

LES ENTREPRISES DU
BATIMENT ET TRAVAUX PUBLICS

NOTE DE TRAVAIL

Alain JOUHANNEAU
Septembre 1983

Les principales études produites à ce jour sur l'industrialisation de la Côte d'Ivoire, excluent délibérément de leur champ de recherche le secteur des BTP, pour se focaliser sur les industries manufacturières (cf en particulier les nombreux travaux de Chevassu et Valette - ORSTOM).

Aussi, avant que de réfléchir sur le thème des *rappports* entre urbanisation et industrialisation en Côte d'Ivoire, qui constitue la trame de la problématique du programme en cours, il a semblé indispensable de fixer provisoirement quelques grandes caractéristiques structurelles et conjoncturelles du secteur moderne des BTP; il s'agira de définir cette activité dans son fonctionnement propre et ses spécificités, ainsi que de la situer dans ses rapports aux autres secteurs de l'économie nationale.

Cette présente note doit donc se comprendre uniquement comme un document de travail, une étape nécessaire mais en aucun cas suffisante dans la recherche en cours.

L'étude porte sur la sphère moderne de production procédant d'une organisation sociale définie a priori par quatre critères :

- un ancrage spatial, révélateur d'un statut juridique
- l'existence d'une comptabilité permettant de saisir les principaux indicateurs d'activité et de revenu
- des rapports sociaux de production fondés sur le salariat
- un processus d'accumulation et de reproduction élargie du capital "caractéristique d'une économie d'entreprise et de profit".

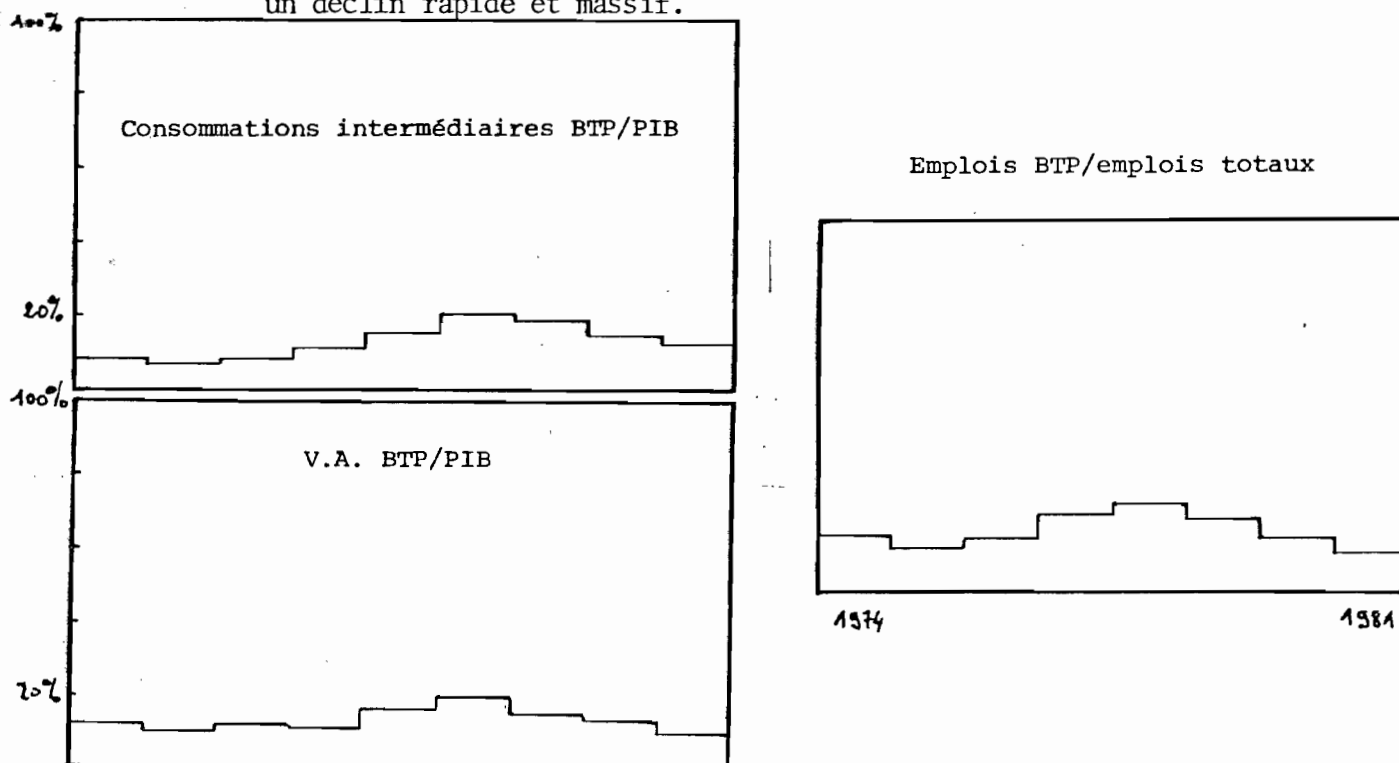
... et à posteriori par la source statistique utilisée : sans vouloir se plonger dans l'imbricatio méthodologique décrit dans une autre note, il faut toutefois savoir que c'est le secteur 23 de la nomenclature de la comptabilité nationale (recensé par la Banque des Données Financières) qui a servi de définition au champ d'investigation, à savoir :

utilisé par cette branche; il conviendrait en effet d'y rajouter un nombre de journées/journaliers réalisés dans l'année divisé par le nombre de jours ouvrables (cf annexe 1).

Mais ces 2 variables n'indiquent que des parts relatives et négligent les aspects plus dynamiques des relations intersectorielles entre les différentes activités Ivoiriennes.

La quantification des *consommations intermédiaires du BTP rapportées au Produit Intérieur Brut* (égal à la somme des valeurs ajoutées) répond dans une certaine mesure à cet inconnu en déterminant en quoi l'industrie de la construction constitue un marché pour les autres activités. Depuis 1973, la masse de ces inputs s'élève à 15 % du Produit Ivoirien (cf annexe 2).

Ces quelques chiffres, exprimés en valeur, cumulés depuis 1973, commentent les phénomènes évolutifs sur lesquels nous reviendrons plus loin, mais d'ores et déjà la lecture des graphiques suivant fait ressortir une participation croissante du BTP à l'économie nationale jusqu'en 1978, puis un déclin rapide et massif.



Ce survol général du phénomène n'a somme toute qu'un intérêt mnémotechnique en fixant quelques ordres de grandeur; la problématique sous jacente sur les rapports entre industrialisation et urbanisation veut en effet que l'on circonscrive l'analyse à un champ plus restreint : le secteur industriel.

Afin de bien s'entendre sur la terminologie employée un certain nombre de définitions préalables s'avère indispensable pour délimiter les ensembles et sous-ensembles référentiels.

En l'occurrence on appellera secteur secondaire (ou secteur industriel) l'ensemble des industries du BTP (secteur 23) *et* des industries manufacturières (secteur 06 à 21).

Ces dernières peuvent se subdiviser alors en :

- *industries de production des biens de consommation*; secteur 06 à 12 : agro-alimentaire, textile
- *industries de production des biens de production* (ou biens intermédiaires) secteur 13 à 21 : industries chimiques, métallurgiques, mécaniques et électriques, raffineries, matériaux de construction
- et pour mémoire car inexistantes en Côte d'Ivoire les *industries de production des biens de production pour la production* (ou biens d'équipements) : informatique, électronique, machines - outils...

A partir de ce découpage, une série de mises en regard peut s'effectuer pour situer la *place et le rôle* du BTP dans le phénomène industriel Ivoirien.

1.2. *Le secteur industriel est composé pour 1/3 des industries de la construction*

- En termes de volume, les deux schémas ci-dessous indiquent que le BTP réalise environ 1/3 de la valeur ajoutée du secteur industriel et emploie également 1/3 de ses salariés (cf annexe 3).

Les valeurs cumulées depuis 1973 qui sont plus précisément de 36,2 % (en V.A.) et de 32,5 % (en emplois) masquent là encore la phase d'expansion de la construction qui participe alors en plein à la croissance industrielle, au "miracle Ivoirien" suivie de la grande récession de 1978 qui fait tomber d'un cran la place relative du BTP.

