

CPL 092/11

LES EN-HAUT DES EN-BAS  
ET LES EN-BAS DES EN-HAUT  
CLASSES MOYENNES ET URBANISATION  
A ABIDJAN (CÔTE-D'IVOIRE)

par Annie MANOU SAVINA\*, Philippe ANTOINE\*\*,  
Alain DUBRESSON\*\*, Alphonse YAPI DIAHOU\*\*\*

Au développement du capitalisme correspondent, dans les sociétés occidentales industrialisées, une généralisation du salariat ainsi qu'une différenciation progressive au sein de ce dernier, liée à l'écart croissant entre types de travail et de fonctions (travail manuel et intellectuel, fonction d'autorité et tâches d'exécution), en partie induit par les progrès technologiques. Ainsi sont apparues des catégories nouvelles, dites « intermédiaires » ou « moyennes », souvent définies en fonction du procès de travail par rapport aux ouvriers ou à la bourgeoisie<sup>1</sup>, et qui se rapprochent des premiers par la non-possession des moyens de production mais dont les liens avec la seconde sont étroits (fonctions de direction ou d'encadrement, privilèges et niveau de vie), d'autant plus qu'une partie de leurs ressources correspond en fait à une redistribution partielle du revenu du capital. La composition du salariat a été profondément modifiée depuis le XIX<sup>e</sup> siècle avec la diminution absolue du nombre de travailleurs dans le secteur primaire, leur diminution relative dans le secteur secondaire et l'augmentation massive des emplois tertiaires, localisés dans les villes et perçus comme les nouvelles chances d'ascension sociale : c'est dans les

\* BCET, Bureau Central d'Etudes Techniques, départ. Urbanisme, 05 BP 2135, Abidjan.

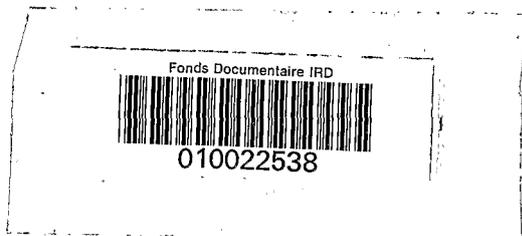
\*\* ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, 04 BP 293, Abidjan 04.

\*\*\* Ecole Normale Supérieure, Abidjan.

1. Mais qui demeurent un « objet fuyant », cf. Débat sur les couches moyennes, in *Revue française de Sociologie*, avril-juin 1983, XXIV, 2, p. 317.

*Revue Tiers Monde*, t. XXVI, n° 101, Janvier-Mars 1985

FRA



Fonds Documentaire IRD  
Cote : B \* 22538 Ex : 7

services et la fonction publique que sont nées les nouvelles classes moyennes, lesquelles, malgré la diversité des revenus, ont réussi à constituer une épargne et à transmettre un patrimoine. Leur ascension s'est accompagnée du recul, certes inégal, des « anciennes » classes moyennes (travailleurs indépendants, artisans, commerçants) : malgré quelques résistances (petit commerce alimentaire urbain) depuis le début du siècle, « il est caractéristique de voir que l'hérédité du métier se perd... les fils d'artisans se dirigent vers les emplois du tertiaire pour éviter de tomber dans le prolétariat »<sup>2</sup>.

Dans les sociétés africaines aux économies dépendantes, le développement du salariat est sans commune mesure avec celui connu dans le monde occidental, et les emplois urbains restent, en majorité, des emplois non salariés. Les économies urbaines ont longtemps été pensées et présentées comme duales, constituées de deux secteurs étanches, l'un « moderne » et extraverti fonctionnant par et pour les expatriés et les élites nationales, l'autre « informel » animé par et pour le plus grand nombre. La réalité est beaucoup plus complexe<sup>3</sup> et les articulations fonctionnelles entre les deux secteurs sont multiples, tant dans le domaine de la production que dans celui de la distribution du revenu<sup>4</sup>. Dès lors, le problème majeur de l'identification des catégories sociales urbaines est posé, et en particulier celui des classes dites « moyennes » dont l'existence semble pourtant perçue dans sa diversité et exprimée, en Côte-d'Ivoire, par le langage populaire : *les en-haut des en-bas, les en-bas des en-haut*.

### 1. Les classes moyennes à Abidjan, une identification difficile

Ainsi que l'a définie Y.-A. Faurée<sup>5</sup>, la stratégie ivoirienne de développement repose sur l'intégration du pays dans le système d'économie capitaliste mondiale. Le modèle adopté dynamise les structures héritées de la colonisation, et se caractérise par une dépendance vis-à-vis de l'extérieur aussi bien par le poids des capitaux, de la main-d'œuvre et des cadres techniques étrangers que par le choix de l'agriculture d'exportation comme base de la croissance. Cette dernière a été doublement remar-

2. *Histoire de la France urbaine*, IV : *La ville de l'âge industriel*, 6 : *Les citadins, les classes et les luttes sociales*, p. 538, Le Seuil, 1983, 665 p.

