

Rapport de stage

O.R.S.T.O.M. ABIDJAN

Mai 1993

**ANALYSE DE LA FILIERE**  
**DE PRODUCTION**  
**DE LOGEMENTS ECONOMIQUES**  
**à Abidjan**

*Karine CHAPELLE*

# SOMMAIRE

## CHAPITRE I L'habitat et ses occupants.

### Section 1 - L'habitat.

1-1) - Le parc de logements abidjanais.

1-2) - Répartition des logements en fonction de la typologie de l'habitat.

1-2-1) - La typologie.

1-2-2) - Répartition du parc de logement entre les différents types de logement.

1-3) - Répartition des logements en fonction du niveau de standing.

1-3-1) Les différents standing.

1-3-2) Répartition des logements par standing.

1-4) - Répartition des logements locatifs entre les communes.

1-5) - Evaluation et répartition de la construction de logements neufs.

### Section 2 - La population abidjanaise

2-1) - La croissance abidjanaise

2-2) - Les revenus de la population d'Abidjan

2-2-1) - La répartition des revenus.

2-2-2) - Répartition des ménages entre les différents standing d'habitat et les strates de revenu.

2-2-3) - La répartition des ménages de logements économiques entre les différents types de logements et les strates de revenu.

**Section 3 - Les pratiques spatiales du ménage abidjanais.**  
**Une continuelle modification du logement:**

3-1) - Les types de modification.

3-2) - Les raisons de ces modifications.

**Section 4 - Le financement de l'accession à la propriété.**

4-1) - Le prêt refinançable auprès du Compte De Mobilisation de l'Habitat (CDMH).

4-2) - Les prêts refinançables auprès de la BCEAO.

4-3) - La recherche de nouveaux mécanismes de financement.

**CHAPITRE II**

**La filière de la production immobilière**

**Section 1 - Les terrains et la réglementation foncière.**

1-1) - La réglementation foncière.

1-1-1) - La purge des droits coutumiers.

1-1-2) - Les modalités de cession des terrains domaniaux.

1-2) - La production formelle.

1-3) - La production informelle.

## Section 2 - Les entreprises de construction et de promotion.

2-1) - La place du BTP dans l'économie ivoirienne.

2-2) - L'organisation de la production immobilière.

2-2-1) - Les acteurs de la production de logement.

2-2-2) - La mise en place d'un programme d'investissement.

2-2-3) - La nature et les modes d'organisation du travail au niveau des entreprises.

2-2-4) - Les matériaux de construction.

2-2-5) - Les coûts des logements économiques. Exemple SICOGL-AGHIEN.

2-4) - Les nouveaux modes d'organisation des entreprises face à la crise.

2-4-1) - Au niveau du travail.

2-4-2) - Au niveau des investissements.

2-4-3) - Au niveau de l'organisation de la production.

2-4-4) - Au niveau de la production.

2-4-5) - Au niveau du financement.

## INTRODUCTION.

Dès l'indépendance, face aux énormes besoins de logements économiques engendrés par une croissance urbaine rapide, l'Etat de la Côte d'Ivoire met en place une politique de l'habitat articulée autour d'objectifs précis. Il tient notamment à jouer un rôle déterminant dans la production de logements économiques laissant au secteur privé les autres segments du marché que sont le moyen et grand standing, l'habitat traditionnel et spontané. Cette politique s'est traduite par un véritable soutien financier: gratuité totale de la viabilisation des terrains, mise en place d'un Fonds de Soutien de l'Habitat Economique et enfin exonérations fiscales concernant toutes les importations de matériaux de construction destinés à l'établissement de logements sociaux. L'Etat ivoirien met en place trois types de structures d'intervention:

\* **L'Office de Soutien de l'Habitat Economique** dont le but est de collecter et de gérer les fonds destinés au financement de l'habitat.

