

DEVANT ET DERRIÈRE LES MURS⁽¹⁾

La qualité de la vie dans l'habitat économique d'Abidjan

Kouamé N'GUESSAN

Sociologue, Université Nationale de Côte d'Ivoire, Institut d'Ethno-Sociologie, BP 865, Abidjan, Côte d'Ivoire

MOTS-CLÉS : Habitat économique — Sociétés immobilières — Politique sociale — Locataires — Qualité de vie — Comportements — Entretien (du logement) — Équipements sociaux — Abidjan.

KEY WORDS : Economic housing — Public housing institutions — Social policy — Tenants — Quality of life — Behaviours — Upkeep (of housing) — Social facilities — Abidjan.

Aujourd'hui, l'homme semble de plus en plus préoccupé par la recherche de la qualité de la vie. Parler de la qualité de la vie, c'est d'abord parler d'environnement sain, d'habitations décentes et confortables. Dans ce domaine, on peut distinguer deux niveaux essentiels :

— le cadre de vie général dans lequel évolue une population (la ville, le quartier, etc.) ;

— le cadre de vie individuel qui est généralement celui du logement.

La qualité de la vie est un bien extrêmement coûteux. Dans les villes, seule une minorité aisée peut s'offrir le luxe de choisir son habitat (conforme à ses besoins et à ses rêves) et son environnement (environnement non pollué ; absence de nuisances). Pour la grande majorité de la population, peut-on réellement parler de qualité de la vie si celle-ci apparaît comme un bien hors de leur portée ? N'est-il pas antinomique de parler de qualité de la vie dans un habitat dit économique parce que destiné aux faibles revenus ?

Pour parler de la qualité de la vie dans l'habitat économique, il faut d'abord le décrire, dire comment il se présente et comment il est vécu. On verra ensuite, à la lumière de ce vécu, si l'on peut parler d'une qualité de vie, ce qui revient à se demander si le cadre de vie offert par l'habitat « économique » est assumé positivement par ses habitants.

Plus largement, la question est de savoir si Abidjan, ville dont la croissance échappe aux planificateurs,

peut offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants, et notamment aux couches les plus démunies.

1. La place de l'habitat économique dans la politique sociale de la Côte d'Ivoire

1.1. CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET PROBLÈMES DU LOGEMENT

Le paradoxe du ^{xx}e 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.

Le phénomène urbain, on le sait, prend de plus en plus d'ampleur dans les pays sous-développés. Entre 1900 et 1950, la population des villes africaines de 100.000 habitants est passée de 1,4 million à 10,2 millions. Le taux d'urbanisation qui était de 7 % en 1920 passera à 40 % en l'an 2.000 (la moyenne mondiale pour la même période sera de 50 % avec respectivement 80 % pour les régions développées et 42 % pour les régions sous-développées). De 1950 à 1985, la population des villes de plus d'un million d'habitants passera (en Afrique) de 3,4 millions à 46,8 millions. En pourcentage de la population urbaine, ces chiffres représentent respectivement 11 et 29 % et, par rapport à la population totale, 2 et 9 %.

(1) Surtitre de la Rédaction.

TABLEAU I
Répartition de la population africaine de la ville d'Abidjan

PAYS	EFFECTIF		
	Hommes	Femmes	Total
<u>Côte d'Ivoire</u>	<u>290.182</u>	<u>270.477</u>	<u>560.659</u>
Libéria	196	181	377
Guinée	12.754	8.073	20.827
Mali	48.820	34.687	83.507
Haute-Volta	94.217	62.971	157.188
Ghana	5.846	10.447	16.293
Togo	4.875	3.773	8.648
Bénin	7.829	5.308	13.137
Niger	2.193	10.963	13.156
Nigéria	12.709	11.830	24.291
sénégal	9.611	3.680	13.156
Reste de l'Afrique Occidentale	1.862	501	2.363
Afrique Australe	2.096	964	3.060
<u>Total Autres Africains</u>	<u>211.778</u>	<u>144.608</u>	<u>356.386</u>
Total général de la population africaine	501.960	415.085	917.045

Source : Recensement général 1975, agglomération du Grand Abidjan, avril 1978.

En 1920, la population urbaine ivoirienne était estimée à 25.000 habitants et représentait 1,6 % de la population totale. En 1930, elle passe à 40.000 habitants (2,3 % de la population totale) et en 1945, elle est de 120.000 habitants (6 % de la population totale).

En 1975, plus du tiers (35 %) de la population ivoirienne vivait dans les villes. Abidjan, capitale économique et administrative rassemblait 14 % de la population totale (6.700.000 hab.) et 42 % de la population urbaine (2.300.000 h).

Véritable miracle (ou mirage) économique où se sont concentrés la plupart des investissements réalisés dans le pays depuis 1960, Abidjan constitue aujourd'hui une grande métropole dont le champ d'attraction a dépassé le cadre traditionnel des pays limitrophes : Mali, Guinée, Haute-Volta, Ghana.

La ville d'Abidjan qui subit un double mouvement migratoire, un mouvement interne représenté par l'exode rural ivoirien et un mouvement d'origine externe constitué par l'immigration étrangère, reçoit chaque année 100 à 150.000 nouveaux arrivants.

