

Modèle et types d'habitat à loyers modérés à Abidjan : l'État propose, les habitants et les constructeurs disposent...

Christelle SOUMAHORO

Introduction

A partir de 1950, la ville d'Abidjan enregistra une croissance démographique très importante¹ sous l'influence de courants migratoires nationaux et internationaux. Le plus grand nombre put se loger dans un type d'habitat rudimentaire, produit par le secteur privé et appelé usuellement « cour commune ». La spécificité de cette cour, toujours d'actualité, est d'abriter, sur une même parcelle de terrain, plusieurs familles de locataires qui se partagent les sanitaires et un espace multifonctionnel à ciel ouvert : la cour.

Compte tenu du développement, parfois anarchique, de cet habitat et de la pression sans cesse croissante de la demande en logements, le nouvel État ivoirien décida, après l'indépendance, de promouvoir un modèle de qualité, axé sur le confort, dans le champs de l'habitat à loyer modéré. Le choix de ce modèle n'était pas neutre ; il devait, en effet, permettre à l'habitat de participer d'une image florissante de la capitale tout en améliorant le cadre de vie des familles abidjanaises.

La promotion de ce modèle s'effectua à travers des opérations immobilières bénéficiant de l'aide de l'État. L'arrêt de ces opérations à partir de 1980 pose, dès lors, la question du devenir du modèle d'habitat étatique.

1. De 1950 à 1970, le rythme de croissance s'élevait à 10-11 % par an, ce qui correspondait à un doublement de la population tous les sept ans.

Les logements construits dans le cadre des opérations immobilières se posent-ils toujours comme les uniques garants du modèle ? Le modèle inspire-t-il, au contraire, de nouveaux constructeurs ?

Après avoir retracé les conditions de la promotion du modèle d'habitat étatique, nous évoquerons son devenir à partir des années 80. Notre analyse s'appuiera sur une enquête de terrain menée de 1991 à 1992 auprès d'occupants – près de 200 chefs de familles ont été interrogés dans plusieurs quartiers de la ville – et de constructeurs de différents types d'habitat à loyers modérés.

La promotion d'un modèle d'habitat axé sur le confort

La conception du modèle

Après 1945, la puissance coloniale, soucieuse d'assurer un cadre de vie « décent » à un certain nombre de ses administrés, prit l'initiative de construire des logements. Trois types d'habitat furent livrés, le caravan-sérail², l'immeuble et le pavillon. En dépit de leur différence morphologique, ces types d'habitat présentaient tous trois des éléments de confort. Ceux-ci résidaient, notamment, dans la présence d'équipements tels que les douches et les w.-c., le raccordement à l'eau et à l'électricité. Le premier type d'habitat disposait de sanitaires collectifs, tandis qu'ils étaient individuels pour les deux derniers.

Des opérations immobilières de la puissance coloniale, tout comme celles des pouvoirs publics en France, au début du XX^e siècle, il resta « un type d'habitat et de logement qui servira à arrêter les normes dans ce domaine, ainsi qu'une première définition morphologique qui fera modèle au cours de la période suivante »³.

En effet, la conception du « bon logement » pour le nouvel État ivoirien va s'élaborer, comme naguère, sur la notion de confort et deux des trois types d'habitat livrés précédemment, le pavillon et l'immeuble, en seront les supports.

Une première source de confort doit être offerte par la salubrité du logement. Des matériaux durables tels que le parpaing de ciment et la tôle fourniront une protection contre les infiltrations d'eau et l'humidité en

2. A. Manou Savina (1989 : 310-317) évoque de manière détaillée ce type d'habitat qui est constitué de plusieurs logements entourant une cour à ciel ouvert.

3. J.-P. Flamand (1989) : 140.

même temps qu'une résistance à l'incendie. Pour atténuer l'effet de rayonnement des tôles, les pièces seront équipées de faux-plafond. Des ouvertures dans les pièces principales et une courette à ciel ouvert permettront la circulation de l'air et de la lumière. Enfin, un degré d'équipement minimal sera assuré par le raccordement du logement aux réseaux viaires et la présence des équipements afférents : douche, w.-c., évier, lavoir et lavabo.

Une seconde source de confort doit être offerte par l'intimité du logement. Ainsi, dans un logement conçu à sa taille, la famille disposera-t-elle d'une complète autonomie et liberté par rapport au voisinage. Les équipements et pièces humides – dont la cuisine – seront individualisés (raison pour laquelle le modèle du caravansérail avec équipement collectif ne sera pas retenu). Enfin, les pavillons en bande, seront séparés les uns des autres par des murs de clôtures permettant d'être à l'abri des regards.