\* **La Société d'Equipement des Terrains Urbains** dont l'objet est de viabiliser des terrains et de les mettre à la disposition des sociétés immobilières lors de leurs opérations. Elle a viabilisé en moyenne 450 hectares de terrains par an ce qui ne représentent que la moitié des besoins. Entre 1960 et 1979, 1729 hectares de terrains ont été viabilisés à Abidjan, dont la moitié est consacrée à la construction de logements économiques.

\* **La Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) et la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA)** qui ont pour objectifs la promotion et la gestion immobilière des logements construits. Entre 1960 et 1979, les deux sociétés immobilières parapubliques c'est-à-dire la SICOGI et la SOGEFIHA auront produit à Abidjan 60.000 logements économiques constituant la plus grande part de leurs productions. Sur 26.500 logements produits par la SOGEFIHA, 61% étaient des logements économiques.

↘ Cette politique ambitieuse n'a pas pu être maintenue face à la crise économique des années 80 obligeant l'Etat de se désengager. Ce désengagement n'est pas total puisque l'Etat ivoirien garde une intervention minimale dans le cadre du Troisième Projet Urbain (PDU III). Ce projet qui a débuté en 1987 pour se terminer en 1992-1993 poursuit trois objectifs: le transport; l'aménagement de terrains et le financement de l'habitat. Ce projet est nettement influencé par la participation active de la Banque Mondiale qui a amené la Côte d'Ivoire à redéfinir son rôle c'est-à-dire de laisser le secteur privé prendre la relève.

↘ Depuis 1980, ce sont donc les opérateurs privés de la filière construction qui assurent l'essentiel de la production de logement. En 1983-1984 ils auraient produit plus de 3.700 logements à Abidjan. D'après Anien (1989), les logements économiques suscitent une demande potentielle assez forte. Si les ménages de revenus inférieurs ne peuvent avoir accès au marché sans une aide financière, ceux dont le revenu est compris entre 200 et 250.000 F CFA seraient solvables représentant environs 21.000 ménages. Cette nouvelle politique a donc laissé les forces du marché agir. Elle pariait sur la solvabilité des ménages et sur la capacité des sociétés immobilières de mobiliser les fonds nécessaires et de construire à bas prix.

L'habitat est donc le produit de la filière de la production et des politiques urbaines menées par l'Etat, mais surtout le résultat de la confrontation de la production des uns et des besoins et revenus des autres. Cette dernière détermine à la fois l'importance et la structure du parc de logement.

Cette étude a le double objectif de faire une analyse de la situation existante de la filière de la production de logements économiques. Cette étude essaie d'appréhender de manière quantitative et qualitative les phénomènes concernant tout d'abord la demande de logement et l'offre de logement. Nous avons donc deux thèmes:

**\* l'étude de l'habitat et de ses occupants.** Seront étudiés les différents types de logements, leurs répartitions et enfin le type de ménage prépondérant dans chacun des différentes catégories de logement et quel est son ou ses attitudes vis à vis de son logement. Ceci nous permettra de voir quelle est la place de l'habitat économique au niveau du parc de logement et au niveau de la population urbaine d'Abidjan.

**\* l'étude de la filière de la production de logements économiques:** Seront définis les différents acteurs et leur rôle. Nous analyserons les difficultés auxquelles ils doivent faire face et l'organisation interne de la production.

# CHAPITRE I

## L'habitat et ses occupants.

Dans ce chapitre, nous essaierons essentiellement de situer le logement économique par rapport aux autres modes de logement et aux différents standing rencontrés dans le parc abidjanais. C'est une étude purement descriptive mais elle nous permet de comprendre quels sont les types de logement généralement produits. Elle sera de plus, complétée par l'étude de la structure de la population d'Abidjan.

### Section 1 - L'habitat.

#### 1-1) - Le parc de logements abidjanais.

La répartition du parc de logement, nous permet d'entrevoir la future configuration d'Abidjan.

