

OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OUTRE MER
CENTRE DE PETIT-BASSAM

PROGRAMME MRS I2-04 (ex PB VI)
ECOLOGIE DE L'URBANISATION DE MASSE

LE SECTEUR DE RENOVATION D'ABOBO-NORD
ETUDE DU BATI

Pascal DESTOUCHES
1975

ETUDE REALISEE A LA DEMANDE DE LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS (SETU)

Le secteur de rénovation d'Abobo-Nord

INTRODUCTION

par Philippe Haeringer

C'est en pleine saison des pluies que fut abordée, en juin 1975, cette marge extrême de la banlieue nord-abidjanaise dont on ne savait rien. Pas de documents fonciers ni cadastraux (le cadastre urbain s'arrêtant à la lisière de ce secteur), pas de photographies aériennes (qui vinrent plus tard), un agglomérat en apparence indifférencié, informe et confus à propos duquel nous n'avions qu'une certitude : qu'il s'agissait d'un habitat illégal.

Pourtant, de course en course sous le déluge et malgré l'effet occultant d'une inondation chronique (mais le dossier de ce quartier, semblait-il alors, ne pouvait pas attendre une trop lointaine saison sèche), il nous apparut peu à peu que cet ensemble de quelque deux cents hectares résultait d'opérations successives et autonomes parfaitement identifiables et possédant chacune des caractères propres en dépit d'un bâti d'apparence homogène.

Une césure fondamentale se manifestait même entre d'une part une demi-douzaine de lotissements doublement spéculatifs (près de huit cents lots vendus par les propriétaires coutumiers du sol et transformés en cours locatives par leurs acquéreurs) et d'autre part des lotissements à caractère communautaire très peu tournés vers la vente ou la location, sortes de réserves foncières organisées par des groupements semi-autochtones particulièrement menacés par la croissance urbaine : nous faisons ainsi connaissance des Attié d'Agnissankoi et de Nguessankoi, pseudo-villages installés en terre ébrié depuis une cinquantaine d'années.

Cette constatation allait tout de suite revêtir une grande importance en considération de l'objectif de l'enquête, qui était d'éclairer les perspectives d'une éventuelle "rénovation" de cet ensemble urbain. Il apparaissait dès ce stade que la même politique d'intervention ne pourrait être appliquée indifféremment à l'ensemble du secteur.

Ne serait-ce qu'en raison du caractère très récent des quartiers concernés, dont l'amorce ne remonte qu'à moins de dix ans, le vocable officiel "rénovation" n'est pas des plus justes pour désigner l'opération envisagée. Il conviendrait mieux de parler de "réhabilitation" d'un type d'habitat généralement promis à la casse ou tout au moins à une restructuration sans ménagement. Pour la première fois dans les annales d'Abidjan est étudiée la possibilité de valoriser sans le violenter un habitat populaire d'origine illégale.

Il faut dire que la morphologie de cet habitat y invite. L'urbanisation spontanée prend à Abobo, singulièrement dans le secteur étudié, toutes les apparences d'une dynamique de promotion foncière, conduite avec presque autant de rigueur que les opérations de lotissement officielles, du moins celles du bas de gamme. Quant à la mise en valeur immobilière, elle n'a rien à envier non plus, ou bien peu, à celle qui est réalisée dans les quartiers populaires légaux. Il ne manque en somme à ces lotissements spontanés, outre une existence légale, que le bénéfice des édilités courantes, ce qui suppose tout de même quelques ajustements sur les trames, ne serait-ce que pour parfaire la façon dont elles se raccordent les unes aux autres.

Confiée à une société d'Etat de caractère commercial (la SETU, Société d'Equipe-ment des Terrains urbains), l'opération envisagée ne peut être considérée comme une faveur que sur un plan juridique, les pouvoirs publics acceptant le principe d'une normalisation des droits acquis. Matériellement, c'est-à-dire au niveau des équipements d'infrastructure, c'est un contrat, un marché qui est proposé aux habitants, plus exactement aux détenteurs des lots. Les dépenses engagées doivent être supportées par les intéressés au prorata de la superficie de leurs lots et l'opération ne devrait être entreprise qu'en cas d'obtention d'un consensus préalable.

C'est de la probabilité d'un tel accord que la société d'Etat responsable voulut tout d'abord s'assurer. Une proposition graduée, chiffrant divers niveaux d'équipement, fut soumise à chacun des "propriétaires" afin que ces derniers fassent individuellement choix du niveau qui leur convenait et dont ils étaient prêts à assumer le coût. Mais cette démarche se révéla aussitôt totalement inopérante.

Aucun des intéressés ne prit en considération le choix qui leur était offert : sept options combinant eau, assainissement, électricité et diverses qualités de voirie et de drainage, sept coûts s'échelonnant entre 1500 et 4000 francs CFA le mètre carré, soit 600.000 à 1.600.000 francs par lot de 400 mètres carrés. Sans examen, sans même prendre connaissance des options proposées, tous les "propriétaires" se prononcèrent pour le coût le plus bas (+), ce qui prouva seulement qu'ils acceptaient le marché, condition sine qua non de leur maintien dans leurs droits fonciers; mais cette réponse ne pouvait laisser préjuger ni de leur capacité à payer, ni d'une incapacité à payer plus. On ne pouvait non plus en déduire une indifférence à l'égard des lacunes d'équipement de leur quartier : la suite de l'enquête prouvera au contraire une grande sensibilité à ces manques.