- chap. 10 - produits pétroliers
- 11 - électricité
- 12 - eau
- 13 - pièces de rechange
- 14 - fournitures de bureau
- 15 - autres fournitures extérieures
- 16 - fret et transport/ventes
- 17 - autres transports
- 18 - loyers et charges locatives/locaux professionnels
- 19 - leasing ou location de matériel professionnel
- 20 - entretien et réparation (véhicules, machines, bâtiment)
- 21 - assistance technique - honoraires - commis
- 22 - commissions et courtages/ventes
- 23 - publicité
- 24 - quote part de frais de siège
- 25 - travaux à façon - sous-traitance
- 26 - frais de P et T
- 27 - autres services extérieurs
- 28 - variation/stocks de fourniture.

Avant 1979, la ventilation n'est pas suffisamment détaillée pour se livrer à une estimation pertinente : il serait erroné de globaliser les inputs car cela supposeraient qu'ils soient tous consommés dans un type d'activité bien précis alors qu'en moyenne 25 % proviennent du secteur manufacturier, 42 % des activités prestataires de services et 33 % du marché de la sous-traitance (et donc "auto-consommé" dans la sphère du BTP : les entreprises de gros oeuvres en bâtiment par exemple, contractent un marché, réalisent le gros-oeuvre, puis sous-traitent les travaux de sous-oeuvre).

Aussi avons-nous choisi de :

- sommer les chapitres 10, 13, 14, 15 et 20 (= inputs effectivement consommés dans le secteur manufacturier) = x.
- en soustraire les importations qu'il a fallu estimer puisque seules les importations globales sont connues. On a supposé que les taux d'importations se distribuaient de manière identique selon les produits pour asseoir l'équation suivante :

$$y = \text{importation des inputs consommés dans le secteur manufacturier} = \frac{\text{importations globales} \times \text{inputs consommés dans le secteur manufacturier}}{\text{total inputs}}$$

- enfin rapporter cette différence (x - y) à la valeur ajoutée du secteur de référence choisi (cf annexe 4).

Au bout du compte on obtient alors que :

- . *le BTP consomme environ 1/3 de la production totale des biens intermédiaires* (production des secteurs 13 à 21) :

35 % en 1979

32,3 % en 1980

28,6 % en 1981

- . *Mais ne consomme que 13 % des biens manufacturiers* (biens de consommations + biens intermédiaires) :

14,5 % en 1979

13,4 % en 1980

10,8 % en 1981

En réalité ces résultats étayent des analyses antérieurs qui démontraient la faible cohésion de la production manufacturière intérieure due à une structuration bipolaire du secteur industriel :

- un noyau amont prédominant (60 % de la V.A. depuis 1979) formé par toutes les activités de production de biens de consommation - et en particulier l'agro-alimentaire - voués à l'exportation.
- un noyau aval constitué des industries d'import-substitution visant le marché des consommateurs finals nationaux et traitant ou assemblant des produits intermédiaires importés.

Du fait de l'exportation des biens produits et de l'importation des biens traités, ces industries sont peu raccordées à des activités intermédiaires - relais dont la fonction est dans les économies développées de transmettre les effets d'entraînement et de les diffuser au sein de l'économie nationale.

Dans ce cadre, il est important de souligner la part importante des biens intermédiaires consommés par le BTP (1/3) qui indiquent des effets intersectoriels relativement puissants entretenus avec les industries de production de biens de production; industries qui font défaut en Côte d'Ivoire à la constitution d'un système économique articulé et autodynamique.

2. LES SPECIFICITES DU BTP

Après avoir décrit en volume et en flux la place occupée par le BTP au sein du secteur industriel, il reste maintenant à en définir les caractéristiques et les spécificités, nécessaires à une compréhension minimum de son fonctionnement et de ses déterminants ainsi qu'à un questionnement ultérieur plus détaillé et plus ciblé.

2.1. *L'inexistence d'un lieu fixe de production*

Le "chantier" - fierté des bâtisseurs et constructeurs-itinérant par nature, rythme et ponctue dans le temps et l'espace le fonctionnement des entreprises.

Ce caractère "nomade" s'il a peu d'influence sur les variables strictement économique^s, génère vraisemblablement un ensemble de conséquences importantes formulées sous forme de questions auxquelles il faudra répondre :

- la mouvance des chantiers entraîne-t-elle dans son sillage un ensemble d'activités urbaines parallèles (restauration notamment mais aussi peut être activités informelles du bâtiment) qui se font et se défont au même rythme ?
- comment est géré l'important volant de la main-d'oeuvre temporaire induit par les déplacements successifs des chantiers ?
"D'où vient-elle ? Qui est-elle ? Où va-t-elle ?"
- Comment sont organisées les migrations des personnels permanents ?
- Quelles sont les conséquences de la juxtaposition de plusieurs corps de métiers sur un même lieu de production ?

2.2. *Le monopole d'Abidjan*

L'absence de lieu fixe de production n'exclue pas bien évidemment une localisation des entrepôts et des centres décisionnels des entreprises et il semble difficile d'attribuer au seul hasard le fait que 91 % des entreprises (soit 98 % de la valeur ajoutée) soient sises à Abidjan, alors que ce rapport est "seulement" de 62 % pour le secteur manufacturier.

A quelle logique et quelle stratégie correspond ce phénomène ? Existe-t-il des facteurs de localisation qui soient spécifiques à la sphère du BTP ? ...

2.3. *Un fort taux de concentration des entreprises*

En 1980, 10 entreprises sur 195 (soit 5,1 %) réalisent à elles seules 49 % de la valeur ajoutée tandis le même pourcentage d'entreprises n'intervient que pour 36 % dans la production intérieure Brute du pays.

La politique sociale et économique mise en oeuvre par ces "10 géants" de la construction que sont Jean Lefebvre, DTP, GESCO, SONITRA, SOFRA FOUGEROLLE (travaux publics), SETAO, CCGA (gros oeuvre en bâtiment) SEEEE, SIDELAF (sous oeuvre - électricité), sera alors particulièrement déterminante à définir et à comprendre.

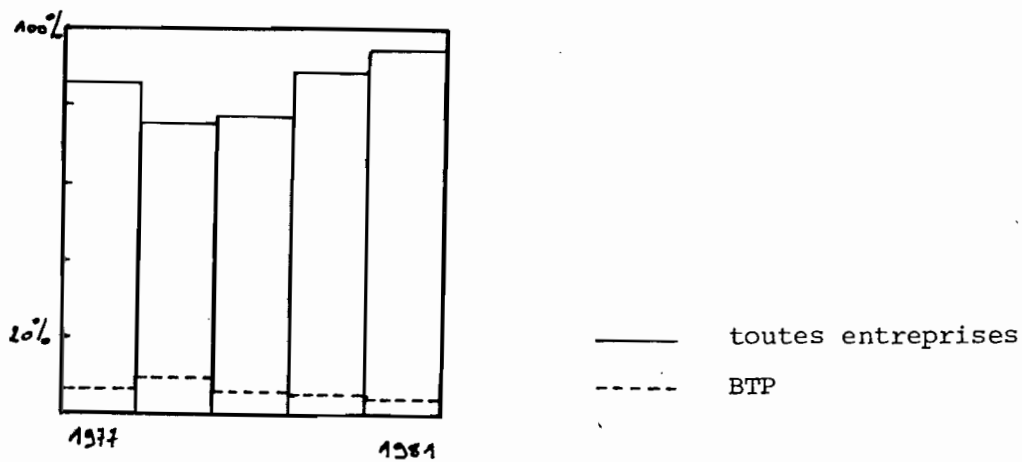
2.4. *Un faible taux d'importation des consommations intermédiaires* (cf annexe 5)

L'activité productive Ivoirienne, on l'a vue, est structurée autour de deux grands axes. La valorisation des matières premières pour l'exportation (donc très faiblement consommatrices de biens intermédiaires) et l'import-substitution par définition gros consommateur de biens intermédiaires importés.