Le parc de logement en 1989 a été estimé à partir du recensement de 1988. A ces données, sont ajoutés les chiffres concernant la construction neuve estimée entre 1988 et 1989 par la DCGTX ainsi que les logements vacants du Plateau.

On a estimé le nombre de logements à 374 250 logements en 1989. En 1988, le parc de logement était de 361 735 pour 402 784 ménages et pour une surface d'habitat de 5535 ha.

Au niveau de la répartition de la population, celle-ci est un peu différente de celles des logements du fait des différences du nombre de personnes par ménage. A Yopougon, le nombre de personnes par logement est de 6,2 alors qu'à Cocody, Koumassi, Port-Bouët, il y a environ 4,9 personnes par logement. **Abobo, Yopougon sont les plus peuplés** avec environ 20% chacune de la population d'Abidjan. Adjamé, Koumassi, Port-Bouët, Attécoubé, Marcory représentent 10% chacune. Cocody, Treichville avec 5% chacune et le Plateau 0.6% (ce qui confirme sa vocation de centre d'affaires) se partagent le reste. Nous constatons que les zones les plus peuplées sont **les zones périphériques de création récente** comme Abobo, Adjamé Yopougon, Port-Bouët. Certaines communes (exemple Koumassi) contiennent une forte proportion de la population du fait d'une densification ancienne.

La répartition du parc de logement entre les communes fait apparaître:

=> Les 2 plus grandes communes sont Abobo puis Yopougon qui regroupent respectivement 20 % et 17% du parc total de logements.

=> Nous pouvons dénombrer 7 communes moyennes que sont Koumassi, Adjamé, Attécoubé, Port-Bouët, Marcory, Cocody, Treichville allant de 13% à 6% du parc total.

=> Le Plateau ne comporte que 1% du parc confirmant son statut de centre administratif et financier d'Abidjan.

La répartition des surfaces d'habitat entre les communes se caractérise comme suit:

=> Yopougon, Cocody et Abobo disposent chacune de plus de 15% des surfaces d'habitat d'Abidjan soit respectivement 22%, 21% et 19%. Nous voyons que Cocody qui est une commune moyenne tant au niveau de la population qu'au niveau du nombre de logement fait partie des communes disposant d'une surface d'habitat la plus importante. Ceci nous indique déjà le caractère résidentiel de cette commune où se côtoient des logements de moyen et de haut standing.

=> Entre 5% et 8% nous trouvons en ordre croissant Adjamé, Attécoubé, Koumassi, Port-Bouët et Marcory.

=> Le Plateau fait bande à part avec 1% de même que Treichville avec 2%.

En résumé, ce sont les communes (Abobo et Yopougon) et les quartiers périphériques qui regroupent la population, la surface d'habitat et le nombre de logement les plus importants. Celles-ci regroupant l'essentiel des logements vont, à terme, créer des problèmes de transport. L'adaptation de la population face à ce problème sera certainement la densification de ces quartiers.

## 1-2) - Répartition des logements en fonction de la typologie de l'habitat.

### 1-2-1) - La typologie.

Nous pouvons distinguer 6 types d'habitat. Cette typologie répond aux 2 objectifs:  
=> cerner la dimension foncière c'est-à-dire quelle place l'habitat occupe-t-il au sol, quelle est sa densité.

=> cerner la dimension "nature de l'habitat" c'est-à-dire quel type d'habitat, quel type d'organisation urbaine de l'habitat sur sa parcelle, quelle filière de production associée à quel type de production foncière.

L'organisation précaire de l'habitat sur le terrain s'accompagne aujourd'hui en général, d'une construction effectuée à partir de matériaux légers c'est-à-dire:

- le bois;
- le banco;
- le parpaing (Aux logements en matériaux légers, succèdent généralement des logements en durs).

Cette organisation précaire est souvent accompagnée d'un usage illégal du sol. Ces habitations comportent entre 1 et 2 pièces. Rares sont les logements de 3 pièces.