Le développement de la ville d'Abidjan constitue un phénomène impressionnant par sa rapidité. En 1900, Bassam, la capitale de la Côte d'Ivoire, comptait 7.000 habitants alors qu'Abidjan n'était qu'un

village de pêcheurs. En 1912, la ville d'Abidjan atteint 1.400 habitants. Au recensement de 1955, elle comptait 125.000 habitants. Sa population passe à 200.000 en 1960, à 400.000 en 1966. Au recensement de 1975, elle était estimée à près d'un million d'habitants (951.216). Aujourd'hui la ville avoisine les deux millions d'habitants.

L'accroissement de la ville d'Abidjan s'est effectué, au cours des vingt dernières années, au rythme annuel de 11 % dont 8,5 % par apport migratoire et 2,5 % par croît naturel. Quelques données relatives à la ville de Dakar, dont l'urbanisation a été plus précoce compte tenu du rôle important qu'elle a joué dans l'histoire en tant que capitale de l'Afrique Occidentale française, permettent de mieux saisir cette croissance exceptionnelle de la capitale ivoirienne. En 1960, Dakar comptait environ 350.000 habitants contre 180.000 pour Abidjan. Dès 1970, Abidjan rejoignait Dakar autour du chiffre de 600.000 habitants. Aujourd'hui l'importance démographique d'Abidjan dépasse largement celle de son éternelle rivale, dont la population reste proche du million d'habitants et qu'elle a également supplantée au plan économique.

Les projections démographiques du Ministère du Plan faites en 1975 pour la période 1980-1990 étaient les suivantes (en millions d'habitants) :

TABLEAU II

	1980 Hypothèses		1985 Hypothèses		1990 Hypothèses	
	Plancher	Plafond	Plancher	Plafond	Plancher	Plafond
Popul. totale C.I.	7,675	7,975	9,060	9,745	10,700	11,840
Popul. urbaine	3,065	3,315	4,115	4,725	5,380	6,475
Popul. d'Abidjan	1,450	1,650	1,940	2,455	2,515	3,370

Source : Projections démographiques 1975-1990, Ministère Plan, D.E.D., 1975.

Avec la tendance actuelle (confirmation des hypothèses plafond), le cap des 3 millions d'habitants sera effectivement franchi en 1990 par la ville d'Abidjan.

L'une des conséquences essentielles de ce phénomène démographique exceptionnel se situe au niveau de la qualité des services auxquels les habitants peuvent prétendre, et au niveau de la qualité des conditions de vie.

En 1964, selon une estimation de la BIRD (Banque Mondiale), 60 % de la population abidjanaise vivait dans un habitat précaire soit par son statut foncier (quartiers illégaux et non équipés autour d'Adjamé ou à Port-Bouët), soit par sa nature physique (constructions sommaires au sein même des quartiers lotis comme Treichville, Adjamé ou Koumassi).

1.2. LUTTE CONTRE LES TAUDIS

Le Chef de l'État ivoirien, en déclarant en 1965, lors du IV^e Congrès du PDCI (1), que « *notre ambition, vous le savez, c'est que dans une dizaine d'années il n'existe plus un seul taudis en Côte d'Ivoire* », reconnaissait de façon implicite qu'une partie de la population abidjanaise avait pour cadre de vie un habitat caractérisé par son insalubrité et par un sous-équipement en infrastructures socio-communautaires : écoles, marchés, dispensaires, etc.

La lutte contre les taudis, si elle se justifie a priori par le désir de procurer aux populations un mieux-être, vise également à supprimer (à défaut de pouvoir la nier) une réalité qui dérange les Pouvoirs Publics.

En effet, au moment où l'on parlait du « miracle ivoirien », d'Abidjan, « perle des lagunes », l'habitat des bidonvilles, habitat anarchique, nid de misères, constituait l'antithèse de la réussite économique et sociale dont l'image la plus flatteuse (le Plateau) (2) était présentée à l'extérieur. Les opérations de destruction des quartiers insalubres (Port-Bouët, Adjamé

cimetière, Attiécoubé, village Anoumabo, etc), suivies quelquefois de leur reconstruction, loin de constituer des actions humanitaires en faveur des populations défavorisées, puisque ceux qui ont été chassés ne peuvent plus prétendre aux nouveaux logements compte tenu du décalage important entre leurs revenus et le niveau des nouveaux loyers (exemples d'Arras, d'Adjamé Nord), apparaissent également comme des moyens inavoués pour freiner l'exode rural en obligeant la population déseuvrée à regagner les villages et à décourager les jeunes qui sont tentés par l'aventure urbaine, car les bidonvilles et les taudis seraient le lieu d'accueil et de refuge des migrants.

Quels que soient les objectifs initialement fixés : souci de mieux-être des populations, souci de préserver une image de marque à l'extérieur, souci de vider la ville de ses éléments inutiles, le développement du nouveau quartier de Yopougon est, par exemple, une conséquence de la politique d'habitat (positive ou négative) des pouvoirs publics.