Il est donc logique de constater un très fort taux d'importation des inputs égal à 85 % en valeur cumulée sur la période 1977-1981.

A l'inverse le secteur du BTP se singularise par son excellente intégration à l'économie nationale avec un taux d'importation de 7,8 % pour la même période. Cette assertion nous renvoie par ailleurs au rôle moteur joué par le BTP pour les rares industries ivoiriennes de production de biens intermédiaires.

TAUX D'IMPORTATION DES CONSOMMATIONS INTERMEDIAIRES



2.5. Une obédience étrangère encore dominante

2.5.1. en capital (cf annexe 6)

L'analyse classique sur l'industrie Ivoirienne aux mains des capitalistes étrangers et en particulier des grandes firmes multinationales n'est pas suffisamment rigoureuse et précise pour définir qui sont les industriels de la Côte d'Ivoire. Une mesure des capitaux sociaux permet d'y répondre plus finement.

Le capital social est une réalité à la fois juridique et économique qui précise les propriétaires de l'entreprise (actionnaires) et mesure le montant des sommes mises à la disposition de la firme par les propriétaires en une (capital initial) ou plusieurs fois (accroissement du capital); il est une bonne mesure de l'engagement et du risque financier pris par les bailleurs de fonds créateurs de l'entreprise.

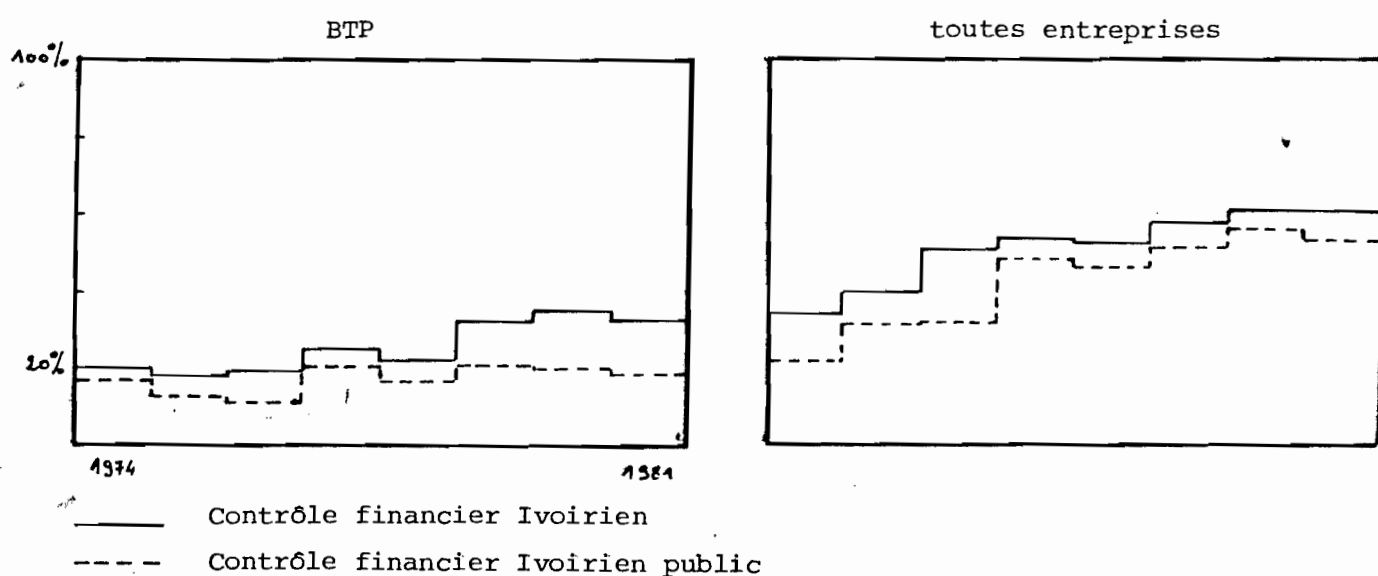
En 1980, l'ensemble des capitaux sociaux du BTP s'élèvent à 18.070 millions de francs CFA; sur cette somme,

- 54 % proviennent d'agents économiques français
- 15 % sont des capitaux de diverses nationalités
- et, 31 % proviennent d'agents Ivoiriens qui se répartissent eux mêmes en 64,7 % de capitaux publics (soit 20,1 % du total) et 35,3 % privés.

Pour la même année, la totalité du capital investi en Côte d'Ivoire s'élève à 462.508 millions de francs CFA qui se répartissent comme suit :

- 22,2 % sont français
- 16 % sont de diverses nationalités
- 61,8 % sont Ivoiriens dont 88,2 % publics (soit 54,5 % du total du capital).

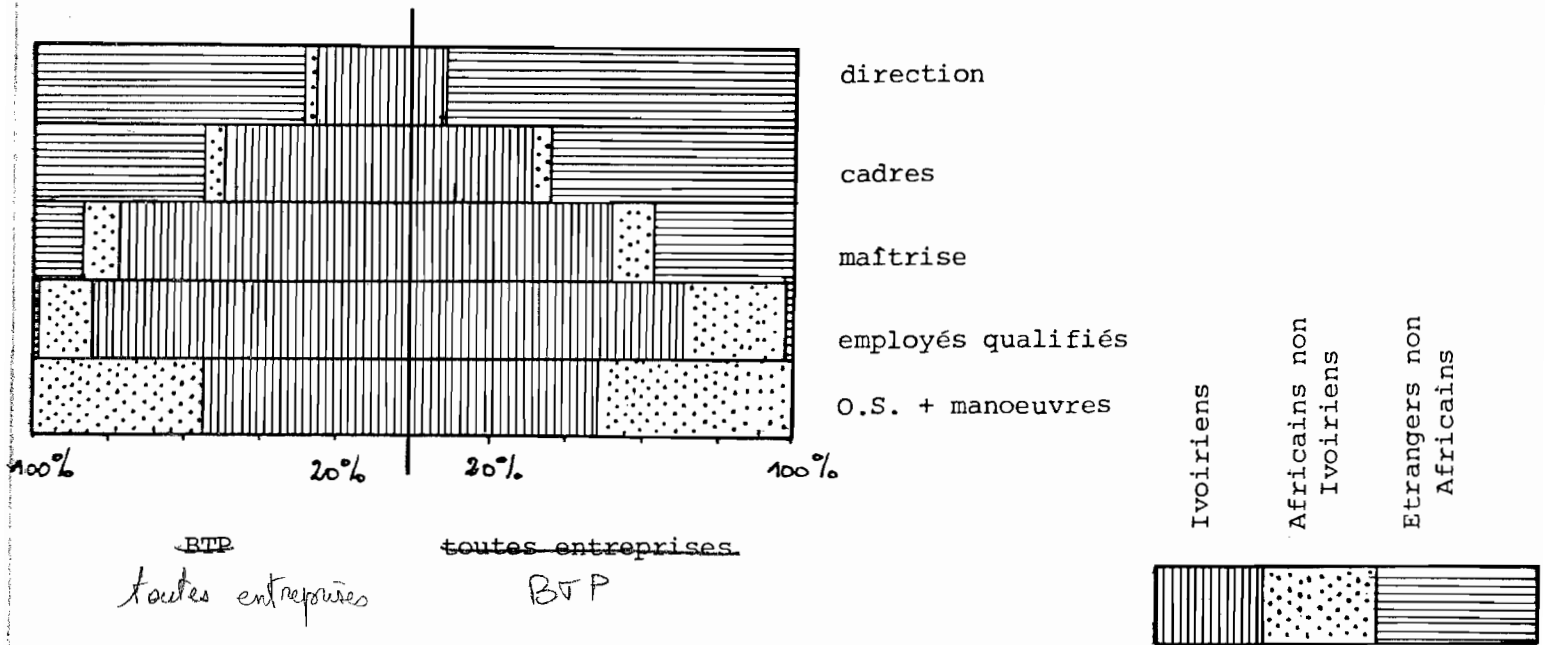
Ces quelques données, enrichies de la lecture du diagramme suivant qui intègre la dimension temporelle, invitent à quelques remarques.