3. I. Deblé et Ph. Hugon, *Vivre et survivre dans les villes africaines*, Paris, IEDES, PUF, 1982.

4. C. de Miras, Le secteur de subsistance dans les branches de production à Abidjan, *Tiers Monde*, t. XXI, n° 82, avril-juin 1980, p. 353-372.

5. Y.-A. Faurée, J.-F. Médard, *Etat et bourgeoisie en Côte-d'Ivoire*, Karthala, 1982.

quable par son ampleur et par sa durée — plus de 7 % par an en volume entre 1950 et 1978 —, ce qui a permis d'assurer un budget équilibré et un revenu national croissant tout en dégageant d'importants moyens de financement. L'accroissement rapide des échanges de biens et de services et la monétarisation de l'ensemble des secteurs d'activité se sont accompagnés d'une croissance urbaine accélérée, qui peut être interprétée comme la conséquence et le signe de la croissance économique, mais dont le rythme ne s'est pourtant pas ralenti depuis 1978 alors que tous les indicateurs économiques nationaux témoignent de l'état de crise.

La métropole abidjanaise est le produit du modèle adopté : dès 1960, la conjonction d'un remarquable outil portuaire et des fonctions de capitale politique et administrative a été perçue comme un atout décisif pour la constitution progressive d'un pôle de croissance<sup>6</sup>. En 1975, Abidjan fournissait 46,7 % de la valeur ajoutée de l'ensemble du pays (64,7 % pour le secteur secondaire, 71,4 % pour le tertiaire) et représentait 38,4 % de la formation brute de capital fixe, 49 % de la consommation finale des ménages et 67 % de celle des ménages urbains.

C'est au sein du monde des salariés, dont les revenus peuvent être considérés comme « moyens » en référence aux échelles de rémunération, qu'il paraît pertinent *a priori* de rechercher l'existence de catégories constitutives des classes moyennes. En effet, les employés, cadres et techniciens du secteur public et para-public, de l'industrie et plus généralement du secteur tertiaire moderne sont placés dans les mêmes conditions objectives de travail que leurs homologues des pays industrialisés (définition des tâches, découpage horaire du temps de travail, hiérarchie et rapports d'autorité). Mais, outre les décalages historiques signalés par J.-M. Gibbal<sup>7</sup> (ascension rapide des jeunes diplômés au lendemain de l'Indépendance, dans un contexte d'assez forte mobilité sociale), il faut souligner que les pratiques dans la fonction publique et les interprétations multiples de la fonction travail dans les entreprises modernes rendent difficile toute assimilation simple aux classes moyennes européennes ou américaines. Entrer dans les rouages d'un appareil d'Etat (sans contre-pouvoir syndical), même à un rang modeste, c'est pouvoir bénéficier non seulement d'une rémunération mensuelle sûre et constante, mais aussi accéder à une gamme de possibilités directes ou indirectes d'enrichissement, à une autre échelle, certes, mais à l'image et à l'exemple de la

6. A. Dubresson, *Les zones industrielles d'Abidjan, 1 : Nature et localisation du parc manufacturier*, ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, 1983, 116 p. + annexes.

7. J.-M. Gibbal, *Citadins et villageois dans la ville africaine, l'exemple d'Abidjan*, PUC, Maspero, 1974, 378 p.

bourgeoisie d'Etat<sup>8</sup>. La pratique quotidienne du poste de travail, privé ou public, ne peut être isolée ni de l'environnement économique (inflation persistante, politique rigoureuse des salaires) ni des stratégies de groupe et de la pression permanente exercée par les structures de parenté sur le salarié, lequel, pour faire face aux sollicitations multiples, doit nécessairement avoir recours à d'autres sources de revenu, comme la plupart des citoyens placés, du fait de la perception extérieure de leur condition urbaine, en position de redistributeurs occasionnels (baptêmes, cérémonies, deuils) ou permanents. L'aide directe à la famille, présente ou non dans la ville, est considérée comme une action normale ou au contraire comme une contrainte difficilement supportable, mais elle n'en demeure pas moins une pratique courante. La participation à divers réseaux associatifs, sur des bases villageoises, ethniques ou régionales, qui par ailleurs ne peuvent être interprétés comme des survivances ou des phénomènes de ruralité urbaine tant les rapports entre pôles ruraux et pôles urbains sont complexes<sup>9</sup>, amplifie et multiplie les sollicitations extérieures. Ainsi, rares sont les agents de l'Etat et les salariés de rang moyen qui peuvent compter sur leur seul revenu salarial pour assurer d'une part leur nécessaire reproduction ainsi que celle de leur propre unité de résidence, et répondre d'autre part aux demandes issues des structures parentales ou associatives.