La production du modèle

Seule une petite partie des fractions moyennes avait pu accéder aux logements confortables – mais en nombre restreint – de la puissance coloniale. Le nouvel État voulait, désormais, faire grand et beau pour tous ; en conséquence, un appareil de production permettant de produire du logement à grand échelle fut mis en place⁴.

Deux sociétés immobilières, la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière et de l'Habitat) et la SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière), furent chargées de produire des logements en opérations groupées. Par la suite, le dispositif de production du logement se trouva renforcé : furent créées successivement, une structure de collecte et de gestion des fonds publics alloués à l'habitat, l'OSHE (Office de Soutien à l'Habitat Économique), une structure d'équipement des terrains urbains, la SETU (Société d'Équipement des Terrains Urbains) et enfin, une banque de l'habitat, la BNEC (Banque Nationale d'Épargne et de Crédit). Cette dernière fusionna avec l'OSHE.

L'appareil de production, ainsi renforcé, permit la livraison d'environ 5 000 logements par an entre 1971 et 1977⁵.

4. Pour plus de précisions relatives à l'appareil de production voir Ph. Haeringer (1985) ou, encore, M. Djamat-Dubois, N. Kouamé, N. Aloko (1983).

5. Pendant cette période, l'étude des Perspectives décennales (1978) : 256, note que « l'aide de l'État aux sociétés immobilières revêt des aspects multiples et variés » dont des « subventions totales des VRD par l'OSHE-BNEC, l'exonération de la TVA, les avances de trésorerie, les prêts à moyen ou long terme à des taux d'intérêts préférentiels ».

Cependant, ce dernier fut mis en difficulté à partir de 1973. En effet, à cette période, il commença à connaître des dysfonctionnements internes⁶ tandis que la détérioration de la conjoncture internationale (liée à la première augmentation du prix du pétrole) rendit difficile l'octroi de crédits à long terme et à faible intérêt. En 1975, la Caisse centrale de coopération économique se retira du financement du logement. Enfin, en 1980, l'État, affecté dans son budget par une série de facteurs (en particulier la baisse des cours du café et du cacao, l'augmentation du ratio du service de la dette), se désengagea de la production de logements. Ces différents phénomènes eurent un impact négatif croissant sur la production ; en 1978, la SOGEFIHA, qui ne pouvait plus rembourser les prêts consentis, n'eut plus les moyens ni l'autorisation de continuer à construire⁷ ; en 1979, la SICOGI livra sa dernière opération importante de logements sociaux.

La diffusion du modèle

Les sociétés immobilières, soumises à un cahier des charges sévère, livrèrent des logements garants d'un certain confort tout en présentant des loyers abordables⁸.

A ce titre, les logements économiques purent constituer, pour les instances officielles (mais également pour les médias), la référence, le modèle⁹, en matière d'habitat à loyer modéré.

Si modèle il y eut, sa diffusion ne put, cependant, se faire à une échelle très importante. En effet, les logements, en quantité appréciable par rapport à d'autres métropoles d'Afrique de l'Ouest¹⁰, ne représentaient pour-

6. B. Contamin et Y. Fauré (1990 : 213-215), évoquent, dans ce cadre, les difficultés de la SOGEFIHA.

7. Sur le devenir de cette société voir B. Contamin et Y. Fauré : 213-215, *op. cit.*

8. Selon Ph. Antoine, A. Dubresson, A. Manou Savina (1987 : 220), en 1982, le loyer d'un logement économique de 2 pièces à Yopougon pouvait s'élever à 13 000 FCFA, tandis que celui d'un logement de 2 pièces dans une cour commune d'Adjamé pouvait atteindre 15 300 FCFA.

9. Il en fut de même au Sénégal où, d'après A. Osmont (1980 : 105), les logements en opérations groupées « deviennent des modèles » qui « en tant que tels, (...) assument alors partiellement un rôle idéologique, en fournissant l'image de ce que doit être la vie du citadin. »

10. Selon B. Blanc, F. Charbonneau, R. Parenteau (1991 : 10), le parc abidjanais comporte un peu plus de 60 000 logements alors que le parc dakarais, d'après A. Osmont : 97, *op. cit.*, n'en comporterait pas plus de 25 000. A Douala, selon P. Canel, Ph. Delis, Ch. Girard (1984 : 14), les logements construits par les sociétés immobilières ne revêtent « qu'un caractère anecdotique » hormis une opération de 7 500 logements économiques lancée dans les années 80.

tant, en 1980, que 20 % du parc¹¹. L'habitat de cour, « contre-modèle », resta, ainsi, l'habitat prédominant.