- Alors que le contrôle national de la propriété de la totalité du capital investi en Côte d'Ivoire, croît rapidement (et essentiellement aux dépens des capitaux français) en passant depuis 1976 d'une position minoritaire (40 %) à une place majoritaire (61,8 % en 1981), le capital ivoirien investi dans les entreprises de la construction ne croît que de façon marginale et reste encore largement dominé par la présence française et étrangère.
- La participation de l'Etat augmente globalement très régulièrement jusqu'à atteindre 54,5 % des capitaux en 1980 - soit 88 % du capital Ivoirien - tandis qu'elle stagne et reste de bien moindre ampleur dans les industries du BTP : 20,1 % du capital, soit 64,7 % du total Ivoirien.

2.5.2. en encadrement (cf annexe 7)

La lecture du schéma suivant sur la distribution comparée des salariés par nationalité dans le BTP et l'ensemble des entreprises modernes de la Côte d'Ivoire, en 1980, s'interprète comme un corollaire à l'assertion précédente concernant la domination étrangère.



On retrouve ici l'importance des agents étrangers non Africains dans les postes de direction et d'encadrement ainsi que l'asymétrie manifeste entre le BTP et les autres secteurs d'activité : le personnel de direction, d'encadrement, de maîtrise y est sensiblement moins ivoirisé, puis la balance se rétablit légèrement pour les employés qualifiés et devient équilibrée pour les Ouvriers Spécialisés et les manoeuvres.

Rappelons à ce propos, les difficultés inhérentes au recensement de la main-d'oeuvre qui n'inclut ici que le personnel permanent alors que le BTP est gros consommateur de force de travail temporaire.

Pour se résumer, l'industrie du BTP se singularise donc essentiellement par une présence étrangère nettement dominante en capital et en personnel de direction et d'encadrement et par une participation mesurée de l'Etat en capital au regard des autres secteurs d'activités.

Néanmoins, le rapport entretenu à l'Etat ne peut être saisi uniquement en terme de propriété du capital et un bref détour rétrospectif sur les dix dernières années va tenter de montrer qu'en réalité l'interventionnisme de l'Etat a été déterminant dans les grandes tendances de l'évolution du BTP.

3. DETOUR RETROSPECTIF DE 1973 A 1981 : de l'apogée à la crise ou du rôle déterminant des investissements publics

Plutôt qu'un long descriptif fastidieux et rebarbatif, une série de graphiques permettra d'éclairer plus simplement une série de remarques. Les variables choisies concernent à la fois des données comptables de valeur ajoutée et de chiffre d'affaires qui indiquent respectivement le surplus de valeur dégagé et la somme de toutes les ventes, et à la fois des données relatives à la masse de main-d'oeuvre et au nombre d'entreprises.

Pour comparaison, on a indiqué également les variations du Produit Intérieur Brut Ivoirien, soit la somme des valeurs ajoutées de toutes les entreprises. L'évolution de ces variables a été appréhendée en terme de volume et non de valeur (c'est-à-dire déflatée chaque année de l'indice des prix de la construction et ramenée à l'unité constante du franc CFA de 1973) pour effacer les effets monétaires qui masquent la réalité (cf annexe 8, 9, 10 et 11,

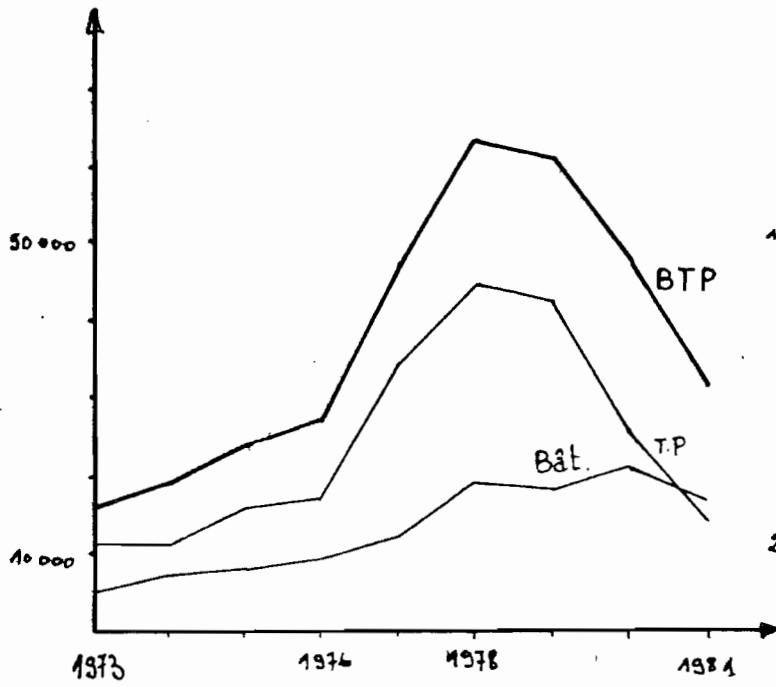
Les différentes courbes présentent toutes dans leur tracé deux ruptures de pente bien marquées en 1976 et 1978.

. de 1973 à 1976 : l'euphorie

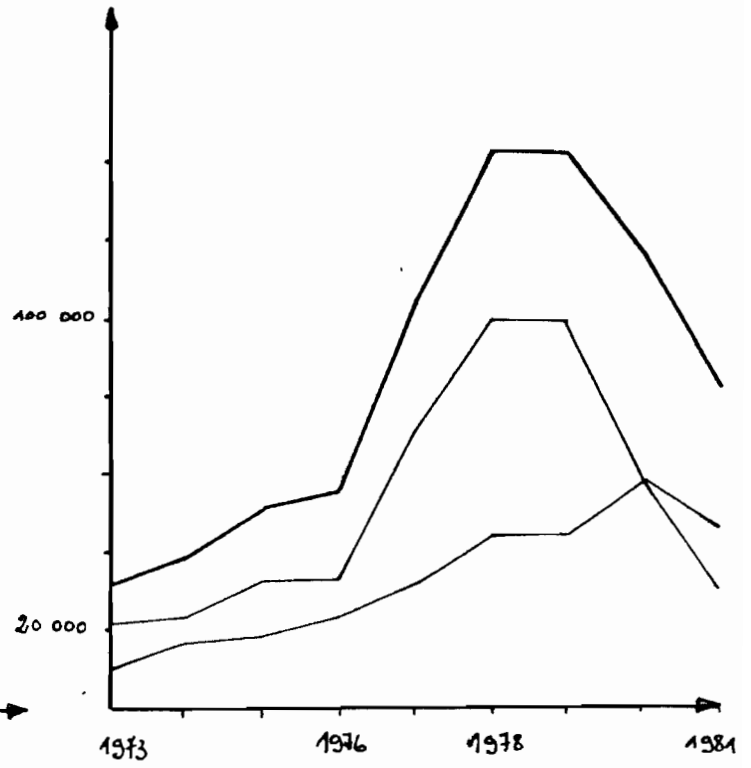
La croissance du BTP, continue depuis 1973 marque un décollage particulièrement net à partir de 1976 et se singularise dès lors par un taux de croissance bien supérieur à celui du PIB : + de 100 % contre 35 % entre 1976 et 1978.

On parle alors, dans les documents officiels, du BTP comme vecteur principal de la croissance Ivoirienne.