C'est en fait à l'extrême nouveauté de la démarche -qui la fit même paraître incongrue- que l'on doit la vacuité des réponses. La SETU est elle-même une institution nouvelle et avec elle le principe de gestion commerciale du patrimoine foncier, qu'elle n'a guère eu le temps d'appliquer qu'à des opérations HLM ou à des lotissements résidentiels. Les esprits sont encore imprégnés du schéma classique du lotissement administratif, généralement dépourvu d'équipements (hors l'eau et l'électricité), mais aux prix de cession forfaitaires et peu élevés. Les revêtements de voirie, l'assainissement, viennent en général beaucoup plus tard et par petits bouts, sans apport direct des habitants. Or c'est ce modèle qui

(+) Quel que soit le délai de remboursement accordé. Les "propriétaires" avaient été invités à se prononcer en fonction de trois hypothèses de crédit (trois réponses exigées) : un an, cinq ans, dix ans. Cette précision, non prévue par la grille de la SETU, fut introduite à mi-course par nos soins, mais elle ne modifia en rien les réponses.

constitue la terre promise pour ces "propriétaires" de lots illégaux. Au-delà de cette espérance, tout ne semble que verbiage et les propositions de la SETU, quel que soit l'intérêt porté aux équipements en cause, ne sauraient inspirer de la part des intéressés un quelconque calcul économique fondé, par exemple, sur la plus-value locative que de tels investissements pourraient entraîner. Le principe même d'une participation financière à cet investissement public choque et n'est accepté qu'à titre de rachat d'un droit de propriété contesté.

Il fallut donc mettre en oeuvre une enquête de caractère socio-économique portant sur les propriétaires et les propriétés qui, mieux que l'enquête d'opinion, devait permettre d'établir la "factibilité" de l'opération envisagée, en s'appuyant aussi bien sur le niveau de la mise en valeur, sur le rythme et la structure des impenses, que sur le profil socio-professionnel des propriétaires, sur leurs ressources et leur endettement. Ces renseignements étaient en fait apparus dès le départ indispensables, quels que fussent les résultats de l'enquête d'opinion, à l'établissement du niveau et des modalités de la participation financière. Nous avons donc fondu les deux enquêtes en une seule démarche.

La grande difficulté, quant à la réalisation de l'enquête, était de toucher les propriétaires qui, pour moitié (l'enquête le révéla), n'étaient pas résidents, et dont les autres, retenus par leurs emplois en d'autres secteurs de l'agglomération et victimes d'énormes difficultés de liaison Abobo-Abidjan en cet hivernage 1975 (deux heures dans chaque sens et parfois davantage), n'étaient visibles à leurs domiciles que tard dans la soirée. Il fut donc décidé de les inviter par voie de presse et sur les ondes à se présenter au moment de leur choix à une antenne de fortune que nous établissions au centre du quartier.

Soixante pour cent de l'ensemble des propriétaires (675 sur 1200) se présentèrent dans le laps de temps prévu (deux mois). A chacun fut appliqué un questionnaire de quatre pages avec visite sur le lot possédé.

C'est de cette enquête de base qu'il est rendu compte ici en trois fascicules :

- I. Etude foncière
- II. Les propriétaires
- III. Etude du bâti

tandis que d'autres rapports témoignent ou témoigneront d'enquêtes plus spécifiques, les deux premiers titres parus se situant d'ailleurs à l'amont des trois titres ci-dessus puisqu'ils traitent des deux communautés attié de Nguessankoi et d'Agnissankoi, initiatrices d'une partie des lotissements étudiés :

Koffi Nzian Jacob
Nguessankoi, un village rejoint par l'agglomération
abidjanaise

Louis Blaise Aka
Agnissankoi, une fédération de campements attié
dans la périphérie abidjanaise

On se réfèrera également à un pré-rapport de synthèse :

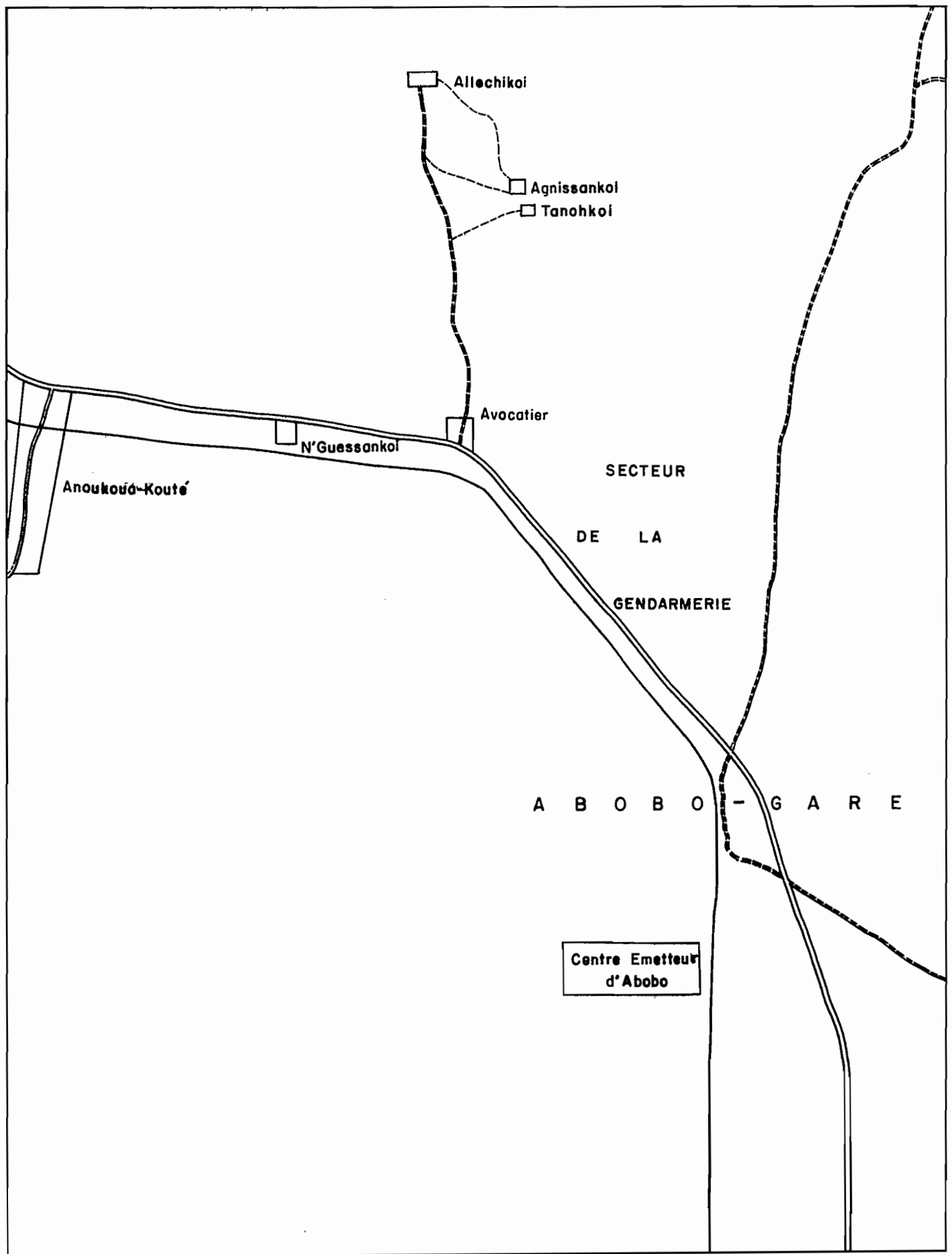
Ph. H.
Note à la SETU sur le projet de rénovation urbaine d'Abobo
Compte-rendu de la mi-temps des études