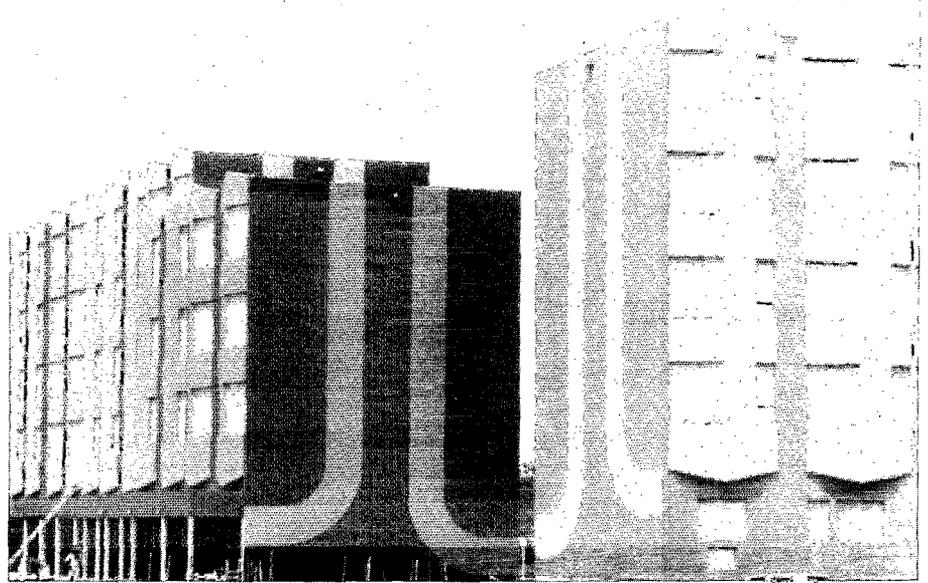
2. Des bidonvilles à l'habitat économique

2.1. LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ÉCONOMIQUE

Le programme d'habitat économique avait timidement démarré avant l'Indépendance. Si l'on peut noter une certaine participation des sociétés privées (Groupement Foncier de Côte d'Ivoire créé en 1955 et qui a réalisé de 1958 à 1966 plus de 1.200 logements, la Fédération Maritime de Côte d'Ivoire, etc.), l'habitat économique a été essentiellement le fait de l'État ivoirien à travers la SICOGI (Société de Construction et de Gestion Immobilière), société d'économie mixte, et la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat), société d'État.

(1) Parti Démocratique de Côte d'Ivoire, parti unique.

(2) Ancienne ville européenne, quartier des affaires et du gouvernement.



1. « Design » pour un ensemble de logements sociaux tout neuf

L'action de l'État a débuté avec la création en 1952 d'une société d'économie mixte, la SIHCI (Société Immobilière d'Habitation de Côte d'Ivoire). De 1952 à 1964, la SIHCI a construit 3.750 logements. Ayant pour objectif principal l'amélioration et le développement de l'habitat urbain et rural en Côte d'Ivoire, ses programmes visaient surtout à la construction d'habitations à bon marché destinées à satisfaire les besoins de la population africaine. Le coût des loyers variait de 1.800 à 6.000 F (en 1964).

Malgré leurs équipements sommaires et l'absence de prolongements sociaux, ces quartiers constituaient tout de même une rupture avec le cadre dans lequel évoluait la population africaine. On note quelques vestiges de ces programmes qui sont aujourd'hui totalement dépassés pour leurs normes de confort et d'habitabilité. La SICOGI entreprend actuellement la rénovation du quartier Adjamé-Agban par la construction d'un ensemble de standing.

En 1959 est créée une autre société, la SUCCI (Société d'Urbanisme et de Construction de la Côte d'Ivoire) qui devait construire près de 2.000 logements. L'une des réalisations les plus remarquables de la SUCCI fut la construction en 1960, à Adjamé, du quartier des « 220 logements », ensemble de bâtiments

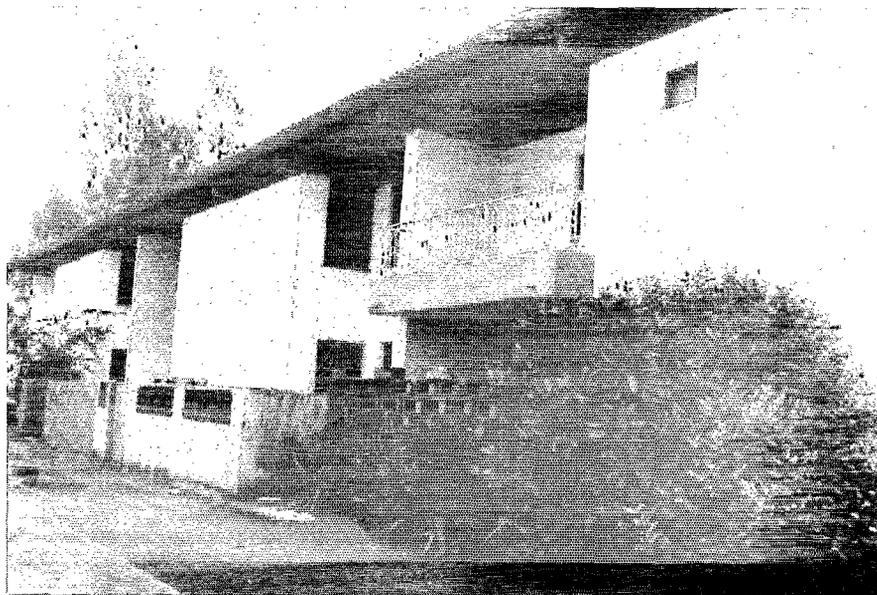
R+4 autour d'une cour-jardin. Les normes et les équipements de ces ensembles étaient très supérieurs à ceux de la SIHCI, mais les loyers ne les rendaient accessibles qu'à la seule classe moyenne.