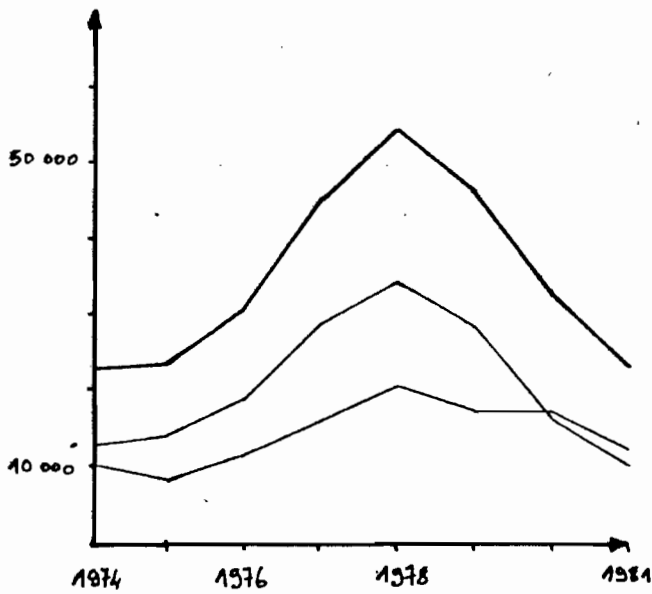
Valeur Ajoutée



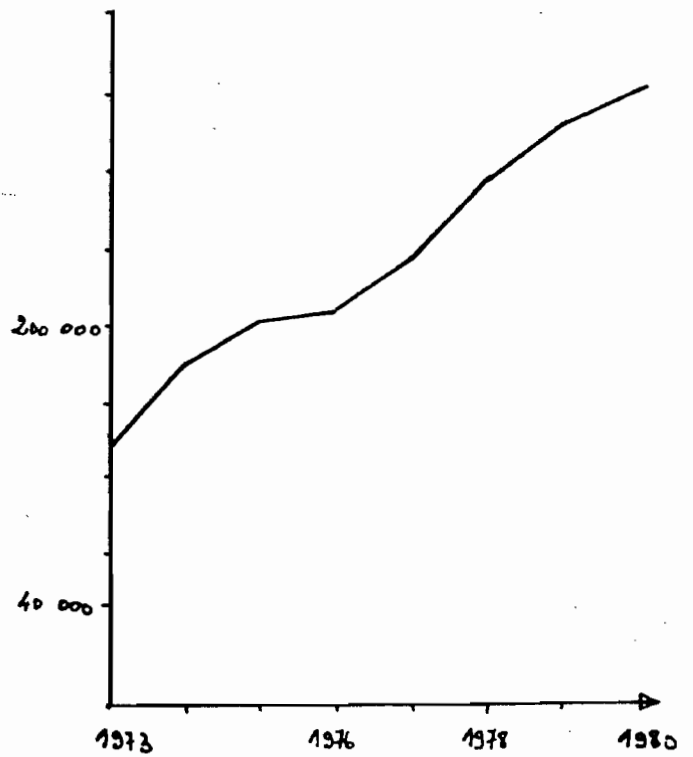
Chiffre d'affaires



Emplois



Produit Intérieur Brut



. de 1978 à 1981 : la crise

1978, année fatidique s'il s'en faut puisqu'à partir de cette date, la situation bascule totalement et tandis que le PIB continue dans sa lancée - certes un peu plus modérée mais néanmoins toujours régulière - le secteur du BTP s'effondre littéralement dans une chute qui touche autant son activité productrice (V.A.) et sa base salariale, que son existence même : entre 1979 et 1981, 27 entreprises ferment définitivement leurs portes !

Comment interpréter cette évolution de l'on pourrait qualifier d'"excessive" tant dans son envolée que dans sa récession ?

Si l'on s'en retourne aux événements des années charnières de 1976 à 1978 on se souvient que 1976 fut l'amorce d'une courte période de hausse importante sur les cours des grands produits d'exportation (café, cacao, bois). En 1978, au contraire, la chute brutale et généralisée de ces mêmes cours, entraîne une forte diminution de l'excédent de la balance commerciale de 1979 et grève considérablement les ressources du principal outil de la politique de commercialisation des produits agricoles : la Caisse de Stabilisation et de Soutien des Prix des Produits Agricoles (CSSPPA). Cet établissement public est un instrument régulateur qui assure un écoulement régulier à un prix garanti du café et cacao.

Chaque année, le gouvernement fixe un prix de campagne qui est garanti aux planteurs et la Caisse assume ensuite tout le risque commercial de l'opération en opérant une compensation entre les gains d'une année et les pertes de l'autre.

Jusqu'en 1978, le solde a toujours été nettement en faveur de la Caisse qui a nourri conséquemment les fonds publics : chaque année *la caisse verse au budget de l'Etat* une subvention qui a représenté 77 % des ressources du Budget Spécial d'Investissement et d'Équipement (BSIE) sur 1977 et 1978.

Quand on sait par ailleurs que :

- les programmes d'infrastructures (VRD) et d'équipements collectifs et administratifs (hôpitaux, écoles, bureaux administratifs, hydraulique...) représente 46 % des dépenses cumulées du BSIE 1975-1981;
- et que, ces mêmes dépenses entrent pour 45 % dans le chiffre d'affaire global du BTP (64,5 % pour les travaux publics et 20 % pour le bâtiment)

... on comprend aisément en quoi les industries de la construction sont tributaires des investissements d'Etat et pourquoi elles ont été touchées de plein fouet par la récession des cours mondiaux de café et de cacao en 1978. Dès 1979 en effet, l'Etat soucieux de rétablir puis de maintenir l'équilibre de ses comptes engage une politique volontaire de restriction drastique de ses dépenses d'investissement.

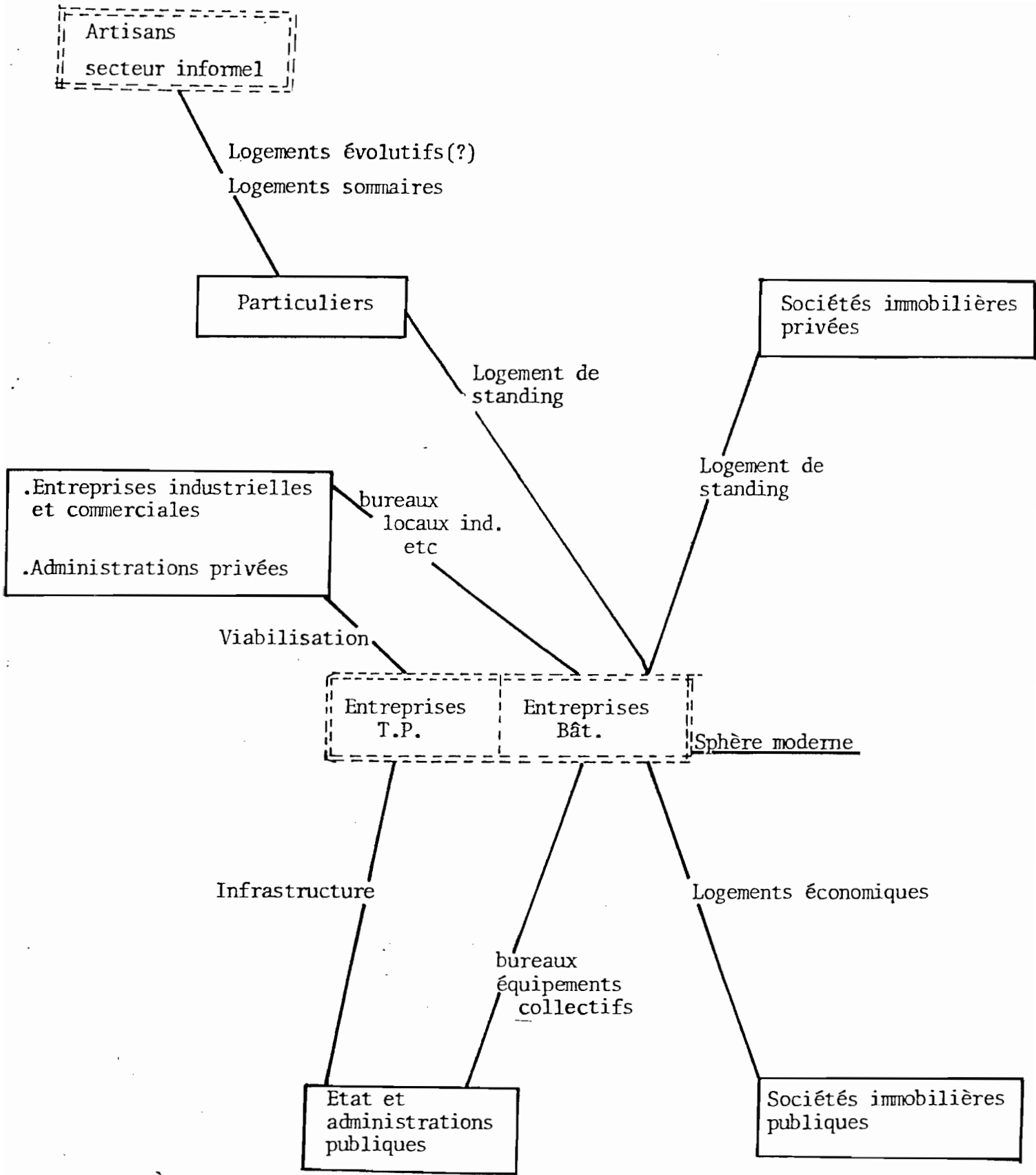
Mais cette réalité ne doit pas cacher un système de relations appareil d'Etat/industries du BTP beaucoup plus complexe et étendu que ce seul rapport d'offre et de demande.