Ph. H.

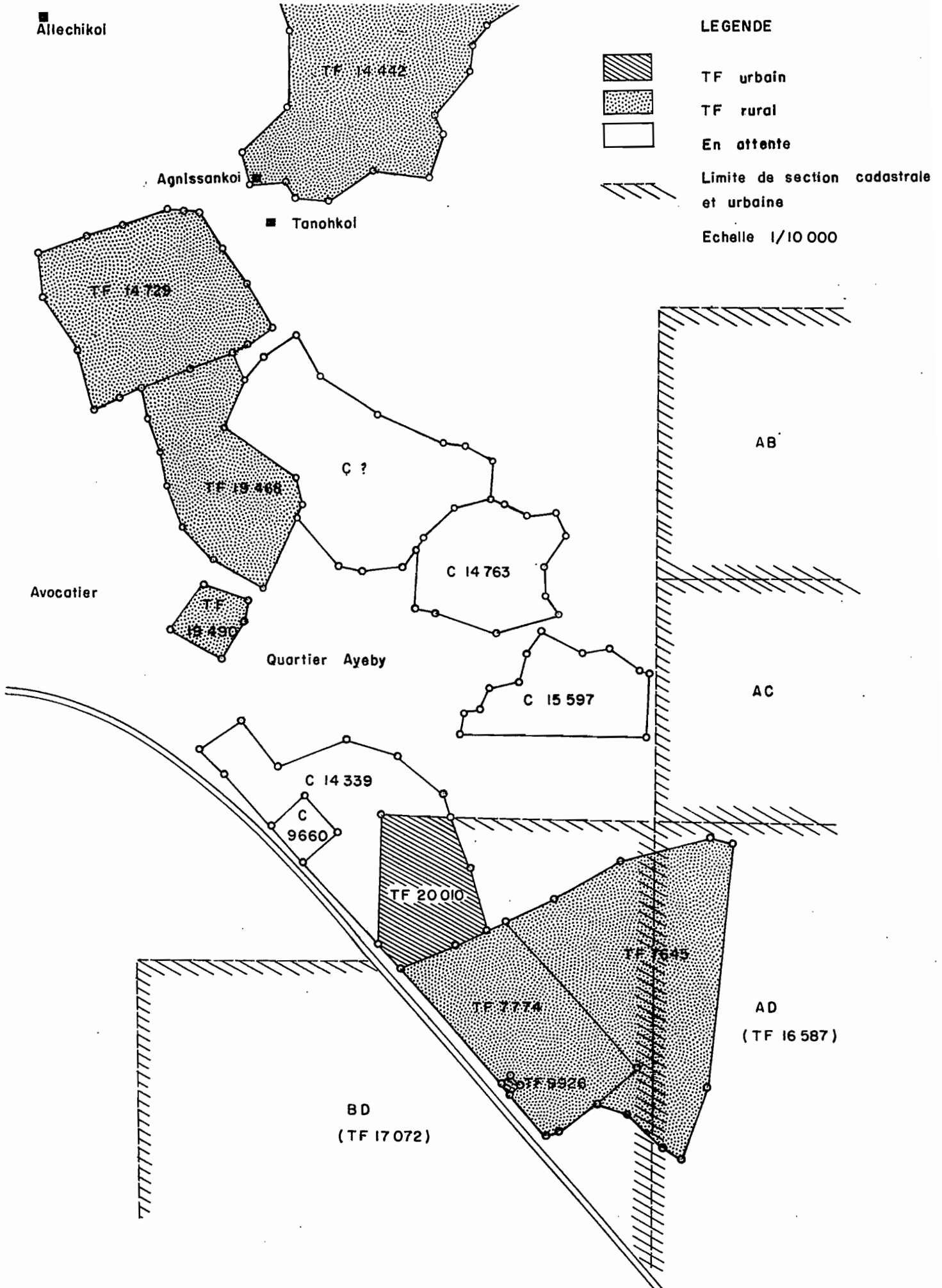
SOMMAIRE

I. De l'achat du terrain au début de la mise en valeur	Page 5
2. La durée des chantiers de construction	7
3. Le phénomène locatif	7
. Mesure du phénomène	
. Les loyers	
4. L'endettement des propriétaires	I2
5. Description du bâti	I4
Conclusion	I7
Annexe	
Devis estimatif minimum pour la construction d'une maison locative de 20 m X 7 m	I9

