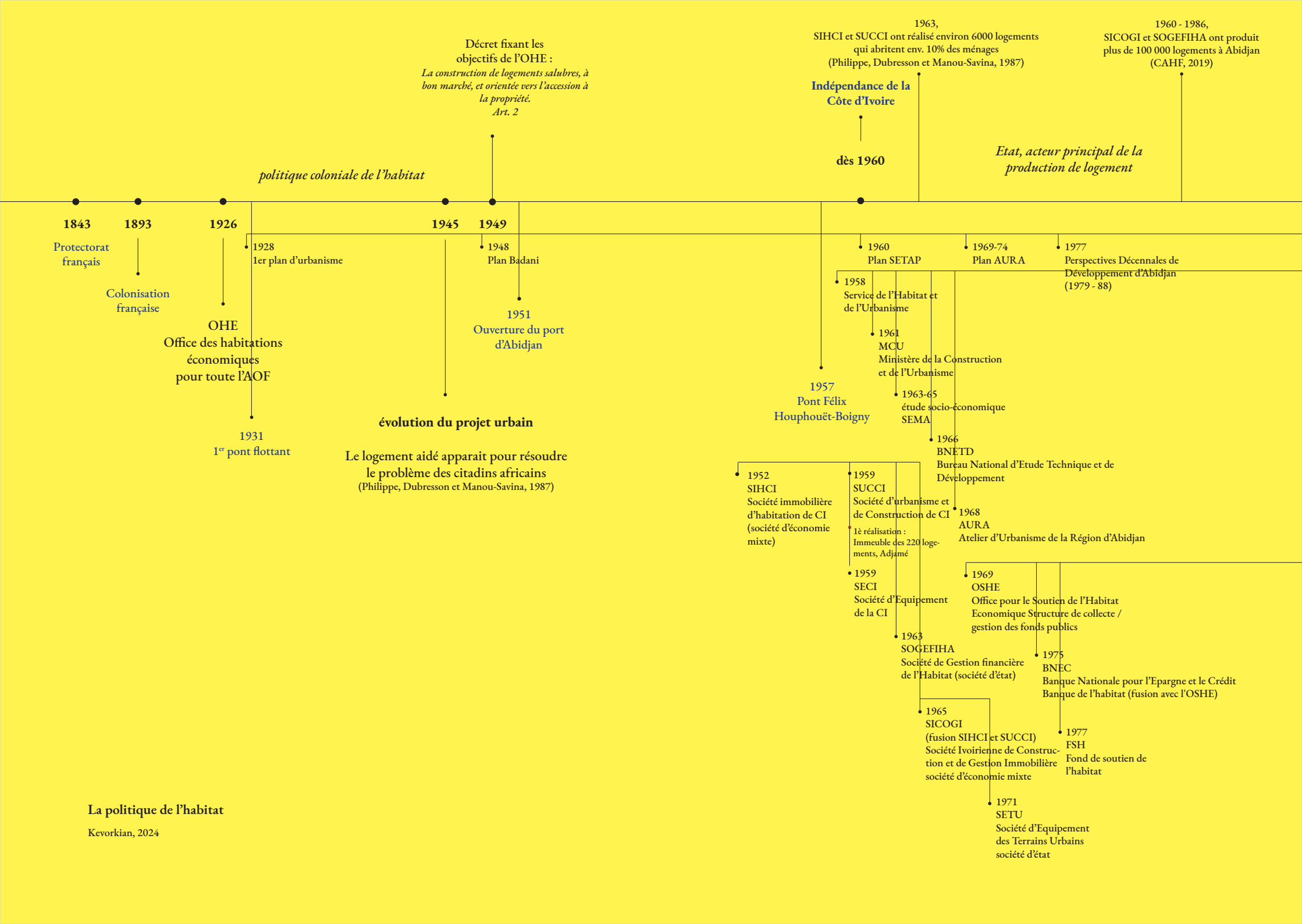


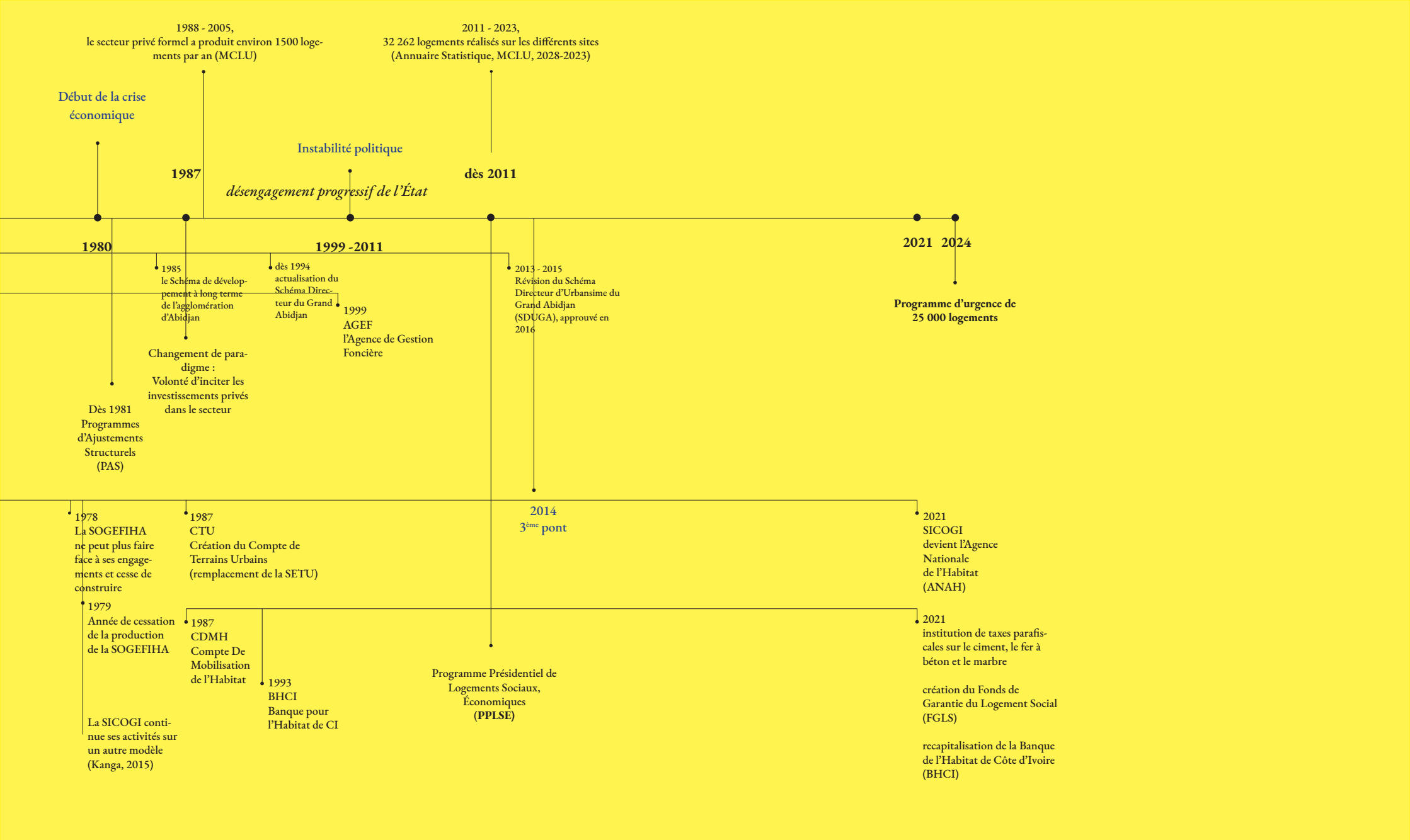
La cuisine
Kevorkian, 2024

Depuis les années 90, la cour commune devient parfois cour commune individualisée, marquée par une privatisation des espaces de services (WC, douche, cuisine) et, dans certains cas, par l'émergence de petites cours privées individuelle.⁸⁷ Elle se rapproche dès lors du logement économique.⁸⁸ En réponse à la fois à une demande de confort supérieur et à la pénurie de logements économiques depuis les années 1980, elle s'impose alors comme une alternative.

.....
87. Adebayo, "Crises et Recompositions Dans Les Modes d'Habiter et Les Pratiques Sociales à Abidjan", 9.

88. Soumahoro, "Modèle et Types d'Habitat À Loyers Modérés À Abidjan : L'Etat Propose, Les Habitants et Les Constructeurs Disposent...", 524.





La politique de l'habitat

Kevorkian, 2024

ABIDJAN, AUJOURD'HUI

La rue, la ville

Aujourd'hui la ville poursuit sa modernisation : immeubles, ponts, routes, sont en construction. Mais comme hier, bien plus qu'un espace de circulation, la rue africaine et précisément abidjanaise est lieu de rencontre, d'échange, de convivialité, solidarité, parfois de tensions. Elle témoigne aussi de la résilience d'une société urbaine multiculturelle et en perpétuelle transformation, où l'ingéniosité populaire transcende souvent les limites imposées par les infrastructures et les inégalités sociales. Si dans les cultures traditionnelles, on ne perçoit de distinction entre l'espace public et l'espace privé, le passage du village à la ville a pu compromettre à maintes reprises la planification urbaine recherchant ordre et bonne image.⁸⁹ Les rues sont ainsi dominées par l'économie dite « informelle » :

*Sont concernés aussi bien les vendeurs ambulants que les sédentaires qui installent des tables, des étals ou des kiosques mais aussi les tenanciers de buvettes (maquis), de restaurants, d'ateliers de couture ou de coiffure, etc.*⁹⁰

.....
⁸⁹. Bouquet et Kassi-Djodjo, “‘Déguerpir’ Pour Reconquérir l'Espace Public à Abidjan”, 1-2.

⁹⁰. *Ibid.*

Elle joue dès lors un rôle essentiel dans la subsistance de nombreux habitants et constitue des points de rencontre et d'échange à l'échelle de la ville. Pratiquement généralisée sur le territoire dans les années 2000, les espaces publics occupés se sont étendus le long des principales artères, tandis que les rez-de-chaussée des immeubles ont été convertis en magasins et les pas-de-porte en étals.⁹¹ Sur les opérations groupées de l'ère post-indépendance et d'aujourd'hui, ce phénomène est observable et « l'habitat à usage mixte » ou transformé, fait partie intégrante du paysage urbain. En réponse à la fois aux besoins résidentiels et économiques des habitants, le rez-de-chaussée ou une pièce spécifique de la maison sont utilisés pour vendre, fabriquer des produits, ou proposer un service. Les façades urbaines de la ville présentent ainsi un mélange de styles architecturaux, fruits d'un territoire en mutation permanente, reflétant à la fois la modernisation rapide de la ville et les réalités de son développement urbain. La rue y est un espace partagé où trottoirs deviennent marchés, piétons et véhicules cohabitent, et commerces s'entrelacent. La transformation des logements en commerces résulte également de stratégies spéculatives habiles de la part des propriétaires immobiliers et de l'investissement financier des commerçants étrangers.⁹² À l'instar de la Rue des Jardins, située dans un quartier résidentiel de Cocody qui, en l'espace de dix ans, s'est transformée en une rue commerçante abritant de nombreuses boutiques de mode haut de gamme, banques, restaurants et supermarchés de style européen.

91. *Ibid.*, 5.

92. Boka *et al.*, "Les mutations du complexe immobilier résidentiel de la rue des Jardins Cocody Deux Plateaux", 250.

Depuis 2011 avec la fin de la crise post-électorale, la ville cherche à réaffirmer sa puissance. Cela se traduit par une mise en périphérie des catégories sociales ne pouvant plus supporter les coûts qui grimpent.⁹³ La ville est saturée et l'expansion vers la périphérie est en cours, à la recherche de nouveaux centres de développement. Dans les quartiers centraux, la rénovation urbaine se met en place et revête plusieurs formes : repenser la densification, restructurer les quartiers précaires, ou les raser ... Si le marché foncier légal est en effet à la portée des plus aisés, les ménages à bas revenus quant à eux s'adaptent, et sont parfois contraints d'occuper illégalement des zones inadaptées à l'occupation résidentielle. Des dynamiques reflétant à la fois des opportunités d'exercice du droit à la ville et des défis liés à une planification pouvant se montrer excluante.

93. Savoye, "Abidjan, Ville de Riches ?"

Chaque jour en prenant mon petit-déjeuner, je me plonge dans Fraternité Matin, le quotidien du parti au pouvoir en Côte d'Ivoire. Je n'y suis pas obligée mais je me force à le faire parce que je préfère être au courant. Et savoir à quelle sauce nous allons être mangés.

Depuis la fin de la crise postélectorale de 2011 qui a entraîné une guerre civile et la destruction de nombreux bâtiments, Abidjan, la capitale économique, doit se refaire une beauté. Retrouver son lustre d'antan, celui des années 1980 sous le règne de l'ancien président Félix Houphouët-Boigny, le père de la nation ivoirienne. Tout ce qui fait mal à l'œil est amené à disparaître. Dans certaines communes, une interdiction de mendier a même été promulguée. Je comprends, c'est désagréable de voir des mendiants exhiber leurs moignons, leurs bandages sales et leurs plaies mal cicatrisées. Dans les embouteillages, on ne sait plus où poser les yeux. En plus, ils occupent les trottoirs. Ça fait désordre. «Allez, ouste ! Dégagez !» Les vendeurs ambulants sont aussi priés d'aller se faire voir ailleurs. Ils ont la manie de circuler entre les voitures et de se coller aux vitres en essayant de fourguer leurs marchandises. Mais ce sont les déguerpissements des quartiers informels qui font le plus de

bruit. Tout simplement parce que ceux qui sont ciblés sont bien plus nombreux et ne veulent pas se laisser faire. Quand les gros engins, les pelleteuses, les pioches et les marteaux arrivent, cela se termine toujours mal. Comme à Adjamé Village, un quartier très populaire où les habitants ont affronté les forces de l'ordre venues les expulser et détruire leurs logis afin d'élargir une avenue. Malgré sa résistance farouche, Adjamé a perdu la bataille. C'est comme si un tremblement de terre s'était produit : il ne reste plus que des ruines, du mobilier fracassé, des débris et des enchevêtrements de câbles, de tôles et de fer. Pendant des décennies, les habitants y ont pourtant bâti une vie cabin-caba.

Je lis dans l'article que les habitants avaient été prévenus qu'il fallait quitter les lieux. Que le chef de terre du quartier avait donné son accord. Que l'État leur avait réservé un autre endroit mais qu'ils avaient refusé d'y aller parce que c'était trop loin ou que ça ne leur plaisait pas. Je referme le journal en pensant à tous les déguerpissements précédents et à ceux qui vont suivre très bientôt. Le rouleau compresseur du progrès. J'en ai déjà vu de mes propres yeux des déguerpissements. Ce n'est pas beau du tout. C'est ce que l'on appelle la misère.⁹⁴

.....

94. Tadjou, "À Abidjan, La Rénovation Urbaine En Mode Bulldozer."



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

Trouver un chez soi



Historiquement, la définition du domaine privé a longtemps été source de conflits entre l'administration et les détenteurs coutumiers de la terre. Pendant la période coloniale française, l'État s'était positionné comme l'héritier des droits tribaux et féodaux, reléguant les autochtones à un statut précaire de simples utilisateurs de la terre. Il faudra attendre 1904, pour qu'un décret reconnaisse pour la première fois l'existence d'une propriété coutumière collective. En 1935, les droits de l'État furent précisés : il pouvait s'approprier toute terre non mise en valeur depuis dix ans. Bien que stricte, cette règle fut appliquée de manière de plus en plus souple par l'administration au fil du temps. Finalement, en 1955, il abandonne cette présomption de propriété sur les terres vacantes, exigeant à la place une preuve d'absence de revendication coutumière avant d'intégrer une terre dans son domaine.⁹⁵ À l'indépendance de la Côte d'Ivoire, l'État local a voulu trouver un équilibre entre les droits des propriétaires coutumiers et ses propres intérêts, en introduisant un nouveau code domanial. Cependant, la procédure d'immatriculation est restée complexe et coûteuse, ce qui a freiné son adoption par la majorité des propriétaires coutumiers qui n'en voyaient pas les avantages immédiats. De plus, l'immatriculation implique une transformation des droits coutumiers en droits individuels, ce qui n'est pas compatible avec les coutumes.⁹⁶ Traditionnellement, la terre est un patrimoine familial, elle appartient aux ancêtres et se transmet de génération

95. Haeringer, "Structures Foncières et Création Urbaine À Abidjan", 221-223.

96. *Ibid.*, 221-224.



en génération. Elle est la mémoire et l'histoire du peuple et un moyen d'identification pour lui. Le partage des lots aux différentes familles le transforme en bien individuel et objet marchand. Effectivement, les conséquences de l'urbanisation et l'extension de la ville vers le village menace les parcelles de récolte et modifie alors ses activités économiques. On passe alors d'une économie agricole à une économie de rente en vendant des parcelles de terre et en pratiquant la location de logement.⁹⁷ Aujourd'hui, si toutes les terres en Côte d'Ivoire appartiennent à l'État, des droits d'usage coutumiers sur les terres au profit des détenteurs de ces droits coutumiers sont reconnus. L'État se donne cependant le droit de procéder à la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt général. L'Article 6 stipule alors que

La purge des droits coutumiers sur les sols donne lieu, pour les détenteurs de ces droits, à compensation, en numéraires ou en nature, et à indemnisation. La compensation correspond à la perte de la source de revenus qui peuvent être tirés du sol. Elle peut se faire en nature, par l'attribution, à titre gratuit, de lots de terrains, équipés ou non, dits « lots de compensation » :

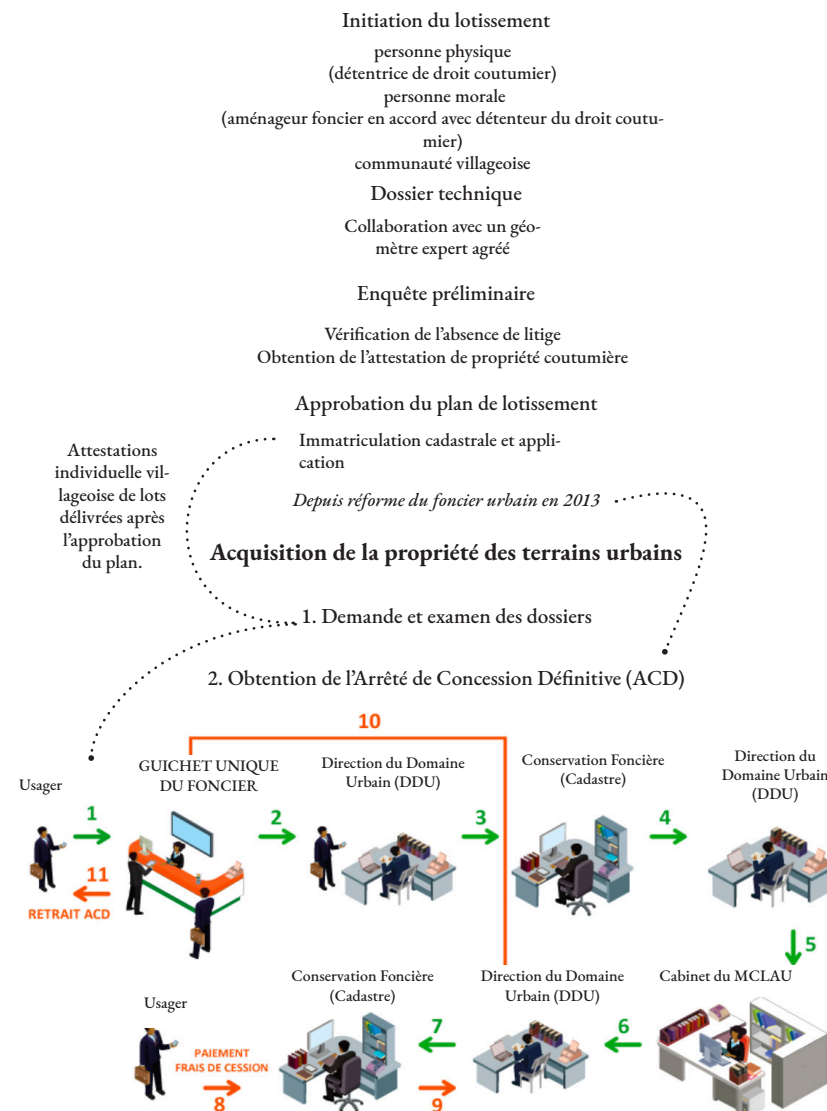
- En numéraires :
- En nature et en numéraires.

.....
 97. Koman, "Problématique de La Gestion Foncière : Rapport Foncier Interculturel Entre Chefferie Coutumière et Autorité Publique Dans Le District D'Abidjan."

*L'indemnisation correspond à la destruction des cultures et impenses existant sur les terrains agricoles au moment de la purge. Les indemnités sont déterminées à partir du barème fixé par le Ministère chargé de l'Agriculture.*⁹⁸

Le coût maximum de la purge pour la perte des droits liés à l'usage du sol est fixé alors selon l'Article 7 pour le District Autonome d'Abidjan à deux mille francs CFA, le mètre carré.⁹⁹ Généralement, il faut dire que le secteur est confronté à des défis majeurs : pression démographique, spéculation, conflits du à une dualité entre droits de l'État et traditions locales, lenteurs administratives etc. L'ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 quant à elle fixe les règles d'acquisition de la propriété des terrains et institue l'arrêté de concession définitive (ACD) comme unique titre de propriété foncière en Côte d'Ivoire. Au côté de l'accès au foncier, induisant par la suite sa mise en valeur. Parmi les différents moyens d'accéder à un logement, la location représente un statut d'occupation très plébiscitée par les citoyens à Abidjan, bien plus de la moitié loue leur logement.¹⁰⁰ Pour ceux souhaitant accéder à la propriété, l'opération groupée, comme ce pu être le cas autrefois représente un voie d'accès.