4. LES MODALITES DE LA DEPENDANCE A L'ETAT

Les caractéristiques du marché se saisissent par la lecture du synoptique ci-contre (par nature simplificateur) qui définit les différents acteurs en jeu (maîtres d'ouvrage - maître d'oeuvres ou consommateurs-producteurs) et les flux échangés (nature des productions).

Il est bien évident que le système décrit ici n'est ni complet ni parfaitement rigoureux : les flux et les ensembles décrits ne sont pas hermétiques et peuvent très bien s'interpénétrer sans qu'on en connaisse a priori les conditions.

Puisque c'est la sphère des producteurs qui constitue en première instance notre thème de réflexion, une distinction s'impose entre les entreprises de Travaux Publics (production des infrastructures) et celles de bâtiment (production immobilière). La césure n'est en réalité pas parfaite car de nombreuses entreprises dont les plus importants tablent sur les deux créneaux, mais les procès de production et les organisations des marchés ne sont en rien comparables.



4.1. *La production des infrastructures : l'Etat-client*

De par la nature même de la production du secteur travaux publics, l'essentiel de son activité est bien évidemment tournée vers l'Etat qui réalise pour son compte les grandes infrastructures du pays.

Nous avons déjà vu plus haut que les seules dépenses du BSIE représentaient 64,5 % du chiffre d'affaires des entreprises concernées; il est nécessaire d'y rajouter les projets mis en œuvre par les sociétés d'Etat et les autres organismes publics sur leurs ressources propres et emprunts (RAN, Port Autonome d'Abidjan et San Pedro, EECI...).

En définitive, la clientèle privée ne constitue que la portion congrue du marché.

Pour mémoire on pourra retenir que l'Etat intervient également comme maître d'oeuvre par le biais des sociétés d'Etat et des sociétés d'Economie Mixte : SEDAN IVOIRE (55 % des capitaux), FOREXI (société d'Etat) SONAGECI (société d'Etat) et la SONITRA Solel Bonch qui réalisent au total 14 % du chiffre d'affaire du secteur considéré.

4.2. *La production immobilière : l'Etat-promoteur*

Les investissements publics qui profitent directement aux activités du bâtiment concernent essentiellement les chapitres de l'administration générale (bureaux) et des équipements collectifs (hôpitaux, crèches, etc) : de 1975 à 1981, 20 % du chiffre d'affaire des dites entreprises y a été consacré.

En matière d'habitat, l'Etat n'intervient que très peu en qualité de client, mais sa présence s'exprime moins directement par le biais de sociétés immobilières publiques, principaux promoteurs de l'habitat économique. Quel débouché cela offre-t-il aux entreprises ? Il est certainement illusoire de vouloir le chiffrer ici tant sont complexes les rouages financiers de ces sociétés qui gèrent leurs fonds propres, les fonds d'Etat et les fonds d'emprunts.

Par contre une typologie et une répartition quantitative des différentes formes de logement dressée lors des études "perspectives décennales d'Abidjan" éclaire en partie cette question. La SCET a distingué quatre formes de logement urbain :

1. logements de standing :

Pour la plupart bâtis par des sociétés immobilières et des investisseurs privés, ils organisent l'espace des quartiers résidentiels tels que Cocody, Marcory ou la Riviera.

2. logements économiques :

Réalisés par les sociétés immobilières publiques qui en ont le quasi-monopole c'est le fruit de la politique d'Etat en matière de logement.

3. logements évolutifs :

Nés de l'organisation spatiale des concessions cédées ou acquises c'est aujourd'hui le plus grand réservoir de population sur Abidjan dont le quartier de Treichville est l'archetype.

4. logements sommaires :

Assez largement représentés à Abidjan, c'est l'aspect rudimentaire des habitations et des matériaux de construction qui en est le principal critère discriminant : baraques en planches, constructions de type villageois...

En raisonnant sur la base imparfaite du nombre de logements et en hypothéquant - peut être à tort - que la production des logements évolutifs fait peu appel à la sphère moderne des industries de construction on peut estimer grâce au tableau suivant qu'en 1977, 65 % des logements construits par les entreprises modernes l'ont été pour des programmes publics de logement économique.

| | | Répartition du nombre de logements - pourcentage | | | |
|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | | Logements de standing | Logements économiques | Logements évolutifs | Logements sommaires |
| 1963 | | 10,7 | 12,4 | 55,2 | 21,7 |
| 1977 | | 9,2 | 15 | 50,8 | 25 |
| Maîtres d'ouvrages | Sociétés immobilières privées + publiques | Sociétés immobilières publiques | particuliers | particuliers | |
| Maîtres d'oeuvres | Sphère moderne du BTP | | ? | auto-construction | |

Là encore, on aura saisi le caractère très approximatif de cette approche car la distribution des maîtres d'oeuvres selon les catégories de logement ne répond certainement pas dans le détail à un découpage aussi rigide. Mais, l'objet n'est pas ici d'identifier les agents de la production immobilière et leur logique; il s'agit juste de monter une des facettes du rôle de l'Etat qui s'exprime en l'occurrence par l'intermédiaire de la SICOGI et de la SOGEFIHA.

- La SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière) est une Société d'Economie Mixte (55 % de capitaux d'Etat) créée en 1964 par fusion de deux sociétés qui oeuvraient déjà dans le domaine social : la SIHCI (Société Immobilière des Habitations à Bon Marché de Côte d'Ivoire) fondée en 1952 par la Caisse de la France d'Outre-Mer et la SUCCI (Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire) fondée en 1960 par la Caisse de Dépôts et Consignations.

Avec 25 000 logements produits de cette date à 1980 (soit 73 % de l'ensemble des logements économiques) la SICOGI s'est révélé le principal promoteur immobilier social.

- La SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat) est une société d'Etat à l'activité beaucoup plus variée qui se calque sur les objectifs de la politique gouvernementale par une succession de programmes : chacun d'entre eux l'était toujours en vue de donner satisfaction à une catégorie sociale plus spécialement envisagée :

- logements pour les assistants techniques et les cadres de la Nation
- logements économiques
- logements ruraux
- logements de moyen et bon standing en accession à la propriété pour les classes moyennes.

Au total, c'est 36 000 logements qui ont été réalisés.

De par le type de programmes mis en oeuvre par ces deux organismes qui sont la plupart du temps des réalisations de grande ampleur, les appels d'offres ont provoqués une forte concurrence entre les entreprises soumissionnaires; en définitive ce sont très souvent les grandes entreprises de gros oeuvre qui se sont montrées les moins disantes tandis que les travaux de sous-oeuvre étaient sous-traités à des entreprises de moyenne importance.

Enfin, on ne saurait clore cette partie sans indiquer la prééminence de la SONITRA (Société Nationale Ivoirienne de Travaux), société d'Etat à capitaux mixtes qui accapare à elle seule 20 % du marché (en chiffre d'affaire) de gros oeuvre et second oeuvre.