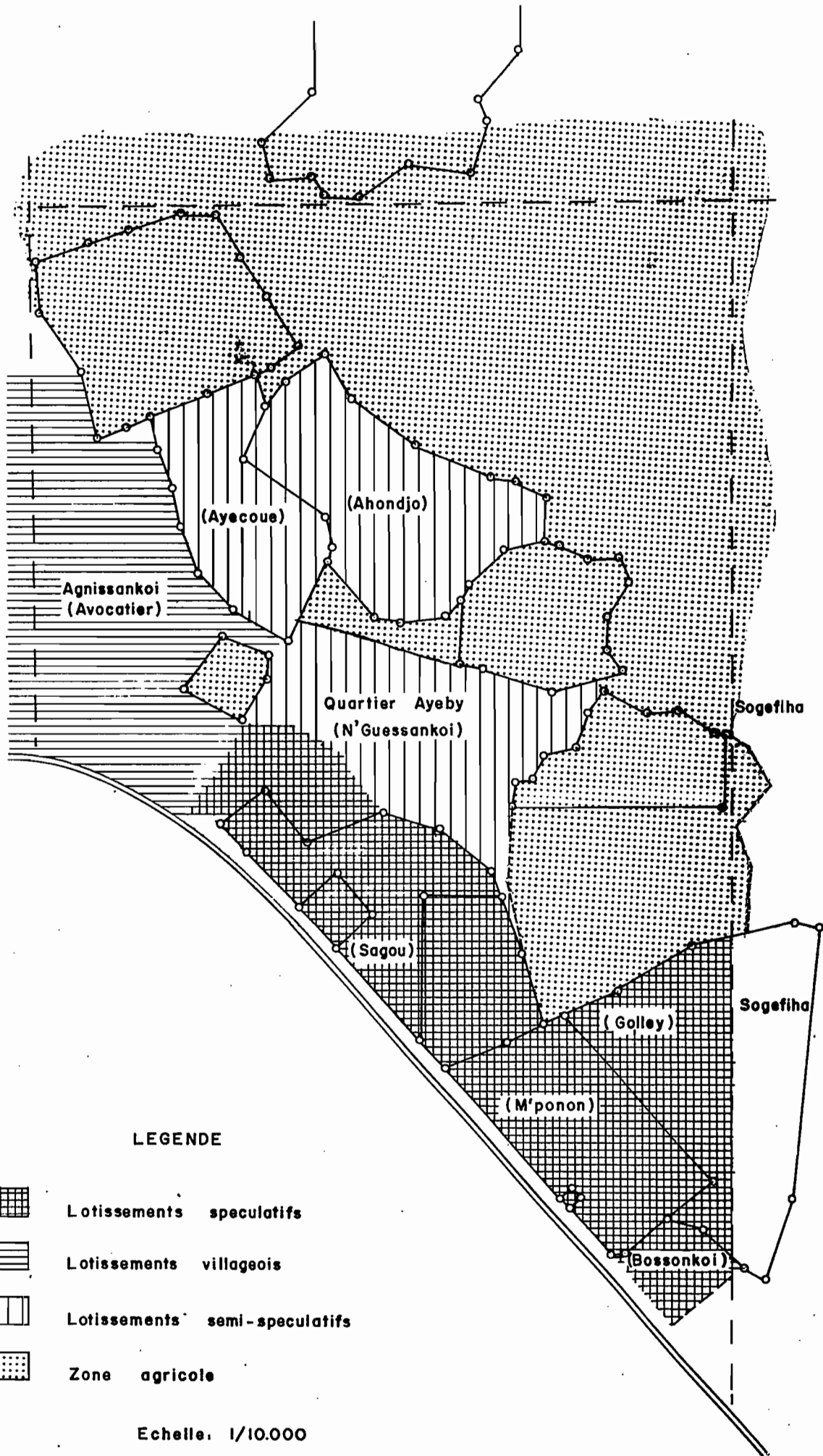
LOCALISATION DU SECTEUR DE LA GENDARMERIE



STRUCTURE FONCIERE DU QUARTIER DE LA GENDARMERIE



PARCELLAIRE DU QUARTIER DE LA GENDARMERIE



Facteurs déterminants dans la décision qui a été prise de ne pas "casser" le quartier, l'état du bâti et l'ampleur des dépenses engagées par les propriétaires nécessitent une étude approfondie.

Les quartiers spéculatifs sont bâtis à 64 % avec des variations de 19 % à 80 %. Dans le lotissement villageois d'Agnissankoi, seulement 37 % des terrains sont bâtis, 16 autres en construction.

Lotissements spéculatifs

	M ^e Ponon	Golley	Anarchique	Sagou	Bossonkoi	Ayeby	Agnissankoi	TOTAL
% de terrains bâtis	80,4 %	77,5 %	71,4 %	58,9%	81,8 %	40,7%	19,2 %	64 %
% de terrains en construction	6,5 %	12,2 %	16,8 %	13,6%	9 %	33,3%	30,7 %	16 %

Suivant les quartiers, de nombreux terrains, pourtant vendus, restent vides : Quel est, en général, le délai entre l'achat d'un terrain et sa mise en construction par son nouveau propriétaire ?

1 - Le délai entre l'achat du terrain et le début de la mise en valeur :

On constate que, le plus souvent, le nouveau propriétaire commence à construire dès l'achat : sur 173 cas relevés, 53 ont débuté immédiatement, et 40 l'année suivante (54 %). Les mises en chantier s'échelonnent ensuite, en décroissant presque régulièrement : 5 ans après l'achat, 88 % des propriétaires ont commencé le travail.

Mais si la plupart peuvent démarrer rapidement, quelques uns traînent. Ainsi, quand on regarde le tableau indiquant les dates d'achat des actuels terrains nus, on s'aperçoit que 4 propriétaires possèdent le leur depuis plus de 10 ans, 49 depuis plus de 5 ans et seulement 13 depuis moins de 5 ans (sur un échantillon de 66 terrains nus). Mais depuis notre passage dans le quartier, beaucoup de choses ont changé et le rythme s'est accéléré.

Rappelons aussi que pour le lotissement villageois d'Agnissankoi, le problème des terrains nus ne se pose pas de la même façon : les terrains nus sont en réserve pour l'avenir, ils n'ont pas à être construits immédiatement.