Production de terrains urbains



Accéder au foncier

Source : Centre d'excellence de l'habitat (CEH), "Rapport Pays Sur Le Logement et Le Développement Urbain de La Côte D'Ivoire."

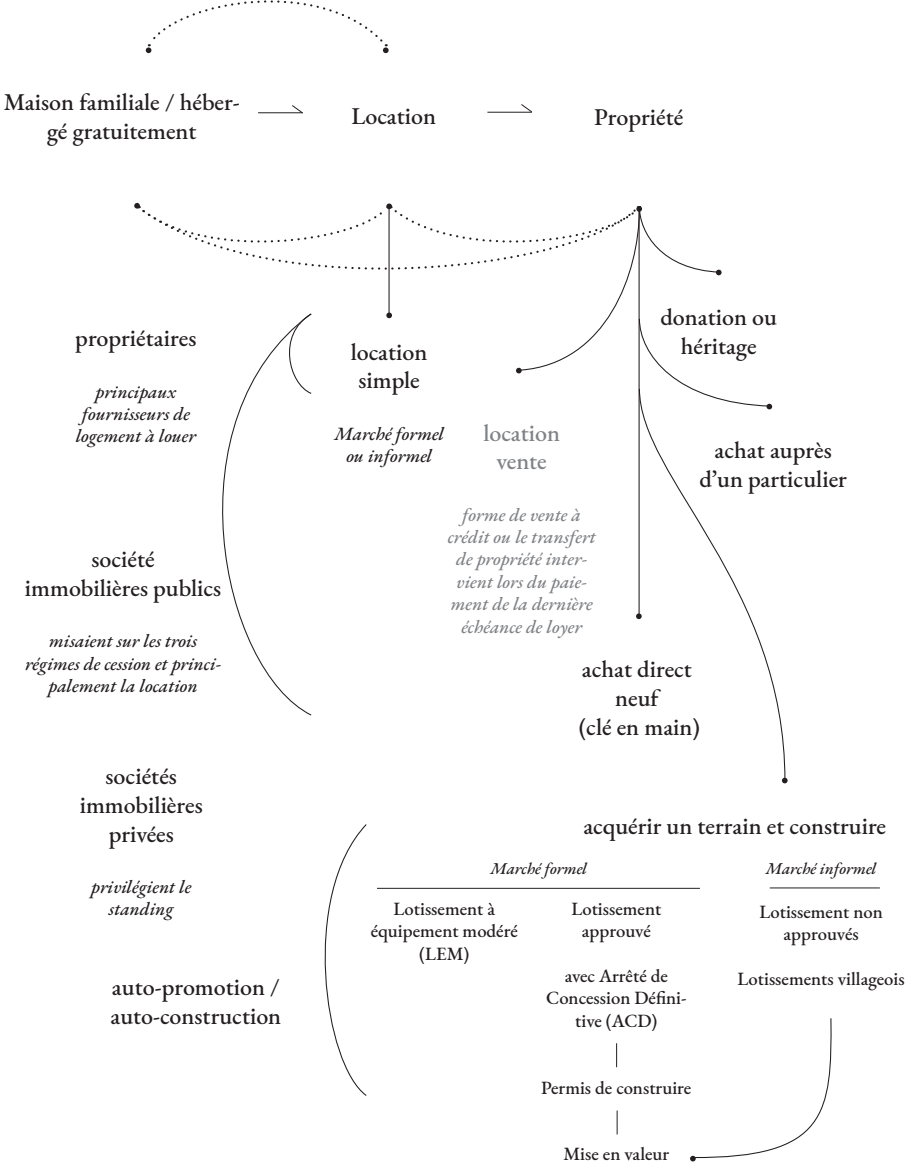
98. Décret n° 2013-224 du 22 mars 2013 et décret n° 2014-25 du 22 janvier 2014 le modifiant

99. *Ibid.*

100. 78 % selon ENV. 2015. CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, "Comprendre et Quantifier Les Marchés Locatifs En Afrique: Rapport Méthodologique."

Acheter clé en main ainsi, permet dès lors une accession rapide et représente une certaine sécurité du point de vue des infrastructures, en comparaison à un investissement foncier puis postérieurement une mise en valeur (frais et procédure longue pour le titre foncier, permis de construire etc.). Elle a cependant le mérite d'accorder à celui qui réalise son projet - celui parfois d'une vie - dans les moindres détails, toutes les clés en main pour le réaliser.

À Abidjan, au-delà d'être un droit fondamental et un bien matériel, la propriété immobilière revêt une symbolique importante, souvent associée au statut social. Elle est perçue comme un signe de réussite financière et d'appartenance à une classe sociale supérieure. Posséder un bien immobilier, et d'autant plus dans un quartier dit « huppé » (Cocody, Riviera ...), reflète un certain confort matériel et une stabilité. Concrètement, la trajectoire résidentiel est alors dépendante du cycle de vie (décohabitation, accès à l'emploi, mariage, naissances, séparations, retraite etc.) tout comme des ressources financières et oscille face aux forces du marché foncier et immobilier. Signe d'accomplissement, la propriété est également synonyme de stabilité et de sécurité. Dans un environnement marqué par une forte mobilité et une incertitude économique, avoir un bien permet de se prémunir contre la précarité et représente un investissement à long terme, un placement sûr. La propriété est aussi perçue comme un héritage précieux à transmettre aux générations futures, garantissant un avenir stable aux enfants et petits-enfants. L'acquisition d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une maison, permet de préserver la mémoire familiale et d'assurer une sécurité.



Accéder à un logement

Kevorkian 2024. Source : Centre d'excellence de l'habitat (CEH), "Rapport Pays Sur Le Logement et Le Développement Urbain de La Côte D'Ivoire."

Depuis 2011 : Un contexte néolibéral

Impliqué activement dans l'ensemble du processus de production du cadre bâti, de la mobilisation des réserves foncières à la commercialisation des logements, ainsi que dans l'aménagement des terrains urbains, l'État a joué un rôle central dans le financement et la production de logements depuis l'indépendance jusqu'en 1987. Cependant, à partir des années 1980, cette politique volontariste est devenue incompatible avec la récession économique exacerbée par les politiques libérales imposées par des institutions financières internationales telles que la Banque mondiale et le FMI¹⁰¹. La crise économique et l'application des Programmes d'Ajustement Structurel entraîne dès lors un désengagement significatif de l'État de la production de logements au profit du secteur privé.¹⁰² Face à cette situation, l'État a libéralisé l'aménagement et la construction de l'espace urbain conduisant alors à la création de nombreuses Sociétés Civiles Immobilières, qui ont remplacé les anciennes sociétés étatiques de construction. Des mesures ont néanmoins été prises pour encourager les investissements privés, favoriser l'émergence d'un marché immobilier structuré et en faire un levier de croissance économique.¹⁰³ En 2011, après une période marquée par les crises militaro-politiques successives, « *le déficit était autour des 500 000 unités* ».¹⁰⁴

101. Kanga, "Développement de La Promotion Immobilière Dans l'Agglomération d'Abidjan : Désengagement de l'État et Privatisation de La Production de L'Espace Urbain", 17.

102. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU), "Stratégie de relance du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Economiques."

103. *Ibid.*

104. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

Bien que certaines initiatives, telles que des allègements fiscaux ou des réformes institutionnelles et réglementaires, aient vu le jour, l'instabilité politique a limité les avancées. Cela a conduit à une baisse des investissements dans le secteur immobilier et à une aggravation du déficit de logements, accentuée par la croissance démographique. Pour y remédier, l'État adopte en 2011 une stratégie dans le cadre du Programme Présidentiel, visant la construction de 60 000 logements sociaux et économiques entre 2011 et 2015. Cet objectif a ensuite été rehaussé à 150 000 logements à construire à l'horizon 2025.¹⁰⁵

*Il est indispensable pour l'État de faire quelque chose, cela se matérialise par le PPLSE. L'État n'ayant plus les moyens financiers pour pouvoir procéder comme à l'époque, il a sur le plan stratégique mis en œuvre son programme autrement, basé sur un partenariat public-privé.*¹⁰⁶

Ce sont alors 15 651 logements sociaux et économiques qui ont été réalisés sur la période 2012-2019.¹⁰⁷ Aujourd'hui, selon le Ministère de la Construction, le déficit s'élève à 800 000 unités de logement et selon le recensement général de la population et de l'habitat (RGPH 2021), cela représente 1 825 798 ménages à loger.¹⁰⁸ Le droit au logement est-il ainsi réellement respecté dans un contexte où les besoins sont toujours aussi importants ?

105. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU), "Stratégie de relance du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Economiques."

106. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

107. Ministère du Plan et du Développement. (2021). Plan National de Développement PND 2021-2025 Diagnostic Stratégique. Tome 1. 31 mai 2022

108. RGPH 2021, MCLU 2023

**PPLSE, bilan des réalisations,
fin 2023**

Sites	Nbr de logements prévus	Nbr de logements livrés	Nbr de logements implantés
Bingerville	3 845	1 667	2 713
Grand-Bassam	3 073	225	2 246
Cité ADO	2 172	652	652
Songon	6 639	1 286	5 577
Autres sites	36 710	2 080	14 726
Sites PHLS	4 629	996	2 657
Sites FSH	359	243	338
Sites SETAM	1 822	1 632	1 882
Sites ANAH	1 979	381	1 471
Total	56 599	9 162	32 262

PHLS : Programme Hors Logements Sociaux

FSH : Fonds de Soutien à l'Habitat

SETAM : Service des Terrains Aménagés

Autre sites :

Source : Annuaire Statistique MCLU 2018-2023, (MCLU, DLAF)

En 2017, un état des lieux mène à prendre du recul sur la situation et sur les raisons des failles dans la mise en œuvre : le programme a effectivement rencontré de nombreux obstacles, principalement en raison d'un manque de coordination entre les acteurs impliqués, dont les rôles n'étaient pas clairement définis. Les sites choisis étaient souvent mal situés, éloignés des infrastructures de base, parfois inadaptés en raison de terrains inondables ou vallonnés, ce qui a engendré des coûts d'aménagement élevés. De plus, le programme a démarré sans études techniques suffisantes, ce qui a entraîné des incohérences dans l'in-

tégration des sites, des surcoûts et des retards dans la réalisation des infrastructures. Le contrôle de l'exécution des travaux a été insuffisant, faute de référentiels techniques, de personnel qualifié et de bureaux de contrôle externes, ce qui a conduit à des malfaçons et à une qualité variable des logements. La capacité limitée des promoteurs s'est également fait ressentir, avec en 2017, seulement une dizaine de promoteurs sur 45 parvenant à livrer plus de 100 logements en quatre ans. La SICOGLI, quant à elle, n'a réalisé que 2 983 logements sur les 15 000 prévus, en raison de problèmes de gouvernance et financiers. Enfin, le financement du programme a été largement insuffisant, avec des banques réticentes à soutenir les promoteurs, et des conditions de crédit restrictives excluant de nombreux acquéreurs. Des mesures ont alors été prises pour relancer le programme (négociations avec les détenteurs de droits coutumiers, accélération des aménagements, ajustements dans la gouvernance et les critères des promoteurs etc.).¹⁰⁹

109. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU), "Stratégie de relance du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Economiques."

Aujourd'hui, nous avons une soixantaine de promoteurs agréés.

Le projet a permis d'avoir des résultats directes et indirectes, soit les zones aux alentours de ces programmes, de vastes investissements de la part des autres promoteurs privés. Songon par exemple, la voie qui est là-bas, ce n'était pas cette voie qui était là avant, pareil pour Bassam.

Quand l'État s'implante quelque part, les gens ont confiance, ça libère les investissements, ils savent que les infrastructures viendront.

Ce sont les effets indirects. Et les effets directs, c'est 32 000 logements réalisés. Certes le chiffre n'est pas très réjouissant mais il a sa raison.

Il a permis de tirer des leçons. Initialement l'État portait le secteur, puis s'est désengagé en laissant le relais au privé puis s'est réengagé en procédant autrement. En suivant l'historique, on comprend qu'il n'y avait pas de grand acteur privé qui maîtrisait le secteur de l'habitat, qui pouvait faire de la promotion immobilière sur de gros volumes.

[Les promoteurs] n'ont pas de très bon retour d'expérience, de capacités techniques et financières, c'était le facteur bloquant. Et la nouvelle manière de faire par l'État, l'environnement institutionnel, financier n'était pas calibré pour ça, on a vu les défaillances. Initialement il n'y avait pas d'infrastructures dans ces périphéries.¹¹⁰

.....

110. Entretien avec Dosso Amara, (MCLU), Direction des Grands Programmes Immobiliers. Plateau, novembre 2024.

L'offre et la demande

Dans ce nouveau contexte débuté en 2011, les rôles de l'État et des promoteurs privés sont redéfinis.

Du côté de l'État. Il sélectionne les promoteurs, par l'intermédiaire de la Commission d'Agrément des Promoteurs Immobiliers et des Programmes Immobiliers (CAPPI) créée sous l'autorité du Ministre chargé du Logement. Elle a pour mission de

Donner son avis pour l'attribution et le retrait de l'agrément pour l'exercice de la profession de vendeur d'immeuble à construire ou de promoteur immobilier ; de l'agrément technique préalable à toute publicité et à toute commercialisation des programmes immobiliers.¹¹¹

L'État doit aussi mettre à disposition le foncier à moindre coût, effectuer des exonérations fiscales sur l'achat des matériaux pour les promoteurs, réaliser les infrastructures primaires, améliorer les mécanismes de financement (garantir un taux de crédit à 5,5% aux acquéreurs et s'assurer du respect des critères d'éligibilité au programme.¹¹²

.....

111. Décret n° 2013-223 du 22 mars 2013, Article 2.

112. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU), "Stratégie de relance du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Economiques."

Du côté du promoteur (agregé). Il doit lever le financement adapté au secteur de l’habitat, construire le logement, (y compris les infrastructures secondaires, les voiries etc.), commercialiser.

Sur les critères de l’État qui adopte alors une position de régulateur, l’intention est de laisser le promoteur agir et permettre, par le cadre étatique mis en place, au ménage de se sentir pris en compte. Cependant le secteur privé reste le privé.

Des constructions, des immeubles individuels, il en pousse partout, à Cocody, Marcory etc. mais les orientations ne sont pas les mêmes, elles sont tournées vers le retour sur investissement et répondent au principe de l’offre et la demande. Celui qui n’en a pas, est mis de côté. Il faut les subventions pour cela. (...)

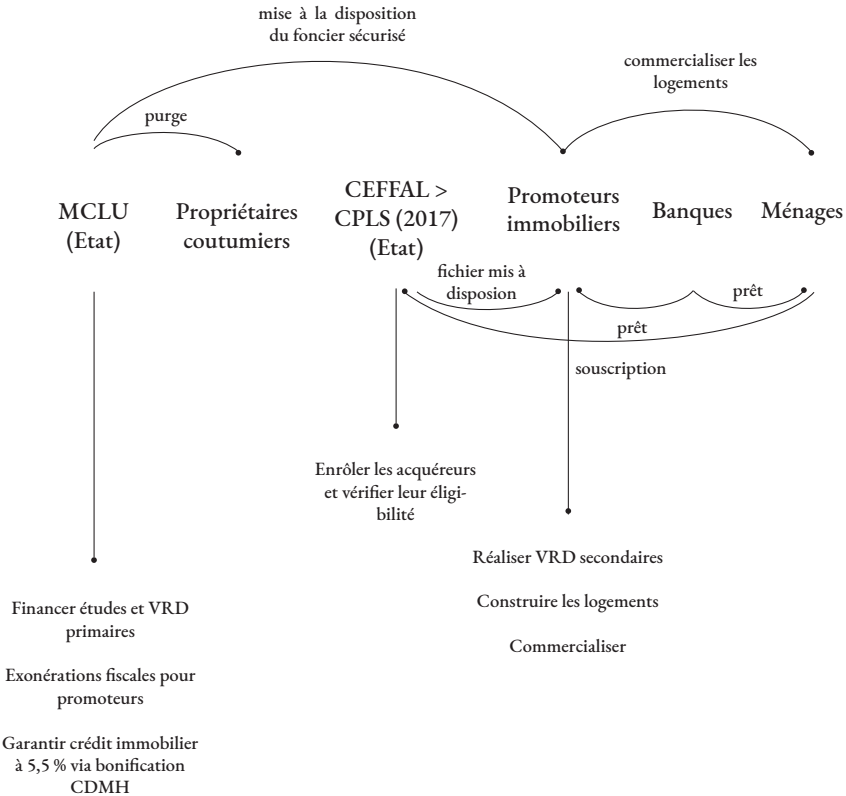
*En 2011, est-ce qu’on avait des critères ? Ce n’est pas encore ficelé, on sortait d’une grande crise, on voulait faire du boom immobilier. On a eu des gens qui ont acheté 10 appartements ...*¹¹³

Du côté de la demande en logement abordable. L’engouement au démarrage du programme fut de taille, puisque plus de 75 000 demandes ont été enregistrées au cours des opérations de pré-souscription organisées entre mars 2013 et octobre 2014.¹¹⁴

.....

113. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l’Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

114. N’Goran, Fofana, et Akindès, (données recueillis par le CEFFAL, 9 juin 2017) “Redéployer l’État Par Le Marché : La Politique Des Logements Sociaux En Côte D’Ivoire”, 79.



PPLSE, acteurs, théorie, 2011

Source : MCLU, 2017

SOMMAIRE

TITRE 1. GENERALITES

Article 1.1 Objet du Cahier des Charges

Article 1.2 Considérations générales

Article 1.3 Commercialisation des logements

TITRE 2. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Article 2.1 Prescriptions urbanistiques

2.1.1 Aménagement du site

2.1.2 Dispositions pour la voirie

2.1.3 Equipements sociaux et

Article 2.2 Prescriptions Architecturales

2.2.1 Espaces verts

2.2.2 Accessibilité aux personnes

2.2.3 Composition du logement

2.2.4 Gaines techniques

2.2.5 Hauteurs sous plafond

2.2.6 Dimensions des pièces

2.2.7 Largeur des escaliers

2.2.8 Ascenseurs

2.2.9 Dalle de protection des

2.2.10 Terrasses et installations

2.2.11 Fonctionnalité des pièces

2.2.12 Surface des couvertures

2.2.13 Implantation des logements

2.2.14 Sécurité incendie

2.2.15 Autres dispositions

TITRE 3. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Article 3.1 Organisation du chantier

3.1.1 Le Promoteur Maître d'œuvre

3.1.2 Le Maître d'œuvre

3.1.3 L'Entrepreneur

Article 3.2 Corps d'états architecturaux

3.2.1 - Gros œuvres

3.2.2- Etanchéité

3.2.3- Revêtements

3.2.4- Menuiserie

3.2.5- Quincaillerie et ferronnerie

3.2.6-Charpente - Couverture

3.2.7-Faux Plafond

3.2.8-Peinture - Vitrerie

Article 3.3 Corps d'états techniques

3.3.1- Electricité - éclairage

3.3.2- Plomberie - Sanitaires

Article 3.4 Qualité des fournitures

TITRE 4 DISPOSITIONS DIVERSES

Article 4.1 Conditions de mise en œuvre

Article 4.2 Entretien et maintenance

Article 2.2 Prescriptions Architecturales

2.2.1 Espaces verts

Les espaces verts devront couvrir 5% de la superficie totale du programme. Le promoteur doit planter des arbres à racines pivotantes le long des voies structurantes du programme.

2.2.2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le promoteur doit réaliser, une rampe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour tous les immeubles qui ne sont pas de plain-pied, et ce, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.2.3 Composition du logement

Les surfaces des logements devront se conformer aux dispositions et dimensions suivantes :

Pour le Logement social et économique en villa basse

Désignation	Typologie	
	Logement social	Logement Economique
Surfaces terrains individuels	90 à 120 m ²	120 à 150 m ²
Taux d'occupation	60%	60%
Nombre de pièces	2, 3 et 4 au max	3, 4 et 5 au max
Surfaces utiles	2 pièces	35 m ²
	3 pièces	45 m ²
	4 pièces	55 m ²
	5 pièces	70 m ²
Surface des pièces	Chambre	9 à 10 m ²
	Séjour	15 à 17 m ²
	Cuisine	6 m ²
	Salle d'eau	1,3 m ²
Hauteur sous plafond	2,75 m	2,75 m

Pour le Logement social et économique en Immeuble collectif

Désignation	Typologie	
	Logement social	Logement Economique
Nombre de pièces	2, 3 au maximum	3, 4 et 5 au maximum
Surfaces utiles	2 pièces	45 m ²
	3 pièces	57 m ²
	4 pièces	70 m ²
	5 pièces	88 m ²
Surface des pièces	Chambre	10 à 12 m ²
	Séjour	20 à 22 m ²
	Cuisine	6 m ²
	Salle d'eau	1,8 m ²
Hauteur sous plafond	2,75 m	2,75 m

Pour les logements individuels : La superficie s'entend des superficies brutes comprenant, outre les murs et les pièces principales, les annexes suivantes : vestibule, salle d'eau, clôtures et dépendances, que celles-ci soient ou non comprises dans la construction principale.