Cette définition repose essentiellement sur des critères fonciers c'est-à-dire occupation illégale du sol et implantation inorganisée de l'habitat. Cet habitat, le plus pauvre d'Abidjan, évolue constamment. Il peut aller de la cabane de planches jointives type "coupé-cloué" à la construction en dur ou en parpaing synonyme d'ascension sociale.

L'habitat sur cour est l'habitat traditionnel populaire. Il se compose de logements accolés autour d'une cour commune formant souvent deux blocs parfois trois. Les logements sont essentiellement:

- \* des salons-chambres;
- \* des entrées-coucher.

Les équipements comme la cuisine, les sanitaires peuvent être individuels ou collectifs.

L'habitat individuel groupé regroupe l'ensemble des opérations immobilières d'habitat individuel. Il englobe des standing variés: => le standing économique  
=> le moyen et bon standing

Ce type d'habitat implique une organisation parcellaire tramée notamment à cause d'une volonté de réduire les coûts de construction.

L'habitat individuel non groupé se trouve généralement soit sur des lotissements anciens soit sur des lotissements récents. Ce type est souvent associé à de grandes parcelles et à un standing élevé mais on rencontre quelques quartiers de petite et moyennes parcelles.

L'habitat collectif en opérations d'ensemble est une opération immobilière regroupant plusieurs immeubles sur une même parcelle. Dans cette catégorie, on trouve essentiellement les grandes opérations d'habitat social locatif des années 70 de la SICOI et de la SOGEFIHA dont une grande partie a été revendue au cours de ces dernières années. Aujourd'hui, ce type de construction est abandonné.

Les habitats collectifs hors opérations d'ensemble sont des immeubles isolés. Construits en hauteur, ils regroupent plusieurs logements par immeuble. Ils sont souvent isolés sur leur parcelle car la construction sur rue d'immeubles jointifs est peu pratiquée à Abidjan actuellement. Ce sont soit des immeubles sur rue de standing économique et de

moyen standing suivant les communes soit des résidences d'assez bon standing lorsque l'immeuble est construit au milieu d'une parcelle.

### 1-2-2) - Répartition du parc de logement entre les différents types de logement.

On constate une **prédominance de l'habitat sur cour en 1989** soit 55% du parc total d'Abidjan suivi par l'habitat précaire (18%). L'habitat individuel groupé qui nous intéresse particulièrement ne représente que 15% du parc total d'Abidjan. L'habitat collectif atteint difficilement les 10% et l'habitat individuel ne représente que 2%. Presque toutes les communes regroupent tous les types d'habitat mais nous verrons que les différentes catégories de logement se concentrent plus dans certains quartiers.

Les données sont celles obtenues par la DCGTX après le recensement de 1988.

==> **L'habitat précaire** est essentiellement situé dans 3 communes:

=> Port-Bouët avec 38% (zones bien situées géographiquement mais sans voies d'eau et assainissement).

=> Koumassi avec 25% ( zones très bien situées où se côtoient terrains salubres et insalubres).

=> Yopougon avec 13%.

Ceci est le résultat de la crise économique. Entre 1985 et 1990, le taux de croissance annuel de la population dans ce type d'habitat a été de 14% par an soit 3.5 fois le taux de croissance de la population totale d'Abidjan.

Koumassi est aussi **proche des zones d'emploi et de services et permet de diminuer en conséquences le coût et le temps de transport**. Néanmoins des communes comme Port-Bouët et Yopougon sont des communes périphériques.

==> **L'habitat sur cour** est prédominant dans presque toutes les communes (sauf trois communes: le Plateau, Port-Bouët et Cocody). Les taux vont de 33% à 11%. C'est le principal mode de logement à l'heure actuelle. La densité est extrêmement variable dépendant de l'ancienneté de l'installation de ce type de logement dans la commune et donc de la pression foncière. Elle est comprise entre 50 à 213 logements par hectare.