Délai entre l'achat du terrain et le début de la construction

(Terrains bâtis ou en construction)

Délai	0 an	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans
Quartiers											
M'Ponon	6	5	4	1	5	2	1	2	-	-	1
Golley	11	5	5	1	1	-	-	-	-	1	1
Anarchique	18	13	2	4	6	5	1	3	-	2	-
Bossonkoi	3	2	1	-	-	2	-	-	-	-	-
Sagou	4	7	-	1	-	-	1	3	1	-	-
Ayébi	8	5	3	3	2	6	-	-	-	-	-
Agnissankoi	3	3	2	-	1	-	2	1	1	-	-
Total	53	40	19	10	15	15	5	9	2	3	2

(Terrains nus)

Date achat	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
Quartiers													
M'Onon				2	4	4							
Golley								1	2	2			
Anarchique			2	1	2	1	-	1	-	-	-	1	
Bossonkoi	1												
Sagou					2	10	3	1	1	-	-	1	
Ayébi							1	9	2				
Agnissankoi		1	-	1	-	-	1	5	4				
Total	1	1	2	4	8	15	5	17	9	2	-	2	-

Nota : les parties villageoises des quartiers Ayébi et Agnissankoi ne sont pas incluses dans ces tableaux.

2 - Durée des chantiers de construction

Un autre problème important est celui de la durée de la construction. Nombreuses sont les maisons dont la construction semble abandonnée et qui donnent quelquefois aux quartiers un aspect de ville-fantôme.

Pourtant, si on considère un échantillon de bâtiments déjà terminés (181), on s'aperçoit que la plupart d'entre eux ont été achevés très rapidement, en moins de deux ans (66 %). Et dans un délai de 4 ans, on atteint le chiffre de 91 % de bâtiments terminés.

Par contre, dans un échantillon de 52 bâtiments en construction, quelques maisons "trainent" depuis 9 ans, d'autres depuis 6 ans, même si la plupart (32) ont été commencées il y a moins de 2 ans. En effet, la construction se fait petit à petit, en fonction des moyens de chacun : il peut arriver, pour une raison ou pour une autre, qu'elle doive être interrompue. On peut aussi citer le cas de Paul Ayéby, co-fondateur et chef du quartier Ayéby, qui a entamé la construction de 20 villas. Bien entendu, l'investissement est très lourd et les délais longs.

3 - Le phénomène locatif

a) Mesure du phénomène : dans les quartiers spéculatifs, notre échantillon rassemble 382 parcelles dont 246 bâties. Parmi celles-ci, 190 (soit 77 %) sont en location, partielle ou totale.

L'intensité du phénomène locatif (par rapport aux seules parcelles bâties) n'est pas la même suivant les quartiers :

Quartier M'Ponon	79,7 %	
" Golley	78,9 %	
" Anarchique	65,4 %	
" Bossonkoi	88,8 %	
" Sagou	97,6 %	
" Ayéby	54,5 %	/ secteurs villageois
Agnissankoi	65,4 %	/ non compris

DUREE DE LA CONSTRUCTION

	Durée	Q M ^o Ponon	Q Golley	Q Anarchique	Q Bossankoi	Q Sagou	Q Ayéby	Q Agnissankoi	Q TOTAL
Bâtiments terminés (1)	en - 1 an	7	12	24	2	7	5	2	59
	1 - 2 ans	15	9	14	7	9	5	2	61
	2 - 3 ans	7	8	9	1	2	3	1	31
	3 - 4 ans	2	2	7	-	-	2	1	14
	4 - 5 ans	2	2	3	-	-	1	-	8
	5 - 6 ans	-	-	2	1	-	1	-	4
	6 - 7 ans	1	-	2	-	1	-	-	4
	7 - 8 ans	-	-	-	-	-	-	-	-
	8 - 9 ans	-	-	-	-	-	-	-	-
	9 - 10 ans	-	-	-	-	-	-	-	-
Bâtiments (1) en construction	depuis - 1 an	-	3	8	-	3	7	1	22
	1 - 2 ans	2	2	2	1	1	2	1	10
	2 - 3 ans	1	1	-	-	-	1	2	5
	3 - 4 ans	1	-	1	-	-	-	1	3
	4 - 5 ans	-	-	2	-	-	3	1	6
	5 - 6 ans	-	2	-	-	-	1	-	3
	6 - 7 ans	-	-	-	-	-	-	-	-
	7 - 8 ans	-	-	-	-	-	-	-	-
	8 - 9 ans	-	-	3	-	-	-	-	3
	9 - 10 ans	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Il s'agit dans ce tableau, des bâtiments, non de l'ensemble de la cour. Une cour peut rassembler plusieurs bâtiments.

Si dans les 4 principaux quartiers spéculatifs (M'Ponon, Golley, Bossonkoi et Sagou), le principe de la cour locative est particulièrement développé, en revanche, les 3 autres quartiers restent un peu en retrait. Comme il a été dit précédemment, le quartier Anarchique auquel de nombreux propriétaires ont donné une apparence villageoise, demeure un quartier plutôt familial. Il en est de même chez Ayéby où la communauté Attié, parmi les acheteurs est prépondérante et à Agnissankoi.

D'autre part, à l'intérieur même des cours locatives, le phénomène est plus intense dans les quartiers M'Ponon, Golley, Bossonkoi et Sagou. Le nombre moyen de logements loués par cour locative varie :

Quartier M'Ponon	4,6 logements loués/cour	
" Golley	5	"
" Bossonkoi	3,4	"
" Sagou	3,4	"
" Ayéby	2,3	"
" Anarchique	2,8	"
Agnissankoi	3	"

Ainsi donc, pour le quartier Ayéby par exemple, un peu plus de la moitié seulement des cours sont locatives, et à l'intérieur de celles-ci, on trouve 2,3 logements loués. Chez Golley, c'est près de 80 % des cours qui sont ouvertes à la location, et dans chacune d'elles il y a en moyenne 5 logements loués.