Pour les logements collectifs : Lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant partie divisée d'un immeuble, la superficie comprend, outre la superficie des locaux d'habitation telle que définie ci-dessus, la fraction des parties communes affectées à l'appartement considéré, celle-ci pouvant être rajoutée de 10%.

SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
UNION - DISCIPLINE - TRAVAIL

*Le Secrétaire Général
du Gouvernement*

124/KS

ATTESTATION

LE SECRETAIRE GENERAL DU GOUVERNEMENT

certifie que le Conseil des Ministres, au cours de sa séance du 06 février 2013, a adopté les conclusions de la Communication présentée par le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, relative aux informations sur les critères d'éligibilité pour l'accès aux logements sociaux et aux modalités de la pré-commercialisation.

Le Conseil des Ministres a donné son agrément pour l'application des critères d'éligibilité et des modalités de pré-commercialisation par la SICOGI.

S'agissant de la pré-commercialisation, elle se fera en deux étapes :

- 1- le recensement des demandeurs de logements sociaux par la SICOGI dans chaque chef-lieu de département ou de région à l'aide de fiches de pré-souscription,
- 2- la sélection des acquéreurs par analyse multicritère et la mise à disposition des promoteurs des fichiers qui en découlent.

Les critères cumulatifs d'éligibilité sont les suivants :

- 1- être de nationalité ivoirienne ;
- 2- disposer pour le ménage d'un revenu mensuel maximum de quatre cent mille (400 000) francs CFA ;
- 3- ne pas être propriétaire ou copropriétaire d'un logement en Côte d'Ivoire ;
- 4- être salarié du secteur public ou privé, ou exercer une profession libérale du secteur formel ou informel à revenus réguliers ou irréguliers ;
- 5- avoir un compte contribuable.

Au cas où la personne éligible ne remplit pas tous les critères de solvabilité, elle peut avoir recours à :

- un aval solvable ;
- ou une personne physique ou morale disposée à financer l'acquisition de son logement.



Fait à Abidjan, le 06 février 2013

Samson KAMBILE

Destination : Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme

Ampliation : Premier Ministre
Secrétariat Général de la Présidence de la République

N° 13 / 034

Mais aujourd’hui comme hier, l’accès des ménages à revenus modestes aux logements sociaux à Abidjan reste très limité malgré les efforts pour répondre à leurs besoins. Les prix, bien qu’inférieurs à ceux du marché privé, demeurent élevés pour une grande partie des ménages. Le fait est qu’en raison du non-respect des engagements financiers de l’État ainsi que et de ses lacunes en matière de régulation, les promoteurs ont augmenté les prix et adapté les critères de sélection des acquéreurs. Les plafonds initiaux fixés en 2013 (5 à 10 millions FCFA pour les logements sociaux et 10 à 15 millions FCFA pour les logements économiques) ont été largement dépassés. En 2017, pour ajuster à l’inflation des coûts de construction et limiter les abus, le gouvernement a relevé ces plafonds à 12,5 millions FCFA pour les logements sociaux et 23 millions FCFA pour les logements économiques.¹¹⁵ De plus, les conditions de financement, souvent basées sur des crédits bancaires, exigent un apport initial et des mensualités difficiles à assumer pour les travailleurs du secteur informel ou ceux ayant des revenus instables. Au-delà même de la question de si les critères d’éligibilité sont respectés ou non, les promoteurs favorisent les salariés du secteur formel avec des garanties solides et excluent *de facto* une majorité de la population active. En 2019, neuf emplois sur dix étaient dans le secteur informel, ce qui représente 89.2% des emplois. Et si le SMIG, s’élève à 75 000 FCFA en 2023 (40h/semaine), le revenu moyen mensuel de l’ensemble des actifs du secteur informel est estimé à environ 41 137 FCFA en 2021.¹¹⁶

.....

115. N’Goran, Fofana, et Akindès, “Redéployer l’État Par Le Marché : La Politique Des Logements Sociaux En Côte D’Ivoire”, 87.

116. CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, “Annuaire Sur Le Financement Du Logement En Afrique 2023.”

Comme ce pût alors également être le cas hier, les logements formels produits sont surtout accessibles aux classes moyennes. Mais contrairement à hier, à ce stade, seule l’accession à la propriété (et non la location ou la location-vente) fut mise sur le marché par le programme étatique, amplifiant la problématique. Ainsi, bien que le Programme Présidentiel de Logements Sociaux ait suscité un fort intérêt initial, soutenu par une couverture médiatique importante (raison politique) et un effet d’enthousiasme, certaines couches de la population n’osent même pas y porter un regard, en raison de diverses réticences.

*30 000 FCFA de frais de dossier, 10% du prix de vente pour l’avance, 15 - 20 millions pour le prix de la maison ... Ce qui était dit n’a pas été retrouvé sur le terrain. Les gens qui ont les moyens ont payé cela pour ensuite mettre en location*¹¹⁷

*Si tu n’as pas 400 000 FCFA, tu ne peux même pas penser à cette option...*¹¹⁸

.....

117. Un chauffeur à son compte habitant à Yopougon.

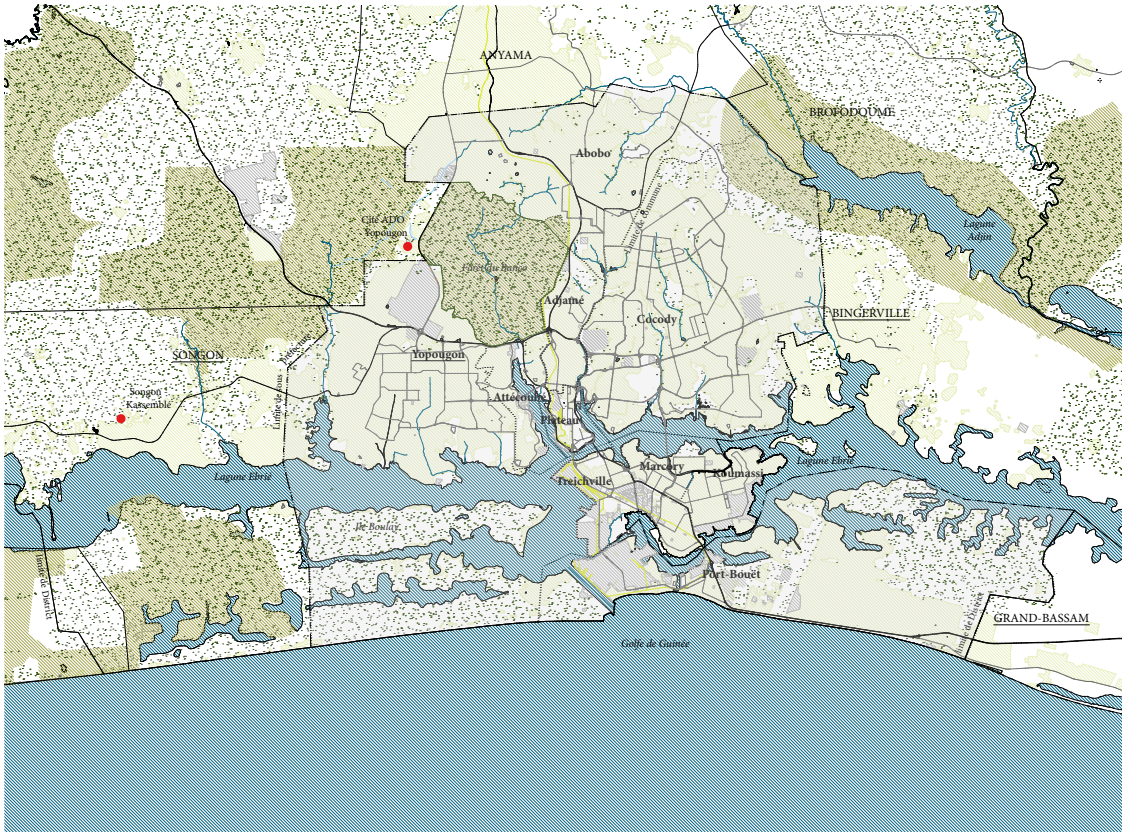
118. Un étudiant habitant avec sa famille dans une cour commune à Deux-Plateaux.

Les sites

L'histoire de la planification urbaine à Abidjan revêt une importance particulière, comme évoqué précédemment. Depuis 1994, c'est l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan (AUA) qui travaillait à l'élaboration d'un plan directeur actualisé, basé sur des études socio-économiques approfondies. La ville demeurant pourtant caractérisée par une planification centralisée, « *souvent déconnectée des réalités* ». ¹¹⁹ Dans les années 2000, la population a presque doublé, augmentant les populations défavorisées et étendant la zone urbaine de 500 km² à 750 km² de manière désordonnée. Le plan urbain de 1994, approuvé en 2000 pour 2015, peine à structurer cette croissance. Démarré en 2013, le projet de développement du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA), est alors le support de cette reprise en main de la construction du pays en ligne avec les directives du Plan National du Développement. Il propose alors un plan de développement urbain durable à l'horizon 2030 pour les treize communes du District Autonome d'Abidjan et six communes environnantes, adapté aux besoins actuels. ¹²⁰ En organisant et structurant l'urbanisation de la région, le SDUGA identifie des zones propices à la construction de nouveaux quartiers résidentiels, y compris des zones spécifiques pour les logements sociaux. Intégrés dans des projets plus larges visant à garantir l'accès à des services de base et l'accessibilité ainsi qu'à favoriser une mixité sociale dans les quartiers.

.....

119. Chenal, "Planifier La Ville versus Planifier l'Idée d'Une Ville."
120. Agence Japonaise de Coopération Internationale (JICA) et Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement de l'Urbanisme (MCLAU), "Projet de Développement Du Schéma Directeur d'Urbanisme Du Grand Abidjan (SDUGA)."



- voie ferrée
- tâche urbaine
- activités
- aires protégées
- Sous-préfecture d'Abidjan
- sites étudiés
- SONKON communes accueillants les principaux sites du PPLSE

Sites, PPLSE
Kevorkian, 2024. Sources : MCLU, Google Maps, Openstreetmap



*Il n'y a plus de place à Abidjan, nous sommes en train de conquérir les terres agricoles, même les terrains où il ne faut pas construire (eg. Bassam) (...) La ville se développe par poche, on a de la disponibilité foncière, on y va, et les coûts des infrastructures ensuite ?*¹²¹

Dans les faits, le cahier des charges du PPLSE demandait alors : 60% social et économique, 40 % standing, 50 000 logements à construire à Abidjan et 10 000 à l'intérieur du pays.¹²²

*Il ne faudrait pas penser que logement social égal à ghetto. Prenons l'exemple inverse, le Quartier Riviera 2, quartier dit de standing, mais les blanchisseurs qui sont là, la dame qui vend de l'alloco¹²³, etc., elle ne peut pas louer un logement dans la zone, ce n'est pas possible, un quartier précaire se développe autour, ça s'impose. On parle alors de mixité. Si tu crées du haut standing, il faut créer du bas car si tu crées du standing uniquement, tu crées un ghetto, si tu crées du logement social uniquement, tu crées un ghetto, tu n'as pas le choix.*¹²⁴

.....

121. Entretien avec Mouhamed Diop, urbaniste (Urbaplan). Yopougon, novembre 2024.

122. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCLU), "Stratégie de relance du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Economiques."

123. Plat ivoirien populaire composé de bananes plantains mûres frites

124. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

Sur ce sujet, l'espace urbain se stratifie en effet davantage sous forme de mosaïques que d'auréoles.¹²⁵ Les quartiers résidentiels aisés sont souvent entourés ou séparés par des zones populaires. Cela s'explique en partie par la nécessité, qu'ont développée les élites urbaines à disposer d'une main-d'œuvre proche pour les petits services domestiques. En raison du coût élevé des transports dans la ville, ces travailleurs résident fréquemment dans des quartiers voisins. La localisation des logements sociaux, aujourd'hui en périphérie d'Abidjan, complique leur attractivité en raison de l'éloignement, des coûts de transport élevé et du manque d'infrastructures essentielles.

Afin de mettre en lumière la marche à suivre pour cette reprise en main de la politique de l'habitat social-économique, le Programme Présidentiel de Logement Sociaux débute avec deux projets pilotes. L'un à Cocody, l'autre à Yopougon ; deux communes où traditionnellement la fréquence constructive par les sociétés immobilières (para-)publique fut très soutenue.¹²⁶ Arrivant aux prémices du lancement du projet, la parcelle à Yopougon fut négociée par le Ministère de la Construction avec la Société de Transport Abidjanais (la SOTRA).¹²⁷ La Cité ADO¹²⁸ fera l'objet de notre première analyse contemporaine du projet de logement social. 2170 logements sont prévus sur 20 ha. et lancent le coup d'envoi en 2012.

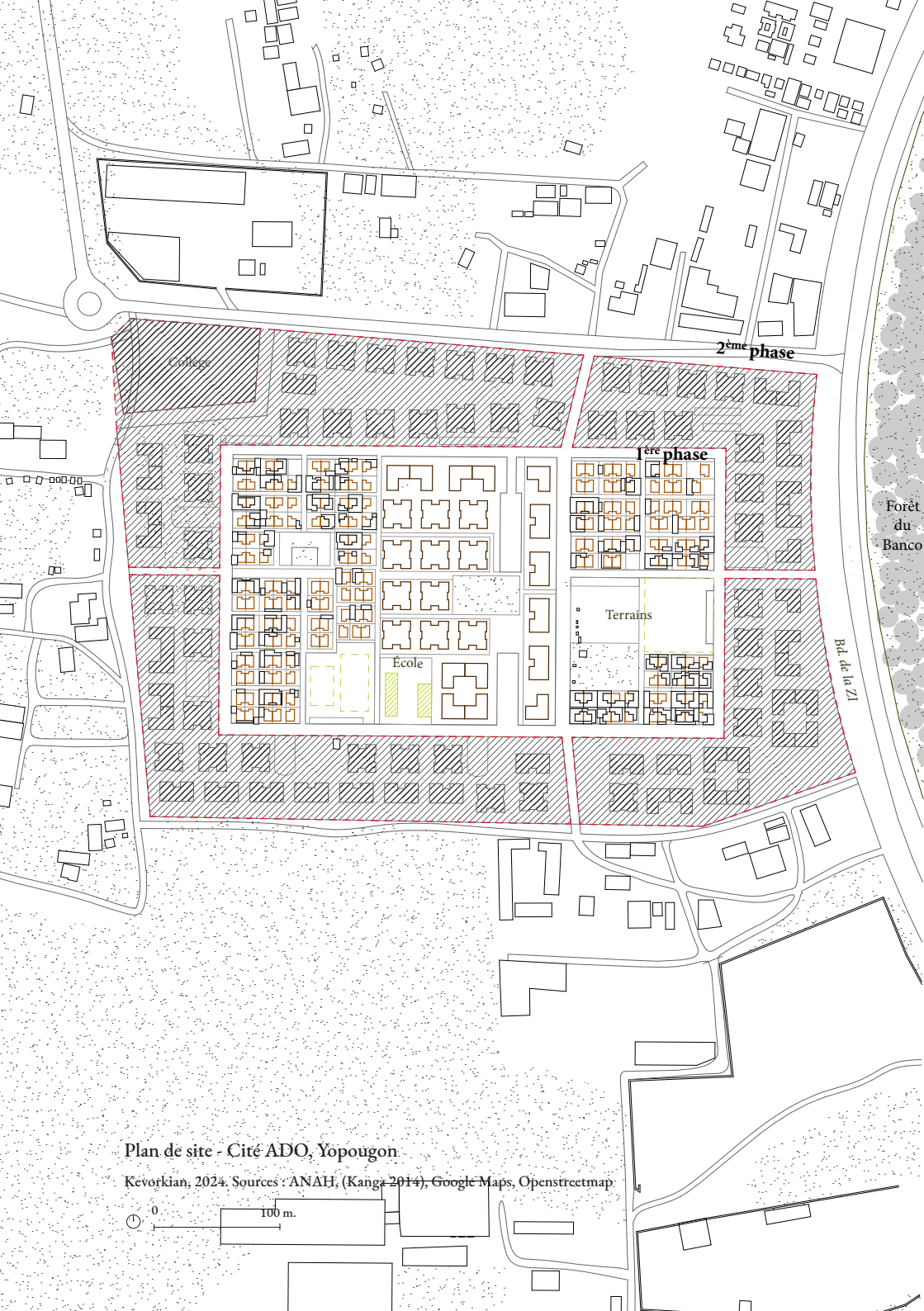
.....

125. Adebayo, "Crises et Recompositions Dans Les Modes d'Habiter et Les Pratiques Sociales à Abidjan", 12.

126. Parenteau et Charbonneau, "Abidjan : Une Politique de L'habitat Au Service Du Plan Urbain", 425.

127. Kanga, "Développement de La Promotion Immobilière Dans l'Agglomération d'Abidjan : Désengagement de l'Etat et Privatisation de La Production de l'Espace Urbain", 242.

128. Portant les initiales du Président Alassane Dramane Ouattara



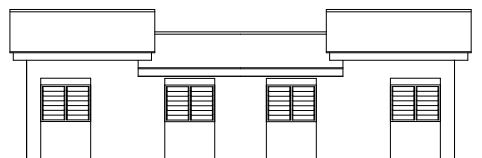
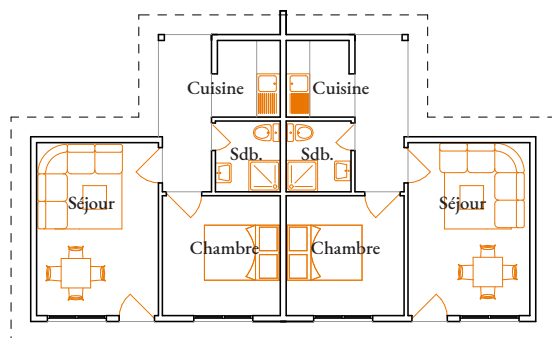
Villas basses et immeubles collectifs se côtoient sur l'ensemble des quatre secteurs planifiés proposant une densité de 100 logements à l'hectare.¹²⁹ Conformément au cahier des charges, les logements sociaux et économiques sont de type 2 à 4 pièces à accession directe à la propriété. Au vu de sa localisation excentrée et de l'ampleur de l'opération, des équipements socio-collectifs : tels qu'une école primaire, un centre de santé, un centre commercial, des terrains de sport et des espaces verts y furent prévus. Les logements sociaux sont les 202 « maisons basses », de type 2 pièces évolutif et 3 pièces - 102 logements de deux pièces et 100 logements de trois pièces.¹³⁰ Conformément aux promesses, les 2 pièces évolutifs sont ainsi proposés au coût de 5 000 000 FCFA. Les logements économiques sont au niveau des appartements des immeubles R+4, initialement prévus au nombre de 1970, et se déclinent en trois types : Les types A et C composés d'appartements de 3 et 4 pièces. Le type B composé uniquement d'appartements de 3 pièces.¹³¹ La livraison était prévue pour fin 2014.

- 2^{ème} phase
- équipements originaux
- maisons basses (Rez, Duplex)
- immeubles (R+4)
- autres bâtiments

129 Kanga, "Développement de La Promotion Immobilière Dans l'Agglomération d'Abidjan : Désengagement de l'État et Privatisation de La Production de l'Espace Urbain", 242-245.

130. *Ibid.*

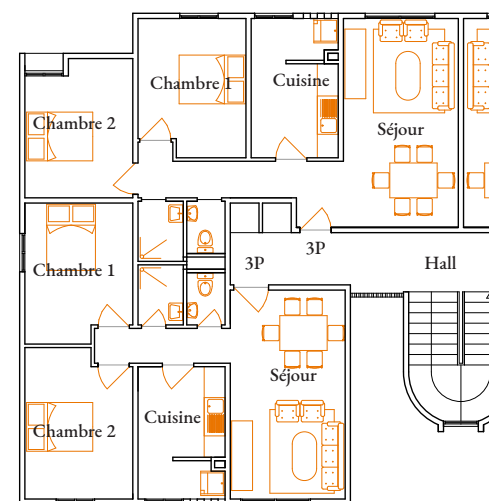
131. *Ibid.*



Cité ADO, maisons basses 2 pièces jumelés, social

Kevorkian, 2024. Source : Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

0 1 2 m.



Cité ADO, appartements 3 pièces, économique (type B)

Kevorkian, 2024. Source : Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

0 1 2 m.

*Proche de la zone industrielle et de la prison civile, en termes d'environnement, cette zone n'est pas propice pour du logement social ... Je n'aime pas l'architecture là-bas, je n'arrive pas à comprendre qu'on construit du logement sans balcon. Un projet pilote, qui n'a pas fonctionné selon mon avis. Un projet non équilibré financièrement, on a vendu des logements en dessous des coûts de construction, qui paye la différence. Pour faire plaisir aux ivoiriens, on a décidé de vendre des logements en dessous des coûts de construction. Un F2, qui nous coute 8 millions, on décide de le vendre à 5 millions, qui paye cette différence. C'est un projet qui n'était pas réaliste. La première tranche était de 652 logements, elle est maintenant finie mais on ne peut faire la deuxième car le montage financier ne fonctionne pas.*¹³²



.....
132. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

C'est en arrivant sur place, le 22 novembre 2024, que j'y découvre une atmosphère plutôt paisible, La cité vit au gré du rythme quotidien des habitants : les écoliers sortent de l'école, certains sont encore sur le terrain de sport, les salariés rentrent de leurs journées de travail et garent leur voiture sur le parking. Les étalages sont présents, et certains font leur marche quotidienne en faisant le tour du pâté de maisons. Au loin, on aperçoit les évacuations des entreprises industrielles et sur notre droite, la Forêt du Banco. Il convient de souligner que les immeubles paraissent défraîchis, compte tenu de leur jeune âge (les maisons quant à elles, se sont métamorphosées selon les aspirations et capacités de chacun). Après un important retard, bien que les logements ont été livrés, le quartier était quant à lui loin d'être achevé. En effet, les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) ne furent qu'entièrement terminés l'année précédente.¹³³

Les infrastructures essentielles, notamment le traitement des eaux usées, étaient soit absentes, soit défectueuses. Une station d'épuration hâtivement installée par les services du BNETD devait être corrigée par PFO pour arrêter les refoulements d'eaux usées directement dans les habitations, les parties communes ou sur les voies publiques.¹³⁴

Il est possible que l'utilisation de matériaux de faible qualité ou non adaptés (comme le béton peu résistant à l'humidité ou des peintures de faible durabilité) aient aggravé la situation.

