

Quels sont les bénéficiaires des aménagements ?

Les enquêtes un an après les travaux ont montré que lorsque le réseau d'eau potable est posé dans un quartier populaire le taux de branchement progresse peu rapidement.

D'une part les propriétaires sont chargés de réaliser les travaux de branchement à l'intérieur de la parcelle et aucun contrôle de l'exécution des travaux n'est prévu par l'organisme aménageur, maître d'œuvre sur le terrain. Aucune contrainte ne s'exerce donc vraiment sur le propriétaire.

Tous les propriétaires ne réalisant pas le branchement d'eau potable, la revente de l'eau reste une pratique courante. Le bénéfice de l'investissement public réalisé est détourné au profit du propriétaire qui dans la majorité des cas revend l'eau au prix des revendeurs c'est-à-dire entre 0,7 et 0,4 F.CFA par litre au lieu de 0,18 F. CFA par litre, prix moyen du litre d'eau distribué par la SODECI.

A titre d'exemple nous prendrons une cour d'Adjamé :

5 ménages dans la cour consomment par jour :	1 380 litres
Consommation d'un ménage par jour :	276 litres
Consommation d'un ménage par mois :	8 280 litres
Dépense par mois en achetant l'eau aux revendeurs :	4 140 F.CFA
Dépenses par mois avec un abonnement SODECI :	1 490 F.CFA
Bénéfices réalisés sur un mois :	2 650 F.CFA

La pose du compteur, le tuyau en PVC et le robinet reviennent à 22 500 F.CFA d'où un amortissement des frais en 9 mois.

Dans ce cas il n'y a pas d'avantage économique pour le locataire. L'électricité se revend de la même manière mais pas nécessairement au bénéfice du propriétaire. L'installation d'un compteur peut être demandé par un locataire ; sur ce compteur peuvent être branchés plusieurs ménages de la cour ou des cours voisines : la location se fait selon le nombre de prises et d'ampoules.

Conclusion

L'ensemble des innovations introduites dans les quartiers apportent une amélioration incontestable à l'environnement urbain et il n'est pas dans notre intention de remettre en question l'aménagement en infrastructures de base des quartiers populaires. Cependant, les enquêtes réalisées après les travaux ont nettement montré que l'usage qui est fait par la population de ces aménage-

ments ne répond ni à la rentabilisation maximum des réseaux et des investissements, ni à la structure de la consommation des habitants. Les choix technologiques effectués sont remis en question par les pratiques d'une population qui est conditionnée, notamment, par son niveau de revenu. Ces choix apparaissent négatifs surtout par l'utilisation de caractère privé qu'ils sous-entendent, qui s'oppose au mode d'habiter de l'habitat populaire. Ces choix contribuent beaucoup plus, par les contradictions qui en découlent, à nier l'habitat populaire en voulant le moderniser, qu'à le promouvoir.

Pour l'aménageur, rénover en ce sens l'habitat populaire c'est ne pas prendre en compte, environ, les trois quarts de la population d'Abidjan ; détruire ce type d'habitat à l'intérieur d'un périmètre donné, c'est le retrouver sur un autre espace et c'est choisir la solution de la fuite en avant. Le problème mérite d'être posé et reconsidéré, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement de quartiers existants, soit dans le cadre de nouvelles expériences ■

COUP D'ŒIL SUR LES EXPÉRIENCES PILOTES

EN FAVEUR DE L'HABITAT SOCIAL A ABIDJAN

Annie MANOU-SAVINA

Parcelles neuves

1. Les LEM (lotissement à équipement minimum)

Objectifs

- Habitat intermédiaire entre le logement économique de la société immobilière et le lotissement sommaire.
- Atributaires SMIG × 2 entre 18 400 et 36 800 F (1978) 10 % pour travailleurs indépendants (pas de caution ou de garantie demandée). 90 % pour salariés dont 60 % pour travailleurs du secteur industriel moderne.

Situation

— Yopougon Kouté (plateau du Banco) 4 lotissements au total 1 075 lot sur 20 ha début de réalisation en 1974 premières attributions en 1976. En 1983 environ 13 000 habitants.

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

N° : 17.812ea1

Cote : B

Caractéristiques

— Terrains équipés (SETU) : réseau d'eaux usées, eau potable, électricité, bloc sanitaire sur la parcelle. Encadrement à la construction du logement (Plans-type évolutifs), assistance technique permanente de la SICOI.

— Délai de 6 mois pour le début de la construction.

— Parcelles de petite taille, 100 à 150 m².

— Pas de pleine propriété mais bail de 20 ans renouvelable par période de 5 ans (signé avec SICOI qui gère le lotissement).

Financement

— Côte-d'Ivoire

• Office de soutien de l'habitat économique 30 %.