Cette différence découle de la nature des lotissements, plutôt familiale au nord (Agnissankoi, quartiers Anarchiques et Ayéby), totalement spéculative au sud (M'Ponon, Golley, Bossonkoi, Sagou).

b) Les loyers (voir tableau) : les montants des loyers, dans le secteur de la gendarmerie, sont nettement inférieurs à ceux pratiqués couramment à Abidjan. L'absence d'équipement dans le quartier, l'éloignement et les difficultés de transport pour atteindre le centre ville, expliquent cet état de fait. Ainsi, pour la traditionnelle "chambre-salon", les prix les plus fréquents sont 3 000 F, 3 500 F et 4 000 F, mais les loyers vont de 2 500 F à 5 000 F. Pour un logement de même type à Abidjan, un locataire paiera au minimum 4 000 F et le plus souvent 5 à 6 000 F. Mais une fois encore,

l'ensemble des quartiers n'est pas homogène. Dans le quartier Sagou, une "chambre-salon" coûte plutôt 2 500 F, dans le quartier Anarchique 3 000 F, dans le quartier M'Ponon 3 500 F, dans le quartier Golley 4 000 F. Le quartier Golley est d'ailleurs particulièrement cher : c'est essentiellement là que se trouvent les quelques loyers d'un montant de 5 000 F. Cela est dû au fait que dans ce quartier, les maisons sont plus récentes qu'ailleurs. Notons encore que la "chambre-salon" (70 % des logements loués) se rencontre naturellement dans tous les quartiers.

Le standing supérieur, c'est le 3 pièces : un salon et 2 chambres, dont les loyers varient entre 6 000 F et 10 000 F (à Abidjan, les premiers prix sont 8 000 F et 10 000 F). Ce type de logement commence à être très répandu, notamment dans les quartiers récents. Ici, dans le secteur de la gendarmerie, ils représentent 23 % des logements loués, mais on les trouve essentiellement dans les quartiers Golley, M'Ponon et Bossonkoi.

Enfin, au sommet de l'échelle, on trouve une nouvelle formule copiée sur les réalisations de la SICOI ou de la SOGEFIHA. Un bâtiment classique de 20 m X 7 m est séparé en deux par le milieu de façon à aménager deux grands logements qui peuvent avoir 5 ou 6 pièces. Souvent le propriétaire en occupe un, l'autre étant loué. La cour est elle même partagée par une haie ou un mur qui supprime ainsi toute promiscuité. Les sanitaires, la cuisine sont rassemblés dans un deuxième petit bâtiment.

Les loyers en sont bien sûr élevés, de 12 000 F à 17 500 F. Sur 10 logements de ce type recensés dans le secteur de la gendarmerie, 8 sont situés dans le quartier Golley, 2 dans le quartier M'Ponon.

Signalons enfin, pour être complet, la présence de 2 grands magasins loués 35 000 F chacun, et à l'opposé, quelques logements d'une seule pièce, notamment dans le quartier Anarchique, loués entre 1 000 F et 2 000 F.

Dans le lotissement villageois d'Agnissankoi le phénomène locatif est marginal.

MONTANT DES LOYERS (par quartier)

Quartiers	M°Ponon	Golley	Anarchique	Bossonkoi	Sagou	Ayéby	Agnissankoi	TOTAL
1 000				1				1
1 250			1					1
1 500			4					4
1 750					1			1
2 000	1	1	10		2		6	20
2 500	12	1	10		28			51
3 000	20	4	36		10	3		73
3 500	23	20	10		12	1		66
4 000	14	28	7	6	18		2	73
4 500	5	13			4		2	24
5 000	8	20	2			7		37
5 500	1				1			2
6 000	9	1	11	5	3		1	30
7 000	6	8	3	4	5	3		29
8 000	6	6		9	4	1		26
9 000	1	8						9
10 000	8	4		2				14
12 000		7						7
15 000	1	1						2
16 000						1		1
17 000	1							1
35 000		2						2

4 - L'endettement des propriétaires

On ne considèrera ici que l'endettement qui découle de l'achat du terrain et ^{de} la construction des bâtiments, en analysant particulièrement son ampleur et la rapidité de sa résorption.

Sur un échantillon de 149 terrains, 45 ont été acquis à crédit, soit 30 %, mais il faut faire la différence entre les quartiers strictement spéculatifs et les quartiers semi-spéculatifs : dans les premiers (M'Ponon, Golley, Sagou, Bossonkoi et Anarchique), la part de terrain achetée à crédit est seulement de 22 %, tandis que à Agnissankoi et dans le quartier Ayéby, elle atteint 54 %. En effet, des facilités plus grandes sont accordées aux acheteurs de ces lotissements, qui ne sont pas le tout-venant : ils sont le plus souvent Attié, ou parvenus jusqu'ici par un système de relations et en quelque sorte choisis par le vendeur, qui peut ainsi leur faire plus facilement confiance.

Il ne s'agit pas d'un système de crédit organisé et rétribué mais tout simplement de facilités de paiement, d'un étalement en plusieurs versements, 4 ou 5 ans maximum, au gré des moyens de l'acheteur. Quelques propriétaires ne sont pas encore totalement libérés de cette dette : il semble bien que depuis l'époque de la vente, ils aient été oubliés. L'un d'eux doit encore 30 000 F depuis 1966, un autre 70 000 F depuis 1967, un troisième 45 000 F depuis 1971. Sans doute cette négligence est-elle dûe à la mort des propriétaires des lotissements M'Ponon et Golley, où ils ont tous les trois leur parcelle.

Beaucoup plus répandu et important est le crédit à la construction : à peu près la moitié des propriétaires de terrain bâti y ont recours.

En fait, suivant le prêteur, ce crédit peut prendre deux formes : il peut être une simple avance familiale, remboursable ou non, avec un mode de remboursement éventuel imprécis, ou bien, un véritable crédit accordé par une banque, une maison de commerce, caractérisé au contraire par des remboursements à dates fixes avec paiement d'intérêts. Cette deuxième solution est évidemment beaucoup plus contraignante et nécessite, pour celui qui l'a choisie, des revenus réguliers permettant de faire face aux mensualités.

Ceux qui se contentent de l'aide familiale (ou de celle d'un ami) sont encore très nombreux, environ 40-45 % de ceux qui font appel à l'extérieur. Cette aide est toujours remboursable quand le prêteur est un frère, un cousin, un oncle, et à plus forte raison un ami, jamais quand l'argent vient du père.