Par ailleurs, en dépit de leur loyers modérés et de leur caractère social, les logements accueillirent d'abord des travailleurs du secteur moderne disposant non seulement d'un salaire régulier mais d'un revenu parfois élevé. Il n'y eut donc pas « de logements décents pour tous »¹² mais seulement pour certains !

Si les opérations immobilières ne purent supplanter, voire éliminer l'habitat de cour et loger le plus grand nombre, elles eurent néanmoins un impact certain dans la ville. En premier lieu, elles constituèrent de véritables quartiers (outre des logements, un certain nombre d'équipements collectifs, en particulier des écoles et des marchés, furent construits) qui marquèrent le paysage abidjanais à l'instar du quartier des affaires dit « Petit Manhattan » et des quartiers résidentiels. Elles participèrent ainsi d'un projet urbain caractérisé par une forte volonté de modernisation des infrastructures et de l'habitat.

En outre, en faisant accéder au « bon logement » des catégories moyennes particulièrement revendicatrices en matière de cadre de vie¹³, les opérations immobilières contribuèrent au projet social de l'État : celui de promouvoir des familles, au demeurant bien intégrées au milieu urbain, vers un mode de vie moderne.

Ce bilan relativement positif si l'on considère l'adéquation entre un certain nombre d'objectifs (explicites ou implicites) liés au modèle et les résultats concrets, ne doit, cependant, pas occulter le problème de son devenir souligné par la mutation spatiale du parc de logements économiques.

Le logement économique partagé : un type d'habitat qui traduit la dénaturation du modèle

Mais où est donc passé le confort ?

On assiste, surtout à partir des années 80, à une dégradation d'un certain nombre de logements – en particulier dans les logements en bande

11. Chiffres donnés par M. Prévost (1985) : 26.

12. Tel que le prévoyait le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, dans son allocution, lors de l'ouverture des Journées mondiales de l'Urbanisme en 1969.

13. Le caractère revendicateur de ce groupe est, notamment, souligné à plusieurs reprises par J.-L. Vénard (1978).

faisant partie du patrimoine locatif de la SICOGI – consécutivement à des pratiques sous-locatives : les attributaires des logements accueillent sous leur toit un ou plusieurs cohabitants, d'origines diverses, en contrepartie d'un loyer mensuel. Une chambre est allouée à chaque occupant supplémentaire tandis que les sanitaires et la cuisine sont utilisés collectivement.

Certains locataires officiels – notamment ceux des immeubles – se contentent de sous-louer leur logement sans le transformer mais en modifiant la fonction des pièces ; ainsi, le salon peut-il, par exemple, devenir une chambre dévolue à la location.

Cependant, d'autres locataires – dans les logements en bande – entreprennent de modifier leur logement afin d'en augmenter la capacité d'accueil : deux pièces peuvent être créées, à partir d'une seule par l'édification d'une cloison verticale séparant la pièce en son milieu ; des murs peuvent être détruits pour faire reculer les limites des pièces initiales et en accoler de nouvelles ; celles-ci peuvent empiéter sur l'espace imparti à la cuisine et à la cour ou déborder sur le trottoir (voir figure n° 1 en annexe).

Les réaménagements du logement et sa sur-occupation remettent en cause son confort initial. La surface totale, dont disposaient initialement les premiers occupants, est considérablement réduite ; l'entretien des sanitaires utilisés collectivement laisse à désirer. La circulation de l'air et la lumière sont rares dans les logements qui ont accueilli des pièces supplémentaires débordant sur la cour ou impliquant sa disparition ; quant aux pièces ainsi construites, elles sont minuscules et rudimentaires : elles ne comportent aucun revêtement (de sol ou mural) et il n'existe, parfois, aucune fenêtre.

A travers la pratique de la sous-location, apparaît l'image d'un habitat ayant perdu son caractère mono-familial¹⁴. Le logement économique devient un « logement économique partagé » et se rapproche ainsi de la cour commune tant par le caractère collectif des espaces que par l'aspect rudimentaire des nouvelles constructions.