==> **L'habitat individuel groupé ou non** est prédominant dans quatre communes (Cocody 56%, Marcory 40%, Port-Bouët 14% et Yopougon 55%). L'habitat individuel groupé constitue l'essentiel de l'habitat individuel total.

Il est essentiellement économique. Sa densité est assez élevée 47 logements par hectare.

L'habitat individuel non groupé reste modeste et sa densité est de 8 logements par hectare.

==> **L'habitat collectif** n'est représentatif que dans trois communes (Cocody 24%, Adjamé 13%, Treichville 12%). La densité est en moyenne de 102 logements par hectare mais avec des densités très variables selon les communes pouvant aller de 62 logements à Cocody à 210 logements à Treichville.

Nous voyons que l'habitat individuel groupé est encore peu répandu à Abidjan (15%). C'est à Yopougon, commune périphérique, qui regroupe le nombre le plus important de ce type: 46% des logements individuels groupés se trouve à Yopougon.

### 1-3) - Répartition des logements en fonction du niveau de standing.

#### 1-3-1) Les différents standing.

On distingue généralement quatre grands types de standing basés essentiellement sur le mode de production du bâtiment, du niveau de confort et de la qualité de l'environnement des logements.

==> **L'habitat résidentiel** regroupe les logements individuels et collectifs de haut et bon standing c'est-à-dire de confort élevé implanté sur des parcelles et mis en oeuvre par la promotion privée ou par l'Etat.

==> **L'habitat économique** rassemble les opérations en bandes ou en hauteur à normes minimales c'est-à-dire disposant de tous les branchements (adduction d'eau et réseaux électriques) réalisés, édifiées par les sociétés immobilières. Ce sera le type de logement qui sera le centre de notre étude. Comme nous le verrons plus tard, les Sociétés immobilières publiques telles que la SOGECI, la SOGEFIHA et la SETU ont permis la production de logements économiques assurant ainsi le développement des quartiers et l'orientation de la production de logements selon des critères élevés de qualité. Elles ont construit des logements économiques variés de manière à éviter la monotonie dans l'architecture des quartiers et de créer des quartiers distinctifs. Nous distinguons trois types de logements économiques ou plutôt trois types de qualité:

=> les logements très économiques qui sont généralement des studios et des logements de célibataires.

=> les logements économiques à équipement minimum et de taille réduite.

=> des logements économiques de moyen et de bon standing qui sont des villas individuelles, des appartements dans des tours et dans des barres.

Les logements économiques disposent de plusieurs types de construction:

=> des logements en bande le plus souvent d'un seul étage;

=> des duplex, logements de 2 étages en bande le plus souvent;

=> des villas;

=> des appartements dans des immeubles (tours ou barres);

=> des studios dans des résidences universitaires ou de célibataires par exemple.

==> **L'habitat évolutif** comporte toutes les habitations mises en place sur des lotissements à viabilisation progressive et relevant des filières de production informelle. L'habitat sur cour en est la représentation la plus habituelle et traditionnelle.

==> **L'habitat spontané ou précaire** est implanté de manière irrégulière sur des terrains n'ayant pas fait l'objet de bornage et réalisés partiellement en auto-construction et par tâcheronnage.

#### 1-3-2) Répartition des logements par standing.

=> **L'habitat précaire** représente 18%.

=> **L'habitat sur cour ou évolutif** représente 55%.