— Extérieur

• Caisse centrale de coopération économique 50 %.

— Principes

• Péréquation physique intégration des LEM avec des opérations de sociétés immobilières qui supportent coût VRD secondaires et équipements collectifs.

• Recouvrement d'une partie des emprunts par loyer annuel de 22 à 33 000 F selon la taille des parcelles versées à la SICOI.

• Construction du logement à la charge des particuliers.

• Aide des entreprises industrielles à la construction du logement ouvrier.

Coûts

— Equipement terrain 1978 coût à l'hectare brut 10 450 000 F/ha, coût des logements (plans-type SICOI) 1,8 à 2,3 M (francs 1978).

Principaux résultats-Blocages

— Profil des attributaires : 41 % ont un revenu = SMIG × 5,38 % habitent auparavant des logements économiques d'État, 35 % des cours communes, en majorité locataires. Taux d'effort moyen 17 %.

— Pas de construction de façon évolutive permettant de construire une unité logement et d'y habiter immédiatement.

— Délai du début de la construction pas respecté ; en 1978 : 52,6 % des lots non construits, en 1982 environ 30 % des lots non construits.

— Logements construits par tâcheronnage : 82 %.

— Financement du logement 9 % crédit bancaire (pas de possibilité d'hypothèque) 34 % aide de la société 17 % aide de la famille.

— Problèmes liés au financement.

• inadaptation du crédit bancaire pour les revenus faibles.

• mauvaise utilisation prêts : soit détournement car manque de contrôle de l'avancement des travaux avant le déblocage des prêts, soit mauvaise utilisation car investissement dans des débuts de construction de moyen standing plus qu'économique.

• insuffisance épargne des ménages de 50 à 177 000 F avant le début des travaux.

• les délais de construction n'étant pas respectés augmentation rapide du prix des matériaux entre 1978 et 1982 le prix de la tonne de ciment a doublé.

— 43 % des logements mis en location en 1983 revenus locatifs mensuels de 50 à 120 000 F.

— Le principe de la péréquation ne rend pas cette opération facilement reproductible.

Niangon Nord (parcelles expérimentales SETU)

Objectifs

— Fournir des parcelles équipées de petites tailles.

— Attributaires SMIG × 4 ; ne pas dépasser 150 000 F/mois de revenus.

Situation

— Plateau du Banco 1 421 lots économiques (1ère tranche) ; en 1984 les travaux de la première tranche sont terminés.

Caractéristiques

— Parcelles de 300 m² (au lieu de 600 m² habituellement pour les parcelles SETU)

— Attribution par tirage au sort à partir de la présélection effectuée sur le critère du revenu.

— Majorité de salariés car présentation des feuilles de paie.

Financement

— Opération SETU (autofinancement)

— Acompte à l'inscription de 180 000 F soit 36 % du prix des terrains.

— Le reste étant payé par mensualités (la majorité des attributaires a fini de payer).

Coûts

— Equipement des terrains F 1983 coût à l'hectare brut : 15 millions/ha.

Principaux résultats

— profil des demandeurs (au moment du paiement de la caution) : revenu entre 120 et 160 000 F selon qu'il s'agit du revenu du ménage ou du revenu du chef du ménage : 56 % habitent des logements de sociétés immobilières, 33 % des cours collectives ont en majorité le statut de locataire ; taux d'effort moyen 19 %, taux d'effort médian 16 %.

— Le prix des parcelles est passé en 1984 à 800 000 F au lieu de 500 000 F prévus, une partie des attributaires a retiré sa caution.

— Les demandeurs ont montré beaucoup d'intérêt pour le paiement par mensualité pour l'achat d'un ter-

rain SETU.

— Le montant de la caution correspond à l'épargne des ménages de cette catégorie de revenu ; 70 % des ménages ont constitué leur caution par épargne personnelle.

— La majorité de cette catégorie de demandeurs possède des comptes courants et aussi, pour 22 %, des comptes épargne logement.

Habitat existant

Type cour.

1. Habitat évolutif (anciens lotissements DUA)

Objectifs

— Augmenter le niveau de service des quartiers existants des catégories à faibles revenus.

— Encourager la densification de l'habitat existant.

Situation

— Abobo Gare 112 ha. Adjamé Nord 42 ha. Bromakoté 27 ha.

- Début des travaux en 1981, achevés en 1984.
- Population 1982 : Abobo-Gare, 49 700 habitants, Adjamé Nord, 31 499 habitants, Bromakoté, environ 30 000 habitants.

Caractéristiques

— Equipement des sites par un réseau complet d'infrastructures : eaux usées, eaux pluviales, bitumage de la voirie, eau potable, électricité.

— Possibilité et obligation de raccordement aux réseaux pour chaque parcelle (délai 5 ans pour le raccordement).

