

Proposition d'étude

DIAGNOSTIC DU PROBLEME DE L'HABITAT A ABIDJAN

REFLEXION SUR LES CHANCES ET L'OPPORTUNITE  
DES DIVERSES SOLUTIONS ENVISAGEES OU PROPOSABLES

L'actualité du problème du logement à Abidjan, l'imminence d'une urbanisation massive du Banco selon des modalités qui ne sont encore qu'esquissées, engagent à rechercher dans le court terme des solutions pratiques qui soient à l'échelle du long terme.

C'est pourquoi, à la suite de diverses sollicitations, nous proposons un programme d'enquête et de réflexion qui pourrait être mené dans un délai assez court (six mois) sans grands moyens.

Ce programme devrait, à notre sens, compléter ou éclairer les autres programmes envisagés par ailleurs et qui touchent de près ou de loin à l'urbanisation. La DATAR ayant mis sur pied un projet d'étude sur le marché des sociétés immobilières, il nous a paru utile de suggérer que les autres modes d'urbanisation de masse soient parallèlement abordés.

Fondé sur des enquêtes très-sélectives et très-spécifiques, le programme ci-dessous ne nous paraît doubler en rien les grandes enquêtes démographiques, économiques ou techniques qui doivent se dérouler sur le terrain d'Abidjan dans un proche avenir. Au contraire, en les précédant, il est susceptible d'éclairer sur plus d'un point leur programmation. En particulier, l'appréhension globale et largement qualitative des faits d'occupation du sol (première partie du projet) devrait être d'un grand secours pour la mise en oeuvre de plans de sondage judicieux à l'occasion des enquêtes démographiques et de consommation.

O. R. S. T. O. M. Fonds Documentaire

N° : 02928

Cote B

27 AVRIL 1963

2828  
B 863

De la même façon l'investigation prospective, qui fait l'objet de la seconde partie du projet ci-dessous, devrait aider à mettre en lumière les types de données les plus utiles à approfondir dans le cadre des enquêtes de grande ampleur qui sont prévues sur le thème de la planification urbaine.

Disons enfin que nous ne partons pas de rien lorsque nous proposons une telle étude. Nous avons en effet eu l'occasion, dans le cadre d'un programme scientifique de l'ORSTOM, de suivre depuis de nombreuses années l'évolution de l'agglomération abidjanaise, ainsi que d'autres villes africaines auxquelles nous avons pu la comparer (+). Si la recherche que nous proposons aujourd'hui poursuit des buts plus pratiques que scientifiques, nous croyons y être préparé par les contacts très étroits que nous avons toujours entretenus avec les divers services techniques concernés par la croissance physique de la ville d'Abidjan (++).

(+) Nous joignons à ce dossier une liste des travaux que nous avons déjà publiés sur le thème de l'urbanisation de l'Afrique.

(++) Nous participons régulièrement aux travaux de la Commission Inter-ministérielle pour le Développement de la Région d'Abidjan (CIDRA).

### Position du problème

Au cours des trois ou quatre dernières années, plusieurs éléments fondamentaux sont venus modifier l'échiquier de l'urbanisme à Abidjan, particulièrement dans le domaine de l'habitat populaire.

La distribution au sol de cette fonction urbaine essentielle a subi de profonds bouleversements. Un site pionnier aux potentialités considérables, le plateau du Banco, a été ouvert à l'urbanisation tandis qu'un grand nombre de quartiers anciens ont été totalement ou partiellement rayés de la carte en raison de leur insalubrité ou d'une existence illégale. Certains des sites dégagés ont commencé de recevoir une nouvelle utilisation et sont en général destinés à abriter à nouveau un habitat dense. Mais démolition et construction (ou reconstruction), en dépit de leur nature théoriquement complémentaire, ont été conduites de façon indépendante, en l'absence de toute harmonisation des programmes : en réalité les deux séries d'opérations ne concernent pas la même masse de population.

Il en résulte des tensions considérables sur le marché du logement économique, qui se traduisent notamment par une hyperdensification des quartiers sauvegardés et par le développement, inquiétant à plus d'un titre, d'une banlieue anarchique sur le plateau d'Abobo. Cependant, les perspectives ouvertes par l'urbanisation de l'immense champ du Banco, voire par celle de la Riviera (dans la mesure où cet espace pourrait également accueillir certaines formes d'habitat économique), engagent à penser que l'avenir de l'agglomération va réellement se jouer maintenant.