La fusion de la SIHCI et de la SUCCI donnera naissance en 1964 à la SICOGI qui, avec la SOGEFIHA créée en 1963, sont les principaux agents du modelage du paysage urbain de la capitale ivoirienne. Actuellement la SICOGI compte près de 25.000 logements économiques à son actif dont 3.000 en location vente ou vente directe et la SOGEFIHA 31.000 logements dont 7.000 à l'intérieur du pays (1). Les deux sociétés ont un patrimoine de près de 50.000 logements économiques dans l'agglomération.

L'objectif principal de ces deux sociétés était de réaliser à bon marché un habitat de qualité pour le grand nombre. « Selon le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme de Côte d'Ivoire, la politique ivoirienne en matière de logement constitue un des volets essentiels de la politique sociale de ce pays. A ce titre, elle vise à favoriser les moins nantis, les ménages à faibles revenus dans l'acquisition de logements décentes et dits économiques » (2). En fait, la cible atteinte est loin d'être réellement la tranche des plus faibles revenus.

(1) Pour des raisons financières, la SOGEFIHA, depuis décembre 1979, ne construit plus de logements. Elle est désormais chargée de gérer le patrimoine déjà construit.

(2) GADDAH Kouassi Kouadio, aspects socio-économiques des actions de la SICOGI. Mémoire de Maîtrise, Département des Sciences Sociales, Université Nationale de Côte d'Ivoire, juin 1979, p. 35.



2. Des « duplex » en accession (location vente) souvent transformés, agrandis, « personnalisés » par leurs acquéreurs (ajout d'une terrasse au premier plan)

(Photos et légendes de Ph. HAEBINGER)

2.2. ASPECTS DE L'HABITAT ÉCONOMIQUE

Il est incontestable que le cadre de vie offert par l'habitat économique, même s'il n'est pas très esthétique extérieurement, présente un meilleur confort et un aspect plus agréable que l'habitat de promiscuité, de désordre et d'encombrement que constituaient les laudis et les bidonvilles. Nous avons des voies de communication bien hiérarchisées, qui desservent l'ensemble du quartier et quelques équipements comme le marché et l'école. L'électricité et l'eau courante, bien auxquels ne peuvent accéder les populations des « quartiers illégaux » sont désormais à la portée des populations, introduisant par voie de conséquence la possibilité d'accéder à de nouveaux modes de consommation (réfrigérateurs, télévisions, etc.).

Au niveau du logement lui-même on note des améliorations remarquables : qualité relative du bâtiment, présence de sanitaires (douches et W.C.). Le principe autour duquel est conçu le logement est celui d'une vie familiale plus intime, orientée vers une petite cour bien close. Tout en ayant la possibilité de communiquer avec les autres (puisque le logement fait partie d'un ensemble), l'individu a une vie qui

est soustraite (s'il le désire) au regard des autres. Le fait de se sentir chez soi a été l'un des facteurs qui ont suscité l'engouement pour les opérations de la SOGEFIHA et de la SICOGI. Les nouveaux locataires pouvaient espérer trouver la tranquillité qui très souvent fait défaut dans l'habitat de concessions (1).

Un autre avantage offert par les logements de la SICOGI et de la SOGEFIHA, c'est la stabilité relative des coûts des loyers. Abidjan est une ville où la disproportion entre les besoins en logements et les possibilités offertes provoque une véritable spéculation au niveau des propriétaires particuliers. Pour ses 1.600.000 habitants de 1981, le déficit en logements à Abidjan était estimé à 300.000. Les besoins en logements se situent à 20.000 par an alors que la SICOGI et la SOGEFIHA ne peuvent en offrir que 8.000. Devant cette situation, l'apport des propriétaires particuliers constitue une action non négligeable. Mais action plus commerciale que sociale : les augmentations arbitraires pour déloger le locataire afin de satisfaire quelqu'un de plus offrant sont des faits que vivent quotidiennement ceux qui occupent ces logements (2).

(1) Conformément au régime foncier en vigueur, on appelle « concession » ce qu'ailleurs on appelle lot, parcelle, terrain. L'usage populaire a retenu ce terme juridique, mais utilise davantage le terme de « cour » en considération de la forme dominante de mise en valeur des lots dans les quartiers populaires, qui groupe autour d'une cour résiduelle exigüe six à dix logements locatifs (NDLR).

(2) L'accès à ces logements n'est d'ailleurs pas à la portée de tout le monde. Pour un 2 pièces qui revient à 12.500 (la cour n'est généralement pas équipée) le locataire doit, pour accéder au logement, verser 50.000 F (25.000 F pour la caution et 25.000 F pour deux mois de loyer).