La multiplicité et l'hétérogénéité des groupes intermédiaires constitués d'actifs non salariés posent encore plus de problèmes, sinon d'identification, du moins d'évaluation numérique des classes moyennes. Si le débat sur les rapports entre l'« ancien » et le « moderne » est aujourd'hui dépassé, il n'est pas inutile cependant de rappeler que l'organisation sociale des groupes intermédiaires ne peut relever d'une terminologie réductrice (« strates traditionnelles ») : les commerçants dioula spécialisés dans le négoce de la cola ou les grossistes en produits vivriers desservant les actuels marchés urbains pérennisent d'anciens réseaux ou des modalités de négociation, d'achat et de revente largement héritées tout en utilisant les systèmes modernes de communication et de services. Bien que les artisans fonctionnant en reproduction élargie soient peu nombreux (secteur de transition de C. de Miras), les articulations avec la sphère moderne d'activité (achats de matières premières, récupération, clientèle) sont fréquentes. Parmi les intermédiaires « nouveaux » émergent ceux qui bénéficient d'une rente foncière et/ou immobilière liée au marché

8. C. de Miras, *L'entrepreneur ivoirien ou une bourgeoisie privée de son état*, ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, déc. 1980, 33 p.

9. J.-P. Dozon, Les métamorphoses urbaines d'un « double » villageois, *Cahiers d'études africaines*, XXI, 1-3, 1981-1983, p. 389-403.

locatif d'une agglomération bimillionnaire, mais les modalités de distribution du revenu locatif sont complexes : la sous-location est couramment pratiquée dans les logements économiques construits par les sociétés d'Etat, le système des baux administratifs (supprimé en février 1983) ouvrait de nombreuses possibilités d'enrichissement et, dans les quartiers non lotis par l'administration, le propriétaire d'un logement loué n'est pas toujours considéré comme le légitime détenteur des droits sur la terre, et il n'est pas rare qu'un versement spécifique à l'occupation du sol s'ajoute au loyer pour la construction.

Dans ces conditions, il est difficile de mesurer réellement l'importance et le poids relatif des catégories assimilables aux classes moyennes. Mais à partir de l'analyse des résultats de l'enquête démographique à passages répétés<sup>10</sup> réalisée entre mars 1978 et août 1979, il est possible de donner des ordres de grandeur, par catégories, les chefs de ménage n'ayant pu être classés selon leur profession exacte. L'ensemble des cadres, enseignants et employés diplômés et qualifiés du secteur tertiaire, regroupait 24 200 ménages, soit 166 000 résidents, desquels il faut soustraire les collatéraux hébergés et le personnel de maison (environ 36 000 individus): 131 000 personnes appartenaient donc à ce noyau de base constitutif des classes moyennes, soit 10,7 % de la population urbaine. En y ajoutant la catégorie des entrepreneurs et commerçants modernes, propriétaires d'un certain capital, et dont le comportement est proche des catégories précédentes, on obtient 29 800 ménages et 136 000 résidents, soit 11,2 % de la population totale. Est-il légitime d'inclure dans les classes moyennes les salariés qualifiés du secteur secondaire, employés mensualisés, agents de maîtrise et ouvriers qualifiés travaillant dans les usines ? Non, est-on tenté de répondre, en regard de la place occupée dans les rapports sociaux de production; pourtant de nombreux auteurs n'hésitent pas à classer ces travailleurs qualifiés dans les catégories moyennes, en partant d'une stratification fondée sur le revenu, élément clé de la reproduction sociale dans la ville, mais critère dont la pertinence est discutable (le revenu n'est pas toujours significatif du mode de vie : ainsi de grands commerçants ou transporteurs malinké continuent-ils de vivre de façon « traditionnelle »). Si l'on intègre toute la population des employés qualifiés (sans les ouvriers) dans les classes moyennes, ces dernières comprenaient alors, en 1978, 50 600 ménages et 345 000 personnes, soit 28,3 % de la population abidjanaise. Ces hésitations numériques prouvent à quel point la réalité des classes moyennes reste difficile à appréhender, alors qu'histo-

10. P. Antoine, C. Herry, *Enquêtes démographiques à passages répétés*, MPI, Direction de la Stat., ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, 1982, 419 p.

riquement leur poids relatif grandit : au recensement de 1955, 204 Africains seulement pouvaient prétendre à un statut de cadre, d'enseignant ou de profession libérale, soit 0,48 % des actifs masculins; en 1978, 4,6 % des actifs masculins africains relèvent de ces catégories, c'est-à-dire dix fois plus en valeur relative. En 1955, les classes moyennes, composées en majorité d'Européens, ne représentaient guère plus de 2 % de la population de la ville.