Le confort remis en question par des « conjoncturés »¹⁵

La sous-location est pratiquée par des chefs de famille présentant différents profils.

Ce sont d'anciens salariés du secteur moderne, aujourd'hui retraités ou au chômage ; leur revenu a donc considérablement baissé ou est

14. Le logement n'est plus occupé uniquement par les membre d'une seule famille fut-elle élargie.

15. Expression née dans la mauvaise conjoncture économique et utilisée pour désigner des populations connaissant des difficultés financières.

devenu inexistant. Notons que leur situation actuelle est directement liée à la crise économique. En effet, en période de croissance, ces chefs de famille jouissaient d'un emploi stable mais, avec la récession, sont arrivés licenciements et mises à la retraite anticipée¹⁶.

Ce sont, aussi, des veuves, des divorcées et des « deuxième bureau » abandonnées¹⁷, ne pouvant plus compter sur l'aide financière de leur partenaire masculin. Dans la nécessité de se prendre en charge, certaines de ces femmes exercent une activité qui leur assure de faibles revenus.

Ce sont, enfin, des travailleurs du secteur moderne ou informel aux revenus réduits ou instables. Pour les premiers, le salaire apparaît comme insuffisant, relativement à l'augmentation de leurs dépenses (notamment des charges liées à l'agrandissement de la famille); quant aux autres, ils ne peuvent compter que sur des revenus incertains liés au type d'activité qu'ils exercent : petits commerçants, manœuvres occasionnels.

Notons que ce dernier groupe n'a pas le profil requis pour être candidat au logement économique; en effet, dans le cadre de son attribution, sont privilégiées la stabilité du revenu et l'appartenance au secteur moderne. De fait, ces habitants atypiques ne se sont jamais présentés devant la commission d'attribution des logements. Ils ont obtenu celui-ci par l'entremise d'un parent au profil requis ayant déposé une candidature officielle. Décédé, ou s'étant retiré au village à sa retraite, ce parent leur a « légué » le logement.

Si les chefs de famille présentent des profils différents, une constante leur est cependant commune; ils disposent d'un revenu mensuel faible, qui se situe majoritairement en deçà de la barre des 60 000 FCFA¹⁸. Cette faiblesse de revenus est liée directement – comme nous l'avons souligné plus haut – ou indirectement – stagnation des salaires, difficultés de trouver ou de maintenir des activités fortement rémunératrices, impossibilité de recourir à l'aide des proches et obligation de se prendre en charge – à la mauvaise conjoncture économique. Ainsi, les chefs de famille se définissent-ils, avant tout, comme des « conjoncturés » dont le revenu s'avère insuffisant pour qu'ils puissent s'acquitter de leur loyer.

Craignant les représailles d'une société gestionnaire « qui ne s'intéresse qu'à son loyer » et qui « vide facilement ses locataires quand ils sont mauvais payeurs », ces chefs de famille trouvent un revenu d'appoint en

16. C. Vidal, M. Le Pape (1986) évoquent amplement ces salariés du parc de logements économiques victimes de la crise économique.

17. Le « deuxième bureau » désigne une femme ayant une relation durable et intime avec un homme marié. Avant la récession économique, ces liaisons extra-conjugales fleurissaient mais, en période de crise, beaucoup d'hommes n'ont plus les moyens financiers de les entretenir.

18. Ces chiffres nous ont été communiqués dans le cadre de notre enquête en 1991/92.

sous-louant leur logement tout en continuant de l'habiter¹⁹. S'élevant au minimum à 8 000 FCFA, les gains tirés de la sous-location représentent donc une aide indispensable pour payer tout ou partie du loyer. Ces gains permettent même – dans le cas d'accueil de plusieurs sous-locataires – de couvrir des postes de dépenses supplémentaires tels que l'eau ou l'électricité.

Réduire leur confort pour accroître leurs revenus, tel a donc été le choix des candidats à la sous-location²⁰.

Évaluation du modèle à partir de la perte du confort

Ce choix s'est fait sous la contrainte ; en témoignent les regrets ou doléances exprimés à la suite de la perte du confort : « je voudrais avoir une cuisine mais je ne peux plus car la place me manque : j'ai transformé la cuisine en chambre » ; « je ne m'habitue pas à vivre dans un logement comme celui-là ; avant, je vivais dans un logement coquet ».