=> **L'habitat économique** représente 20% alors que **le résidentiel** (bon et moyen standing) ne constitue que 8% du parc. L'habitat économique se situe essentiellement dans l'habitat individuel groupé (72% de l'habitat économique). Ceci est certainement le résultat de la politique d'habitat de la Côte d'Ivoire. Dans ce type, nous trouvons à la fois des logements locatifs de standing économique issus de la même problématique que les opérations de collectifs des années 70 et des opérations immobilières récentes à dominante d'accession plutôt de moyen standing. La taille de la parcelle étant retenue comme un critère, on peut avoir classé une parcelle en standing économique à cause de sa

taille avec un positionnement commercial de moyen standing. Ce cas est typique à Cocody où 93% des logements ont été classés en standing économique. Yopougon concentrent 45% du parc de logement en standing économique. Seuls Abobo, Attécoubé, et le Plateau ne dépassent pas les 15% du parc de logement. Le logement économique est assez bien implanté dans toutes les communes et de manières assez équitables.

*Les logements de qualité "économique"* dominent très largement l'ensemble du parc économique. Ils sont généralement concentrés à Yopougon du fait de l'importance des opérations immobilières effectuées dans cette commune. Par contre le logement dit de qualité "très économique" ne représente que 11% du stock de logement économique. Il est principalement concentré dans les communes de Yopougon, de Marcory et notamment de Cocody. Les sociétés immobilières publiques ont, pour Cocody et Yopougon, réussi à établir un certain niveau et une certaine qualité de développement. Ailleurs leurs actions n'ont eu que peu d'influence sur la configuration des quartiers.

*Les logements en bande d'un étage* constituent la production principale des sociétés immobilières notamment à Yopougon et à Port-Bouët. Avec les villas, ce type de logement représente 70% du parc de logements économiques. Les villas et maisons en bande sont essentiellement concentré à Yopougon (51.4%) puis à Koumassi (11%). Les duplex sont plutôt situés à Adjamé et à Cocody. Les appartements en immeubles et les studios sont situés essentiellement à Adjamé et à Cocody autour du marché.

#### **1-4) - Répartition des logements locatifs entre les communes.**

Bien que nous traitions essentiellement de l'accession à la propriété de logement économique, il est nécessaire de porter une attention au phénomène important de la location en Côte d'Ivoire.

**80% des habitants des logements sur cour et 65% des habitants des logements précaires sont en location.** Ce phénomène important s'explique essentiellement par le rôle particulier que joue ces types d'habitat. Ce sont les premiers lieux d'accueil et d'intégration des immigrants africains. Ces logements permettent à l'arrivant de ne pas disposer d'apport personnel. Il est donc fortement lié à la croissance urbaine. La location est aussi présente dans les autres types de logement.

**60% des habitants de logements économiques sont locataires.** Les sociétés immobilières offrent essentiellement leurs logements en location simple (64.9%) près de 20% en location-vente, 4% en accession directe à la propriété (dans le dernier cas, il s'agit essentiellement de villas). Enfin, 11% du stock a été attribué par bail notamment aux personnes employées par l'Etat dans le domaine de l'éducation supérieure. La location\_vente et l'accès direct à la propriété sont en fait réservés aux ménages de bons revenus et concernent la partie du stock constituée de villas. Les futurs propriétaires sont donc principalement concentrés à Cocody. La location simple concerne la plus grande partie du stock et s'adresse aux ménages à revenus moyens et moyens-inférieurs.

#### **1-5) - Evaluation et répartition de la construction de logements neufs.**

L'Atelier de l'Urbanisme d'Architecture a donné, comme première estimation de la croissance annuelle des ménages à Abidjan, 13.000 nouveaux ménages par an pour une croissance annuelle de la population de 55 000 à 60 000 personnes par an. Si nous gardons la moyenne annuelle par logement pour la période actuelle et pour le parc de logement nous aboutissons à une croissance de 11.500 nouveaux logements par an.

D'après les estimations de l'A.U.A, 48% sont construits dans le précaire et 39% dans l'habitat sur cour ce qui montre le caractère de quartier d'accueil des migrants de ces

quartiers. Le reste des habitats ne constitue que 23%. Malgré l'effort effectué par la Côte d'Ivoire, les logements économiques occupent une place relativement peu importante dans la construction de logement neuf (11%) soit un investissement de 19,5 de milliards F CFA en 1991.