Comme la plupart des Abidjanais, les salariés moyens, les commerçants et artisans ainsi que les intermédiaires multiples sont des néo-citadins, plus rarement des citadins de première génération, dont tout le processus d'insertion en ville concourt à l'existence d'obstacles à la constitution en classes sociales, entendues comme des « groupes sociaux homogènes et hiérarchisés dont les membres occupent une position semblable dans le processus de production et ont conscience de partager des intérêts communs »<sup>11</sup>. L'extrême diversité des positions relatives à un processus de production par ailleurs complexe, puisque « l'Etat est au centre de l'accumulation privée »<sup>12</sup>, et dans lequel il faudrait pouvoir inclure les modalités de fonctionnement de l'artisanat de transition, et surtout l'absence apparente d'une conscience de classe — sauf sans doute au sein de la bourgeoisie d'Etat — ou de manifestations concrètes de cette conscience dont le syndicalisme actuel ne saurait témoigner interdisent d'appliquer la « camisole de force de la terminologie »<sup>13</sup>. Sans rouvrir le débat théorique sur la problématique des classes dans les sociétés africaines (les conflits actuels sont-ils autres que des conflits de classe ?), et même si les discours ou les écrits officiels reprennent parfois temporairement la terminologie<sup>14</sup>, il est difficile d'identifier un groupe social homogène « moyen » manifestant et créant « en certains moments, étant donné ses rapports avec les relations de production, les conditions de son intervention consciente dans l'histoire pour réaliser un idéal d'homme et organiser l'ensemble des relations entre les hommes »<sup>15</sup>. Pourtant, sans relever d'actions toujours consciemment organisées, sauf parmi les intellectuels, un certain nombre de pratiques urbaines témoignent bien de l'existence de catégories sociales qu'on ne peut assimiler ni aux

11. J.-M. Gibbal, 1974.

12. C. de Miras, 1980.

13. Intervention de M. Goldmann, discours de clôture et discussion, in *Les classes sociales dans le monde d'aujourd'hui*, *Cahiers internationaux de Sociologie*, XXXIX, juillet-décembre 1965, p. 228.

14. « La PME ivoirienne devra participer à la formation des classes moyennes dont la Côte-d'Ivoire manque encore », peut-on lire dans la loi Plan de développement économique, social et culturel, 1967-1971, p. 78 (cité par C. de Miras, 1980).

15. M. Goldmann, *op. cit.*, p. 229.

classes populaires ni à la bourgeoisie d'Etat, et qui assoient, défendent ou légitiment leur poids dans la ville en menant des stratégies diverses, au cœur desquelles se trouve la question du logement.

## 2. *Les classes moyennes, le logement et l'Etat*

Le paysage urbain abidjanais témoigne de la réalité sociale d'un groupe intermédiaire. Entre les somptueuses villas-jardins dont les lotissements sont équipés en infrastructures de base et où les densités de population sont faibles (Cocody, Deux-Plateaux) et l'habitat en concession des lotissements sommaires, sous-équipés, à fortes densités (Abobo-Gare, Treichville), existe en effet un type d'habitat particulier, construit surtout par les sociétés immobilières publiques, dont le quartier le plus représentatif est situé sur le plateau du Banco, à l'ouest de l'agglomération, mais qu'on retrouve disséminé par îlots dans plusieurs quartiers de la ville. Cependant, les classes moyennes abidjanaises ne logent pas uniquement dans l'habitat édifié par l'Etat et elles apparaissent aussi comme des productrices de l'urbanisation. Pour comprendre l'une et l'autre de leurs relations au construit urbain, un bref rappel historique des bases sociales de l'Etat et de la politique d'urbanisation est nécessaire.

La première génération de militants politiques ivoiriens était constituée de grands planteurs, réunis dans le Syndicat agricole africain, fondé en 1944. Dans les générations suivantes, on retrouve des hommes dont le revenu provient des activités urbaines, essentiellement de l'administration; ces derniers ont progressivement élargi les bases du PDCI (Parti démocratique de Côte-d'Ivoire, parti unique), car la rémunération et la promotion administratives ont souvent été accompagnées par des attributions de concessions urbaines; l'appareil d'Etat a ainsi favorisé un élargissement de sa base sociale initiale en privilégiant d'abord l'élite administrative, puis d'autres catégories tirant leurs ressources du secteur moderne de l'économie urbaine : à la base foncière rurale du pouvoir politique est donc venue progressivement s'ajouter une assise foncière urbaine<sup>16</sup>. Par le modèle économique et social choisi, par l'octroi de privilèges urbains et par le laisser faire devant certaines pratiques, l'Etat a donc largement contribué à l'élargissement et à l'enracinement urbain des classes moyennes : comment et avec quelles conséquences ?