Cette nostalgie du confort montre que sa disparition n'est pas consécutive au fait qu'il soit considéré comme superflu par les habitants. Il y a eu, plutôt, perte de confort car celui-ci s'avère incompatible avec des pratiques visant à apporter des transformations définitives – de structure ou de fonction – du logement pour en élargir la capacité d'accueil²¹.

Outre les « logeurs », d'autres habitants, en transformant un logement qui s'avère « trop petit », ont dû, dans le même temps, renoncer au confort ; c'est le cas, par exemple, de Narcisse Y.²² dont le logement SICOGI de trois pièces accueille un groupe domestique de quatorze personnes puis un atelier de fabrication de sandales. « Entre la fabrique et le groupe domestique, les pièces (...) ont beau avoir été transformées de manière à

19. Si, à notre connaissance, M. Djamat-Dubois, N. Kouamé, N. Aloko : 112 et 127, *op. cit.*, ont été les premiers à signaler l'existence de cette sous-location partielle du logement économique, C. Vidal, M. Le Pape : 64, *op. cit.*, ont été les premiers à la relier à une pratique d'habitant, en mal de ressources. Cette forme de sous-location est très différente de la sous-location totale du logement évoquée par B. Blanc, F. Charbonneau, R. Parenteau : 23 et 42, *op. cit.*, ou encore par Ph. Antoine, A. Dubresson, A. Manou Savina : 219, *op. cit.* En effet, dans ce dernier cas, le locataire officiel, logé ailleurs, sous-loue entièrement son logement à des fins d'accumulation.

20. Leur nombre n'est pas évalué à ce jour, mais on peut imaginer l'ampleur du phénomène quand on sait que chaque licencié, veuve, divorcée ou toute autre personne en difficulté financière (et il en existe en période de crise !) représente un candidat potentiel à la sous-location partielle de son logement.

21. Cette incompatibilité entre confort et transformations du logement n'a pas manqué d'être évoquée dans la récente étude de K. Attahi, B. Loukou, Y. Bazin (1992).

22. Évoqué par C. Vidal, M. Le Pape : 54, *op. cit.*

ce que toute la surface disponible soit récupérée et utilisée, elles sont saturées au point que les déplacements y sont malaisés. »²³

Le modèle d'habitat peut donc être critiqué non sur son apport en confort mais sur le caractère sélectif de cette valeur. En effet, seule la famille nucléaire²⁴, pour laquelle la taille du logement reste suffisante peut bénéficier d'un confort durable. C'était passer, dès lors, outre les spécificités et contraintes de la famille abidjanaise composée d'un groupe domestique élargi puis à la recherche d'activités lucratives telles que la sous-location ou le travail à domicile.

La cour privatisée : un type d'habitat qui s'inspire du modèle

Un effort en faveur du confort

Si le confort disparaît ici, il réapparaît ailleurs. Ainsi, est-il intégré, par des constructeurs privés, dans des logements à « petits loyers »²⁵ se trouvant dans les zones non densifiées et périphériques²⁶ de la ville. Construits en matériaux durables, les logements sont regroupés – par six à dix – sur une même parcelle de terrain ; ils forment ainsi une construction que nous avons dénommée « cour privatisée »²⁷. Cette appellation paraît adéquate compte tenu de la particularité des aménagements qui comportent des analogies avec la cour commune, évoquée plus haut, tout en s'en démarquant (voir figure n° 2 en annexe).

23. *Idem* : 54.

24. Le logement social où qu'il se trouve (en Afrique ou en Occident) a été d'abord conçu pour celle-ci et « sanctionne », de fait, les autres modes de regroupement ; cela fera dire à J. Maglione (1994 : 194 et 196), que « le logement social n'aurait (...) cessé dans l'ombre de vouloir nucléariser les familles » et pour cause il est difficile de « caser » autre chose qu'une famille nucléaire « dans la morphologie rétrécie ou astringente des surfaces du logement social où chaque mètre carré est attribué au compte-gouttes des individus ».

25. Ils peuvent être inférieurs à 10 000 FCFA en 1992.

26. Seules ces zones offrent encore des terrains à prix abordables en raison de leur localisation excentrée et (ou) de leur sous-équipement.