S O M M A I R E

1. QUELQUES REPERES

- 1.1. Le BTP réalise 15 % des principales variables caractéristiques de l'ensemble des activités "modernes Ivoiriennes"
- 1.2. Le secteur industriel est composé pour 1/3 des industries de la construction
- 1.3. Le construit urbain consomme 1/3 de la production intérieure des biens intermédiaires

2. LES SPECIFICITES DU BTP

- 2.1. L'inexistence d'un lieu fixe de production
- 2.2. Le monopole abidjanais
- 2.3. Un fort taux de concentration des entreprises
- 2.4. Un faible taux d'importation des consommations intermédiaires
- 2.5. Une obédience étrangère encore dominante
 - 2.5.1. en capital
 - 2.5.2. en encadrement

3. DETOUR RETROSPECTIF DE 1973 A 1981 : de l'euphorie à la crise, ou du rôle déterminant des investissements publics

- de 1973 à 1976 : "l'euphorie"
- de 1978 à 1981 : la crise

4. LES MODALITES DE LA DEPENDANCE A L'ETAT

- 4.1. La production des infrastructures : l'Etat-client
- 4.2. La production immobilières : l'Etat-promoteur

LISTE DES ANNEXES

1. Participation du BTP au Produit Intérieur Brut
2. Consommations intermédiaires du BTP rapportées au PIB
3. Participation du BTP au secteur industriel
 - en valeur ajoutée
 - en effectifs
4. Consommations intermédiaires du BTP dans le secteur manufacturier
5. Taux d'importations des consommations intermédiaires
6. Contrôle financier des entreprises. Capital/dotation
7. Répartition du personnel par nationalité
8. Evolution de la valeur ajoutée du BTP
9. Evolution du chiffre d'affaire
10. Evolution des effectifs
11. Evolution du PIB
12. Les dépenses du Budget Spécial d'Investissement et d'Equipement.

PARTICIPATION DU BTP AU PRODUIT INTERIEUR BRUT

EN MILLIONS DE FRANCS CFA

| ANNEES | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Valeur Ajoutée du BTP (1) | 16 832 | 25 021 | 34 083 | 40 011 | 82 389 | 119 706 | 129 777 | 110 328 | 84 638 |
| PIB Ivoirien (2) | 135 098 | 233 839 | 269 846 | 327 995 | 495 027 | 618 716 | 726 055 | 783 980 | 840 611 |
| (1) / (2) x % | 12,5 | 10,7 | 12,6 | 12,2 | 16,6 | 19,3 | 17,9 | 14 | 10 |

PARTICIPATION DU BTP A L'EMPLOI

| | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|----------------------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Effectifs BTP (1) | | 23 718 | 23 190 | 30 988 | 45 886 | 54 477 | 46 416 | 33 965 | 23 043 |
| Effectifs totaux (2) | | 147 296 | 161 852 | 198 290 | 232 304 | 238 878 | 241 225 | 237 205 | 214 356 |
| (1) / (2) x % | | 16,1 | 14,3 | 15,6 | 19,7 | 22,8 | 19,2 | 14,3 | 10,7 |

Source : Centrale de bilans

CONSOMMATIONS INTERMÉDIAIRES DU BTP RAPPORTÉES AU PIB IVOIRIEN

EN MILLIONS DE FRANCS CFA

| ANNEES | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Consommations inter- médiaires du BTP (secteur 23 de la nomenclature, de la comptabilité nationale) (1) | 12 439 | 19 975 | 30 646 | 36 279 | 78 842 | 124 983 | 138 357 | 117 081 | 108 583 |
| PIB Ivoirien (2) | 135 098 | 233 839 | 269 846 | 327 995 | 495 027 | 618 716 | 726 055 | 783 980 | 840 611 |
| (1) / (2) x % | 9,2 | 8,5 | 9,3 | 11,1 | 15,8 | 20,1 | 19 | 14,9 | 12,9 |

Source : documents sectoriels de la centrale de bilans

(industries manufacturières : 06 à 21 - BTP : 23)

I EN VALEUR AJOUTEE en millions de francs CFA

| ANNEES | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| V.A. du secteur manufacturier (1) | 35 627 | 76 417 | 79 111 | 86 346 | 111 933 | 150 302 | 194 681 | 195 442 | 204 325 |
| V.A. du BTP (2) | 16 832 | 25 021 | 34 083 | 40 011 | 82 389 | 119 706 | 129 777 | 110 328 | 84 638 |
| (2) / (1) + (2) x % | 32 | 24,6 | 30,1 | 31,6 | 42,4 | 44,3 | 40 | 36 | 29,3 |

$$\frac{\Sigma (2) \times \%}{\Sigma (1)+(2)} = 36,2 \%$$

II EN EFFECTIFS

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Effectifs du secteur manu- facturier (a) | / | 52 839 | 56 819 | 71 460 | 80 750 | 74 589 | 81 320 | 85 130 | 82 499 |
| Effectifs BTP (b) | / | 23 718 | 23 190 | 30 988 | 45 886 | 54 477 | 46 416 | 33 965 | 23 043 |
| (b) / (a) + (b) x % | / | 31 | 28,9 | 30,2 | 36,2 | 42,2 | 36,3 | 28,5 | 21,8 |

$$\frac{\Sigma (b) \times \%}{\Sigma (a)+(b)} = 32,5 \%$$

Source : centrale de bilans

CONSOMMATIONS INTERMEDIAIRES DU BTP (23) DANS LE SECTEUR

MANUFACTURIER - MILLIONS DE FRANCS CFA (06 à 12)

| | 1979 | 1980 | 1981 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| (1) : somme des inputs consommés dans le secteur manufacturier (**) | 30 574 | 28 267 | 23 535 |
| (2) : (1)/inputs totaux x % | 22 | 24 | 21,6 |
| (3) : importations globales x (2) | 10572 x 22% = 2326 | 8530 x 24% = 2059 | 6260 x 21,6% = 1357 |
| (4) : (1) - (3) | 28 248 | 26 207 | 22 178 |
| (5) : V.A. du secteur manufacturier | 194 681 | 195 442 | 204 325 |
| (6) : (4)/(5) x % | 14,5 | 13,4 | 10,8 |
| (7) : V.A. du secteur 13 à 21 : industrie de Production des biens de production | 80 467 | 81 157 | 77 428 |
| (8) : (4)/(7) x % | 35 | 32,3 | 28,6 |

(*) : chapitres 10, 13, 14, 15, et 20 des comptes de production et de résultats de la comptabilité nationale.

TAUX D'IMPORTATION DES CONSOMMATIONS INTERMEDIAIRES

MILLIONS DE FRANCS CFA

| | ANNEES | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|
| | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | |
| Importations BTP (1) | 6 224 | 12 925 | 10 572 | 8 530 | 6 260 | BTP |
| Consommations intermédiaire BTP (2) | 78 842 | 124 983 | 138 357 | 117 081 | 108 583 | |
| Taux d'importation des consommations intermédiaires BTP (1) / (2) x % | 7,9 | 10,3 | 7,6 | 7,3 | 5,7 | |
| Importations totales (a) | 289 485 | 338 721 | 390 416 | 501 397 | 552 474 | Totalité des entreprises |
| Consommations intermédiaires totales (b) | 335 715 | 450 836 | 505 995 | 565 864 | 580 967 | |
| Taux d'importation des consommations intermédiaires toutes entreprises (a)/(b) x % | 86,2 | 75,1 | 77,1 | 88,6 | 95 | |

Source : centrale de bilans

CONTROLE FINANCIER DES ENTREPRISES
CAPITAL - DOTATION - millions de francs CFA

| | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| BTP | | | | | | | | |
| Capital total BTP (1) | 6.874 | 9.730 | 11.198 | 14.566 | 16.433 | 19.253 | 18.070 | 16.225 |
| Capital Ivoirien (2) (2)/(1) x % | 1473 21,4% | 1778 18,2% | 2155 19,2% | 3776 25,9% | 3763 22,9% | 5334 27,7% | 5617 31% | 4482 27,6% |
| dont capital public ivoirien (3) (3)/(2) x % (3)/(1) x % | 1284 87,2% 18,6% | 1490 83,8% 15,3% | 1602 74,3% 14,3% | 3141 83,2% 21,6% | 2860 76% 17,4% | 4023 75,4% 20,9% | 3638 64,7% 20,1% | 3183 71% 19,6% |
| Capital français (4) (4)/(1) x % | 3700 53,8% | 5937 61% | 6793 60% | 7430 51% | 8295 50,5% | 9372 48,6% | 9779 54% | 9574 59% |
| Totalité des entreprises | | | | | | | | |
| Capital total (a) | 118.733 | 156.219 | 225.770 | 274.032 | 312.001 | 395.444 | 462.508 | 476.674 |
| Capital ivoirien (b) (b)/(a) x % | 42506 35,8% | 62411 40% | 115940 51,3% | 149627 54,6% | 168259 53,9% | 230264 58,2% | 285990 61,8% | 294615 61,8% |
| dont capital public ivoirien (c) (c)/(b) x % (c)/(a) x % | 26453 62,2% 22,3% | 49497 79,3% 31,7% | 73556 63,4% 32,6% | 131442 87,8% 48% | 145349 86,3% 46,6% | 199711 86,7% 50,5% | 252312 88,2% 54,5% | 250401 85% 52,5% |
| Capital français (d) (d)/(a) x % | 46509 39,1% | 57008 36,5% | 69342 30,7% | 77806 28,4% | 85225 26,6% | 95313 24,1% | 102717 22,2% | 101466 21,2% |