Les choix économiques effectués ont eu des implications évidentes

16. M. A. Cohen, *Urban Policy and political conflict in Africa : a study of the Ivory Coast*, The University of Chicago Press, 1974.

en matière d'habitat et d'urbanisme : la « modernisation » — thème dérivé du modèle occidental d'organisation sociale auquel les classes moyennes sont les plus réceptives — est l'idée force exprimée dans tous les discours des responsables politiques. En 1965, F. Houphouët-Boigny déclarait, lors du Congrès du PDCI : « Notre but est l'élimination de tous les taudis de Côte-d'Ivoire dans la prochaine décennie. » En 1969, le ministre de la Construction et de l'Urbanisme, Goly Kouassi, soulignait : « Nous voulons un urbanisme dynamique afin d'accélérer la promotion de nos villes et d'inciter les investisseurs à des réalisations de qualité. Chaque opération entraîne un effet multiplicateur sur le développement de nos villes, par l'effet d'émulation qu'elle crée... Les Ivoiriens ont conscience de l'immensité de la tâche, mais ils savent qu'il ne peut y avoir de progrès social sans la construction de logements décents pour tous. C'est pourquoi le gouvernement et la population autorisent un financement et un effort humain importants pour doter le pays d'un habitat qui reflète l'image d'une nation en plein développement »<sup>17</sup>. L'idée d'habitat « moderne » intègre un mode de vie organisé autour de la famille nucléaire, à l'image des structures familiales occidentales contemporaines. Cette idée est illustrée par des images-guides, transmises par les médias, dont le meilleur exemple est la publicité de la BNEC (Banque nationale d'Épargne et de Crédit), massivement utilisée pour encourager l'épargne logement dont les ménages aux revenus stables procurés par des emplois dans la sphère moderne d'activité constituent la principale clientèle. Le modèle d'habitat et de vie peut être schématisé par une échelle de modernisation, au bas de laquelle se trouve l'habitat en concession des quartiers populaires, où plusieurs ménages partagent la même cour, les mêmes sanitaires, la même cuisine, et au sommet de laquelle se trouve la villa, image parfaite de la réussite sociale. La modernisation n'a pas induit, par contre, la nucléarisation des structures familiales; bien au contraire, c'est dans l'habitat économique moderne, et dans une moindre mesure dans l'habitat résidentiel, que prédomine la famille élargie (75 % des ménages), la présence de collatéraux traduisant la persistance des liens de solidarité avec la famille traditionnelle et la communauté villageoise d'origine.

Dans cette échelle de modernisation, l'habitat économique occupe une place particulière : l'effort financier consenti pour sa mise en place a été considérable puisque, entre 1973 et 1977, 46 % des sommes investies dans la construction de logements ont été consacrées à l'habitat économique des sociétés immobilières publiques, pour 23 % des logements construits. Comme la dénomination choisie l'indique, ces logements

17. In *Coben*, 1974.

étaient destinés en priorité aux « économiquement faibles »; or, en 1977, le revenu moyen mensuel des ménages y résidant s'élevait à 91 200 F CFA, alors que le revenu moyen mensuel des ménages abidjanais était estimé à 71 200 F CFA<sup>18</sup>. Le profil des locataires des logements économiques de Yopougon a été décrit dans des travaux récents<sup>19</sup> : les chefs de ménage sont jeunes (25 à 35 ans), et ont une pratique urbaine et une connaissance de la vie citadine bien antérieures à leur arrivée dans le quartier, tout en gardant des liens étroits avec les milieux villageois d'origine (accueil des collatéraux); 84 % d'entre eux ont été scolarisés et la majorité occupe des emplois salariés, avec une prépondérance d'employés, de techniciens et d'agents de maîtrise. Le taux d'équipement en biens de consommation durables est élevé (télévisions, réfrigérateurs, cuisinières à gaz, ventilateurs) et 1 ménage sur 6 possède une voiture.