— Equipements collectifs à l'intérieur des périmètres de restructuration.

Financement

— Côte-d'Ivoire

- BSIE 40 % voies primaires
- FSH 40 % VRD secondaires

— Extérieur

- Banque mondiale 60 % VRD primaires
- US-AID 30 % VRD secondaires

— Principes

- Recouvrement de 50 % des coûts des VRD secondaires et tertiaires sur les propriétaires.

Coûts

— Equipement de terrain : (prix à l'hectare brut F.CFA 1983).

Adjamé, 26 millions/ha

Bromakoté, 46 millions/ha

Abobo, 22 millions/ha

— A la charge des propriétaires :

- recouvrement : Adjamé et Bromakoté, 2 730 F.CFA/m², cessible (F 1982) soit environ 13 650 000 F.CFA pour une parcelle de 500 m². Abobo 1 925 F/m², (F 1982) soit environ 982 F.CFA pour une parcelle de 500 m².
- branchement d'eau potable 22 500 F.CFA (1982)
- branchement sur le réseau d'eaux usées de 96 000 F.CFA pour une cour en rez-de-chaussée et 163 000 F pour une cour avec un étage.
- branchement d'électricité.

Principaux résultats

— Faiblesse de l'animation pour la bonne utilisation des réseaux mis en place. Absence de l'encadrement technique pour effectuer les différents branchements.

— Sous-utilisation des réseaux mis en place, branchements individuels peu ou incomplètement réalisés.

— Un an après les travaux, faible amélioration du niveau de confort dans les parcelles et faible déplacement de population.

— Amélioration en ce qui concerne l'environnement des quartiers mais insuffisance des méthodes d'animation mises en place pour assurer l'entretien des quartiers.

— Programmation du personnel pour faire fonctionner les différents équipements collectifs mis en place ; en 1984 le centre culturel ne fonctionne pas, le centre social est resté plus d'un an sans personnel.

2. Légalisation de plateforme de recasement Port-Bouët II (Yopougon)

Objectifs

— L'aménagement de Port-Bouët II fait partie des opérations de restructuration du projet Banque mondiale (Abobo, Adjamé, Bromakoté). En plus des objectifs cités précédemment l'objectif est aussi dans ce cas de légaliser le statut foncier.

Situation

— Sur le plateau du Banco 40 ha. 1 456 lots.

- début des aménagements en 1981, terminés en 1982 .
- Population 1982 : 22 200 habitants.

Caractéristiques

— La plateforme de recasement (réalisée en 1972 par la SOGEFIHA) se caractérisait par des lots de taille

réduite 150 m². Malgré l'interdiction stipulée dans la lettre d'attribution la majorité des propriétaires avaient construit des logements en dur en vue principalement de les louer.

Financement

— = Cf. projet précédent.

Coûts

— Equipements des terrains (prix à l'hectare brut F.CFA 1983)

• Port-Bouët II : 25 millions/ha.

— A la charge des propriétaires

• recouvrement : Port-Boët II, 2 628 F.CFA/m² cessible (F 1982) soit environ 394 200 F.CFA pour une parcelle de 150 m².

• branchement d'eau potable 22 500 F.CFA (1982).

• branchement sur le réseau d'eaux usées : autour de 60 000 F (toutes les cours sont construites en rez-de-chaussée).

Principaux résultats

— Une mise à jour des propriétaires permet l'établissement de nouvelles lettres d'attribution. La procédure de recouvrement liée à l'obtention de l'arrêté de concession provisoire n'est pas encore mise en place.

— Même observation que pour les autres quartiers faisant partie du même projet.

Création de plateforme de recasement

1. Koumassi : plateforme « Adou Saint Omer »

Objectifs

— Réinstallation des habitants du secteur du canal de Koumassi faisant en 1984 l'objet d'aménagement (il s'agit d'une partie du quartier spontané de Koumassi Poto-Poto).

Situation

— Koumassi Nord Est, plus de 1 500 lots. Début de l'installation en 1983 plateforme entièrement occupée en 1984. Environ 24 000 habitants en 1984.

Caractéristiques

— Opération communale.

— Terrain attribué à titre provisoire situation sur un terrain SETU déjà attribué.

— Parcelles de 150 m².

— Interdiction de construire en dur (interdiction respectée et contrôlée).

— La lettre d'attribution stipule de mettre une plaque sur le logement avec le numéro du lot, de réaliser un puits perdu et de disposer des poubelles sur la rue.

— Redevance de 4 000 F/mois à la mairie par parcelle.

Financement

— Action communale financée par la mairie.

Coûts

— Délimitation des parcelles.

Principaux résultats

— Plateforme située sur un terrain sableux plus salubre que les abords du canal de Koumassi.

— Ramassage d'ordure organisé.