Source : Centrale de bilans

REPARTITION DU PERSONNEL PAR NATIONALITE - 1981

| | | Ivoriens | Africains non Ivoriens | Etrangers non Africains | TOTAL |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|---------------|
| BTP | Direction | 20 9 % | 0 0 % | 198 91 % | 218 100 % |
| | Cadres | 301 32,2 % | 43 4,6 % | 590 63,2 % | 934 100 % |
| | Maîtrise | 906 57,2 % | 208 13,1 % | 470 29,6 % | 1.584 100 % |
| | Employés et ouvriers qualifiés | 3.987 71,2 % | 1.581 28,2 % | 28 0,5 % | 5.596 100 % |
| | Ouvriers spécialisés + manoeuvres | 6.384 49 % | 6.632 50,9 % | 5 ε | 13.020 100 % |
| | TOTAL | 11.598 54,3 % | 8.463 39,6 % | 1.291 5,6 % | 21.352 100 % |
| Totalité des entreprises | Direction | 752 25 % | 88 2,9 % | 2.198 72,3 % | 3.038 100 % |
| | Cadres | 4.336 48,3 % | 442 4,9 % | 4.197 46,7 % | 8.975 100 % |
| | Maîtrise | 11.713 77,6 % | 1.413 9,3 % | 1.973 13 % | 15.099 100 % |
| | Employés et ouvriers qualifiés | 52.133 84 % | 8.442 13,7 % | 1.060 1,7 % | 61.682 100 % |
| | Ouvriers spécialisés + manoeuvres | 73.521 53,3 % | 64.350 46,6 % | 47 ε | 137.918 100 % |
| | TOTAL | 142.455 62,8 % | 74.735 33 % | 9.475 4 % | 226.665 100 % |

Source : Centrale de bilans - 1981.

Annexe 8

EVOLUTION DE LA VALEUR AJOUTEE DU BTP
millions de francs CFA

| | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| V.A. en francs courants | 16.832 | 25.021 | 34.083 | 40.011 | 82.389 | 119.706 | 129.777 | 110.328 | 84.638 |
| x = taux d'accroissement par rapport à l'année n-1 en % | | 58,9 % | 36,2 % | 17,5 % | 101,5 % | 42,1 % | 10,3 % | -17,1 % | -22,6 % |
| y = taux d'accroissement des prix | | 27,5 % | 10,3 % | 8 % | 14,4 % | 8,7 % | 12,6 % | 9,2 % | 17 % |
| taux d'accroissement réel = $\frac{1+x}{1+y} - 1$ | | 25 % | 23,5 % | 8,8 % | 76 % | 30,7 % | -2 | -24,1 | -33,8 |
| V.A. en francs constants | 16.832 | 19.623 | 24.217 | 26.317 | 47.368 | 63.309 | 60.964 | 47.478 | 31.159 |

Source : - V.A. en francs courants : Centrale de bilans
- taux d'accroissement des prix : Comptes de la nation.

Annexe 9 :

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES
millions de francs CFA

| | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| C.A. en francs courants | 32.174 | 50.591 | 72.398 | 83.630 | 177.155 | 268.218 | 300.707 | 268.443 | 224.763 |
| x = taux d'accroissement en valeur | | 69,2 % | 43,2 % | 13,1 | 106,3 | 48 | 14,1 | -15,4 | -16,3 |
| y = taux d'accroissement des prix | | 27,5 % | 10,3 | 8 | 14,4 | 8,7 | 12,6 | 9,2 | 17 |
| Taux d'accroissement réel = $\frac{1+x}{1+y} - 1$ | | 32,7 % | 29,8 | 5 | 80,3 | 36,1 | 1,36 | -22,5 | -28,5 |
| C.A. en francs constants 1973 | 32.174 | 39.735 | 51.549 | 55.125 | 102.108 | 142.209 | 141.593 | 115.792 | 83.317 |

Source : C.A. en francs courants : Centrale de bilans
taux d'accroissement des prix : Comptes de la nation

LES EFFECTIFS

| | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TP | 13.699 | 14.637 | 19.468 | 29.952 | 34.268 | 28.865 | 16.863 | 10.871 |
| Bâtiment | 10.019 | 8.553 | 11.520 | 15.934 | 20.209 | 17.551 | 17.102 | 12.172 |
| BTP | 23.718 | 23.190 | 30.988 | 45.886 | 54.477 | 46.416 | 33.965 | 23.043 |

Source : Centrale de bilans

Annexe 11

EVOLUTION DU PRODUIT INTERIEUR BRUT
millions de francs CFA

| | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| PIB en francs courants | 135.098 | 233.839 | 269.846 | 327.995 | 495.027 | 618.716 | 726.055 | 783.980 |
| x = taux d'accroissement en valeur | | + 73 % | 15,4 % | 21,5 % | 50,9 % | 24,9 % | 17,3 % | 7,9 % |
| y = taux d'accroissement des prix | | + 28 % | + 4,3 | 19,2 | 31,9 | 5,4 | 7 | 2,6 |
| taux d'accroissement en volume = $z = \frac{1+x}{1+y} - 1$ | | 35 % | 10,6 % | 1,9 % | 14,4 % | 18,5 % | 9,6 % | 5,1 % |
| PIB en francs courants 1973 | 135.098 | 182.382 | 201.715 | 205.547 | 235.146 | 278.648 | 305.398 | 320.973 |

Source : PIB en francs courants : Centrale de bilans
Taux d'accroissement des prix : Comptes de la nation.

LES DEPENSES DU BUDGET SPECIAL D'INVESTISSEMENT
ET D'EQUIPEMENT. millions de francs CFA

| | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (1) Total des dépenses francs courants | 54.041.100 | 60.143.200 | 245.075.906 | 257.218.600 | 239.466.300 | 312.844.000 | 272.351.000 |
| Taux d'accroissement des prix | | 19,2 % | 31,9 % | 5,4 % | 7 % | 2,6 % | 17 % |
| Taux d'accroissement en valeur | | 11,2 % | 307 % | 4,9 % | - 6,9 % | 30,6 % | - 12,9 % |
| Taux d'accroissement en volume | | - 6,7 % | +208 % | 0,47 % | -13, % | 27,3 % | - 25,5 % |
| (1) en francs constants | 54.041.000 | 50.420.346 | 155.294.665 | 156.024.550 | 135.741.359 | 172.798.750 | 128.735.068 |
| (2) total des dépenses d'infrastructure, d'équipements collectifs et administratifs francs courants | 25.255.530 | 33.100.900 | 127.254.408 | 147.225.400 | 73.758.600 | 129.582.500 | 128.416.000 |
| Taux d'accroissement en valeur | | +31 % | 284,4 % | 15,7 % | -49,9 % | 75,7 % | - 1 % |
| Taux d'accroissement en volume | | 9,8 % | 191,4 % | 9,7 % | -53,1 % | 71,2 | - 15,4 % |
| (2) en francs constants | 25.255.530 | 27.730.571 | 80.806.886 | 88.645.154 | 41.574.577 | 71.175.675 | 60.214.622 |

Source : Lois de finances 1975-1981