27. Comme nous l'avons souligné dans notre rapport, C. Soumahoro (1993 : 11-14), les zones peu densifiées de la ville accueillent aussi bien des cours privatisées que des cours communes. Nos relevés de l'habitat existant dans un certain nombre de ces zones montrent, cependant, que le taux d'accroissement des premières est supérieur à celui des secondes. Aussi, s'il n'existe à ce jour aucun chiffre permettant de quantifier le phénomène – jusqu'alors méconnu – des cours privatisées, on peut néanmoins affirmer, qu'il prédomine dans un certain nombre de zones non densifiées.

En effet, la concession privatisée, tout comme la cour commune, comporte plusieurs logements locatifs implantés sur la même parcelle de terrain. Cependant, ceux de la cour commune ouvrent sur l'espace cour central multifonctionnel²⁸ partagé par l'ensemble des locataires, alors que chaque logement de la concession privatisée ouvre sur une courette individuelle délimitée par un mur de clôture. C'est dans cette courette qu'ont lieu, désormais, toutes les activités domestiques. Pour la préparation des repas, peuvent y être édifiées des petites pièces servant de rangement aux ustensiles et d'abri en cas de pluie.

D'autre part, dans les cours privatisées, les sanitaires font l'objet d'une « dé-collectivisation » : ils peuvent soit être individuels et internes au logement soit, comme dans les cours communes, être regroupés dans des dépendances et être utilisés par plusieurs familles ; cependant, dans ce dernier cas, le nombre d'utilisateurs est inférieur à celui des cours communes²⁹.

Enfin, dans les cours privatisées reliées aux réseaux viaires, chaque locataire a la possibilité d'avoir un compteur d'eau et d'électricité personnel. Dans les cours communes, par contre, il n'existe qu'un unique compteur d'eau et d'électricité, appartenant généralement au propriétaire de la cour.

La cour privatisée offre donc, comparativement à la cour commune, une privatisation progressive de l'espace et des équipements afférents. Elle se rapproche, dès lors, du logement économique dont les aménagements – compteurs, sanitaires, cuisine et courette – sont individuels.

Des aspirants au confort

Ce type de cour répond à une demande spécifique, celle d'une population qui rejette la vie en cour commune et aspire à un confort qu'entraîne la privatisation de l'habitat.

De la cour commune, cette population ne retient que la saleté des parties collectives, le manque d'espace, la queue devant les sanitaires le matin, le bruit, l'exposition au regard de l'autre : « dans ce genre de cour, si tu manges du sable tout le monde connaît ! ». Mais, est surtout dénoncée une des conséquences de ces différentes nuisances : « les palabres »³⁰. En

28. Servant de lieu de préparation et de prise des repas mais aussi de lieu de séchage du linge, de repos et d'espace de jeu pour les enfants.

29. Selon A. Manou Savina (1995 : 146), dans les cours communes, « la construction du nombre de sanitaires (...) ne dépend pas du nombre de personnes prévu sur la parcelle » si bien que l'on peut compter jusqu'à 33 personnes par douche et 99 pour un w.-c. Dans les cours privatisées, si le nombre de sanitaires peut, également, être inférieur à celui des habitations (et donc des habitants), cette distorsion tend, cependant, à se réduire.

30. Expression qui signifie « querelles ».

effet, on « fait palabre » avec un voisin que l'on ne supporte plus car on le juge trop bruyant, trop sale, trop lent : « il dure³¹ dans la douche », trop curieux : « il s'occupe de la vie des autres ».

A l'inverse, la cour privatisée isole chaque occupant de son voisin. Ainsi, a-t-il le loisir d'apprécier la tranquillité et la liberté qu'apporte le fait d'être « chacun dans son chacun »³² et « seul sur son compteur ».

La recherche du confort, basée sur une privatisation de l'espace, peut-être reliée à un certain profil socio-économique.

Les cours privatisées sont occupées par des chefs de famille ivoiriens, dont la majorité est composée de salariés du secteur moderne ; ceux-ci sont jeunes et sont arrivés récemment – dans les années 80 – sur le marché du logement. Si leur revenu est stable, il est cependant limité ; il oscille, en effet, majoritairement entre 60 et 89 000 F CFA³³.

Cette population, bien intégrée au milieu urbain par l'emploi mais aussi par l'expérience de la vie citadine (certains sont nés à Abidjan, d'autres y habitent depuis plus de 10 ans ; d'autres, encore, sont arrivés plus récemment mais ont résidé dans une ville de l'intérieur), aspire à un cadre de vie offrant un minimum de commodités de type moderne, telles qu'elles sont proposées par le logement économique. Cependant, celui-ci s'avère désormais inaccessible puisque le parc est aujourd'hui saturé et que la production en est stoppée.