Au plan des structures d'intervention, on vit successivement s'instituer un office de soutien à l'habitat économique (OSHE) et une société d'équipement des terrains urbains (SETU). Le premier permit un décuplement du rythme des réalisations des sociétés immobilières à vocation sociale. La seconde devrait permettre de promouvoir une urbanisation fondée sur la construction individuelle, encore que cette société ne soit pas, non plus d'ailleurs que l'OSHE, vouée à un mode d'urbanisation plutôt qu'à un autre.

Depuis une dizaine d'années la priorité est donnée, en matière d'habitat populaire, aux réalisations intégrées des sociétés immobilières. Or, cette solution n'est certainement pas apte à couvrir les besoins du plus grand nombre. Le serait-elle qu'il resterait peu souhaitable de faire de la ville un champ de HLM. Au contraire la construction individuelle, qui

assure jusqu'ici le logement des catégories les moins favorisées (qu'il s'agisse d'investissements locatifs ou de simple autoconstruction), paraît plus apte à jouer ce rôle aussi bien qu'à assurer une certaine vitalité du tissu urbain. Encore faudrait-il que des conditions propres à son épanouissement lui soient offertes, ce qui n'est certainement pas le cas actuellement.

Si ce second principe d'urbanisation n'est évidemment pas nouveau à Abidjan (les lotissements de l'époque coloniale en témoignent), il semble qu'il y ait tout à redécouvrir à son sujet. Très peu mis en pratique au cours de la dernière décennie, il n'eut pas l'occasion d'évoluer, de se renouveler en fonction du contexte, de la réalité des besoins et des possibilités nouvelles. Il est, d'une part, incontestable que les besoins ont changé d'échelle, ce qui suffit à changer la nature des problèmes à résoudre : on ne peut appliquer à une ville millionnaire des principes d'urbanisation qui étaient valables pour une ville petite ou moyenne. D'autre part, de multiples indices prouvent que la population abidjanaise recèle des potentialités nouvelles (mentalités, comportements, niveau de technicité, pouvoir d'achat) qui permettent d'envisager des partis plus urbains que par le passé.

## Structure de l'étude proposée

### A. ETAT ACTUEL DES CONDITIONS DE LOGEMENT A ABIDJAN

#### I. ANALYSE DU BATI ET DE SES OCCUPANTS

Cette analyse sera effectuée à partir d'une couverture aérienne oblique (peu onéreuse) et d'un sondage léger portant sur quelques centaines de parcelles d'habitation : environ 5.000 personnes. Il n'est pas question d'aboutir à un inventaire précis de la population, mais d'établir une typologie critique des faits d'occupation du sol, assortie d'une simple évaluation numérique.

D'autre part, conformément à l'objectif annoncé, l'observation portera essentiellement sur les quartiers peuplés non pris en charge par les sociétés immobilières. Toutefois, les ensembles créés par ces sociétés seront pris en compte pour mémoire.

- . Appréciation des densités d'occupation du sol  
des densités d'occupation de la surface bâtie  
des conditions de confort et d'hygiène  
du statut résidentiel des personnes  
du coût du logement (spécialement du niveau des loyers)
- . Tentative de comparaison avec les situations antérieures  
et mise en évidence d'une éventuelle évolution

#### II. LES STRUCTURES D'ENCADREMENT ET L'ENVIRONNEMENT DE L'HABITAT

- . Analyse des structures foncières, de la réglementation générale de l'attribution et de la construction. Rappel historique de leur mise en place. Les modalités de leur application. Appréciation de leur efficacité.
- . Inventaire des réseaux techniques : voirie, assainissement, eau, électricité. Patrimoine existant et lacunes. Services d'entretien : structures et prestations. Conclusions sur la qualité de l'environnement.
- . Observations éventuellement étendues : aux prolongements sociaux, à l'équipement commercial, aux conditions du transport urbain.

#### III. CONCLUSIONS SUR LA GRAVITE DES PROBLEMES ACTUELS ET DES RISQUES ENCOURUS POUR L'AVENIR

- . Rythme auquel les solutions sont apportées.
- . Rythme auquel les besoins s'accroissent.
- . Extrapolation de l'évolution récente.
- . Evaluation des risques d'aggravation.