Ce système ne présente pour celui qui en bénéficie que des avantages : il n'y a pas de tracasseries administratives, ni d'intérêt à payer sur les sommes prêtées qui peuvent être plus importantes que celles obtenues par un crédit ordinaire. Quant aux remboursements, ils s'adaptent à la situation de chacun : l'un d'eux, planteur, rembourse son oncle (qui lui a prêté 1 500 000 F) à chaque traite ; un autre laissera à son cousin le montant des loyers qu'il percevra lorsque la maison sera terminée, etc...

Mais l'importance des sommes (ce n'est pas toujours le cas) et l'absence de régularité dans les revenus (ce n'est pas non plus toujours le cas, mais les bénéficiaires d'une aide familiale sont en majorité des non-salariés), pose justement le problème des délais de remboursement : pour rembourser 400 000 F empruntés depuis 1970, l'un d'eux mettra environ 6 ans ; un autre qui a reçu 800 000 F en 1971, doit encore 200 000 F. Il lui faudra encore un an ou 2. Un troisième qui doit rendre 1 500 000 F a payé 500 000 F depuis 1972 : c'est à dire qu'il devra continuer 6 ou 7 ans. Enfin, quelques propriétaires qui ont emprunté des petites sommes (100 000 F et moins) ne se sont toujours pas acquittés complètement de leur dette depuis 3 ou 4 ans que le prêt leur a été fait.

Dans notre échantillon, 70 % des propriétaires qui ont reçu une aide familiale sont toujours endettés.

Quelques-uns ont demandé et obtenu en plus un crédit bancaire ou d'entreprise, mais ils sont plutôt rares : 10-15 % de notre échantillon. On constate au contraire qu'il y a une nette séparation entre les deux formes d'emprunt.

45 à 50 % des propriétaires qui n'ont pas construit avec leurs seules ressources, l'ont fait grâce à un crédit : l'organisme prêteur peut être une banque (Crédit de la Côte d'Ivoire) ou une maison de commerce (Uniwarrant et surtout la Cotivoirienne), ou plus simplement la société dans laquelle travaille le propriétaire. Cette dernière solution ne permet pas au demandeur d'obtenir de grosses sommes, mais en contrepartie il ne paie pas d'intérêt. Le remboursement se fait automatiquement par prélèvement sur le salaire, avec

des mensualités de 8 000 à 10 000 F suivant l'importance du prêt et du salaire. Dans les maisons de commerce, celui qui construit sa maison peut obtenir de payer à crédit un achat de matériaux (ciment, tôles par exemple). Cette fois encore, les sommes engagées sont en général modestes (10 000 F et moins). Au crédit de la Côte d'Ivoire, au contraire, il y a la possibilité d'emprunter des sommes importantes, mais l'énormité des intérêts et la longue durée du remboursement font que ce type de crédit n'est pas adapté à la construction des petits bâtiments traditionnels.

Une seule personne dans le quartier de la Gendarmerie y a eu recours pour construire une villa : son emprunt de 1 740 000 F sera remboursé en 1978. Les autres, ceux qui sont également clients du Crédit de la Côte d'Ivoire, préfèrent se contenter d'un "crédit au petit équipement", beaucoup plus modeste, mais qui ne durera pas des années et ne coûtera pas trop cher. Avec ce petit crédit, 100 à 200 000 F, ils achèteront des matériaux ou paieront leur main d'oeuvre.

5 - Description du bâti

Noyés dans une même gangue d'habitat traditionnel qui donne, au premier abord un aspect presque uniforme à tout le secteur de la Gendarmerie, 4 types d'habitat différents ont pu être distingués à la suite de notre longue enquête de terrain :

a) 1er type : correspondant essentiellement aux quartiers M'Ponon et Sagou, les plus anciens. Ici prédomine un habitat tout à fait classique, déjà ancien et assez modeste, enfermé par une trame urbaine sans originalité, dans des îlots rectilignes de 4 ou 6 lots.

En raison de l'ancienneté de ces deux quartiers (8-9 ans), l'habitat y est dense : fréquentes sont les cours "saturées", c'est-à-dire complètement fermées par 4 bâtiments, un par côté.

La plupart des bâtiments sont de type locatif, construits en longueur et découpés en logements de 2 pièces (la classique "chambre-salon"), suivant une formule que l'on retrouve dans tous les quartiers d'Abidjan. On ne constate, en général, aucune recherche particulière dans la conception de la maison ou dans son esthétique. Néanmoins, les atouts de ces 2 premiers quartiers sont certains avec :

- un habitat certes sans recherche, mais déjà dense et de bonne qualité

- une trame urbaine certes sans originalité, mais nette et bien tracée.

b) 2ème type : correspondant essentiellement au quartier Golley et à la partie non familiale du quartier Ayéby. Il s'agit d'une zone spéculative, d'habitat plutôt locatif, mais qui s'oppose à la première par sa jeunesse. Les voies sont peu distinctes, les terrains nus très nombreux et les parcelles bâties supportent rarement plus de 2 bâtiments. Ces bâtiments, plus récents, tiennent compte d'une demande nouvelle d'amélioration des conditions d'hébergement. A la "chambre-salon" succède souvent le "3 pièces". Apparaît également un nouveau type de logement, ébauche de "villa" SIGOGI ou SOGEFIHA : un bâtiment classique est séparé en 2 logements de 5 ou 6 pièces, tandis que la cour, autrefois lieu de rassemblement, maintenant séparée également par une haie de végétation ou un mur, devient individuelle.