On peut donc dire que les individus qui accèdent aux logements économiques se trouvent, par opposition, dans une situation de sécurité pour peu qu'ils s'acquittent régulièrement de leurs loyers. En outre, pour un niveau d'équipement et de confort très supérieur, le taux des loyers reste relativement bas.

2.3. L'ENVERS DU DÉCOR

Les opérations d'habitat économique réalisées par la SICOGI et la SOGEFIHA permettent aujourd'hui d'effacer, aux yeux de certains, ces images si pittoresques décrites par M. KOUAKOU N'GUESSAN François, à partir de l'étude du bidonville de Marcory 3.

« Construit entièrement avec les sous-produits de l'architecture moderne, Marcory 3 contraste par tous ses aspects avec le quartier moderne G.F.C.I. qui lui fait face. L'essentiel n'échappe pas au visiteur : des toits surchargés, des murs lézardés, des cours encombrées... Dans ce quartier au sol marécageux où les eaux de pluie ne peuvent plus être absorbées, des mares de boue grise et fétide se forment aux alentours des habitations. Le manque d'équipements collectifs surtout W.C. et voiries, amène les gens à préférer pour ces différents services les abords des concessions » (1).

Aujourd'hui, en effet, l'observateur non averti qui effectue une visite dans la capitale ivoirienne a peu de chance de rencontrer la réalité des taudis et des bidonvilles. Les quelques poches qui existent encore au sein de la ville sont soigneusement dissimulées par les constructions en hauteur imposées le long des principales voies de communication. Les immeubles en hauteur du boulevard Nangui Abrogoua, par exemple, ne sont que la vitrine d'une arrière-boutique peu agréable qui s'étend jusqu'au quartier de Bromakoté (actuellement en destruction).

Les programmes d'habitat économique, s'ils apportent des conditions de vie meilleures à une fraction de la population à revenus modestes, ne font que déplacer spatialement le problème des bidonvilles. Quand on met des terrains vacants à la disposition de déguerpis sans moyens, il ne peut y avoir qu'une reconstitution des bidonvilles à ce nouvel emplacement : Port-Bouët II (Yopougon) et Marcory-sans-fil — sont des créations des populations de Port-Bouët chassées par les opérations de la SOGEFIHA (2). Les bidonvilles se déplacent donc du centre vers la périphérie de la ville et ont tendance à se localiser

dans des zones où leur existence ne porte plus atteinte à la « lumière » de la ville.

En s'en tenant toutefois aux améliorations apportées au cadre de vie de ceux qui ont accédé aux logements de la SICOGI et de la SOGEFIHA, peut-on parler d'une qualité de vie dans l'habitat économique à Abidjan ?

3. Une qualité de vie dans l'habitat économique ?

La qualité de la vie d'un lieu (quartier, ville, etc.) dépend de plusieurs facteurs parmi lesquels on peut mentionner :

— le cadre bâti et aménagé offert, en l'occurrence, par les sociétés immobilières ;

— les individus qui doivent évoluer dans ce cadre ;

— la possibilité, pour eux, de bénéficier de certains services.

3.1. CADRE BÂTI ET QUALITÉ DE VIE

Le cadre bâti et aménagé offert par les sociétés immobilières est un cadre assez austère, monotone. C'est l'architecture de la règle et de l'équerre, c'est-à-dire l'architecture du quadrillage et de l'alignement, sans recherche de créativité pour offrir une qualité esthétique (3). En matière d'architecture et d'urbanisme, le beau est un bien qui est réservé à ceux qui peuvent le payer. Les jardins d'agrément et les autres espaces socio-communautaires (exemple : terrains de jeux) font cruellement défaut. Il existe quelques espaces vacants au milieu des habitations mais on ne peut pas traiter ceux-ci d'espaces publics car un espace public est un espace aménagé et équipé pour des fonctions bien précises : repos, promenade, jeux, etc. Pour les sociétés immobilières, ce qui est important semble être beaucoup plus le logement que l'environnement dans lequel se trouve ce logement. Un environnement agréable semble être un luxe.

Tout individu a, au niveau de son lieu de résidence deux cadres : le cadre interne constitué par le logement et le cadre externe constitué par tout ce qui englobe le logement. L'individu navigue entre ces deux milieux et son équilibre psychologique est fonction des relations qui existent entre eux. Le cadre interne peut atténuer les effets du cadre externe.

(1) KOUAKOU N'GUESSAN François, Étude d'une famille de bidonville à Marcory 3, Mémoire de Maîtrise, Institut d'Ethno-Sociologie, Université d'Abidjan, 1970 ; p. 4-5.

(2) Le quartier de Port-Bouët II doit bientôt subir une action de rénovation. Cela signifie qu'une partie de la population sera de nouveau chassée.

(3) On parle ici des ensembles immobiliers de Yopougon, marqués par l'immensité des programmes. Certaines autres réalisations, moins répétitives, ont pu être davantage différenciées sur le plan de l'architecture et d'une certaine recherche esthétique (NDLR).