Il y a donc bien eu un large détournement du logement économique au profit des classes moyennes. Cela ne signifie nullement que la satisfaction de ces dernières soit totale; la forme architecturale des divers types de logements proposés (collectifs horizontaux, verticaux, duplex) est souvent inadaptée à la structure familiale actuelle : l'exiguïté spatiale et les équipements conçus pour des usages individuels ne peuvent convenir aux besoins, aux dimensions et aux pratiques quotidiennes des familles. Les chefs de ménage ont bien souvent procédé à d'importantes modifications de l'installation initiale, en redéfinissant par exemple les fonctions de certaines parties de la demeure (réaménagements de la cour intérieure, récupération de l'espace public sous diverses formes), mais le départ du quartier n'est pas envisagé, faute de moyens financiers.

Le financement de l'habitat mis en place à partir de 1968 a permis de drainer une partie importante des fonds publics et privés au bénéfice des salariés du secteur moderne. L'aide financière de l'Etat a été surtout consacrée au logement économique : par l'intermédiaire du BSIE (Budget spécial d'Investissement et d'Equipement), l'Etat a en effet orienté une partie de ses ressources fiscales vers un fonds destiné à financer les opérations d'habitat économique<sup>20</sup>. Ce financement a eu des formes multi-

18. *Perspectives décennales de développement d'Abidjan*, rapport de première phase, RCI, MTPCU, 1977.

19. A. Yapi Diahou, *Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan : l'urbanisation de Yopougon*, thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Université de Toulouse-Le Mirail, 1981, 322 p. multigr.

20. Appareil de production de logements économiques mis en place par l'Etat :

*Appareil financier* : la BNEC (Banque nationale d'Epargne et de Crédit), société d'Etat créée en 1975, gère le FSH (Fonds de Soutien de l'habitat, constitué par des ressources fiscales affectées au logement économique). En 1968, l'OSHE (Office de Soutien à l'habitat économique, établissement public sous tutelle du ministre des Finances) gérait les ressources fiscales affectées; l'OSHE est transféré à la BNEC, dissous et remplacé en 1977 par le FSH ;

ples : subventions sur l'équipement des terrains, exonération de taxes, bonifications d'intérêts sur les emprunts contractés par les sociétés immobilières. En 1977, l'étude des PDA a évalué approximativement l'aide de l'Etat, pour les conditions financières faites à la SICOGI, à 60 % du coût total de la construction d'un logement économique<sup>21</sup>. Par ailleurs, la vente aux particuliers d'une partie des terrains à bâtir équipés par la SETU se fait au prix coûtant et non au prix du marché, la situation du terrain dans l'agglomération n'intervenant pas dans la fixation du prix de vente. Il y a donc un transfert de la rente au privé, dont ont bénéficié les premiers attributaires, au détriment des propriétaires coutumiers (procédure de purge des droits coutumiers) et des classes populaires urbaines. Le détournement au profit des classes moyennes des logements économiques et des parcelles équipées par la SETU a été grandement facilité par le laisser-faire de l'Etat, en particulier au sein de la Commission d'attribution présidée officiellement par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Cette Commission, qui est responsable de toutes les attributions, du fait des conditions fixées (moyens financiers, emplois, salaires) et de la politisation du système d'attribution, a privilégié l'élite politique et administrative et favorisé les fonctionnaires et les cadres du secteur moderne, placés ainsi en situation de clients du pouvoir.

Les classes moyennes n'ont pas seulement bénéficié de la sollicitude de l'Etat dans le domaine du logement économique : elles ont su utiliser le système de financement privé de l'habitat pendant la période de haute conjoncture économique, durant laquelle une main-d'œuvre importante a été drainée vers Abidjan tandis qu'affluaient les cadres techniciens étrangers, mouvements créant des conditions de rentabilisation rapide des investissements immobiliers. Le financement privé de l'habitat procède de deux circuits : celui des prêts bancaires dont les sommes sont investies dans l'habitat de standing et de moyen standing, celui de l'épargne directe des particuliers, orientée vers les investissements dans l'habitat populaire. Toutes les enquêtes montrent qu'aussi bien dans

*Recettes fiscales affectées* : majoration de contribution sur les salaires, taxe sur les carburants, etc. La BNEC est privatisée en juin 1980 et la gestion du FSH est transférée à la CAA (Caisse autonome d'Amortissement).

*Appareil aménageur de terrains urbains* : la SETU (Société d'Equipeement des terrains urbains), société d'Etat, équipe en VRD les terrains pour la construction des logements économiques (les VRD sont subventionnés par le FSH).

*Des sociétés immobilières construisant les logements économiques* : la SICOGI (Société ivoirienne de Construction et de Gestion immobilière), la SOGEFIHA (Société de Gestion financière de l'habitat) ; les sources de financement pour le logement économique sont soit des crédits externes pour la SOGEFIHA, soit des financements par des organismes, CCCE, USAID et BNEC pour la SICOGI.