Mais la jeunesse du quartier se manifeste non seulement par cette évolution vers un nouveau type d'habitat, mais aussi par une certaine recherche esthétique (crépissage, peinture...), par l'aménagement de petits jardins rendu possible par la faible densité des bâtiments.

c) 3ème type : correspondant au quartier Anarchique. L'influence du parcellaire Anarchique est ici prépondérante sur l'habitat : aux parcelles de toutes tailles, accolées les unes aux autres sans plan d'ensemble apparent, correspondent des maisons de toutes tailles, réparties de telle façon qu'aucune ligne directrice ne s'en dégage. Il en résulte un aspect villageois accentué encore par le fait que le banco reste souvent la matière première la plus utilisée. Les vestiges d'une plantation de kolatiers contribuent encore à ôter à cette zone, tout caractère urbain. Quant aux installations annexes (cuisine, sanitaires), elles sont sommaires ou même inexistantes.

d) 4ème type : correspondant à la zone familiale (Agnisankoi et zone familiale du quartier Ayéby). Dans le secteur de la Gendarmerie où Attié et Ebrié se partageaient autrefois les territoires agricoles, les Attié ont conservé une zone destinée à l'habitation, pour eux-mêmes, à l'exclusion de tout esprit locatif. Ils ont vu très grand, chaque chef de famille se réservant un lot pour lui, ses épouses, ses enfants... Il en résulte que de très nombreux lots sont nus et destinés à le rester très longtemps. Malgré tout, un effort considérable est entrepris par les chefs de famille de cette communauté Attié qui, tous, qu'ils habitent ou non sur place, essaient de construire leur villa, suivant une tradition qui veut que l'on construise quelque chose dans son village natal. Quelques très belles villas sont déjà achevées, la plupart sont encore en construction : l'investissement nécessaire est très lourd et peut atteindre 20 millions pour les plus belles d'entre elles, ce qui naturellement, nécessite un certain délai pour l'achèvement.

Nous citerons, pour conclure, l'exemple de Paul Ayéby, qui n'a pas hésité à se lancer dans la construction de 20 villas, toutes destinées à sa famille, à ses enfants. Toutes construites sur le même plan elles sont actuellement en voie d'achèvement.

C O N C L U S I O N

Le secteur de la Gendarmerie est une zone d'habitat spontané, et c'est à ce titre qu'il risque d'être "cassé".

Et pourtant, avant toute action définitive, il doit être considéré comme un exemple à méditer en raison de l'effort considérable consenti ici par tous les propriétaires, à leurs risques et périls mais consciemment, pour la mise en valeur de leur parcelle. L'argent dépensé et la qualité du résultat obtenu malgré l'illégalité du secteur, prouvent ô combien, la volonté d'investir et la capacité à le faire.

Dans un quartier spontané, le but de chaque propriétaire devrait être : "minimum d'investissement pour un maximum de rentabilité". Or, non seulement le secteur est construit en dur malgré son illégalité et contrairement aux anciens campements de Port Bouet et Marcory aujourd'hui disparus, mais on assiste même à l'apparition de caractères nouveaux dans l'urbanisme classique des quartiers populaires.

Certes, dans la zone spéculative, la cour locative constituée de 3 ou 4 bâtiments construits autour d'une cour centrale, et eux-mêmes partagés en 3, 4 ou 5 logements de 2 pièces (chambre-salon) est toujours la plus fréquente, surtout dans les quartiers les plus anciens (Sagou, M'Ponon), mais on constate dans les quartiers plus récents, l'existence de nouveaux types de logements, de nouveaux types de cours. Quant à la zone familiale, elle aussi lotie illégalement, elle se caractérise essentiellement par la construction, en cours actuellement, de très nombreuses et très belles maisons individuelles.

Une maison ordinaire (de 20 m sur 7 m, de type locatif, partagée en 5 logements) comme on en voit des milliers à Abidjan, coûte en 1975, d'après notre évaluation détaillée (voir annexe), au minimum 1 000 000 F : 650 000 F pour les divers matériaux et 350 000 F pour la main d'oeuvre.

Le coût d'une telle maison est amorti en 3 ans, si elle est entièrement louée à raison de 30 000 F par mois : c'est donc une opération coûteuse certes, mais rapidement rentable et que tout homme parvenant à obtenir un terrain est capable d'entreprendre.

La surprise vient de ce que de nombreux propriétaires ont entrepris davantage que ce que leur permet cet investissement minimum : par une recherche certaine dans le type de leur maison et par un effort esthétique dans la réalisation, ils ont cherché avant tout, non pas à atteindre un maximum de rentabilité, mais à améliorer leur cadre de vie. L'investissement minimum s'en trouve multiplié par 2, 3, 4 et même beaucoup plus dans les cas extrêmes.

Cet effort est entrepris en premier lieu par les communautés Attié qui, refusant de se laisser envahir par le système locatif, se sont lancées dans la construction de très nombreuses villas individuelles, mais aussi, et de plus en plus, par des propriétaires des quartiers spéculatifs.

ANNEXE

DEVIS ESTIMATIF MINIMUM POUR LA CONSTRUCTION
D'UNE MAISON LOCATIVE DE
20 m x 7 m

Abobo
(1975)

1 - Matériaux		
- Ciment	: fabrication des briques (10 t)	120 000 F
	Scellement (5 t)	60 000 F
	Crépissage (3 t)	36 000 F
	Dallage (1 t)	12 000 F
- Sable	: (20 bennes)	120 000 F
- Eau		20 000 F
- Gravier	: Fondations } (2 bennes)	30 000 F
	chaînage }	
- Terre	: Remblaiement (2 bennes)	8 000 F
- Fers	: chaînage (4 paquets)	30 000 F
- Planches	: Coffrage de chaînage	7 000 F
- Bois	: charpente	30 000 F
- Tôles	: toiture (100 tôles)	50 000 F
- Claustras	(40)	4 000 F
- Portes	(10)	50 000 F
- Fenêtres	(10)	40 000 F
	TOTAL MATERIAUX	617 000 F
2 - Main d'oeuvre		
- Nettoyage terrain	avant construction	5 000 F
- Transport des matériaux	(ciment, bois...)	15 000 F
- Fabrication des briques	(2 500 F/tonne)	50 000 F
- Maçonnerie	(maçon et manoeuvres)	200 000 F
- Mise en place des fers	pour chaînage	4 500 F
- Charpente	(pose)	20 000 F
- Peinture	(y compris fournitures)	45 000 F
	TOTAL MAIN D'OEUVRE	339 500 F
	TOTAL GENERAL	956 500 F