.....

133. Direction de la planification, de l'évaluation et des statistiques, "Annuaire Statistique 2018-2023", 94.

134. Patrice, "Insalubrité À La Cité Ado de Yopougon : PFO et Le BNETD Fautifs !", 2024.



En s'avancant un peu dans la cité, nous rencontrons un premier locataire sur place, puis un second : tous deux jeunes actifs, ils sous-louent leur appartement ici. Le premier me dit qu'il paye 100 000 FCFA pour 3 pièces, il ne sait pas tellement combien les autres payent ... « *Ce qui manque, ce sont les magasins, ça fait un peu cité dortoir* ». Certes prévus, pour le moment, les magasins se réalisent par eux mêmes. Une première constatation est que le régime d'accès initialement prévu devrait être l'accession directe à la propriété (bien que la location aurait été souhaitée pour élargir la cible). Ceci laisse transparaître une stratégie de sous-location alors mise en place par certains acquéreurs, qui ne profitent pas réellement du bien en personne. « *Souvent, la personne qui achète n'est pas celle qui habite* »¹³⁵. D'après plusieurs témoignages, des personnes ne remplissant pas les critères d'éligibilité auraient tout de même acquis des logements, qu'elles louent ou revendent ensuite à des prix bien plus élevés. La première phase est achevée aujourd'hui 652 logements livrés, sur les 2170 prévus initialement et les quelques équipements complémentaires prévus avec. Personne ne semble réellement savoir si la suite verra le jour un jour : « *On attend* ». Au cours d'une conversation téléphonique, l'un des acteurs du projet, Piemme Construction¹³⁶, m'informe qu'aux côtés de ses partenaires, ils ont repris le projet de manière indépendante, sans la SICOI¹³⁷ (aujourd'hui devenu ANAH¹³⁸) et cherche le financement par leur propre moyen. « *La tranche 2 est commencée, il y aura les immeubles collectifs, le centre commercial, le collège, le* »

.....

135. Témoignage récurrent.

136. Acteur original du projet

137. Société ivoirienne de construction et de gestion immobilière

138. Agence Nationale de l'Habitat

marché etc... » me dit-il.

Sur place, je rencontre aussi des propriétaires, présents depuis le début du projet. Parmi eux, Jean-Baptiste - ancien chef d'établissement à Bandoukou, aujourd'hui retraité - était aux premiers abords bien plus intéressé par une maison basse qui dispose d'une cour avant et arrière. Elles sont effectivement souvent préférées aux immeubles collectifs pour des raisons culturelles, économiques et pratiques. Elles offrent bien sûr plus d'espace privé, favorisent la vie familiale et communautaire. Elles offrent aussi la possibilité d'étendre ou d'embellir progressivement le bien, en fonction des moyens financiers disponibles. De plein pied, elles permettent aussi bien généralement d'avoir une cour, un jardin, ou des espaces extérieurs propices aux activités sociales. Comme nous l'évoquions, vendues à un prix cherchant à honorer les engagement de l'Etat, Piemme Construction vendait à perte sur ces opérations. Cependant, en ligne avec leur stratégie d'action, ils savaient qu'ils récupérerait du bénéfice plus tard sur les immeubles. Partis alors très rapidement, selon des critères ne semblant pas réellement respectés, Jean-Baptiste se rabat alors sur les immeubles collectifs, un appartement de 4 pièces pour sa famille et lui. Finalement, après avoir souscrit en 2015 auprès de la SICOI et payé les frais demandé, il a pu obtenir un crédit à la consommation et recevoir son autorisation de remise des clés en 2017. En 2020, date à laquelle il a pu entrer dans l'appartement quand les travaux furent achevés, il emménage finalement dans l'appartement avec sa famille. Sur place, j'ai aussi l'occasion de rencontrer des futurs propriétaires, retraités de la Société des Transports Abidjanais (SOTRA), entreprise qui a elle même contribué au financement pour ses salariés. « *C'était pour aider le petit personnel* » dit-il.

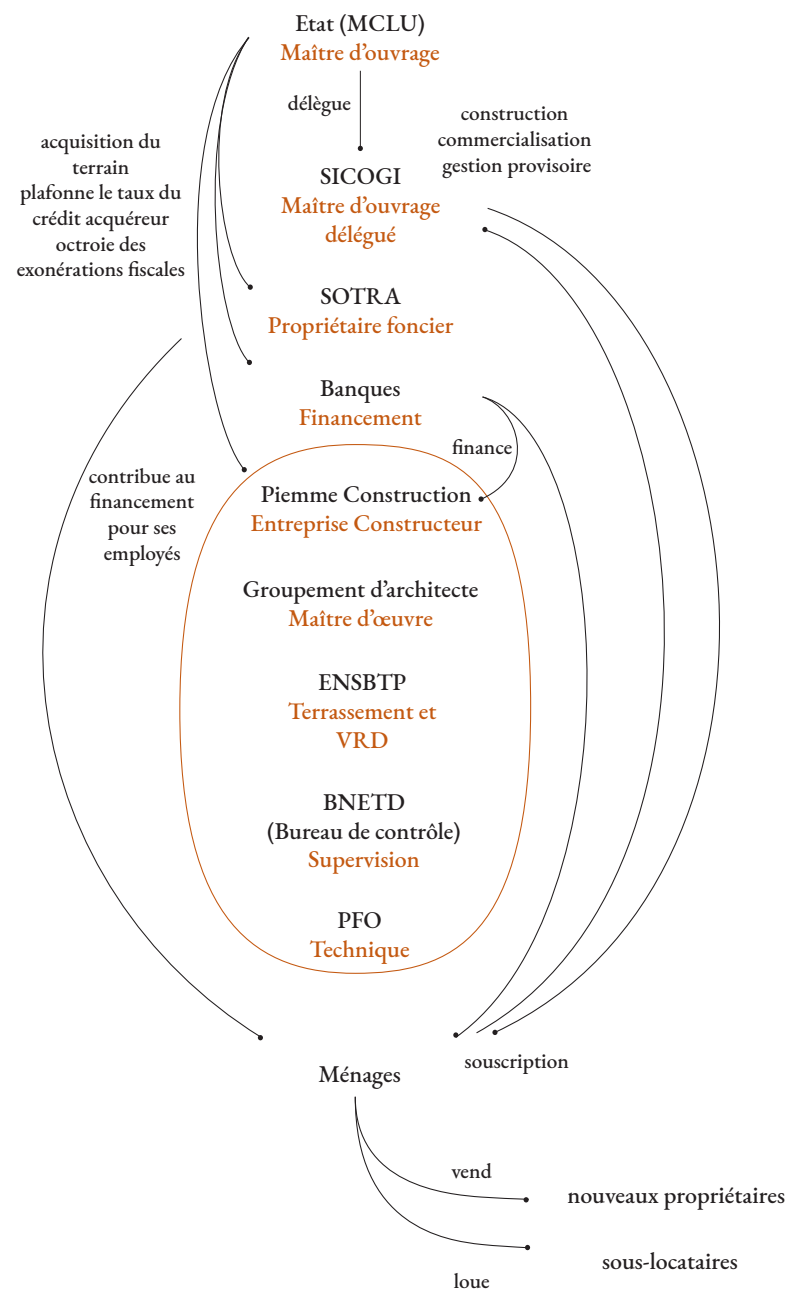
« On a été peut-être 100 à recevoir, mais il y a des milliers de demandeurs ». De cette manière, il a pu jongler entre différentes sources de financement « *un peu avec la banque et un peu avec le travail* » et paye progressivement sa maison. Là depuis quatre ans, lui et sa famille vivent à 4 dans une « maison basse » de 2 pièces. il m'informe sur l'histoire du projet : le terrain appartenant à l'époque à la SOTRA, le projet devait originellement revenir uniquement aux employés, par la suite, les plans ont changé. Content avec ce qu'il a pu acquérir, sa clôture est en cours de construction et il prévoit de modifier son bien encore par la suite. Son voisin a lui opté pour un agrandissement en ajoutant un niveau à sa maison basse, ce qui l'embête un peu à cause du vis à vis que cela crée chez lui.

Acquérir un logement social en 2012, cela impliquait alors des frais de dossier de 30 000 FCFA pour l'inscription, un acompte de 10% du prix de vente et une nécessité d'obtenir un crédit à la banque si ne disposant pas des fonds propres nécessaires. Faute de moyens pour régler le solde, certains appartements restent aujourd'hui inachevés et inoccupés, selon les témoignages. Les importants retards et failles dans la réalisation que subit encore aujourd'hui le projet semble résider au niveau de la coordination des parties prenantes et du montage financier.



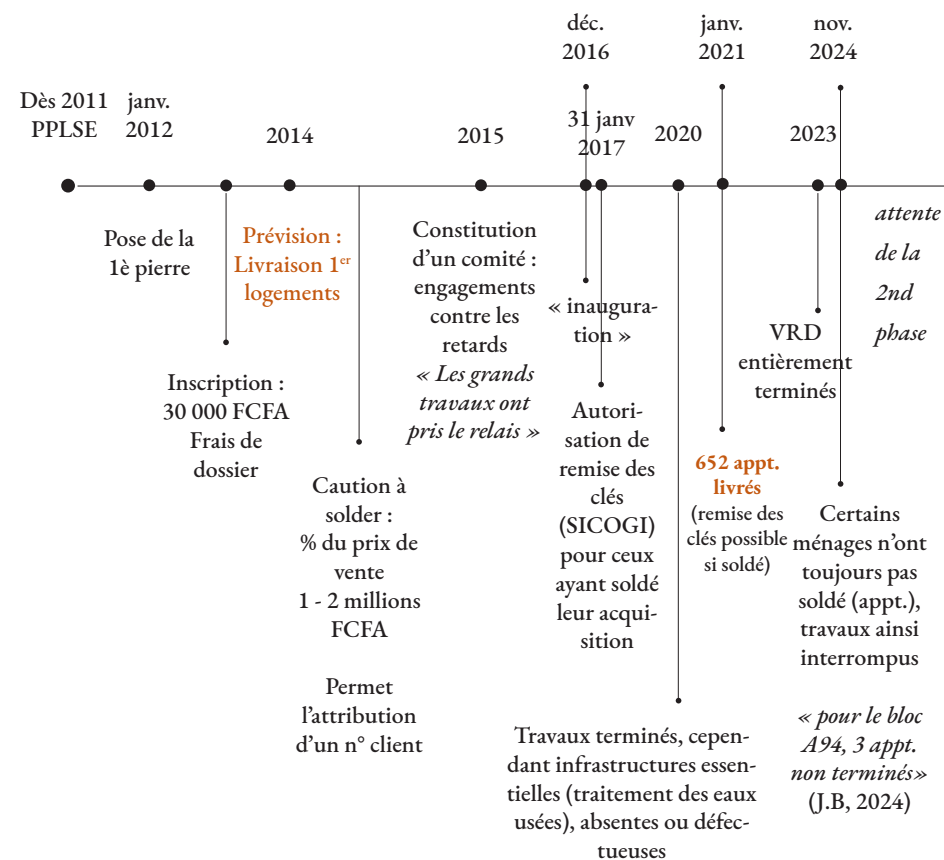
Ancien employé de la SOTRA. Cité ADO, Yopougon

Kevorkian, 2024



Cité ADO, acteurs

Kevorkian 2024. Sources : témoignages, presse, MCLU



Cité ADO, processus

Kevorkian 2024. Sources : témoignages, MCLU (Annuaire 2023)

L'URBANISTIQUE

LE MENSUEL DU MINISTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

MENSUEL
N°24
DEC 2016
JANV 2017
GRATUIT

Logements Sociaux et Economiques : cité ADO

LES PREMIERS SOUSCRIPTEURS REÇOIVENT LEURS CLÉS

■ Le Gouvernement a tenu ses promesses



Le Premier Ministre Daniel Kablan DUNCAN :
«La promotion immobilière, l'Aménagement Foncier et l'Assainissement sont complémentaires»

PASSATION DE CHARGES



Le Ministre Mamadou SANOGO :
«Nous allons ramener la confiance par les remises de clés et la production massive de logements»



NOUS AVONS UNE MAISON POUR CHACUN
CITÉ ADO

www.construction.gouv.ci

Cité ADO, Yopougon
L'Urbanistique



SOCIÉTÉ IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRE

SICOGI

Direction Commerciale et Marketing

Service Gestion Immobilière

AUTORISATION DE REMISE DE CLÉS

Le Directeur Commercial et Marketing autorise la remise des clés du logement désigné ci-dessous :

OPERATION : CITE ADO
 Logement numéro : 1711
 Type : APPARTEMENT
 Nombre de pièces : 04

ACQUEREUR: BEHIBRO KOUASSI JEAN BAPTISTE

Une visite contradictoire du logement est prévue dans les 24 heures après la délivrance de la présente attestation. L'acquéreur ou son représentant devra donc prendre attache avec la Direction des Programmes de la SICOGI pour permettre cette visite.

Passé ce délai, la SICOGI cesse d'assurer la surveillance des lieux et décline toute responsabilité en cas de dégradation ou de vol.

Il reste convenu que :

- L'acquéreur est seulement autorisé à faire une clôture
- Toute modification doit requérir :
 1. l'avis favorable de la SICOGI
 2. un permis de modification délivré par les services compétents du Ministère en charge de la construction, du logement, de l'assainissement et de l'urbanisme.
- Le non-respect de cette procédure de modification pourra entraîner la démolition aux frais, torts et risques de l'acquéreur.
- Toute modification effectuée sur le logement ci-dessus, avant la délivrance d'un certificat de conformité par le Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme, fera l'objet d'un redressement fiscal imputable à l'acquéreur.

L'Acquéreur 

Le Chef du Service Gestion Immobilière 

Le Directeur Commercial et Marketing P/I 

Fait à Abidjan, le 31 JAN 2017



SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE AU CAPITAL DE 4 500 000 000 DE FRANCS CFA
 Siège Social : Bd du Général de GAULLE - Imm. Le MIRADOR - Adj. 01 BP 1856 ABIDJAN 01 - C.C. N° 0100-210-V
 R.C. N° CI-ABJ-2014-3424199 - Tél : 20 30 55 00 - 20 30 58 00 / Fax : 20 37 86 74
 INTERNET : http://www.sicogi.ci - e-mail : info@sicogi.ci

Autorisation de remise des clés par la SICOGI
Jean Baptiste Behibro



Cité ADO, Yopougon

Kevorkian, 2024



Cité ADO, Yopougon

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Cité ADO, Yopougon

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Cité ADO, Yopougon

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Cité ADO, Yopougon

Kevorkian, 2024

Songon – ville nouvelle

Toujours dans le cadre du PPLSE, une opération d'aménagement de type « ville nouvelle » sur 439 ha. est aussi en cours de réalisation à Songon-Kassemblé, situé à une trentaine de kilomètres à l'ouest du centre-ville d'Abidjan (Plateau) sur l'axe Abidjan-Dabou. Ce dernier vise à contrer l'étalement urbain en créant un nouveau pôle satellite et par la même occasion un cadre de vie mieux planifié. Le recours aux villes nouvelles s'inscrit dans les étapes de développement de la ville. Pour évoquer celles des années 70-90, la Riviera, fut établie pour une nouvelle bourgeoisie, tandis que Yopougon le fut pour l'habitat social (devenue depuis un quartier clé pour les salariés) et également Abobo, né d'une urbanisation spontanée, qui fut marqué par l'auto-promotion puis régularisé après la crise.¹³⁹ Haeringer disait qu'« *elles ne répondent pas exactement à la définition classique des villes nouvelles, mais elles en ont la dimension et l'autonomie spatiale.* »¹⁴⁰ Par définition, la véritable ville nouvelle est un centre urbain créé dans le cadre d'une politique délibérée, situé en périphérie d'une grande ville dans le but de la désengorger et contrôler son expansion.¹⁴¹ La commune de Songon, administrativement sous-préfecture dans le District Autonome d'Abidjan, est bordée au Nord et à l'Est par les communes de Yopougon et d'Anyama et au Sud par les départements de Jacqueville et Dabou. Historiquement rural et agricole, elle est composée d'un ensemble de villages Ebriés. Des engagements ont alors été contractés par l'État Ivoirien et

139. Haeringer, "Abidjan", 425.

140. *Ibid.*

141. Geoconfluences, "Ville Nouvelle".

les détenteurs des droits coutumiers du village pour la cession de parcelles d'une superficie totale de 439 ha. Conformément au décret n° 2013-224 du 23 mars 2013 portant sur la purge des droits coutumiers sur le sol pour intérêt public, c'est un peu plus de 10,5 milliards FCFA d'indemnisation (prenant en compte l'indemnisation supplémentaire pour la destruction des cultures) qui furent convenus à verser dans un délai d'un an.¹⁴² Le programme gouvernemental de logements sociaux, lancé en mars 2013, a rencontré des retards dans le paiement des ces dernières aux propriétaires terriens. Le paiement total n'a été effectué qu'en octobre 2020, après 7 ans, suscitant le mécontentement des propriétaires coutumiers, qui ont engagé des actions, comme les blocages d'accès aux sites par les promoteurs pour faire respecter les engagements de l'État.¹⁴³

*Les premiers logements finalisés n'ont été remis officiellement qu'en mars 2023 aux souscripteurs.*¹⁴⁴

Le projet a alors rencontré plusieurs défis ralentissant sa progression. Parmi les principaux obstacles figurent l'absence d'adduction en eau potable, de raccordement électrique et de réseaux d'assainissement adéquats. Ces carences ont retardé l'occupation des logements construits, laissant certaines habitations inachevées ou inoccupées. Les résidents pionniers ont dû recourir à des solutions temporaires, comme l'achat d'eau auprès de fournisseurs locaux

.....

142. Koffi-Didia, "Conflit entre les propriétaires fonciers coutumiers et l'Etat sur le site des logements sociaux à Songon-Kassemlé dans le district d'Abidjan", 158.

143. *Ibid.*

144. *Ibid.*

ou l'utilisation de générateurs pour l'électricité.¹⁴⁵ De nombreuses maisons, allant de superbes villas à des logements modestes restent inoccupées et certaines se retrouvent même en ruine ou envahies par la végétation. Selon l'Annuaire Statistiques 2018-2023, sur 6 639 logements prévus, ce sont 5 577 logements implantés et 1 286 logements livrés en fin 2023. Les Voirie et Réseau Divers (VRD) étant réalisés à 96% en 2023 contre 73% en 2020 lorsque les premiers logements furent livrés, il semblerait que les avancées soient notables malgré ces difficultés. La suite dépendra de la capacité des autorités et des promoteurs à fournir les infrastructures essentielles pour attirer les habitants et transformer cet ensemble de cités en un pôle attractif. Effectivement, souvent éloignés du centre urbain pour cause de rareté du foncier, les enjeux de ce type d'opération résident alors dans l'attractivité véritable du quartier (mixité fonctionnelle et sociale, connectivité, offre adaptée etc.). Proche des zones industrielles de Yopougon et du port d'Abidjan (actuellement en extension), Songon devrait aussi bénéficier des projets prévus par le SDUGA : zones industrielles à Attinguié et Dabou, industries « propres » et ferme laitière à Songon.¹⁴⁶ Par ailleurs, si le plan de structure du BNETD et les orientations du PPLSE, prévoient les équipements et services essentiels aux besoins d'une population estimée à 300 000 habitants,¹⁴⁷ l'enjeu semble d'avantage résider dans leur mise en application. En effet, dans le cadre d'un projet de la sorte où une multitude d'acteurs sont impliqués¹⁴⁸, une coordination efficiente est nécessaire. Il est indispensable d'y

145. Hala, "Songon-Ville Nouvelle : Un Endroit Qui Fait Rêver... Mais Que de Surprises !"

146. Espelia, "Appui-Conseil Aux Opérations D'aménagement de Daga Kholpa (Sénégal) et Songon-Kassemlé (Côte D'Ivoire)."

147. *Ibid.*

148. Les différents promoteurs ont reçu une fraction de la terre.

veiller réellement afin d'éviter des décalages temporels trop importants entre la construction des logements et la fourniture de tous les équipements. Le cahier des charges du promoteur agrégé stipule les équipements secondaires (écoles, centres de santé, commerces etc.) laissés à charge des promoteurs. Une conséquence malheureuse d'une telle stratégie résiderait cependant dans une « *juxtaposition de différents programmes immobiliers de petite taille sans équipements socio-collectifs* [et dans] *des espaces verts mal répartis au sein du site* ». ¹⁴⁹

Pour garantir une planification maîtrisée, il est essentiel de veiller à sa mise en œuvre. À défaut, elle sera rattrapée, d'une manière ou d'une autre, afin de répondre aux besoins.