21. PDA : rapport de première phase, *op. cit.*, p. 256.

l'habitat de standing que dans celui de type cour, à Abidjan comme dans les villes de l'intérieur, l'idée de construire est indissociable de celle de louer. Cette situation s'explique par les privilèges d'une partie des classes moyennes, qui bénéficie d'un logement de fonction : cadres techniques et enseignants étrangers, fonctionnaires ivoiriens, enseignants, personnels de l'armée, de la police et des douanes. Ces logements de fonction sont soit des villas construites par des particuliers, soit des logements construits par les sociétés immobilières publiques ou privées, pour lesquels l'Etat paie les loyers ou dont il est attributaire de la location-vente. Le circuit des prêts bancaires s'adresse à des emprunteurs pouvant présenter des garanties financières solides et justifier d'un emploi stable ; les classes moyennes salariées constituent une clientèle privilégiée et ont ainsi pu investir massivement dans un habitat locatif fortement rémunérateur.

La croissance économique, en effet, a engendré le développement d'un niveau de standing aux normes particulièrement élevées, et une inflation du prix des loyers d'autant plus rapide que bien souvent il s'agissait de logements de fonction loués par l'employeur, Etat, sociétés parapubliques ou privées. Ainsi, dans l'habitat de standing et de moyen standing, plus de 50 % des ménages sont-ils logés gratuitement par leur employeur. D'après les données des agences immobilières, une villa vendue en 1981 par la SICOGI à 35 millions CFA était louée jusqu'en 1982 à 300 000 ou 350 000 F CFA mensuels ; une villa construite par la SISECI en 1977 était vendue 19 millions CFA et louée à 250 000 F CFA par mois. Dans ce dernier cas le montant des loyers dépassait celui des traites à payer, le comble du système étant atteint lorsqu'un fonctionnaire habitant sa propre villa la louait à l'Etat qui lui versait un loyer en tant que propriétaire afin de le loger en tant « qu'ayant droit ». Cette situation, peu contrôlée, a encouragé le développement d'activités spéculatives particulièrement rentables pour les cadres du secteur moderne privé ou public, qui pouvaient accéder, pour se loger, aux constructions de moindre standing en location-vente des sociétés immobilières. Entre 1973 et 1977, 37 % des investissements en logement ont été ainsi consacrés à l'habitat de standing ou de moyen standing pour 7 % des logements construits.

Une partie des classes moyennes est logée dans les quartiers d'habitat en concession, en particulier dans les quartiers centraux caractérisés, depuis cinq ans, par la construction rapide d'immeubles sur un des côtés des lots. Le revenu des ménages habitant ces immeubles est le double de celui des ménages logeant dans les « entrées-couchers » (1 pièce) ou les « chambres-salons » (2 pièces) dur ez-de-chaussée. Ces constructions appartiennent, en majorité, à des commerçants, artisans et travailleurs indé-

pendants, ou dans des quartiers comme Treichville et Adjamé, à d'anciens fonctionnaires de l'administration coloniale, en retraite, qui composaient la classe moyenne salariée des années 1955. Les revenus de ces propriétaires sont souvent comparables à ceux des classes moyennes salariées, mais leur mode de vie et leurs pratiques quotidiennes restent très proches de la tradition et sont, en tout cas, beaucoup moins syncrétiques que ceux des cadres contemporains. Cependant, comme la classe salariée, ils recherchent une assise foncière à défaut de pouvoir jouer un rôle politique ou administratif important, dans l'immédiat, mais qu'ils assignent pour l'avenir à leurs enfants en scolarisant fortement ces derniers. Une enquête récente<sup>22</sup> menée à Adjamé, quartier central, a permis de constater que la part des revenus locatifs perçus par les propriétaires intervenait pour la moitié dans la constitution de leur revenu total. Comme l'ensemble des propriétaires urbains, ils bénéficient d'une fiscalité dont le recouvrement n'est pas rigoureusement contrôlé, ce qui permet aux constructeurs d'immeubles de réaliser des profits non négligeables<sup>23</sup>.

### Conclusion

Au total, les divers systèmes de financement mis en place pour la construction de logements montrent la concentration de l'aide financière de l'Etat sur des opérations dont ont largement bénéficié les classes moyennes salariées. Les subventions de l'Etat provenant de l'ensemble des contribuables (ressources fiscales affectées au FSH) et de l'accumulation issue en particulier de la production agricole par l'intermédiaire de la Caisse de Stabilisation, il y a bien un transfert de capitaux vers une mino-

22. A. Manou, *Opérations de restructuration ; impact socio-économique*, suivi du PDU 1, observations 1978-1982, BCRF, mai 1983.