L'environnement externe peut permettre d'oublier quelques temps ses problèmes quotidiens : professionnels, familiaux, etc. Le temps d'une partie de foot-ball ou d'une promenade dans un jardin d'agrément fait parfois plus de bien que les calmants prescrits par les médecins.

Un environnement agréable est donc un facteur d'équilibre psychologique. A défaut de cet élément, les lieux de consolation deviennent les bars qui poussent comme des champignons. La musique qu'ils dispensent gratuitement de toute la puissance de leurs appareils aux habitants des maisons voisines n'est pas de nature à calmer les esprits chagrinés. Les bars et les « maquis » (1) font partie des principales distractions d'un quartier comme Yopougon, trop éloigné des lieux de loisirs et d'activités culturelles et sportives. Si les enfants essaient, à leurs risques, de pratiquer du foot-ball et autres jeux dans les parkings et dans les rues, les adultes préfèrent la compagnie de la bouteille de bière ou de vin. Peut-on parler de logements décents et de qualité lorsque ceux-ci se trouvent dans un environnement où l'individu, à défaut d'autres alternatives, est obligé de s'auto-détruire par l'alcool ?

3.2. COMPORTEMENTS DES LOCATAIRES ET QUALITÉ DE VIE

La qualité de la vie dans un quartier dépend également des habitants eux-mêmes. Ici on peut distinguer deux niveaux :

- leur comportement ;
- l'entretien qu'ils font de leur cadre de vie (logements et espaces extérieurs).

L'habitat économique est un habitat collectif. Ce caractère collectif doit imposer à chaque locataire une attitude de respect à l'égard d'autrui. Aujourd'hui, quels que soient son revenu et son niveau de vie, l'Abidjanais essaie d'acquérir certains biens de consommation qui le valorisent aux yeux des autres. Parmi ceux-ci on peut citer le réfrigérateur, dont la fonction essentielle est de fournir de l'eau fraîche, les cuisinières à gaz et les climatiseurs qui ne fonctionnent que très rarement et servent plutôt d'ornement, les postes téléviseurs et surtout les chaînes Hifi. Les derniers éléments (postes téléviseurs et chaînes Hifi) sont des sources constantes de bruit. Le voisin qui n'a pas de téléviseur peut quand même « bénéficier » gracieusement du son. Les uns et les autres sont conviés

malgré eux aux surprises-parties que le voisin organise. Écouter de la musique en sourdine est un fait inconnu car cela ne permet pas aux voisins de se rendre compte que l'on dispose d'un appareil de haute fidélité. On peut donc dire que les habitants de ces quartiers ne créent pas eux-mêmes les conditions qui permettraient à tout le monde de jouir du calme nécessaire au repos après une longue journée de travail. La qualité de la vie, c'est aussi la tranquillité dont peuvent jouir les habitants, tranquillité qui détermine également les dispositions mentales dans lesquelles le travailleur reconstitue sa force de travail.

Le comportement que nous venons de décrire est lui-même lié à plusieurs facteurs.

L'absence de cadres récréatifs oblige l'individu à avoir recours, chez lui, à des moyens de détente au premier rang desquels se situe l'écoute musicale.

Le peu de penchant pour les activités intellectuelles. D'une manière générale, on constate que le temps que les individus passent sur les bancs de l'école constitue la seule période où ils se livrent à des activités intellectuelles : lecture, intérêt pour la culture générale. L'existence post-scolaire est perçue comme une existence de plaisirs. Dans ce contexte, on comprend aisément la prépondérance qui est accordée dans les distractions aux soirées dansantes.

Nous avons affaire à des quartiers peuplés. Le développement des bars et des « maquis » est lié à cette importante concentration humaine. La vie ne s'y arrête jamais. Alors qu'à partir de 21 h un quartier comme Cocody commence à s'assoupir, c'est l'heure à laquelle les activités nocturnes commencent à Treichville, Adjamé, Koumassi ou Yopougon. Vivant dans une atmosphère générale de bruits, le locataire n'a pas conscience qu'il contribue lui aussi à rendre son cadre de vie insupportable. A cause de cette permanence des bruits, entre autres raisons, les jeunes cadres en mal de logement et qui, le temps d'une sous-location, doivent s'accommoder de cette atmosphère, ont tendance à considérer ces logements comme des lieux de transit ou d'attente. Les « 220 logements » à Adjamé qui, à l'époque de leur construction, étaient très appréciés car c'était un quartier où il faisait bon vivre, ont été presque totalement vidés de leurs premiers habitants, jeunes cadres dont la plupart se retrouvent aujourd'hui à Cocody ou ailleurs. L'évolution du pouvoir d'achat des abidjanais a permis à la plupart d'entre eux d'avoir accès à ces logements qui, au début, étaient hors de leur portée (2). L'arrivée de

(1) Restaurants populaires dans le langage abidjanais. Voir l'article de François KOUAKOU N'GUESSAN dans ce même cahier.

(2) Les loyers des logements de la SUCCI, qui a réalisé l'ensemble des « 220 logements », allaient de 4.400 F à 18.000 F.

ces nouveaux locataires a entraîné une prolétarianisation de ce quartier tant au niveau du comportement qu'à celui du cadre bâti. Aujourd'hui le calme est devenu une notion bien étrange pour les habitants des 220 logements.