En termes d'offre proposée sur site (en majorité constitué de maisons basses), il s'avérerait que le projet ne soit accessible qu'à une très faible part de la population. Selon le MCLU lui-même, acquérir un logement de 10 000 000 FCFA nécessite en 2017 des revenus compris entre 293 982 et 371 675 FCFA. Sur les 75 000 souscripteurs enregistrés au programme à l'origine, environ 30 % peuvent être éligibles dans ces conditions où l'État n'honore pas ses engagements de refinancement (crédit acquéreur dans l'immobilier au taux de 8,25 % sur 10 à 15 ans pratiqué par les banques). ¹⁵⁰

De toute évidence, le régime de cession (accession à la propriété) cristallise la cible.

149. *Ibid.*

150. Communication en conseil des ministres, Stratégie de relance du Programme Présidentiel de Construction de Logements Sociaux et Économiques, 2017



Sur place, à Songon, je visite la Cité Oribat. Maisons basses, duplex
prochainement, appartements en logement collectif sont prévus le long
principal, là où le foncier est le plus coûteux. En charge de la commer-
ce, c'est en me rendant à leurs bureaux qu'ils m'informent que les pro-
fessionnels de personnes s'adressant à eux sont très divers : « *étudiants, retraités,*
entreprises, éleveurs, etc. »¹⁵². Ils appliquent alors le principe du premier
servi en veillant à une répartition plus ou moins équitable du
d'appartement par personne. Aujourd'hui, toute la cité (sauf les appar-
s) a été livrée et aucune difficulté n'a été rencontrée dans la commerciali-
Certaines acquéreurs n'y résident cependant pas encore – plusieurs raisons
ausibles, la principale étant probablement le manque de commodités sur
aujourd'hui.

CONDITION D'ACQUISITION

- FRAIS D'ADHESION: 250 000 FCFA
- APPORT INITIAL:
 - *Credit Bancaire: 10%
 - *Vente Directe : 30% et le solde payable sur 12 mois

Frâis de dossier CPLS (ANCIEN CEFAL) 30 000 FCFA à verser directement au CPLS (ancien CEFAL)



Cite Ori Songon
de l'Urbanisme et de l'Environnement



Cite Ori Songon
de l'Urbanisme et de l'Environnement



FRS 02/CELESTYLL 2000
DE 100M2 A PERIMETRE AMBULABLE



FRS 02/CELESTYLL 2000
DE 100M2 A PERIMETRE AMBULABLE



FRS 02/CELESTYLL 2000
DE 100M2 A PERIMETRE AMBULABLE



	PERIMETRE DE 150M2	PERIMETRE DE 170M2	PERIMETRE DE 190M2
Superficie	164,4	204	241,1
Superficie de plancher	100,00	120,00	140,00
Superficie exterieure	1,62220	2,10000	2,10000
Superficie de plancher pour jardin	10,224	20,000	32,000
	10,0000	10,0000	10,0000

Investissez en toute quiétude dans une zone accessible en devenant Propriétaire d'un appartement de 2,3 ou 4 pièces à partir de

10 000 000 FCFA

CITÉ
ORI-SONGON
APPARTEMENTS

Cécely Agnès - Bournaud Sentille (Cité d'Essence - Antigon)

08 90 90 90 90
/ (+203) 21 21 62 31 89 / (+41) 08 90 90 90 94
/ 00 32 00 00 00 / 00 32 00 00 07
/ 00 32 00 00 00 / 00 32 00 00 00

www.citeori.com / www.songonapartments.fr

* Les chiffres affichés sont Frâis de dossier

APPARTEMENT 2 PIECES

- 1 Séjour
- 1 Chambre
- Salle d'eau
- Cuisine

• **SUPERFICIE: 55,64 m²**

Les appartements de la cité ORI-SONGON sont constitués avec des éléments de confort tels que: Les armoires dans les cuisines et des frigos moyens standing avec des matériaux de premier choix (quadrillière importée)

APPARTEMENT 3 PIECES

- 1 Séjour
- 1 Chambre principale avec salle d'eau
- 1 Chambre secondaire
- Salle d'eau
- Cuisine
- Balcon

• **SUPERFICIE: 78,84 m²**

APPARTEMENT 4 PIECES

- 1 Séjour
- 1 Chambre principale avec salle d'eau
- 2 Chambres secondaires
- Salle d'eau
- Cuisine
- Balcon

• **SUPERFICIE: 90,51 m²**

COÛT:

18 000 000 FCF

A seulement dix minutes de Yopougon, Songon se présente comme une cité d'avenir, dotée d'un potentiel remarquable au regard des nombreux projets éditoriaux en cours.

COÛT:

25 590 000 FCF

Bordée au nord par la nouvelle zone industrielle, elle offre un cadre de vie des plus agréables, enrichi par des infrastructures modernes telles que des routes impavides et des équipements médicaux de pointe, rehaussant ainsi le confort et la qualité de vie de ses résidents.

COÛT:

35 630 000 FCF

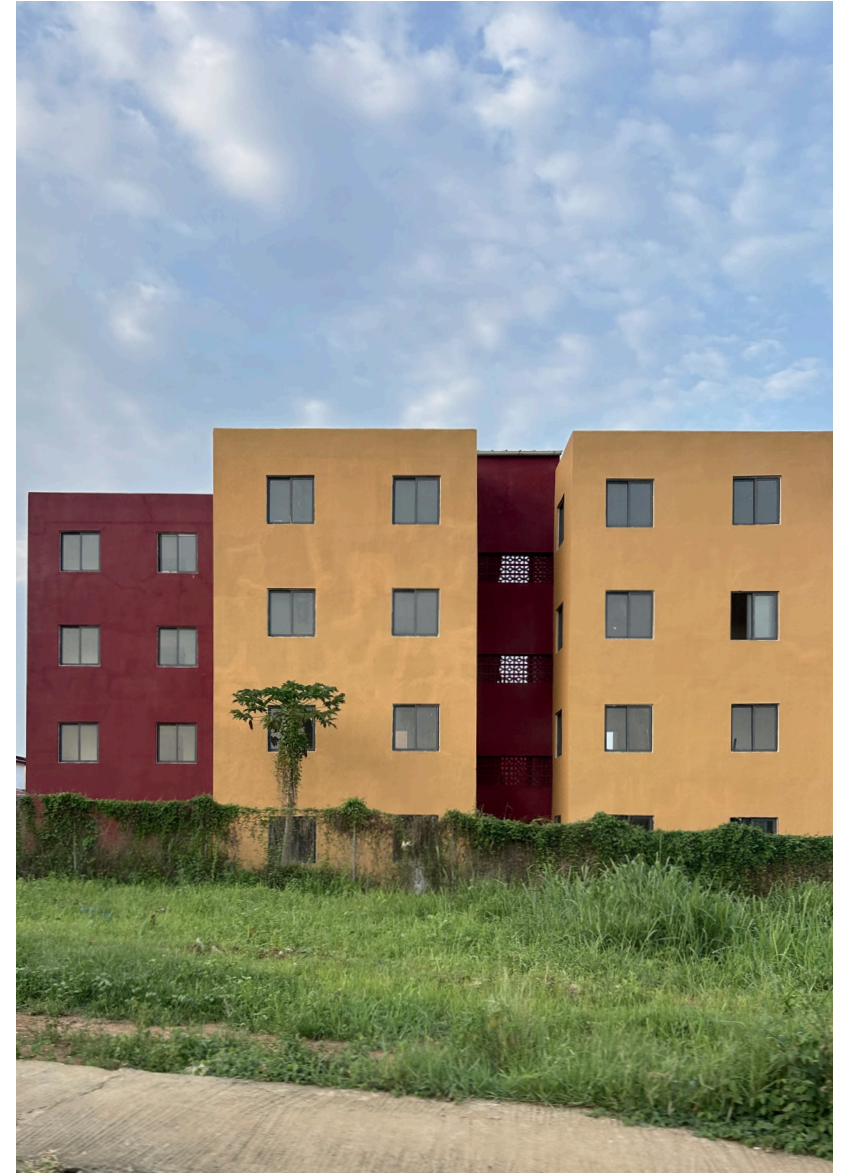
De plus, l'accessibilité optimale de songon est assurée par l'élargissement de la voie Yopougon Gesso - Jacqueline en deux fois deux voies, ainsi que par la voie Y4, l'autoroute de la citière et le pont vridi - AKO .

152. Entretien avec une employée commerciale chez Oribat. Angré, novembre 2024



Cité Oribat, Songon

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

Selon Oribat, « *certain investissent dans le bien et spéculent, d'autres achètent pour mettre en location, d'autres prévoient de l'utiliser en tant que résidence secondaire...* ». ¹⁵³

Le projet à Songon propose aussi des Lotissements à Équipements Modérés (LEM). Ils s'inspirent sur le principe de ceux de Yopougon Kouté mis en place dans les années 70, ayant pour but de proposer un habitat intermédiaire entre le logement économique et le lotissement sommaire par la cession d'un terrain équipé de 100 à 150 m² où l'acquéreur pouvait construire à sa charge, selon un plan-type évolutif fournit et encadré par la SICOGI. ¹⁵⁴ 11 ha. sont prévus à Songon pour les désormais nommés Terrains Équipés à Bas Coût (TEBC). Il s'agit alors de lots viabilisés, de 80 à 108 m², cédés pour une auto-construction au prix de 2,5 millions de FCFA pour les lots de 80 m² (3P) et environ 2,8 millions de FCFA pour les lots de 108 m² (3P évolutif). ¹⁵⁵ Un plan type est fourni au souscripteur, qui doit s'y conformer obligatoirement pour la construction de son logement. Une assistance technique pour garantir et qualité des travaux et harmonie s'avère primordiale. ¹⁵⁶ Sur site, ce sont principalement des locataires avec qui j'ai l'occasion d'échanger. En accord avec les problématiques soulevés précédemment, peu de parcelles semblent habitées, certaines sont partiellement mise en valeur, d'autres attendent.

.....

153. *Ibid.*

154. Manou-Savina, "Coup d'Oeil Sur Les Expériences Pilotes : En Faveur de l'Habitat Social À Abidjan", 46-47.

155. Yassi et Yapi-Diahou, "Le Retour Des Lotissements à Équipement Minimum à Abidjan", 39-41.

156. Espelia, "Appui-Conseil Aux Opérations D'aménagement de Daga Kholpa (Sénégal) et Songon-Kassemblé (Côte D'Ivoire)", 33.



LEM, Songon

Kevorkian, 2024

Les TEBC représentent cependant une option qui s'approche de la cible puisqu'ils ont bénéficié à ceux disposant de revenu mensuel inférieurs à 150 000 FCFA.¹⁵⁷ Une offre qui contribue alors à la mixité sociale voulue pour le quartier, développé cependant en faible quantité sur le site de Songon.



LEM, Songon

Kevorkian, 2024

.....

157. *Ibid.*



L'année 2021 fut l'année des réformes. En s'inspirant de structures triomphantes « *comme Toki en Turquie* »¹⁵⁸ et partant du constat que pour la réussite du projet, il lui faudrait une agence dédiée, la Société ivoirienne de construction et de gestion immobilière (SICOGI) est renommée Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) le 15 décembre 2021.¹⁵⁹ Cette dernière œuvre à 100% pour l'État dans le but de loger les Ivoiriens. Un retour à ce qui se faisait à l'époque.¹⁶⁰ Sur ces mêmes bases, il faut une banque dédiée pour accompagner l'État dans le financement de ce secteur de l'habitat. Cette dernière n'étant pas opérationnelle au lancement du projet, elle est aujourd'hui recapitalisée.¹⁶¹

Nous avons aussi compris que nos ménages se situent dans le secteur informel, ils ne sont pas bancarisés. S'il s'adresse au banquier pour dire que son activité lui dit aujourd'hui j'ai gagné ça, demain, rien, etc. Quand il n'y a pas de cohérence dans ses revenus, la banque ne suit pas. Il y a deux stratégies d'opération par la banque : soit elle dit c'est trop risqué, pas de prêt, soit elle dit je vais t'accompagner mais avec un taux de crédit élevé. Quand l'acquéreur regarde le coût alors... c'est un grand fardeau pour lui s'il n'est pas découragé. L'État, sa cible, ce sont les ménages à faible revenu, ce qui n'ont pas les moyens, autrement ceux qui ont les moyens ils sont dans les maisons de 400, 500 000 FCFA

158. Entretien avec Dosso Amara, (MCLU), Direction des Grands Programmes Immobiliers. Plateau, novembre 2024.

159. Décret n° 2021-864 du 15 décembre 2021

160. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

161. Entretien avec Dosso Amara, (MCLU), Direction des Grands Programmes Immobiliers. Plateau, novembre 2024.

*le loyer. Il fallait alors rassurer le secteur bancaire. Aujourd'hui cela passe par la mise en place d'un fond de garanti du logement social.*¹⁶²

Le secteur doit aussi pouvoir s'autofinancer.

*L'introduction d'une taxe parafiscale, c'est-à-dire sur certains matériaux de construction, sur le ciment, le fer à béton, le marbre, peut contribuer à cela.*¹⁶³

Au-delà d'adapter les critères aux réalités, cibler mieux signifie aussi des critères à respecter. On comprend que ce sont les promoteurs qui avait la charge de la commercialisation.

*Il s'assure de la solvabilité des acquéreurs. S'il a du mal à avoir le financement, le promoteur quant à lui, qui a obtenu son financement pour mettre en œuvre son projet, est tenu par des dates, alors quand la vraie cible n'arrive pas à solder, il est obligé de se tourner vers les plus aisés. La vraie cible est mise à l'écart. C'est d'autres personnes qui s'octroient cela, et dans l'ensemble de nos sites ce qu'on voit, ce sont des modifications, d'autres achètent même les logements, ils détruisent et reconstruisent quelque chose de nouveau, d'autres prennent et mettent ça en location etc.*¹⁶⁴

Une Commission est mise en place : La Commission Nationale d'Attribution

162. *Ibid.*

163. *Ibid.*

164. *Ibid.*

de Logements Sociaux pour mieux régler ces questions d'accès. Elle travaille actuellement sur la révision des critères d'éligibilité.¹⁶⁵ Aujourd'hui, l'heure est donc au « Programme d'Urgence des 25 000 logements sociaux », 20 000 à Abidjan et 5 000 à l'intérieur (Yamoussoukro, Bouaké, Korhogo et San Pedro). Appuyé par de nouveaux partenaires financiers, il mise d'avantage sur l'immeuble collectif (R+9 à Abidjan et R+4 dans les villes de l'intérieur) et s'appuie sur une série de réformes, ayant espoir que les choses évolueront. C'est aussi le retour de la location-simple et de la location-vente, au côté de l'accession directe à la propriété.¹⁶⁶

Dans la quête d'un habitat décent et durable pour tous, les logements sociaux et économiques réalisés dans le cadre du PPLSE mettent en lumière de nombreux défis sociaux, économiques et urbains. Comme l'illustrent les deux études de cas approfondies, l'accessibilité financière demeure un obstacle majeur pour une large partie de la population. Fondé sur un modèle de partenariats public-privé, le PPLSE a été confronté à des difficultés de financement, à un manque de garanties et de coordination entre les différentes parties prenantes. Par ailleurs, l'implantation des logements en périphérie, combinée à l'absence d'infrastructures et de services de base, a compliqué leur intégration initiale dans le tissu urbain.

À cela s'ajoute l'enjeu crucial de l'entretien et de la gestion des logements so-
.....

165. Entretien avec M. Dosso Amara, (MCLU), Direction des Grands Programmes Immobiliers. Plateau, novembre 2024

166. KOACI, "Côte d'Ivoire : Lancement Du Projet de Construction de 25.000 Logements Sociaux En Présence Du Premier Ministre, Bruno Koné Invite Le Secteur Privé à Reprendre Sa Place Dans Ce Projet."

ciaux, indispensables pour assurer leur durabilité et préserver la qualité de vie des habitants. En nous appuyant sur les réalisations des années 1960-1980 que nous évoquions précédemment, nous chercherons dans les lignes suivantes à analyser les mutations auxquelles ces projets font face aujourd'hui, et à identifier les pistes pour mieux anticiper et intégrer ces aspects dans les initiatives futures.

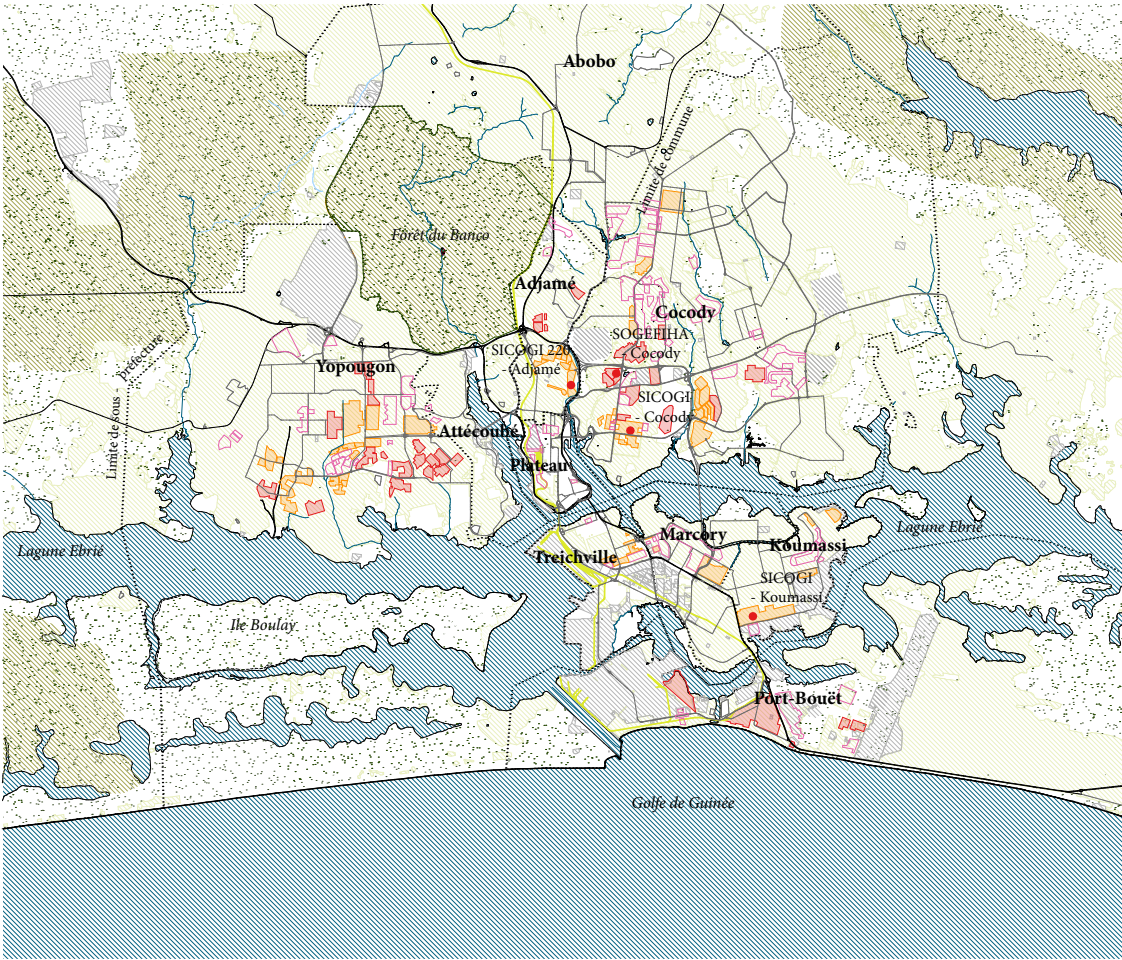
PERSISTANCES ET MUTATIONS

Adaptabilité et gestion

Les opérations groupées que l'on peut ainsi assimiler aux grands ensembles, construits entre les années 1960 et 1980 à Abidjan, traduisent les ambitions urbaines de l'époque et forment aujourd'hui un certain héritage. Ils sont le reflet d'un État ivoirien cherchant à moderniser les villes, principalement Abidjan, à travers des projets ambitieux de zonage et de densification inspirés des concepts de la modernité occidentale. Ces ensembles ont souvent été point de départ de l'urbanisation de nouveaux quartiers, qui sont aujourd'hui intégrés au tissu urbain. Sur le plan social, ces grands ensembles ont, malgré tout, permis à de nombreuses familles d'accéder à des logements décents (et à la propriété de manière plus aisée, par le biais de la location-vente), favorisant ainsi l'émergence d'une classe moyenne. Certains de ces lieux sont devenus des repères identitaires et incarnent la mémoire collective d'une époque de croissance et d'optimisme après l'indépendance, qui se laisse entendre aujourd'hui dans les paroles des témoins de cette époque.

*L’habitat économique semble constituer aux yeux des pouvoirs publics essentiels, d’une épargne suffisante pour entretenir leur logement, ne serait-ce que pour renouveler la peinture des murs qui sont généralement crasseux. Malgré leur apparence externe convenable, la plupart des logements sont de véritables fourbis. La dégradation de la partie extérieure n’est souvent que l’émergence tardive d’une situation de misère longtemps voilée par les murs. Ne risque-t-on pas alors de nous retrouver dans quelques années avec des taudis et bidonvilles officiels ?*¹⁶⁷

167. N’Guessan, “Devant et Derrière Les Murs : La Qualité de La Vie Dans l’Habitat Économique D’Abidjan”, 458.



Opérations immobilières “Habitat Groupé” réalisées jusqu’en 1991

Kevorkian, 2024. Sources : AUA, dcgtx, Google Maps, Openstreetmap

Je suis allée à la rencontre des habitants qui font aujourd’hui le quartier 220 logements (et qui en compte bien plus aujourd’hui) à Adjamé. Stéphane, 56 ans, formateur de métier, adjoint au syndic de l’une des 11 copropriétés du quartier selon ses dires, habite aux 220 depuis qu’il a 1 an :

Ici c’est le centre, tout le monde veut y habiter. Si à l’époque on pouvait louer 3 chambres, 1 salon pour 12 000 FCFA par mois. Aujourd’hui pour 1 chambre, 1 salon c’est 150 000 FCFA. Pour 3 chambres, 1 salon, c’est 250 000 FCFA.