Ces exclus du parc public, limités dans leurs revenus, se tournent dès lors vers le secteur privé, à la recherche d'un produit de substitution. Proche, par ses aménagements, du logement économique tout en proposant des loyers accessibles, la cour privatisée leur apparaît comme une possibilité de logement convenable.

Un seul inconvénient, peut-être, à ce type d'habitat : sa localisation dans des quartiers excentrés qui peut entraîner une augmentation des frais relatifs aux déplacements journaliers ; en particulier, ceux occasionnés par l'emploi. En réalité, ces difficultés sont contournées de différentes manières par les travailleurs : certains salariés du secteur moderne ont trouvé des emplois dans leurs communes de résidence ; d'autres bénéficient d'une prise en charge partielle du poste « transport » par leur employeur.

31. Le verbe « durer » signifie passer beaucoup de temps à faire quelque chose.

32. Version abidjanaise de l'expression « chacun chez soi ».

33. Ces chiffres nous ont été communiqués dans le cadre de notre enquête en 1991/92.

Évaluation du modèle à partir de la demande en confort

La production des cours privatisées montre que le modèle d'habitat étatique est ici implicitement reconnu même s'il est ré-interprété³⁴. Cette pérennité du modèle est assurée grâce à des constructeurs privés mais surtout grâce à des habitants sensibles à la valeur de confort qu'il véhicule. La sensibilisation au confort s'est effectuée de manière progressive chez les citadins : elle a été autorisée par la prégnance du modèle à travers une production s'étalant sur une vingtaine d'années, mais aussi à travers le soutien constant des médias décrivant les types d'habitat non conformes au modèle.

Réussir à donner le goût du confort aux citadins – en particulier aux salariés bénéficiant jusqu'alors d'un accès privilégié au logement économique – telle a été l'une des incontestables conséquences de la diffusion du modèle d'habitat.

Dès lors, la cour commune, perçue comme un « contre-modèle », pouvait certes demeurer et « pour longtemps la forme dominante de l'urbanisation abidjanaise »³⁵ mais non plus l'unique ! La cour privatisée apparaît, en effet, comme une alternative nouvelle au logement. Elle tire amplement parti à la fois du besoin de confort et de la pénurie aggravée de logements économiques depuis le début des années 1980.

Conclusion

Entre 1963 et 1979, l'État contribua financièrement à la mise en place d'un dispositif permettant la production de logements à loyers modérés, dits économiques. Ces logements, d'inspiration occidentale et d'assez bonne qualité constituèrent un modèle d'habitat axé sur le confort.

En 1980, face à la diminution des financements extérieurs et au désengagement de l'État, la production de logements s'arrêta.

L'action de l'État, dans le champ de l'habitat, a eu des résultats non négligeables : les logements économiques forment un parc dont l'étendue est exceptionnelle pour l'Afrique de l'Ouest et accueillent un nombre conséquent de citadins aux revenus stables. De surcroît, conformément

34. Si les cours privatisées intègrent certaines prestations, source de confort, elles en ignorent d'autres ; ainsi le degré d'isolation thermique et acoustique est-il bas, la circulation de l'air à l'intérieur de la parcelle est-elle compromise par un degré de coefficient d'occupation du sol très élevé.

35. Ph. Antoine, A. Dubresson, A. Manou Savina : 265, *op. cit.*

aux vœux de l'État, le modèle d'habitat axé sur le confort a participé tant d'un projet urbain que de société en assurant la modernisation des espaces et des modes de vie.

Ce bilan, relativement positif, ne doit cependant pas masquer la crise actuelle du modèle. En effet, à la crise de production du logement économique en 1979, a succédé, à partir des années 80, une crise dans son utilisation : au détriment de son confort initial, le logement économique est transformé en « logement économique partagé » dans le cadre de l'accueil de sous-locataires. La disparition du confort n'est pas relative à son inanité mais au fait qu'il s'avère incompatible avec un besoin de conquérir le maximum d'espace habité à des fins de rentabilité. En effet, la pratique de la sous-location partielle du logement est génératrice de revenus. Elle vise à compenser leur diminution, voire leur absence, depuis la récession économique des années 80.