— Les habitants attendent l'autorisation de construire en dur mais la SETU devait en principe reprendre le terrain en juillet 1984.

— La redevance mensuelle versée à la mairie par les attributaires représente environ 40 % du revenu locatif perçu par ces attributaires constructeurs des logements en bois.

2. Port-Bouët-Vridi : plateforme nouveau quartier

Objectifs

— Réinstallation des habitants d'une partie du quartier spontané de Port-Bouët situé à côté de la mairie face à la mer (ancien marché).

Situation

— Port-Bouët plateforme de 8 ha 276 lots en 1983 dont environ 200 sont construits et habités. Réalisation en 1983.

— Population d'environ 3 500 habitants en 1984.

Caractéristiques

— Opération communale.

— Terrain attribué à titre provisoire, situation sur l'emprise d'un terrain SODECI (projet d'une station d'épuration).

— Parcelles 120 m² (10 × 12).

— Interdiction de construire en dur.

Financement

— Action communale.

Coûts

— Délimitation des parcelles

Principaux résultats

— L'attribution des lots semble dans certains cas ne pas avoir touché la population cible.

— Toutes les cours sont construites en parpaings de ciment.

3. Abobo-Nord

Objectifs

— Réinstallation des habitants du quartier d'Abobo 112 ha déguerpis pour la construction du nouveau marché d'Abobo. Les propriétaires ont été indemnisés.

Situation

— Lotissement aménagé sur la partie Nord d'avocatier détruite par l'administration en 1981, début des attributions fin 1982 lotissement en cours d'occupation.

— En 1984, 85 lots occupés environ 2 500 habitants. Total 383 lots.

Caractéristiques :

— Aménagement d'une plateforme viabilisée : drainage, eau potable, électricité, bitumage de la voirie secondaire.

— Lots de 400 à 600 m².

— Lettre d'attribution aux attributaires, procédure de l'immatriculation possible.

Financement

— Projet des opérations de restructuration

— Financement Côte-d'Ivoire, Banque mondiale, USAID (opérations de restructuration).

Coûts

— Equipement du terrain, coût à l'hectare brut (F 1983), 15 millions/ha.

Principaux résultats

— Lotissement dont l'occupation est rapide à partir de l'attribution ■

L'Agence d'urbanisme d'Abidjan fête son premier anniversaire

L'Agence d'Urbanisme d'Abidjan a été mise en place, de fait, début novembre 1983, au sein du BCET (Bureau central d'études techniques, sous la tutelle du ministère des Travaux publics, de la Construction, des Postes et Télécommunications. M. Marcel Belliot de l'Institut

d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France en a pris la direction et une coopération technique doit s'instaurer entre cet organisme et l'Agence.

Cette dernière bénéficie :

- De la part du Ministère :
 - du personnel cadre et non cadre (agents BCET) ;
 - des locaux (Tour administrative D, 12^e étage. Tél. 29.06.80) ;
 - de l'environnement technique et documentaire du BCET et maintenant de la DEP (Direction des études et programmes).
- De la part de la ville d'Abidjan ;
 - d'un budget de fonctionnement ;
 - d'un équipement très complet, tant en mobilier qu'en matériel de dessin et de reprographie ;
 - d'agents non cadres (secrétaire, enquêteurs, chauffeur) ;
 - d'un véhicule de liaison.

Il s'agit donc de moyens relativement importants et d'origine exclusivement nationale.

La dissolution du BCET et la création d'une Direction des études et programmes n'ont pas trop affecté l'Agence, considérée par les autorités ministérielles et municipales comme une structure qui devait être sauvegardée, et qui l'a été. En revanche, la question de son statut est en passe d'être réglée par le ministre des TPCPT.

Le ministère français de la Coopération doit apporter son soutien financier par le biais du Fonds d'Aide et de Coopération.

La mission de l'Agence est essentiellement de :

- suivre et analyser l'évolution de la ville, (Observatoire Urbain), qui aura 5 millions d'habitants en 1990 ;
- maintenir à jour une base de documentation (cartographie, photos aériennes) ;
- informer ;
- participer aux études concernant Abidjan, en matière de planification urbaine et de programmation des équipements.

Quelques exemples d'études en cours ou terminées :

- schéma directeur des marchés d'Abidjan,
- Abidjan : étude site au 1/200 000^e,
- zone remblayée Marcory-Koumassi,
- Gonzagueville, schéma d'aménagement,
- méthodologie de relance de l'Observatoire urbain,
- prospective de répartitions démographiques,
- aménagement du rivage lagunaire Est du plateau,
- photographies aériennes verticales et obliques ■

A. MILLIER

CITÉS AFRICAINES AFRICAN CITIES



N°2 janvier - mars 1985

FR 50 - zone CFA 2.500

B17.797 → B17.812 ed1