(...)

Un agent vient nettoyer chaque deux jours. Les magasins que vous voyez là, c’étaient des espaces verts avant, (...) si avant la crise, ces installations [commerces et habitations] payaient un loyer, maintenant ils ne payent plus.

(...)

*après la crise, les gens qui habitaient dans les cours commune sont venus ici. Aujourd’hui, dans le bloc célibataire, il y a des gens qui vivent à 6-7 personnes dedans.*¹⁶⁸

- équipements originaux
- maisons basses (Rez, Duplex)
- immeubles (R+3 à R+12)
- logements économiques
- logements moyen standing
- autres bâtiments

168. Entretien avec Stéphane, adjoint au syndic. Adjamé, novembre 2024.



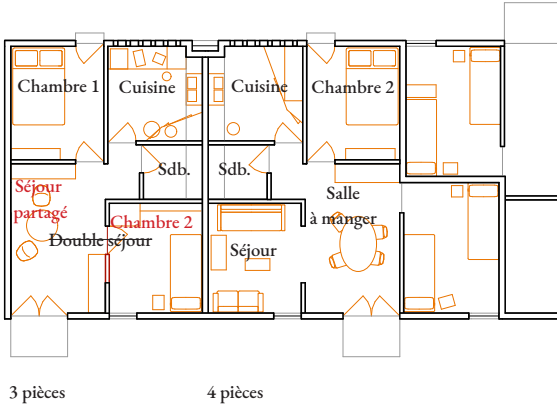
Il nous fait visiter son appartement au rez-de-chaussée. Lui et sa famille vivent dans un « trois chambres, salon ». Il n’a pas procédé à des modifications mais beaucoup si : « *La plupart ont fermé le séjour, pour faire une chambre* ».

Une densification du bâti s’est opérée. La population des 220 logements a effectivement changé. Les premiers occupants, souvent issus de la classe moyenne ou fonctionnaires de l’État sont progressivement partis et ont été remplacés par les ayants-droits ou en majorité des locataires, des familles aux revenus plus modestes. « *Les 220 logements, ce qu’on va trouver là, ce sont des locataires, les ayants droits sont là et sont divisés, ils mettent en location* ». ¹⁶⁹ Des retraités, des chômeurs victime de la récession, des veuves, des divorcées, des travailleurs aux revenus insuffisants ou réduits, se trouvent dans l’incapacité de couvrir leur charges et voient dans la sous-location un moyen d’y parvenir. ¹⁷⁰ Pour ceux aux revenus non stables, mis de côté par le processus de sélection de l’habitat économique, la mutation qui s’opère alors dans l’occupation des ces logements sous les effets de la crise leur offre l’opportunité d’y accéder. Il convient de souligner que les transformations des logements économiques reflètent également la société qui les occupe. Si l’architecture proposée par le logement économique a tenté de façonner et d’ancrer durablement un modèle d’habiter, il s’est retrouvé rattrapé par *la famille abidjanaise souvent composée d’un groupe domestique élargi et à la recherche d’activités lucratives telles que la sous-location ou le tra-*

169. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l’Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

170. Soumahoro, “Modèle et types d’habitat à loyers modérés à Abidjan : L’État propose, les habitants et les constructeurs disposent”, 520-521.

vail à domicile. ¹⁷¹ L’adaptabilité du bâti semble ainsi refléter une conséquence des conditions économiques difficiles et une absence d’alternatives dans le parc de logements formels répondant aux besoins. ¹⁷²



Bâtiment A, modification type. 220 logements, Adjamé
Kevorkian, 2024. Source : Auzelle, *Plaidoyer Pour Une Organisation Consciente de l'Espace. Le Roman Prosaique de Monsieur Urbain*.

171. Soumahoro, “Modèle et types d’habitat à loyers modérés à Abidjan : L’État propose, les habitants et les constructeurs disposent”, 523.

172. *Ibid.*, 520-521.

En l'occurrence, là où on cherchait en premier lieu à adapter les modes de vie à la typologie, c'est l'inverse qui se produit ici : la typologie s'adapte au mode de vie. Ce phénomène peut aussi bien concerner, comme constaté sur les opérations immobilières récentes, une manière de se distinguer et de personnaliser son logement.

*Les modifications montrent aussi que la personne qui a ce logement même, n'est pas à sa place, elle n'est pas censée avoir les moyens pour effectuer ces travaux de modification. Elle n'est pas la cible, elle n'est pas habilitée pour avoir un logement économique ou social.*¹⁷³

Aussi bien représenté sur les bâtiments des années 60 - 80 que sur les réalisations de logements sociaux-économiques récentes, ces transformations sont amplifiées par un manque d'accompagnement, de contrôle des autorités, et d'accès aux financements pour des rénovations conformes. Quelle place l'architecture joue dans ce phénomène ? Une prise en compte de la manière dont se produit la ville et des besoins des habitants plus systématique apportent un élément de réponse. L'architecture peut être un levier clé pour apporter des solutions adaptés. Elle doit s'inscrire dans une démarche intégrée impliquant des financements adaptés, un cadre réglementaire contrôlé et une sensibilisation des acteurs concernés.

Aux abords des bâtiments et au niveau des espaces publics, des commerces, étals

.....

173. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.

et ateliers se sont installés. Des activités qui soutiennent les ménages et créent des opportunités de revenus. Les espaces et usages prévus ne sont plus à l'image de qu'ils ont pu être dans le temps.

*Les Ivoiriens n'aiment pas vivre en appartement (...) On a décidé de mettre en place un code de gestion pour les obliger. Depuis 2015, les opérations immobilières dites sociales économiques doivent être en appartement, les maisons basses c'est fini. Au Maroc, les frais de copropriétés sont instaurés dans les factures, dont tu n'as pas de choix que de payer. L'ivoirien n'aime pas payer, que ce soit dans les moyens standings comme dans les hauts, figurez-vous qu'il y a des ministres qui ne payent pas les frais de copropriétés. Les modifications, c'est interdit : sur ton autorisation de remise des clés, c'est écrit que pour toute modification il faudrait demander l'avis de l'ANAH, ils ne le font pas. Ils se cachent pour modifier. Quand les équipes font la ronde, c'est là qu'on le voit.*¹⁷⁴

S'il existe aujourd'hui un cadre légal au sujet de la gestion de la copropriété, le manque de connaissance en la matière et de ressources financière constituent des freins à l'entretien et l'origine de la dégradation des copropriétés. La Direction de la Copropriété œuvre pour vulgarisation les règles de copropriété et accompagner la mise en place des syndicats de copropriétaires sur le territoire.

.....

174. Entretien avec Youssouf Alioune Bakayoko, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Adjamé, novembre 2024.



220 logements, Adjame

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

Sur place, Stéphane et moi échangeons aussi sur les effets de la dégradation du bâti. La toiture n'étant plus étanche, son appartement souffre de problèmes d'écoulement d'eau dans sa cuisine comme beaucoup d'autres. « *Il suffirait de préserver cette toiture, la changer pour améliorer l'étanchéité* ». ¹⁷⁵ Certains logeant au dernier étage s'en chargent alors ... Uniquement pour eux-mêmes.

Le nerf de la guerre, c'est la cotisation, ils ne veulent pas cotiser, les vrais propriétaires ne sont plus ici. (...) A titre indicatif, sur ces 2 barres, 60 appartements, 4 propriétaires. (...) On leur demande 1000 francs de cotisation. ¹⁷⁶

En s'approchant du grand bloc, il évoque alors « *les sous-sols transformés en magasin de couture, en salon de coiffure, en habitation etc. (...) et les modifications typologiques menant à la transformation de maisons basses en duplex* ». ¹⁷⁷ Les sociétés immobilières assuraient autrefois l'entretien de leurs réalisations (jardinage, gardiennage, ravalement des façades etc.) ainsi que de certains travaux. ¹⁷⁸ Elles se sont cependant retirées de la gestion lors du désengagement progressif de l'État de la production et l'ont confié aux habitants, copropriétaires, qui s'organisent en syndicats et en associations d'habitants. Leur capacité financière repose sur la cotisation et la mise en location des espaces communs : espaces

verts, sous-sols des appartements, espaces non bâtis, etc. Avec le temps, les infrastructures de ces quartiers montrent des signes évidents de vieillissement sur tous les niveaux. Cependant, locataires de ces espaces comme sous-locataires ou propriétaires des logements ne semblent plus toujours s'acquitter de leur dû, limitant ainsi le budget pour l'entretien.

175. Entretien avec an, adjoint au syndic. Adjamé, novembre 2024.

176. *Ibid.*

177. *Ibid.*

178. Elisabeth, "De La Dégradation de l'Habitat Social Comme Conséquence de Sa Politique d'Entretien Par Les Syndics à Abidjan : Cas Des Copropriétés Sogefiha d'Abobo et Sicogi D'Adjame", 179.



220 logements, Adjamé

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

Le 25 juin 2024, une cérémonie a eu lieu à l'occasion de l'inauguration des travaux d'embellissement des cinq tours du quartier. Le projet « *Des Couleurs pour ma Cité* », mené par l'Agence nationale de gestion des déchets (ANAGED), a consisté en quatre phases : mobilisation des bénéficiaires, opération de propreté participative, ravalement des façades et mise en place de dispositifs de salubrité.¹⁷⁹ Ce projet s'inscrit après la remise en état des ascenseurs des tours (de 9 à 12 étages) en 2021, qui étaient hors service depuis plus de 25 ans.¹⁸⁰ En espérant que ce type d'initiative pourra être élargi à davantage de bénéficiaire.

.....
179. Kouassi, "Cadre de Vie: La Cité Des 5 Tours d'Adjamé 220 Logements Renovée - Abidjan.net News."

180. Gouvernement De Côte d'Ivoire, "Infrastructures : Le Gouvernement Dote Cinq Tours d'Adjamé 220 Logements de Nouveaux Ascenseurs."





220 logements, Adjame

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



220 logements, Adjamé

Kevorkian, 2024



Utilisation des caves. 220 logements, Adjamé

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



220 logements, Adjamé

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Modifications. 220 logements, Adjame

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Appartement de Stéphane. 220 logements, Adjamé

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



La cuisine. 220 logements, Adjamé

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

Je suis aussi allée arpenter les opérations groupées de la commune de Cocody, le quartier ayant reçu un large investissement dans le temps de la part des sociétés immobilières parapubliques. 61,6 % des logements économiques de qualité « moyen et bon standing » réalisés par les sociétés immobilières sont concentrés dans la commune, 5,9 % de type économiques et aucun de type très économique. Ils sont ainsi répartis sur diverses typologies, allant de l'appartement et studio (90,3 %), au duplex (33,8 %), à la villa/maisons en bande (8%).¹⁸¹

Pour rappel, à la fin de la période coloniale, Cocody fut aménagée pour seconder le Plateau dans sa fonction résidentielle, accueillant la nouvelle bourgeoisie ivoirienne à l'orée de l'indépendance. Les premiers développements, entre 1960 et 1970, incluent les secteurs d'Ambassades et d'Ancien Cocody, formant le cœur de la commune. Une démocratisation, favorisée par la crise économique et l'assouplissement des normes urbaines, a quelque peu bouleversé le projet initial d'élitisme.¹⁸² Cocody - ancien SICOGLI se compose d'une multitude de typologie - appartements. La réalisation progressive, débuté à partir de 1956, s'achèvera dans les années 80. À l'époque, location simple, location vente, et vente directe, était opérés, désormais une grande partie est cédée aux habitants.¹⁸³ Cocody Centre incarne une certaine mixité réussie (plus qu'on ne le pense) où différentes populations cohabitent dans des habitats variés renforcée par des espaces publics accessibles et des aménagements verdoyants, favorisant une appropriation collective de l'espace.

181. Parenteau and Charbonneau, "Abidjan : Une Politique de L'habitat Au Service Du Plan Urbain", 424-428.

182. Madou and Atta, "Production de Logements et Dynamique Spatiale Urbaine à Abidjan: Le Cas de Cocody-Est."





Cocody Centre - SICOI

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Cocody Centre - SICOI

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Tours Sainte-Marie, Cocody

Kevorkian, 2024

*il y a du collectif en bande et du collectif en petites maisons R+3 ou R+4, à côté du marché. Mais on y trouve aussi de petites villas et des villas très imposantes. Il y a l'hôtel Ivoire et des résidences universitaires. Ce qui est intéressant, c'est que quel que soit son habitat, celui qui réside à Cocody Centre se sent Cocodien*¹⁸⁴

À proximité, je visite aussi la Cité des Arts, bâti par la SOGEFIHA, conçu par l'agence DLM. Le complexe résidentiel *198 Logements* se situe un peu plus au nord de la commune, le long des routes conduisant au Lycée Technique et à l'Université Félix Houphouët-Boigny (UFHB). Avec ses jardins luxuriants et son emplacement privilégié, il offrait le cadre idéal, pour beaucoup d'employés des institutions académiques. Une trentaine de bâtiments, se distinguent par leur architecture fonctionnelle et harmonieuse. Les immeubles, majoritairement R+3, reposent sur pilotis et suivent la topographie ondulée du terrain. Les rez-de-chaussée, ouverts, sont aménagés pour accueillir des espaces d'entrée, des parkings, et parfois de petits commerces.¹⁸⁵ Les cités environnantes comme la Cité des Cadres (SOGEFIHA) reposent sur les mêmes principes architecturaux. La qualité des espaces se distingue et reste perceptible, par l'aménagement global des lieux et la présence d'espaces publics généreux, même lorsque l'état ou l'apparence des façades des bâtiments ne reflètent plus forcément ce niveau.

.....
184. Diabaté et Miran-Guyon, "L'architecte Dans La Cité. Réinventer La Ville et Ses Modes d'Habiter. Entretien Avec Issa Diabaté", 259-260.

185. Herz et al., *African Modernism*, 356-357.



Cité des Arts - SOGEFIHA, Cocody

Kevorkian, 2024



Cité des Arts - SOGEFIHA, Cocody

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024



Cité des Arts - SOGEFIHA, Cocody

Kevorkian, 2024



Cité des Cadres - SOGEFIHA, Cocody

Kevorkian, 2024



Cité des Cadres - SOGEFIHA, Cocody

Kevorkian, 2024





Cité des Cadres - SOGEFIHA, Cocody

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

L'est de Petit-Bassam, longtemps une zone sauvage, avant que l'habitat spontané ne se développe. Après l'indépendance, l'État ivoirien lance une politique d'assainissement et de drainage, visant à transformer Koumassi en une zone d'habitat social pour les petites et moyennes bourses. Quatre sociétés immobilières, la SICOI et la SOGEFIHA, ainsi que la SOPIM, PRODOMO furent chargées de la réalisation des logements.¹⁸⁶ Les photographies suivantes présentent le quartier SICOI (1, 2 et 3).



.....
186. Diabaté et Kodjo, *Notre Abidjan : « Toujours plus Haut... »*, 155.



Koumassi - SICOI

Kevorkian, 2024





Koumassi - SICOI

Kevorkian, 2024



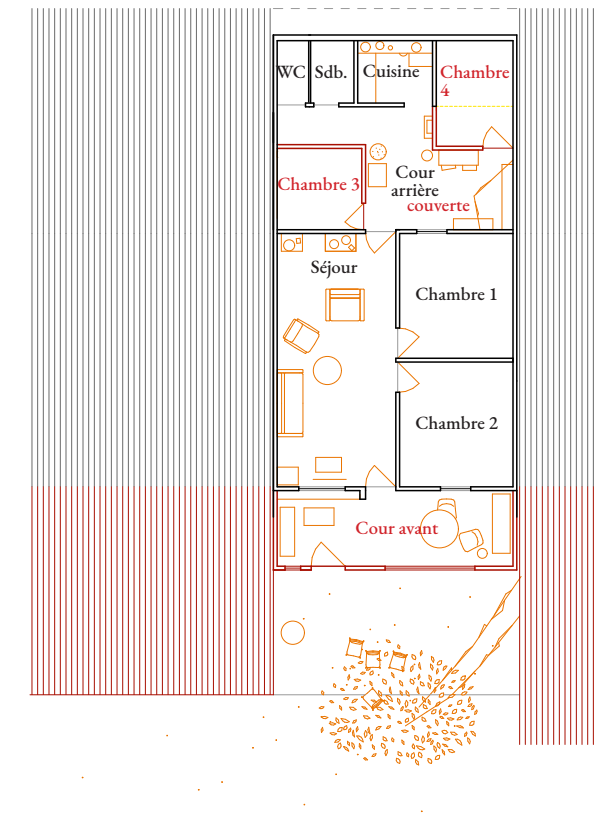
Logements en bande. Koumassi - SICOI

Kevorkian, 2024



Koumassi - SICOI

Kevorkian, 2024



Logement en bande visité, modification type. Koumassi - SICOI

Kevorkian, 2024

0 1 2 m.
|-----|



Koumassi - SICOI

Kevorkian, 2024



Kevorkian, 2024

Hier et aujourd’hui

Aujourd’hui, la société abidjanaise reste ancrée dans une culture de solidarité forte et de communauté. On peut cependant dire que le modèle d’habiter diffusé dans le temps est plutôt intégré. Ainsi, bien que la famille élargie joue encore un rôle central, on note une montée des ménages nucléaires et une gestion plus individualisée des responsabilités familiales. L’urbanisation et les effets de la mondialisation y contribue directement, favorisant des interactions plus distantes. Il faut aussi ajouter aux côté des anciennes générations; les nouvelles, davantage attachées aux valeurs urbaines qu’aux pratiques traditionnelles. En 2002, Abidjan comptait 673 000 ménages.¹⁸⁷ Ce chiffre représente plus du double en 2021 et s’élève à 1 414 136 dans le District autonome d’Abidjan pour une taille moyenne de 4,5.¹⁸⁸



Les Rosiers, Cocody
Kevorkian, 2024

Composition des ménages urbains en Côte d'Ivoire (2015)	Famille nucléaire	Famille élargie	Ménage d'une seule personne	Couple (sans enfants)	
				Famille mono- parentale	
Ménage locataire	30 %	28 %	24 %	10 %	7 %
Ménage propriétaire	37 %	27 %	16 %	14 %	7 %

Source : ENV 2015 via CAHF, « Comprendre et quantifier les marchés locatifs en Afrique », (2018).

.....

187. INS, Le marché du travail à Abidjan, 2002, Enquête Emploi, 40.
188. INS, RGPH, 2021, 59.

Les aspirations et choix de logement par les ménages reflètent aussi une quête croissante d'indépendance à différents niveaux. Pour des raisons d'intimité, de sécurité et de meilleures conditions de vie, des murs et barrières se dressent. À l'image des maisons basses à la Cité ADO, des cours communes individualisées et de différentes cités récentes de l'agglomération d'Abidjan réalisées par les sociétés immobilières privées se développant sur le modèle de la *gated community*¹⁸⁹ à destination des classes moyennes et aisées (clôtures à l'échelle de la cité et poste de contrôle à l'entrée). La stratification spatiale s'amplifie, à l'échelle de la ville, de la cité et de l'habitat.

Après l'indépendance en 1960, le gouvernement ivoirien, dirigé par Félix Houphouët-Boigny a joué un rôle central et mis en place des politiques publiques de logement social en lien avec les objectifs de modernisation et de développement des infrastructures urbaines. Ayant le rôle financier, de promoteur et de gestionnaire, une certaine uniformité dans la planification et l'exécution en découlait. Les prix des logements étaient souvent subventionnés par l'État pour permettre à un large éventail de la population d'accéder à la propriété. L'État et les entreprises publiques étaient les principaux acteurs du financement et de la construction des logements sociaux et à l'origine de véritables quartiers (infrastructures, équipements socio-économiques de qualité). Un relevé exécuté par l'Atelier d'urbanisme d'Abidjan en 1989 évalué à 25 % la place des opérations groupées des sociétés immobilières.¹⁹⁰ Dr. Attahi Koffi dira

189. Adebayo, "Crises et recompositions dans les modes d'habiter et les pratiques sociales à Abidjan", 8-13.

190. Haeringer, "Abidjan", 428.

du site des 220 *logements* qu'habiter là-bas dans sa jeunesse lui a donné la vocation de devenir urbaniste, par la beauté des espaces et l'harmonie paysagère qui y régnait.¹⁹¹ Certaines cités visitées, malgré les défis auxquelles font-elles face aujourd'hui, laissent entrevoir la qualité architecturale originale du bâti. Évoquer les réalisations de l'agence DLM à ce sujet témoigne d'une certaine sensibilité au contexte : ventilation naturelle, utilisation des persiennes ou claustras pour favoriser la circulation de l'air, avant-toit et orientations des bâtiments minimisant l'exposition directe au soleil etc. Jean-Pierre Minost, le M de DLM, vante les mérites de la SICOI dans un discours de 2011. Ses structures très expérimentées, notamment en terme de direction technique, lui permettent de suivre au mieux les chantiers. En procédant par appels d'offres, elle favorisait la concurrence entre entreprises, et cela s'étendait aux études architecturales, permettant grâce au cumul d'expérience, une amélioration continue des plans et de l'organisation des chantiers sur la question du logement social.¹⁹² De par l'importante commande et production sur ces vingt années, l'industrialisation des procédés a aussi renforcé la production. À l'image d'éléments préfabriqués, comme les balcons et composantes de façades visibles sur les opérations de l'époque réalisées par la SICOI dans les années 80, les méthodes de construction actuelles, gagneraient en temps et en qualité à être optimisées sur le long terme grâce à une systématisation et une industrialisation accrues.¹⁹³

191. Entretien avec Attahi Koffi, urbaniste. Cocody, novembre 2024.

192. Minost, "Production de l'Habitat Économique En Côte D'Ivoire."

193. Giroud, Boileve, Otro, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire*, 38-39.

*Les méthodes de construction ont changé, le marché s'adapte à la conjec-
ture (qualité vs rentabilité)*

(...) Ils construisent des boîtes d'allumettes

(...) Une gentrification qui s'opère à l'acquisition¹⁹⁴

Aujourd'hui tout est différent : le contexte économique, le rôle des acteurs principaux, les sites... Le désengagement progressif de l'État au profit d'un cadre institutionnel stimulant l'arrivée de promoteurs immobiliers privés sur le marché a vraisemblablement exclue une part encore plus conséquente de la population (insuffisance et sélectivité de l'offre¹⁹⁵). Le PPLSE intervenait dans ce cadre, visant à y remédier. Le privé reste cependant appâté par le gain sur le court terme et les acteurs du marché, dans ce contexte incertain, préfèrent adopter une stratégie de limitation des risques et de maximisation du profit par unité de logement construit.¹⁹⁶ Le déficit n'a jamais cessé, en dépit des réformes institutionnelles, les instruments d'aide mis en place profitent dans la pratique à des ménages qui disposent de revenus relativement élevés au détriment de la population-cible initiale. Ainsi, bien de personnes à revenus modestes ont recours à des habitations ne respectant pas les conditions minimales d'habitabilité à l'origine du développement des quartiers précaires.