## B. RECHERCHE D'ELEMENTS DE REPONSE

On poursuivra l'idée suivante : que la relative faiblesse des ressources ne saurait justifier de s'arrêter à des solutions partielles, et qu'il s'agit bien de trouver des solutions globales. On posera d'ailleurs par hypothèse que les conditions sont aujourd'hui réunies (à Abidjan) pour que l'on puisse passer d'un urbanisme subventionné, donc limité, à un urbanisme fondé sur l'épargne privée et pratiquant la vérité des prix. Une seconde hypothèse sera que de tels principes permettraient de venir à bout de tous les besoins sans qu'il soit pour autant nécessaire de renoncer aux exigences d'un urbanisme moderne.

### I. LES POSSIBILITES DE FINANCEMENT PUBLIC

Cette question sera examinée en liaison avec l'étude entreprise par ailleurs sur les sociétés immobilières. Par financement public nous entendons tout ce qui n'est pas investissement direct des particuliers, englobant ainsi les investissements de groupes privés ou la collecte de l'épargne, lesquels transitent d'ailleurs, généralement, par un organisme public.

- . Les sources et les circuits actuels de financement
  - pour la construction économique
  - pour l'équipement d'infrastructure
  - pour l'entretien des réseaux
- . La répartition de ces ressources entre les divers modes d'urbanisation de masse (essentiellement entre trois ensembles : les vieux lotissements, les nouveaux lotissements, les HLM).
- . Les marges réelles de manoeuvre quant à cette répartition
- . Les possibilités d'accroître les ressources
- . Les possibilités d'en trouver de nouvelles :
  - participation directe des employeurs aux programmes de construction ou d'équipement
  - mobilisation de l'épargne privée
  - extension de l'économie de marché dans des domaines actuellement subventionnés

### II. EVALUATION DES POTENTIALITES EXPRIMEES PAR LES PARTICULIERS EN MATIERE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

On s'appuiera non pas sur des déclarations d'intention mais sur l'observation de divers types d'investissements individuels et le recueil du témoignage de leurs auteurs. En reconstituant la dynamique de ces investissements et en mettant en lumière les freins qui opèrent, notamment ceux qui relèvent de structures pouvant être modifiées, on tentera d'évaluer les potentialités existantes.

Au cours de ces divers sondages, qui seront légers (car ils pourraient justifier à eux seuls une très longue étude), on s'interrogera sur la qualité du service rendu par les particuliers propriétaires (du point de vue du locataire comme d'un point de vue général) et sur ce qu'il pourrait en être si telle ou telle condition était changée.

- . Exploitation des fichiers du cadastre
  - Essai de classement des propriétaires selon la nature de leurs acquisitions et de leurs réalisations.
  - Interview d'un échantillon représentatif (analyse de comportement).
- . Analyse des demandes déposées (et non satisfaites) d'attribution de terrains urbains.
  - Interview d'un échantillon de demandeurs.
- . Observation des dynamiques de renouvellement du parc immobilier dans quelques quartiers-tests.
- . Observation des investissements réalisés sur lotissements illégaux ou en l'absence de lotissement.
- . Observation d'un cas de lotissement privé.

### III. PREMIERES ORIENTATIONS ET GRANDES OPTIONS

- . Relations nécessaires entre la notion de "besoin" et la notion de "possible".
- . Les choix quant à la répartition des charges entre l'Etat, les employeurs et les particuliers.
- . Philosophie de la ville et choix fondamentaux :
  - Habitat locatif ou autoconstruction familiale ?
  - Espace sans équipement (urbanisation extensive) ou équipement sans espace (urbanisation concentrée) ?
  - Urbanisme octroyé ou urbanisme spontané ?

### C. DISCUSSION PRATIQUE DES DIVERSES TECHNIQUES DE GESTION URBAINE APPLICABLES A ABIDJAN

Cette dernière partie, en même temps qu'elle tirera enseignement de ce qui précède, puisera pour une grande part son inspiration dans des discussions serrées qui seront conduites systématiquement avec les praticiens de l'urbanisme abidjanais.

Dans chacun des trois domaines ci-dessous, on distinguera au premier chef deux types de situation et de tâche fondamentalement différents : la création de quartiers nouveaux d'une part, l'amélioration de quartiers existants d'autre part. Une attention particulière sera portée aux problèmes spécifiques de l'urbanisation illégale.