Ainsi, le modèle d'habitat axé sur le confort n'est-il pas remis en cause tant qu'il s'adresse à des habitants qui peuvent faire primer cette valeur sur la densification du logement.

Cette valeur de confort est à l'origine des cours privatisées, habitat locatif à loyers modérés qui constitue, à partir des années 80, un « ersatz » de logement économique. Ce type d'habitat, qui s'inspire du modèle, est produit par des constructeurs privés. Ceux-ci répondent à une demande en confort exacerbée par l'arrêt des opérations immobilières.

La ré-appropriation du modèle d'habitat étatique par un secteur privé qui loge une majorité de locataires interpelle les professionnels de l'urbain et, surtout, les décideurs. Par le passé, ces derniers n'ont accordé que peu de soutien à la cour commune³⁶. Qu'en sera-t-il, désormais, pour la cour privatisée ? Ce produit de substitution au logement économique, peut-il leur apparaître comme un nouveau type d'habitat non seulement à tolérer mais à promouvoir ?

Bibliographie

- ANTOINE Ph., DUBRESSON A., MANOU SAVINA A., 1987, *Abidjan « côté cours »*, Karthala/ORSTOM, Paris, 274 p.
- ATTAHI K., LOUKOU B., BAZIN Y., 1992, *L'analyse des pratiques spatiales dans l'habitat économique à Abidjan*, CRAU-CRDI, Abidjan, 104 p.

36. Selon l'étude des Perspectives décennales : 264, *op. cit.*, ce type d'habitat n'a mobilisé que 17 % des investissements publics dans la construction, entre 1973 et 1977, tandis que le logement social en a mobilisé 46 %.

- BLANC B., CHARBONNEAU F., PARENTEAU R., 1991, *Habitat économique : modernisation et promotion sociale à Abidjan*, Conseil de recherches en sciences humaines du Canada, Montréal, 175 p.
- CANEL P., DELIS Ph., GIRARD Ch., 1984, *Construire la ville africaine : histoires comparées de chantiers d'habitation autoproduits à Douala et Kinshasa*, Adret, Paris, 308 p.
- CONTAMIN B., FAURÉ Y., 1990, *La bataille des entreprises publiques en Côte-d'Ivoire, l'histoire d'un ajustement interne*, Karthala-ORSTOM, Paris, 369 p.
- DJAMAT-DUBOIS M., KOUAMÉ N., ALOKO N., 1983, *Les logements économiques à Abidjan, une politique d'habitat du grand nombre en Côte-d'Ivoire*, CRAU, Abidjan, 188 p.
- FLAMAND J-P., 1989, *Loger le peuple, essai sur l'histoire du logement social*, La Découverte, Paris, 369 p.
- HAERINGER Ph., 1985, « 25 ans de politique urbaine à Abidjan où la tentation de l'urbanisme intégral », *Revue politique africaine*, n° 17, Karthala, 20-40.
- MAGLIONE J., 1994, *Quartiers et cultures populaires face à la modernité et aux aménageurs*, PUG, Grenoble, 502 p.
- MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS, DES TRANSPORTS ET DE LA CONSTRUCTION, 1978, *Perspectives décennales d'Abidjan*, rapport de première phase, Abidjan, 456 p.
- MANOU SAVINA A., 1985, *Politiques et pratiques urbaines à Abidjan*, Thèse de doctorat de 3^e cycle, Université de Paris I, 1985, tomes 1 et 2, 445 p.
- MANOU SAVINA A., 1989, « Éléments pour une histoire de la cour commune en milieu urbain », *Tropiques, lieux et liens*, ORSTOM, Paris, pp. 310-317.
- OSMONT A., 1980, « Modèles culturels et habitat. Étude de cas à Dakar », *Anthropologie et société*, vol. 4, n° 1, Université de Laval, pp. 97-73.
- PREVOST M., 1985, « Politique de l'habitat : d'un âge à un autre », *Cités africaines*, n° 2, janvier-mars : 24-28.
- SOUMAHORO C., 1993, *Analyse des filières de production de terrains urbains et de logement, Caractérisation des cours modernes*, AUA-DCGTx, Abidjan, 58 p.
- VENARD J.-L., 1978, « Pour un développement cohérent de la ville d'Abidjan », *Afrique industrie*, n° 169, 53-66.
- VIDAL C., LE PAPE M., 1986, *Pratiques de crise et conditions sociales à Abidjan 1979-1985*, ORSTOM/CNRS, Abidjan, 102 p.