.....

194. Entretien avec Mouhamed Diop, urbaniste Urbaplan. Yopougon, novembre 2024.

195. Kanga, "Développement de La Promotion Immobilière Dans l'Agglomération d'Abidjan : Désengagement de l'Etat et Privatisation de La Production de l'Espace Urbain."

196. Giroud, Boileve, Otro, *Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire*, 6.

VERS D'AUTRES MODÈLES

Diversifier

L'offre de logements sociaux et économiques formels demeure insuffisante pour répondre à la demande croissante, en particulier dans les zones urbaines où la population continue d'augmenter. Souvent, les logements proposés sont trop chers, mal localisés, ou de qualité inégale, ce qui rend difficile l'accès pour une grande partie de la population. Face à ce constat, il devient urgent d'explorer des alternatives qui permettent de diversifier l'offre et de mieux adapter les projets aux besoins des habitants.

Décentraliser et prendre davantage en compte les villes de l'intérieur

L'inégale répartition spatiale de la population est confirmée par le poids démographique des régions. En effet, plus du 5^{ème} de la population totale réside dans le District d'Abidjan - centre névralgique de l'économie ivoirienne - suivie par la région du Haut-Sassandra deuxième région la plus peuplée avec 5,9 % de la population du pays.¹⁹⁷ La ville concentre de nombreuses opportunités d'emploi, attirant des habitants des zones rurales et des migrants étrangers en quête de meilleures conditions de vie.

.....

¹⁹⁷. Ministère du Plan et du Développement, "Recensement Général de La Population et de l'Habitat, 2021."

*Au lieu d'avoir des villes concentriques qui s'étalent, avec un seul centre urbain, il faudrait rompre avec ce schéma et créer une multiplicité de cellules urbaines. La ville doit avoir des cellules partout et chacune avoir sa propre centralité. Il faut ramener ces cellules à une échelle humaine : alors, leur nombre ne sera plus un souci. À l'inverse, dans le modèle existant monocentrique, la taille est un souci, puisque tout est centralisé et que le centre unique doit toucher toutes les extensions de la ville, sans en avoir l'énergie.*¹⁹⁸

*D'aucuns disent qu'Abidjan aujourd'hui est saturée. Mais la Côte d'Ivoire a bien d'autres villes ! Il faudrait redonner des centres d'intérêt à la multiplicité des villes de l'intérieur du pays, qui existent déjà, dont les infrastructures ont été initiées dans les années 1960-1970 mais qui ont été quelque peu délaissées depuis. Insuffler une vie nouvelle aux villes ivoiriennes permettrait de résoudre un certain nombre de questions.*¹⁹⁹

Entre 2018 et 2023, sur les 32 262 logements réalisés, seulement 144 logements ont été effectués à l'intérieur du pays.²⁰⁰ Sur le plan foncier, la concentration urbaine actuelle accentue la pression, favorisant les occupations illégales. En répartissant plus équitablement les activités et les populations, la décentralisa-

198. Diabaté et Miran-Guyon, "L'architecte Dans La Cité. Réinventer La Ville et Ses Modes d'Habiter. Entretien Avec Issa Diabaté."

199. *Ibid.*

200. Direction de la planification, de l'évaluation et des statistiques, "Annuaire Statistique 2018-2023."

tion faciliterait une gestion foncière plus efficace et freinerait l'étalement urbain non contrôlé.

Sur ces bases, en explorant des solutions non centrées sur Abidjan et sa périphérie, l'Association Voûte Nubienne (AVN), organisation à but non lucratif, met en œuvre un programme visant à diffuser largement une technique de construction durable et ancestrale : la « voûte nubienne ». La technique repose alors sur l'utilisation de briques de terre crue, fabriquées sur place, pour construire des toits en forme de voûtes, sans coffrage, en empilant les briques selon une inclinaison spécifique.²⁰¹ Une solution résistante, écologique, économique et particulièrement adaptée aux climats chauds et arides, pour les populations des zones rurales et sahéliennes. Le programme encourage l'autonomisation locale en formant des artisans et des entrepreneurs au procédé, stimulant ainsi l'économie locale. Il lutte contre la précarité énergétique, en offrant des bâtiments adaptés au climat, naturellement isolés et qui restent frais sans nécessiter de climatisation. Depuis sa création en 2000, l'AVN a permis la construction de milliers de bâtiments en voûte nubienne, notamment au Burkina Faso, au Mali, au Sénégal et au Ghana.²⁰² Ces constructions incluent des habitations, des écoles, des dispensaires et d'autres infrastructures communautaires. Elle travaille en partenariat avec des ONG, des autorités locales et des organismes internationaux pour étendre cette solution et contribuer au développement durable dans les régions concernées. Depuis 2024, elle s'implante en Côte d'Ivoire, au

201. Association la Voûte Nubienne (AVN), "La Voûte Nubienne - Construire Autrement En Afrique."

202. Entretien avec Thomas Granier, fondateur AVN, novembre 2024

nord du pays.²⁰³ Levier de création d'emploi, le pays dispose effectivement de ressources abondantes en terre crue, notamment dans ses zones rurales. Une solution dès lors, réduisant ainsi la dépendance à des matériaux importés et surtout bien plus adaptés aux conditions climatiques. Pour tout ces atouts, un programme de ce type représente une source d'inspiration pour repenser les stratégies de logement tout en cherchant à valoriser nos matériaux locaux.²⁰⁴



Chantier AVN

Thomas Granier

.....

203. Entretien avec Thomas Granier, fondateur AVN, novembre 2024

204. *Ibid.*

Des programmes publics plus adaptés

Une vision alternative du logement urbain abordable, conçue comme un espace évolutif répondant aux besoins changeants des occupants, incite les opérateurs privés à repenser leurs méthodes de conception et de construction, jouant ainsi un rôle clé dans la transition vers des logements adaptables dès leur conception. À l'image de fondations évolutives, capables de supporter de futurs agrandissements et un plan pensé et proposé selon les évolutions potentielles. De la même manière, l'accompagnement dans le processus de modification, tel un document de type « guide de transformation », s'avère être primordiale, pour permettre une évolution maîtrisée des logements et sensibiliser les habitants sur les possibilités (techniques et légales) d'aménagement ou d'extension de leur habitat. Cela pourrait inclure des recommandations sur l'utilisation des matériaux, des conseils pour la rénovation ou l'agrandissement, ainsi que des instructions pour maintenir la sécurité et la durabilité de la construction. Un tel outil permettrait non seulement de mieux accompagner les familles dans leur projet, mais également de garantir une cohérence architecturale ainsi qu'une meilleure intégration des logements dans leur environnement. L'accessibilité au sein des organismes de gestion des cités de personnes compétentes à sujet compléterait la démarche. Évoquer des logements plus adaptés implique aussi tenir en compte comment la ville se produit. Il est crucial de prévoir, dans les projets de logement sociaux, des espaces dédiés aux activités commerciales et lieux de convivialité. Cela pourrait inclure des petits commerces intégrés, appropriables à l'échelle des quartiers ou des zones flexibles permettant d'accueillir ateliers, boutiques, maquis etc. En plus d'être une réponse aux besoins

économiques des habitants, c'est aussi un moyen de dynamiser la vie des quartiers et de renforcer le tissu social. Enfin, comme ce put être le cas hier, il semble crucial de pouvoir retrouver (ce qui semble être en cours); des offres locatives dans les moyens d'accès au logements sociaux-économique et des typologies plus diverses pour miser sur une optimisation de l'espace en lien direct avec les prix à atteindre.

L'auto-promotion²⁰⁵ et le financement adapté

Les solutions de logement issues de l'auto-promotion (ou auto-construction), présentent des avantages indéniables : flexibles, peu coûteuses, et souvent adaptées aux réalités des populations. Ce modèle permet aux familles de construire leur logement à leur rythme, selon leurs besoins spécifiques et en fonction de leurs moyens financiers. Il donne ainsi aux habitants une plus grande maîtrise sur la conception de leur logement, ce qui leur permet d'adapter l'espace à leurs besoins sans dépasser leurs capacités financières. Ces solutions, bien qu'elles soient efficaces pour l'accès à un logement de base, souffrent souvent d'un manque d'infrastructure et d'intégration dans un cadre urbain plus large. Pour pallier ces insuffisances, il serait pertinent de formaliser et d'encadrer certains aspects. Les lotissements à équipements modérés (LEM) illustre bien ce concept.

L'accompagnement passe également et surtout par diverses formes de mécanismes financiers alternatifs pouvant soutenir les ménages. Comme nous l'avons constaté, l'inaccessibilité au logement découle en grande partie de l'im-

.....

205. Le maître d'ouvrage est l'exploitant ou l'occupant du bien

possibilité d'accéder au financement. Une application de modèle alternatif est incarné par la Fédération Sénégalaise des Habitants au Sénégal (FSH). L'organe politique, créée en 2014, fédère les habitants des quartiers informels accompagné de sa structure urbaSEN, ONG d'appui, constituée de professionnels de l'urbain du Sénégal qui les accompagner dans ses initiatives.²⁰⁶ Des groupes d'épargne - des tontines - déjà profondément enracinées en Afrique de l'Ouest, permettent alors de faciliter l'accès au crédit pour des travaux d'extension ou de rénovation et démontrent qu'un urbanisme participatif et inclusif est non seulement indispensable pour compléter les approches urbaines traditionnelles, mais également réalisables. La mise en commun de l'épargne à l'échelle du groupe et de la fédération permet ainsi de constituer des fonds de roulement pour la (re)construction et l'accès au logement. Le fonds, instrument clé du programme, était alimenté en 2018 par une dotation initiale de 100 000 euros de la coopération suisse (UrbaMonde) et par l'épargne solidaire des membres de la FSH (environ 7,60 euros par mois et par groupe). Les membres empruntent à tour de rôle jusqu'à 1 million de FCFA (1 500 euros), remboursables ensuite en 20 mois avec un taux d'intérêt de 5 %, dont 2 % alimentent le fonds. Ce mécanisme favorise la solidarité et l'amélioration des conditions de vie.²⁰⁷

.....

206. Chabot, Ameth Keita, et Varnai, "Le Programme d'Appui à La Reconstruction de La Fédération Sénégalaise Des Habitants – Vers Un Urbanisme Participatif et Solidaire".

207. Chabot, Ameth Keita, et Varnai, "Le Programme d'Appui à La Reconstruction de La Fédération Sénégalaise Des Habitants – Vers Un Urbanisme Participatif et Solidaire", 10.

Restructurer

Nous l'évoquions précédemment sous le prisme du regard actuel sur la ville, si l'État cherche aujourd'hui à réaffirmer sa puissance et mène des opérations de déguerpissement. Il cherche aussi parfois à intégrer au tissu urbain ces quartiers dits « précaires », « informels », « illégaux » ou encore « spontanés ». Leurs multitudes appellations renvoient à des normes urbanistiques et foncières auxquelles ces espaces et leurs habitants ne se conformeraient pas.²⁰⁸ Des désignations qui mettent également en lumière les interactions complexes qu'ils entretiennent avec le reste de la ville. Concrètement, ces derniers se caractérisent alors par des habitations précaires, situées dans des zones non aménagées, souvent construites avec des matériaux de récupération et/ou habitées par des personnes dépourvues de titres de propriété. Ils résultent d'une occupation illégale de terrains, en périphérie ou à l'intérieur des périmètres urbains, généralement considérés comme inutilisables, dangereux, insalubres ou abandonnés.²⁰⁹

Abidjan, comme d'autres capitales d'Afrique subsaharienne, a fait face à l'urbanisation rapide et à ses défis. Les urbanistes affirment que la plupart de ces derniers auraient poussé durant la forte croissance économique des années 1960 à 1980. Malgré le programme d'habitat moderne mis en œuvre pendant

208. Aho, "La Restructuration in Situ D'un Ancien Quartier Précaire et Nouvelle Configuration de L'habitat : Grand Campement (Abidjan/Cote D'ivoire)", 226

209. Géoconfluences, "Bidonville, quartier informel, quartier d'habitat spontané, habitat précaire, autoconstruction".

la période post-indépendance touchant plusieurs communes et porté par la croissance économique, les besoins sans cesse croissants n'ont pas réussi à être comblés. La main-d'œuvre employée par les usines s'est notamment installée autour de ces zones d'activité. Les quartiers précaires, tels des excroissances de la ville planifiée, ont continué à se développer dans toutes les communes de la ville d'Abidjan, renvoyant une image contrastée. La crise économique des années 1980 a fragilisé l'État, qui, jusque-là, luttait contre ces derniers par la force. Dans le cadre des Programmes d'Ajustement Structurel (PAS), l'État ivoirien a opté pour l'insertion de plusieurs de ces quartiers au tissu urbain.²¹⁰ Une série d'opérations de restructuration a alors été lancée dès le début des années 1980 jusqu'au début des années 2000. En régularisant ces zones, les habitants sont ainsi encouragés à améliorer eux-mêmes leurs conditions de vie.

Différentes études ont été menées sur la restructuration de certains de ces quartiers et sur les mutations au niveau de l'habitat. Parmi celles-ci, on en apprend un peu plus sur le déroulement d'une opération de ce type dans le cas du quartier du Grand Campement, débuté en 2002 et abouti en 2009. Dans ce contexte, la démarche, recherchant une amélioration du cadre de vie et des conditions d'habitat, s'adresse principalement aux propriétaires fonciers, pour lesquels un recensement est effectué dans un premier temps. Ils contribuent financièrement en prenant en charge une partie des coûts, notamment ceux liés au bornage des terrains et à l'élaboration des dossiers techniques, une partie de la cotisation étant reversée ainsi dans un fond de roulement pour le comité en

210. Aho, "La Restructuration in Situ D'un Ancien Quartier Précaire et Nouvelle Configuration de L'habitat : Grand Campement (Abidjan/Cote D'ivoire)", 226.

charge du projet. Le remembrement du site implique la création de voies d'accès secondaires et la structuration des terrains avec des formes plus régulières et la réalisation du plan de lotissement. Les habitations de types baraques et cases ont dès lors subi une mutation importante vers un habitat évolutif (de cour), où la majorité des constructions sont désormais réalisées avec des matériaux « en dur ».²¹¹ Une seconde étude concernant le quartier Akromiabila, dans la même commune, évoque les stratégies mises en place par les propriétaires dans ce processus pour effectuer les mutations de l'habitat. Elle dénomme ainsi la construction par le locataire, la construction par un entrepreneur et la construction par prêt bancaire, ayant permis l'intégration de nouvelles typologies - l'immeuble et la villa - sur le site.²¹² En somme, la réussite de la restructuration dépend de nombreux facteurs : la participation des communautés locales, la concertation entre toutes les parties prenantes, l'accès au financement, l'adaptation des standards de logement, le maintien de la mixité sociale et une gestion à long terme.

Ainsi, après avoir restructuré entre 2003 et 2005 un certain nombre de quartiers précaires à Abidjan, le Gouvernement ivoirien a ensuite cherché à y renforcer le niveau d'équipement et de service. Le projet d'aménagement des quartiers restructurés d'Abidjan (PAQRA) vise les quartiers de Gesco à Yopougon, d'Agoueto PK18 à Abobo, de Grand Campement, de Divo 1 et 2 et d'Akromiabila à Koumassi - une population totale de plus de 300'000 habi-

.....
211. Aho, "La Restructuration in Situ D'un Ancien Quartier Précaire et Nouvelle Configuration de L'habitat : Grand Campement (Abidjan/Cote D'ivoire)."

212. Konan, "Rénovation Des Habitats Dans La Ville d'Abidjan En Côte d'Ivoire : Cas Du Quartier Aklomiabila", 39

tants.²¹³ Le projet vise à renforcer l'accès aux services essentiels (voirie, électricité, éclairage public, eau potable, etc.) et aux équipements sociaux collectifs de proximité (écoles, terrains de sport et espaces publics). Comme imaginé dans les années 2010 par le Ministère de la Construction, il s'agissait d'intervenir sur l'amélioration des conditions de vie dans ces quartiers qui avaient été restructurés. Benoît Chaligné, urbaniste chez Urbaplan et acteur sur le projet, dit à ce sujet que cinq quartiers ont été choisis pour le projet de rénovation, parmi lesquels Grand-Campement, situé près de la zone industrielle. Ce quartier est principalement habité par des ouvriers venant du nord de la Côte d'Ivoire et des pays voisins comme le Burkina Faso, le Mali et la Guinée. Il décrit Grand-Campement comme un lieu où les conditions de vie précaires sont encore très présentes. Il mentionne aussi le quartier Akromiabila, qu'il considère comme un modèle de réussite pour la restructuration urbaine. Ce quartier, qui était un village en 2007, a complètement changé de visage. Aujourd'hui, on y trouve des immeubles modernes de 5 à 6 étages, grâce à des projets immobiliers financés par des investisseurs marocains ou libanais, qui ont racheté des terrains et construit ces nouveaux bâtiments. Une réussite, bien qu'il remarque aussi que les habitants d'origine ont été remplacés par de nouvelles populations.²¹⁴ Quand un quartier est restructuré alors, ses habitants éligibles peuvent obtenir un titre foncier (ACD) pour sécuriser leur parcelle et améliorer progressivement leurs conditions de vie. Les plus démunis, n'ayant pas les ressources nécessaires, continuent de vivre dans des zones informelles, logés dans des habitats

.....
213. Urbaplan.

214. Entretien avec Benoît Chaligné, urbaniste (Urbaplan), octobre 2024.

précaires Certains finissent par céder leurs parcelles à des investisseurs qui, à leur tour, aménagent de plus grands îlots pour des projets immobiliers. L'absence d'accompagnement financier de l'État pour ces populations peut ainsi aussi mener à des divisions sociales, où la ville devient le territoire des riches. Une tendance observable aussi bien dans les villes ivoiriennes que dans les villes européennes.

Conclusion

Le logement social en Côte d'Ivoire, précisément à Abidjan, reflète les défis d'une urbanisation rapide, marquée par des inégalités criantes et un déficit chronique en logements décents. Les solutions aujourd'hui mises en œuvre peinent à répondre aux besoins d'une cible à faibles revenus. Son insuffisance et inaccessibilité poussent ainsi une grande partie des habitants vers d'autres solutions. À l'heure de l'indépendance, la politique de l'habitat, nourrie par l'engagement profond de l'État, a été soutenue par des efforts ambitieux, se traduisant aussi par la réalisation d'ensembles et demeurant aujourd'hui un héritage indéniable. Elle s'est imposée comme outil majeur de modernisation, tentant de redéfinir les modes de vie des populations ciblées tout en participant à la structuration urbaine de la ville. En offrant des habitats équipés et planifiés, ces programmes ont favorisé l'émergence de nouvelles normes de confort, introduit des pratiques résidentielles plus individualisées, et contribué à l'image d'une nation en développement. Une modernisation, portée par des modèles importés et parfois éloignés des réalités culturelles et socio-économiques locales - à commencer par le niveau de revenus des populations et des modes de vie. Au fil des décennies, le rôle de l'État, initialement central dans la construction et la gestion des logements, s'est progressivement réduit au profit du secteur privé, entraînant de nouveaux défis. Associées à la densification urbaine, les équipements se dégradent faute de mécanismes efficaces de gestion et de financement et posent la question de la durabilité des solutions dans un contexte où les ressources financières et institutionnelles sont limitées. Les nouveaux

programmes, d'autre part, peinent à répondre à la demande croissante, tant en termes de quantité que d'accessibilité. L'analyse des modes d'habiter dans le cadre du logement social révèle ainsi les mutations profondes auxquelles la ville et ses habitants font face. Pour en faire un véritable levier d'équité urbaine et de justice sociale, il ne s'agit pas seulement de construire davantage mais de choisir une double approche : produire des habitats accessibles, potentiellement modulaires mais surtout adaptés grâce à une diversification des modèles, tout en (re)pensant la gestion des habitats existants et futurs. Cela appelle une démarche inclusive, impliquant habitants, autorités publiques, promoteurs, pour bâtir une ville plus équitable et durable, offrant à chacun un cadre de vie adéquat.