23. Moyenne annuelle des revenus locatifs et des impôts fonciers à Adjamé pour quelques parcelles construites en rez-de-chaussée et densifiées par un immeuble sur un des côtés de la parcelle (enquête 1982, Rôle des impositions 1982).

Type d'habitat	Revenus locatifs Moyenne annuelle en francs CFA	Impôts fonciers annuels en francs CFA
1 étage	1 100 000	53 400
2 étages	4 430 000	249 000
3 étages	5 130 000	200 700

Le retard dans la mise à jour des valeurs locatives explique la non-proportionnalité, assez souvent constatée, entre le nombre d'étages et le montant des impôts fonciers annuels.

rité. Ce transfert apparaît clairement lorsqu'on constate qu'entre 1973 et 1977 17 % seulement des investissements en logements ont été orientés vers l'habitat en concession pour 70 % des logements construits. Cependant, depuis 1978, les classes moyennes sont directement touchées par la crise économique<sup>24</sup> dont les effets ont eu des conséquences négatives pour leur statut comme pour leurs rémunérations. La suppression de nombreuses sociétés d'Etat et d'un nombre important de postes, et surtout la politique salariale, ont gravement atteint leur revenu : de 1978 à 1983, la fonction publique a perdu environ 39 % de son pouvoir d'achat. Les baux administratifs ont été supprimés en 1983, l'Etat a cessé de payer des logements baillés depuis avril 1982, on ne trouve plus de crédits bancaires pour la construction immobilière et la fin des prêts extérieurs a provoqué l'arrêt des programmes de construction des logements économiques. Les fondements mêmes de la base économique urbaine sur laquelle les classes moyennes pouvaient asseoir leur stratégie d'accumulation disparaissent peu à peu. C'est souligner à quel point les relations entre les classes moyennes et le construit urbain renvoient à la question fondamentale de leurs rapports politiques avec l'appareil d'Etat; après la phase de clientélisme qui a créé d'évidentes solidarités, voici venu le temps des contradictions, lesquelles pourraient engendrer des rapports conflictuels entre des clients mécontents et un Etat pris dans un étau financier.

24. De 1978 à 1983, le revenu disponible total a diminué de 7,9 %, soit une baisse du revenu par tête de 24,9 %; le revenu non agricole par tête a baissé de 33,7 %, le revenu agricole par tête a diminué de 27,3 %.

ANNEXE 1. — *Abidjan, population 1979 par quartiers  
et par types d'habitat*

	Résidentiel standing	Habitat des sociétés immobilières	Habitat en concession	Habitat spontané et villageois	Compté à part <sup>(1)</sup>
Plateau	10 730	4 360		750	180
Attecoube		4 200	47 370	20 020	
Adjame	10 550	21 940	112 110	9 030	
Treichville	8 910	13 820	78 080		1 300
Zoné 4 Bietri	14 960			3 220	870
Marcory	17 220	35 650	47 630	15 040	380
Koumassi	2 700	42 600	81 550	70 330	1 720
Vridi Port-Bouct	8 330	41 470	2 830	39 870	1 000
Cocody	17 560	8 340	4 860	3 590	7 390
Deux-Plateaux					
Williamsville	10 870	6 590	25 790	10 100	6 590
Riviera	7 680		3 120	9 160	2 460
Banco Nord	3 130	90 710	41 390	18 160	
Banco Sud	3 600	25 420	2 810	22 400	
Niangon	540	720	22 320	5 900	
Abobo-Sud		110	110 060	25 470	
Abobo-Nord		11 230	80 030	23 210	
Ile Boulay				1 610	
Brakre				6 020	
Aéroport				15 900	
Troisième plateau					
Djirogobite				4 020	
Adiopo Doume				5 330	
	116 780	307 160	659 950	309 130	21 890

(<sup>1</sup>) La population comptée à part comprend les lycées, collèges, hôpitaux, résidence universitaire, camps militaires.

Sources : Observatoire de l'habitat, DCU, 1979.

ANNEXE 2. — *Revenus et loyers par type d'habitat (ménages africains)  
(en francs CFA)*

	Revenus	Loyers
Habitat résidentiel Standing	(319 400)	59 750 <sup>(1)</sup>
Habitat des sociétés immobilières	91 200	11 750
Habitat évolutif		7 500
— lotissements anciens	65 400	
— lotissements plus récents	58 200	
Habitat spontané	50 800	4 250
Ensemble	71 200	

(<sup>1</sup>) Pour les occupants payant eux-mêmes leur loyer. Source EBC, 1978-1979.

Source : PDA, 1977.