Quant à l'entretien du cadre bâti, c'est un élément qui contribue énormément à l'amélioration ou à la préservation de la qualité de l'environnement dans lequel vit l'individu. Un logement, quels que soient la qualité des matériaux utilisés pour sa construction et les éléments de confort qu'on y introduit, tend à devenir un taudis à partir du moment où il n'existe pas un minimum d'entretien. Ce qui constitue le taudis, c'est surtout l'état intérieur du logement. Un habitat neuf comme dans le cas des logements économiques, quelles que soient leurs imperfections, n'est jamais un taudis à l'origine, mais il peut le devenir par l'utilisation.

Les facteurs qui sont à la base de la dégradation du cadre bâti dans l'habitat économique à Abidjan sont les suivants :

La faiblesse des revenus de la plupart des locataires. Les logements économiques sont en principe réservés à la population dont les revenus se situent entre 30.000 et 150.000 F (1). Or, les logements occupés par ceux qui ont des revenus corrects tranchent nettement sur les autres par leur aspect extérieur (maisons généralement ornées par des fleurs ou des arbres) et intérieur (carrelage, murs bien entretenus, mobiliers plus ou moins coûteux). Entretenir le logement constitue une action coûteuse et gratuite aux yeux des catégories les plus défavorisées pour lesquelles le loyer reste encore élevé. A Niangon-Sud (SOGEFIHA), un appartement de 2 pièces coûte 13.000 F, un 3 pièces 18.500 F et un 4 pièces 30.500 F. Des studios coûtent parfois 12.000 F. Certaines opérations sont toutefois abordables et peuvent réellement être qualifiées de logements économiques. Les 3 pièces des premières opérations SICOGI de Yopougon coûtent environ 9.000 F. A la SOGEFIHA d'Abobo Gare, un appartement de 3 pièces coûte 9.375 F et celui de 4 pièces 23.000 F. A Koumassi (SOGEFIHA) on a des appartements de 2 pièces à 6.000 F, 3 pièces à 9.250 F et 4 pièces à 13.000 F. Quand le locataire investit une grande partie de son revenu dans le loyer, il consacre le reste à satisfaire les besoins jugés essentiels. Un cadre de vie de qualité ne procure pas une vie de qualité. Le pouvoir économique joue un rôle dans l'adéquation entre les deux éléments.

L'absence d'identification aux logements. Les logements apparaissent d'abord comme la propriété de la SICOGI et de la SOGEFIHA. La conséquence logique qui découle d'une telle attitude, c'est de considérer que l'entretien des logements et de tous les espaces attenants à ceux-ci doit être le fait exclusif de ces sociétés. Une illustration en a été faite avec les résultats du concours du logement le mieux entretenu lancé par la SICOGI. Sur quelque 20.000 locataires seuls 550 ont jugé nécessaire de participer à un tel concours. Depuis quelques temps, la SICOGI, pour abaisser le coût du logement et pour créer ce sentiment d'identification aux logements, livre des logements dont la finition n'est pas totale. Le locataire doit achever lui-même les travaux restants : portes intérieures, crépi, plafonnage, etc. Les résultats obtenus semblent assez spectaculaires : les expulsions qui étaient nombreuses ont presque totalement disparu. L'individu qui a investi dans son logement tient à s'acquitter régulièrement de son loyer pour éviter d'être chassé et perdre le bénéfice des dépenses faites pour améliorer son habitation.

Le mode d'occupation du logement. D'une manière générale, les logements en location-vente (malheureusement très minoritaires) sont mieux entretenus. Cela relève non seulement du fait que ceux qui ont accès à ces logements ont un pouvoir économique plus élevé, mais aussi du souci d'entretenir quelque chose dont on est propriétaire. Par les transformations qu'on leur a fait subir, par l'aménagement externe et interne, quelques-unes de ces habitations sont devenues des cadres de vie assez agréables. Mais le problème de l'entretien se pose de façon générale quand on se trouve en régime de sous-location. Les sous-locataires, constamment sous la menace d'une expulsion de la part du véritable locataire, investissent rarement dans les logements qu'ils occupent, le temps d'occupation apparaissant comme une période temporaire, le temps d'obtenir soi-même l'acquisition d'un logement.

La rotation importante des individus dans le logement. Les quartiers pauvres et modestes apparaissent comme les lieux de persistance et de préservation des valeurs traditionnelles africaines. Le cadre social général de la ville est un cadre où les relations entre les individus sont très lâches. L'habitat lui-même, du fait de la distance qui sépare les différents sous-espaces sociaux et la conception individualiste de l'habitation moderne impose une vie de repli sur soi.

(1) Le revenu moyen des ménages abidjanais était estimé à 100.000 F CFA en 1980, mais près de 75 % des revenus étaient inférieurs à cette moyenne. Le SMIG était de 30.000 F (NDLR).