Bibliographie

- Présidence de la République de Côte d'Ivoire. "Présentation." Présidence de la République de Côte d'Ivoire, n.d. <https://www.presidence.ci/presentation-ci/>.
- Acho, Eyimin Timothée Ferrand. "La Restructuration in Situ D'un Ancien Quartier Précaire et Nouvelle Configuration de L'habitat : Grand Campement (Abidjan/Cote D'Ivoire)." *Quest Journals. Journal of Research in Humanities and Social Science* 11, no. 8 (2023): 225–36. <http://www.questjournals.org/>.
- Adebayo, Djeguema . "Crises et Recompositions Dans Les Modes d'Habiter et Les Pratiques Sociales à Abidjan." In 42nd ISoCaRP Congress 2006, 2006. https://www.isocarp.net/data/case_studies/779.pdf.
- Agence Japonaise de Coopération Internationale (JICA), and Ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement de l'Urbanisme (MCLAU). "Projet de Développement Du Schéma Directeur d'Urbanisme Du Grand Abidjan (SDUGA)," March 2015.
- Agoma, Blandine Mahikiwè. "Les Choix Résidentiels À Lomé et À Abidjan Entre Opportunités Spatiales - Politiques de Logement et Stratégies Des Ménages." Thèse De Doctorat, 2014.
- Aliman, Fabrice. "Les Bidjan, Un Peuple Kyaman Peu Connue Dans Le District Autonome D'Abidjan." *Akofena* 03, no. 009 (September 2023).
- Association la Voûte Nubienne (AVN). "La Voûte Nubienne - Construire Autrement En Afrique." *Lavoutenubienne.org*, 2022. <https://www.lavoutenubienne.org/?lang=fr>.

- lavoutenubienne.org/?lang=fr*.
- Auzelle, Robert. *Plaidoyer Pour Une Organisation Consciente de l'Espace*. Le Roman Prosaïque de Monsieur Urbain. Vincent Fréal et Cie, 1962.
- Bakayoko, Youssouf Alioune. Entretien avec l'autrice, 2024.
- Baro, Aminata. "Le Marché Locatif Social, Une 'Véritable Alternative' Aux Politiques Publiques d'Accession à La Propriété Pour Les Ménages Les Moins Aisés - CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa." *CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa*. CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, April 26, 2023. <https://housingfinanceafrica.org/fr/documents/le-marche-locatif-social-une-veritable-alternative-aux-politiques-publiques-dacession-a-la-propriete-pour-les-menages-les-moins-aises/>.
- Behibro, Jean-Baptiste. Entretien avec l'autrice, 2024.
- Bekelync, Anne, Jean-Philippe Berrou, Christian Bouquet, and Dominique Darbon. "Les Classes Moyennes En Côte d'Ivoire. Des Réalités Contrastées." *Afrique Contemporaine* 3, no. 263-264 (2017): 226–29.
- Bouquet, Christian, and Irène Kassi-Djodjo. "'Déguerpir' Pour Reconquérir l'Espace Public à Abidjan." *L'Espace Politique*, no. 22 (March 18, 2014). <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2963>.
- Boutillier, Jean-Louis, and Marguerite Dupire. *Le Pays Adioukrou et Sa Palmeraie (Basse-Côte-d'Ivoire) - Étude Socio-Économique*. Paris: Office De La Recherche Scientifique Et Technique Outre-Mer., 1958.
- CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa. "Annuaire Sur Le Financement Du Logement En Afrique 2023." *CAHF | Centre for*

- Affordable Housing Finance Africa, December 5, 2023. <https://housingfinanceafrica.org/fr/resources/annuaire-sur-le-financement-du-logement-en-afrique/>.
- . “Chroniques D’investissements Dans Le Logement En Côte D’Ivoire.” CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, 2019. <https://housingfinanceafrica.org/fr/projects/chroniques-dinvestis-sement-dans-le-logement-cil/>.
- . “Comprendre et Quantifier Les Marchés Locatifs En Afrique: Rapport Méthodologique.” CAHF | Centre for Affordable Housing Finance Africa, March 11, 2019. <https://housingfinanceafrica.org/fr/documents/comprendre-et-quantifier-les-marches-locatifs-en-af-rique-rapport-methodologique/>.
- Centre d’Excellence de l’Habitat. “Manuel de Collecte de Données.” La Banque Mondiale, May 2021.
- Centre d’excellence de l’habitat (CEH). “Rapport Pays Sur Le Logement et Le Développement Urbain de La Côte D’Ivoire.” La Banque Mondiale, 2024.
- Chabot, Lionel, Pape Ameth Keita, and Bea Varnai. “Le Programme d’Appui à La Reconstruction de La Fédération Sénégalaise Des Habitants – Vers Un Urbanisme Participatif et Solidaire.” Urbanités, October 2018.
- Chaligné, Benoît. Entretien avec l’auteurice, 2024.
- Chapelle, Karine. “Analyse de La Filière de Production de Logements Économiques À Abidjan.” Abidjan: ORSTOM, 1993.
- Chenal, Jérôme. “Planifier La Ville versus Planifier l’Idée d’Une Ville.” In *Urban Knowledge: It’s Production, Use and Dissemination in Cities of the South*, 2010.
- Chenal, Jérôme, Yves Petrazzini, Guéladio Cissé, and Vincent Kaufmann. *Quelques Rues D’Afrique*. Les Éditions Du LASUR, 2009.
- Conseil National des Droits de l’Homme (CNDH). “Rapport d’Enquête Sur Le Respect Des Prescriptions de Construction Des Bâtiments.” CNDH, 2021. <https://www.caidp.ci/uploads/9131a59851c6db7a8a7089870d2bb504.pdf>.
- Diabaté, Henriette, and Léonard Kodjo. *Notre Abidjan : " Toujours plus Haut... "*. Mairie d’Abidjan, 1991.
- Diabaté, Issa. Entretien avec l’auteurice, 2024.
- Diabaté, Issa, and Marie Miran-Guyon. “L’architecte Dans La Cité. Réinventer La Ville et Ses Modes d’Habiter. Entretien Avec Issa Diabaté.” *Afrique Contemporaine* 269-270, no. 1 (2021): 251–69. <https://doi.org/10.3917/afco.269.0251>.
- Diop, Mouhamed. Entretien avec l’auteurice, 2024.
- Direction de la planification, de l’évaluation et des statistiques. “Annuaire Statistique 2018-2023.” Ministère de la Construction, du Logement et de l’Urbanisme (MCLU), June 2024.
- District Autonome d’Abidjan. “L’historique.” District Autonome d’Abidjan. District Autonome d’Abidjan. Accessed January 12, 2025. <https://abidjan.district.ci/index2.php?page=pre&num=1>.
- Dosso, Amara. Entretien avec l’auteurice, 2024.
- Dubresson, Alain, and Alphonse Yapi-Diahou. “L’État, ‘Le Bas’, Les Cours :

- Exclusion Sociale et Petite Production Immobilière À Abidjan (Côte D'Ivoire)." *Revue Tiers Monde*, 1988.
- Economie-ivoirienne.ci. "Logement et Cadre de Vie | Portail d'Informations et de Promotion l'Economie de Côte D'Ivoire," December 20, 2024. <https://www.economie-ivoirienne.ci/activites-sectorielles/logement-et-cadre-de-vie.html>.
- Elisabeth, Adoua Affoua Krah. "De La Degradation de l'Habitat Social Comme Consequence de Sa Politique d'Entretien Par Les Syndics a Abidjan : Cas Des Coproprietes Sogefiha d'Abobo et Sicogi D'Adjame." *European Scientific Journal ESJ* 17, no. 23 (July 31, 2021). <https://doi.org/10.19044/esj.2021.v17n23p177>.
- Espelia. "Appui-Conseil Aux Opérations D'aménagement de Daga Kholpa (Sénégal) et Songon-Kassemblé (Côte D'Ivoire)," 2020.
- Giroud, Silvio, Félix Boileve, and Jacques Otro. "Revue Du Secteur Du Bâtiment En Côte d'Ivoire : Focus Sur Le Secteur de La Construction de Logements Dans Le Grand Abidjan." *Banque Mondiale*, 2017.
- Gouvernement De Côte d'Ivoire. "Infrastructures : Le Gouvernement Dote Cinq Tours d'Adjamé 220 Logements de Nouveaux Ascenseurs." *gouv.ci*. GOUV.CI Portail Officiel Du Gouvernement De Côte d'Ivoire, 2025. https://www.gouv.ci/_actualite-article.php?recordID=12516&d=3.
- Granier, Thomas. Entretien avec l'autrice, 2024.
- Haeringer, Philippe. "Abidjan." In *Métropoles En Mouvement Une Comparaison Internationale*, edited by Véronique Dupont, Éva Lelièvre, and Thierry Lulle, 419–32. Institut de Recherche pour le Développement, 2000. https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers17-08/010016721.pdf.
- . "Structures Foncières et Création Urbaine À Abidjan." *Cahiers d'Études Africaines* 9, no. 34 (1969): 219–70. <https://doi.org/10.3406/cea.1969.3163>.
- . "Une Ville Tropicale Récente : Abidjan." *La Documentation Photographique* 6040 (1979): 48–51.
- . "Vingt-Cinq Ans de Politique Urbaine à Abidjan Ou La Tentation de l'Urbanisme Intégral." *Politique Africaine* 17, no. 1 (1985): 20–40. <https://doi.org/10.3406/polaf.1985.3976>.
- Hala, Alakagni. "Songon-Ville Nouvelle : Un Endroit Qui Fait Rêver... Mais Que de Surprises !" *FratMat.info*, June 3, 2020. <https://doi.org/10998290/SNPECI970X90>.
- Herz, Manuel, Ingrid Schröder, Hans Focketyn, and Julia Jamrozik. *African Modernism*. Park Books, 2022.
- Institut National de la Statistique (INS). "Enquête Sur Le Niveau de Vie Des Ménages En Côte D'Ivoire," 2015.
- Kanga, Jean-Jacques. "Développement de La Promotion Immobilière Dans l'Agglomération d'Abidjan : Désengagement de l'Etat et Privatisation de La Production de l'Espace Urbain." 2014.
- KOACI. "Côte d'Ivoire : Lancement Du Projet de Construction de 25.000 Logements Sociaux En Présence Du Premier Ministre, Bruno Koné Invite Le Secteur Privé à Reprendre Sa Place Dans Ce Projet - KOACI."

KOACI, July 5, 2024. https://www.koaci.com/article/2024/07/05/cote-divoire/politique/cote-divoire-lancement-du-projet-de-construction-de-25000-logements-sociaux-en-presence-du-premier-ministre-bruno-kone-invite-le-secteur-prive-a-reprendre-sa-place-dans-ce-projet_179227.html.

Koffi, Attahi. Entretien avec l'auteurice, 2024.

Koffi, Attahi, Brou Loukou, and Bazin Yao. "Analyse Des Pratiques Spatiales Dans l'Habitat Économique à Abidjan." Université d'Abidjan (CRAU), 1992.

Koffi-Didia, Adjoba-Marthe. "Conflit Entre Les Propriétaires Fonciers Coutumiers et l'État Sur Le Site Des Logements Sociaux À Songon-Kassemlé Dans Le District D'Abidjan." In CIST2023 Proceedings. Collège International Des Sciences Territoriales, 2024.

Koman, Franck. "Problématique de La Gestion Foncière : Rapport Foncier Interculturel Entre Chefferie Coutumière et Autorité Publique Dans Le District D'Abidjan." HAL, May 1, 2019.

Konan, Kouamé Pascal. "Rénovation Des Habitats Dans La Ville d'Abidjan En Côte d'Ivoire : Cas Du Quartier Aklomiabla." *Revue Africaine Des Sciences Sociales et de La Sante Publique* 4, no. 2 (August 12, 2022): 32–40. <http://www.revue-rasp.org>.

Konan, Kouamé Pascal, Koffi Bertrand Yao, and Jérôme Aloko-N'Guessan. "Profil de l'Habitat Du Quartier Aklomiabla Dans La Commune de Koumassi (Abidjan -Côte-D'Ivoire)." *Quest Journals. Journal of Research in Humanities and Social Science* 10, no. 9 (2022): 108–16.

Koné, Sékou. "L'Enquête Du Jeudi. Projet de Logements Sociaux: Voilà Huit Ans Que Ça Coince." *Lebanco.net*, April 22, 2021. <https://lebanco.net/news/42461-lenquete-du-jeudi-projet-de-logements-sociaux-voila-huit-ans-que-ca-coince.html>.

Kouassi, Cyprien. "Cadre de Vie: La Cité Des 5 Tours d'Adjamé 220 Logements Renovée - Abidjan.net News." *Abidjan.net*, 2024. <https://news.abidjan.net/articles/732363/cadre-de-vie-la-cite-des-5-tours-dadjame-220-logements-renovee>.

Kwahulé, Jean Henri. "Logements Sociaux / 512 Souscripteurs de La Cité ADO Reçoivent Les Clefs de Leurs Maisons." *Abidjan.net*, 2016. <https://news.abidjan.net/articles/606609/logements-sociaux-512-souscripteurs-de-la-cite-ado-recoivent-les-clefs-de-leurs-maisons>.

Le Pape, Marc. "De l'Espace et Des Races À Abidjan, Entre 1903 et 1934." *Cahiers d'Études Africaines* 25, no. 99 (1985): 295–307.

Madou, Guebri Lydie Chantal, and Koffi Lazare Atta. "Production de Logements et Dynamique Spatiale Urbaine À Abidjan: Le Cas de Cocody-Est." *Regard Sud*, October 13, 2024.

Manou-Savina, Annie. "Coup d'Oeil Sur Les Expériences Pilotes : En Faveur de l'Habitat Social À Abidjan." *Cités Africaines* 2, no. 1 (1985): 46–50.

———. "Éléments Pour Une Histoire de La Cour Commune En Milieu Urbain. Réflexions Sur Le Cas Ivoirien." *Tropiques*, 1989, 310–17.

Mathieu, Nicole. "Mode d'Habiter : Un Concept à l'Essai Pour Penser Les Interactions Hommes-Milieus." *Indisciplines*, November 12, 2014, 97–130. <https://doi.org/10.3917/quae.cheno.2014.01.0097>.

Ministère De La Construction, Direction De La Copropriété. Entrevue avec l'autrice, 2024.

Ministère de l'Economie, du Plan et du Développement. "Logement et Cadre de Vie | Portail d'Informations et de Promotion l'Economie de Côte D'Ivoire." *Economie-ivoirienne.ci*, 2023. <https://www.economie-ivoirienne.ci/activites-sectorielles/logement-et-cadre-de-vie.html>.

Ministère Des Travaux Publics, Des Transports, De La Construction Et De l'Urbanisme - Côte d'Ivoire. *Equipement et Transports 1960-1980 : Bilan et Perspectives*. Service d'Études Économiques De Côte d'Ivoire, 1980.

Ministère du Plan et du Développement. "Recensement Général de La Population et de l'Habitat, 2021," 2022.

Minost, Jean-Pierre. "Production de l'Habitat Économique En Côte D'Ivoire." Presented at the Conférence Archibat, 2011.

Mouton, Mathilde. "Produire Du Logement Abordable En Afrique de l'Ouest : Les États Face À La Demande et Aux Réalités Locales." *Métropolitiques*, January 1, 2023. <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1958>.

Mouton, Mathilde, and Clément Fourchy. "Synthèse Exécutive. Appui-Conseil à l'Opération d'Aménagement de Songon-Kassemblé," 2020. <https://www.uemoa.int/sites/default/files/bibliotheque/mission-dappui-conseil-rci-synthese-executive.pdf>.

N'Goran, Alex, Moussa Fofana, and Francis Akindès. "Redéployer l'État Par Le Marché : La Politique Des Logements Sociaux En Côte D'Ivoire."

Critique Internationale, no. 89 (2020).

N'Guessan, K. "Devant et Derrière Les Murs : La Qualité de La Vie Dans l'Habitat Économique D'Abidjan." In *Abidjan Au Coin de La Rue : Éléments de La Vie Citadine Dans La Métropole Ivoirienne*, edited by Philippe Haeringer, 449–58. *Cahiers ORSTOM - Série Sciences Humaines*, 1983.

ONU Habitat. "Côte d'Ivoire : Profil Urbain D'Abidjan." *Programme des Nations unies pour les établissements humains*, 2012.

ORIBAT. Entrevue avec l'autrice, 2024.

Parenteau, René, and François Charbonneau. "Abidjan : Une Politique de L'habitat Au Service Du Plan Urbain." *Cahiers de Géographie Du Québec* 36, no. 99 (1992): 415–37. <https://doi.org/10.7202/022293ar>.

Patrice, Dama. "Insalubrité À La Cité Ado de Yopougon : PFO et Le BNETD Fautifs !" *Afrique Sur 7*, April 15, 2024. <https://www.afrique-sur7.fr/insalubrite-a-la-cite-ado-de-yopougon-les-familles-piegees-par-le-bnetd-et-pfo>.

Philippe, Antoine, Alain Dubresson, and Annie Manou-Savina. *Abidjan "Côté Cours" : Pour Comprendre La Question de L'habitat*. Paris: Paris: Karthala ; Éditions De L'ORSTOM, 1987.

Piemme Construction. Entrevue avec l'autrice, 2024.

Prevost, Michel. "Politique de l'Habitat: D'Un Âge À Un Autre." *Cités Africaines*, no. 2 (1985).

Savina, Annie Manou, Philippe Antoine, Alain Dubresson, and Alphonse Yapi Diahou. "Les En-Haut Des En-Bas et Les En-Bas Des En-Haut'.

Classes Moyennes et Urbanisation À Abidjan (Côte D'Ivoire)." *Tiers-Monde* 26, no. 101 (1985): 55–68. <https://doi.org/10.3406/tiers.1985.3460>.

Savoye, Laureline. "Abidjan, Ville de Riches ?" *Le Monde*. *Le Monde*, July 25, 2019. https://www.lemonde.fr/afrique/video/2019/07/25/abidjan-ville-de-riches_5493233_3212.html.

Soumahoro, Christelle. "De l'Abandon Des Politiques Du Logement Aux Promoteurs Privés: Les Voies de l'Individualisation Dans l'Habitat Locatif Populaire Abidjanais." In *Recherches Sur l'Individualisation et La Citoyenneté Dans Les Villes Africaines (Exemples d'Abidjan et de Dakar) : Rapport Intermédiaire*, 59–71. Paris: IEDES, 1996.

———. "Formes et Rythmes d'Expansion de l'Habitation Locatif Populaire À Abidjan (1920-1992)." 1996.

———. "Modèle et Types d'Habitat À Loyers Modérés À Abidjan : L'Etat Propose, Les Habitants et Les Constructeurs Disposent..." In *Le Modèle Ivoirien En Questions : Crises, Ajustements, Recompositions.*, 515–28. Paris: Kartala, 1997.

Steck, Jean-Fabien. "Abidjan et Le Plateau : Quels Modèles Urbains Pour La Vitrine Du 'Miracle' Ivoirien ?" *Géocarrefour* 80, no. 3 (July 1, 2005): 215–26. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.1200>.

Stéphane. Entretien avec l'autrice, 2024.

Stock, Mathis. "Pratiques Des Lieux, Modes d'Habiter, Régimes d'Habiter : Pour Une Analyse Triologique Des Dimensions Spatiales Des Sociétés Humaines." *Travaux de l'Institut Géographique de Reims* 29-30, no.

115-118 (2003): 213–29. <https://doi.org/10.3406/tigr.2003.1473>.

Tadjo, Véronique. "À Abidjan, La Rénovation Urbaine En Mode Bulldozer." *France Culture*, September 6, 2024. <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/les-echos-d-ailleurs/a-abidjan-une-renovation-urbaine-en-mode-bulldozer-7054328>.

Touré, Mamoutou, and Aimé-César Aboa. "Défis et Opportunités de La Régularisation Des Lotissements Informels À Abidjan." *Revue de Géographie, d'Aménagement Régional et de Développement Des Suds (REGARDS)* 24, no. 1 (2024).

Venard, Jean-Louis. "25 Ans de Planification Urbaine." *Cités Africaines* 1, no. 2 (1985).

Yapi-Diahou, Alphonse. "Les Politiques Urbaines En Côte d'Ivoire et Leurs Impacts Sur l'Habitat Non Planifié Précaire. L'exemple de l'Agglomération D'Abidjan." 1994.

Yassi, Gilbert Assi, and Alphonse Yapi-Diahou. "Le Retour Des Lotissements à Équipement Minimum à Abidjan." *Annales de l'Université de Moundo. Série a - Faculté Des Lettres, Arts et Sciences Humaines* 4, no. 1 (January 2018): 30–47.

Je souhaite remercier Jérôme Chenal pour son encadrement et ses conseils, tout au long de ce projet.

Clemens Waldhart et Armel Kemajou pour leur bienveillance et la richesse des échanges que nous avons partagés.

Toutes les personnes, habitants ou professionnels qui m'ont ouvert leurs cœurs, leur expertise, leurs portes.

Ma famille à Abidjan et particulièrement ma mère, qui m'ont soutenu au cours de mon voyage d'étude.

Mon père pour sa relecture et son avis pertinent. Davide pour ses encouragements et son soutien quotidien.

Camille Kevorkian