## I. GESTION DE L'ESPACE

Seront examinées successivement les alternatives suivantes, dont la liste n'est pas limitative :

- . Cession au prix coûtant du terrain et des équipements  
Cession à des prix sociaux
- . Lotissement avec équipement complet  
Lotissement à équipement minimum
- . Petits lots familiaux  
Grands ou moyens lots évolutifs (susceptibles d'une mise  
en valeur diversifiée)
- . Lotissement provisoire  
Lotissement définitif
- . Location à bail  
Cession à titre de propriété

## II. GESTION DE LA MISE EN VALEUR

- . Degré de contrainte des cahiers des charges
- . Assistance technique à la construction
- . Assistance financière (crédit ou allocations)
- . Choix architecturaux. Problème de l'habitat en hauteur.
- . Esthétique

## III. GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

- . Objet de cette gestion
- . Rôle à assigner à l'habitant  
à d'éventuels syndicats de propriétaires  
à des sociétés de gestion  
à la municipalité et à l'Etat

## CONCLUSION

Il y aura lieu d'achever cette étude par un retour à la configuration générale de l'agglomération, entrevue au départ à travers l'examen des faits d'occupation du sol. Cela afin de ne pas risquer d'oublier les contraintes du site ni les données urbaines qui échappent à la fonction résidentielle proprement dite. Dans ce cadre on ne pourra éviter de se pencher sur le cas particulièrement problématique de la banlieue d'Abobo, qui préfigure à peu près toutes les difficultés qu'il faudrait conjurer.

Ph. HAERINGER  
Maître de recherche à l'ORSTOM



## Budget

L'esquisse de budget ci-dessous ne fait pas entrer en jeu le temps de M Ph. Haeringer, Maître de recherche à l'ORSTOM et chef du projet. Elle tient compte par contre de la participation de Madame Jocelyne Jacob, sociologue ne faisant pas partie de l'ORSTOM, et d'un troisième collaborateur non encore désigné.

Tous les postes sont calculés pour une durée de six mois.

Sociologue	1.800.000
Economiste	1.800.000
Enquêteurs (4)	720.000
Déplacements	1.440.000
Papeterie et dactylographie	300.000
Dessin	100.000
Couverture photographique aérienne	<u>400.000</u>
	6.560.000
Frais généraux ORSTOM 10 %	<u>656.000</u>
	7.216.000

Publications de Ph. HAERINGER  
portant sur l'urbanisation de l'Afrique Noire  
(à l'exclusion d'autres thèmes de recherche)

L'équipement urbain à Brazzaville. Evaluation des coûts par habitant.  
1964. Centre ORSTOM de Brazzaville, 18 p. multigr.

Le phénomène suburbain à Brazzaville.  
1965. Centre ORSTOM de Brazzaville, 140 p.

Structures foncières et création urbaine à Abidjan.  
1967. Cahiers d'études africaines, n° 34, 1969, pp. 219-270, 16 planches H.T.

Quitte ou double. Les chances de l'agglomération abidjanaise.  
1969. Urbanisme, n° 111-112, pp. 69-93.

La dynamique de l'espace urbain en Afrique noire et à Madagascar. Problèmes de politique urbaine.

1970. La croissance urbaine en Afrique noire et à Madagascar,  
Editions du C.N.R.S., 1972, tome I.

L'urbanisation de masse en question. Quatre villes d'Afrique noire.

1970. La croissance urbaine en Afrique noire et à Madagascar,  
Editions du C.N.R.S., 1972, Tome 2.

Propriété foncière et politiques urbaines à Douala.

1972. Cahiers d'études africaines, 1973 sous presse

L'observation rétrospective appliquée à l'étude des migrations africaines.

1968. Cahiers ORSTOM, série Sciences Humaines, volume V, n° 2, pp. 3-22.

San Pedro. La première vague d'immigrants.

1969. Centre ORSTOM de Petit Bassam, 52 p. multigr.

Méthodes de recherche sur les migrations africaines. Un modèle d'interview biographique et sa transcription synoptique.

1971. Cahiers ORSTOM, série Sciences Humaines, volume IX, n° 4, 1972.

Cheminevements migratoires maliens, voltaïques et nigériens en Côte d'Ivoire.

1972. Colloques de l'International African Institute, Dakar, 1972.

Les migrations modernes en Afrique occidentale, sous presse in Cahiers  
ORSTOM

Publications de Jocelyne JAKOB

Etude de différents types de quartiers à Niamey.

1970. Centre Nigérien de Recherche en Sciences Humaines, Niamey.  
165 p. multigr.

Opinions et attitudes des ouvriers ivoiriens face au développement.

Etudes ponctuelles. Tome 2 (en collaboration avec A. Benveniste).

1971. Ministère du Plan. Université d'Abidjan, Institut d'Ethno-Sociologie  
98 p. multigr.

Participation aux tomes 3 et 4 de la même série.