Dans ce contexte seuls sont accessibles les parents de conditions modestes. Ceux qui ont vraiment réussi et qui, théoriquement, devraient être des soutiens pour les parents moins fortunés vivent dans un cadre socio-économique dont les règles (adoption de la famille nucléaire de type occidental, privatisation extrême de l'espace : clôture, gardiens, chiens plus ou moins agressifs, etc.) et la rupture totale avec les milieux populaires (les quartiers qu'ils habitent sont généralement éloignés des centres populaires et populaires) constituent une barrière psychologique que beaucoup de personnes hésitent à franchir. Les quartiers populaires constituent les points de convergence de la population urbaine désœuvrée ainsi que des migrants ruraux qui y trouvent un cadre social de sécurité (au moins pour la satisfaction de leurs besoins essentiels de logement et de nourriture) qui leur permet d'oublier le milieu cruel que peut représenter la ville. L'habitat économique, par ses équipements et le relatif confort qu'il présente va constituer un élément d'attrait assez important. On assiste ainsi à une rotation très importante d'individus due aux visites permanentes des parents venant du village et à la circulation d'une population urbaine instable et mobile dont les séjours à un endroit sont plus ou moins longs. C'est pour tout ce monde l'occasion de l'apprentissage d'un nouveau mode de vie qui se fait au détriment des équipements de la maison : installations électriques, robinets, chasse-d'eau, etc. Les agrandissements qui sont presque toujours effectués sur les logements en location-vente sont destinés à pallier le manque d'espace nécessaire pour accueillir toute cette population. Les cours sont parfois couvertes et transformées en un lieu pour passer la nuit. Malheureusement ce que l'on gagne en espace, on le perd en aération et en confort thermique.

La persistance des pratiques anciennes. Parmi ces pratiques on peut noter, malgré l'existence de sanitaires, la satisfaction des besoins sur les terrains vacants. Déverser les eaux usées sur la voie publique constitue d'autre part, une habitude que certaines femmes avaient acquise dans les logements des propriétaires particuliers, c'est-à-dire dans un habitat en cours collectives. Malgré le changement de cadre et les possibilités que leur offrent leurs nouveaux logements, elles n'arrivent pas à se débarrasser de ces vieilles pratiques qui contribuent à la dégradation de leur environnement.

3.3. SERVICES ET QUALITÉ DE VIE

La qualité de la vie d'un quartier dépend enfin de la possibilité de bénéficier de certains services : ramassage d'ordures, équipements socio-médicaux, transport. La qualité de la vie, c'est aussi les conditions dans lesquelles on se rend au travail. C'est également les dispositions psychologiques dans lesquelles l'on se retrouve de retour de ce travail, dispositions psychologiques qui sont à la base d'une vie familiale plus ou moins intense.

La plupart des quartiers destinés aux économiquement faibles ont été réalisés sans prolongements sociaux. Quand ces quartiers sont implantés au sein de la ville (cas des rénovations) ils peuvent bénéficier des équipements déjà existants. Mais lorsqu'ils se trouvent à la périphérie et éloignés du centre-ville la situation devient plus complexe. Pour les naissances, les femmes de Yopougon ont longtemps été évacuées sur Adjamé. Compte tenu des difficultés de transport de l'époque et de la distance, les accouchements dans les taxis n'étaient pas chose rare. Des efforts sur ce plan ont été faits puisque ce quartier, en plus d'un premier ensemble déjà construit (comprenant maternité et PMI) (1) doit prochainement disposer d'un centre médico-social. Tout cela demeure toutefois insuffisant pour le nombre d'habitants que comprend maintenant le quartier (600.000).

Au niveau des transports, la situation de ce quartier a été considérablement améliorée avec l'ouverture de l'autoroute, l'accroissement du nombre des autobus de la SOTRA (2), la mise en place d'un transport lagunaire par cette même société. Mais ce que l'on gagne en temps au niveau de Yopougon est perdu dans les embouteillages d'Adjamé (Boulevard Nangui Abrogoua, Boulevard de Gaulle, Autoroute de l'Ouest). Ces difficultés de liaison entre Yopougon et le Centre-ville obligent la plupart des habitants de ce quartier à rester sur leurs lieux de travail à midi. Entre 13 h et 14 h 30, les jardins publics et les bureaux servent de lieu de repos et de sieste pour cette population.

* *

Les problèmes liés à la qualité de la vie dans l'habitat économique sont nombreux et ne pouvaient tous être examinés ici. Ils relèvent des sociétés immobili-

(1) Centre de protection maternelle et infantile.

(2) Société des Transports Abidjanais.

lières responsables du cadre bâti et aménagé, des pouvoirs publics qui doivent faire profiter la population qui y habite de certains services, des locataires eux-mêmes qui, par leur comportement, peuvent améliorer ou dégrader de façon considérable leur cadre de vie.

L'habitat économique semble constituer aux yeux des pouvoirs publics une solution pour une meilleure justice sociale. Par ces opérations, un grand nombre d'ivoiriens ont pu accéder à un cadre de vie plus adéquat, plus confortable. Mais si l'on assiste à une dégradation rapide du bâtiment, c'est qu'en fait ces logements ne sont pas, dans leur ensemble, à la portée des bourses modestes. Ceux qui y accèdent ne dis-

posent pas, après s'être acquittés du loyer, après la satisfaction de leurs besoins 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 ?

*Manuscrit reçu au Service des Éditions de l'O.R.S.T.O.M.
le 1^{er} juillet 1983*