En résumé, l'habitat abidjanais est surtout un habitat de cour suivi par l'habitat précaire. Il se situe de plus en plus dans les communes périphériques comme Abobo et Yopougon. Ceci créera à terme des problèmes de transport pour les habitants. Le parc de logement est essentiellement destiné à la location que ce soit dans l'habitat précaire que dans le logement économique. Il y a donc une forte demande potentielle pour l'accession à la propriété. Mais pour pouvoir analyser véritablement ce phénomène, il est nécessaire de mieux connaître la population abidjanaise c'est-à-dire ses revenus et ses emplois.

## **Section 2 - La population abidjanaise.**

Pour pouvoir appréhender la demande de logement, il faut d'une part connaître son rythme de croissance et d'autre part sa structure.

### **2-1) - La croissance abidjanaise.**

Jusqu'à la fin des années 70 la croissance annuelle moyenne a été de 10% à 11%. Après 1980, la population a connu un ralentissement de sa croissance chutant de 4% à 5% par an. En 1988, (recensement de 1988) la population d'Abidjan a été de 2,1 millions d'habitants contre 1,269 millions en 1978. Entre 1984 et 1988, la croissance urbaine abidjanaise a été de 5,9% par an au lieu de 9% entre 1975 et 1984. Abidjan se caractérise par un net ralentissement de la croissance de sa population. Néanmoins, plus de 50% de la population urbaine et plus de 20% de la population totale de la Côte d'Ivoire vivent en 1988 à Abidjan. Cette ville reste l'un des plus grands pôles d'attraction de la croissance démographique de la Côte d'Ivoire et malgré ce ralentissement de la croissance, l'habitat à Abidjan reste un problème.

La population abidjanaise n'a pas connu une croissance identique pour toutes les communes et tous les quartiers. Ce sont les communes et les quartiers périphériques qui ont essentiellement bénéficié de cette forte croissance urbaine résultant des diverses opérations immobilières de logements économiques qui ont entraîné un déplacement des populations vers ces nouvelles zones.

### **2-2) - Les revenus de la population d'Abidjan.**

Le revenu des habitants est une donnée importante pour l'étude de la filière de la construction de logement. Il détermine pour une large part le comportement des ménages face à l'acquisition ou à la location d'un logement. Le revenu sera défini comme la somme des revenus individuels des personnes composant le ménage c'est-à-dire le chef de ménage, sa femme, ses enfants et ses proches si ceux-ci logent chez lui. Ces revenus sont soit des salaires soit des revenus bruts d'exploitation individuels pour les indépendants ou artisans soit des transferts officiels ou officieux. Le revenu est donc, constitué par des éléments disparates.

En 1978, les revenus distribués à Abidjan étaient de 330 milliards de F CFA soit 37% de la masse des revenus du pays. En 1988, la masse totale a atteint 591 milliards de F CFA.

## 2-2-1) - La répartition des revenus.

Selon les estimations de la DCGTX de 1988, la répartition de la population entre les différentes strates de revenus fait apparaître une prédominance des revenus inférieurs à 80.000 F CFA soit 52% des ménages. 47 % des ménages ont des revenus compris entre 80 000 et 250.000 F CFA. Les ménages disposant de salaires supérieurs à 250 000F ne représentent que 10% des ménages. La population se caractérise par des faibles et moyens revenus. Concernant les logements économiques, la répartition des revenus du chef de ménage habitant dans des logements économiques se caractérise comme suit:

- \* 62.1% des chefs de ménages ont un revenu inférieur à 150.000 F CFA par mois.
- \* 11.4% gagnent plus de 300.000F CFA.

Bien que les strates de revenus ne soient pas les mêmes nous pouvons, néanmoins, constater que la répartition des chefs de ménage habitant les logements économiques n'est pas tellement différente de celle concernant la population totale. Nous retrouvons globalement les mêmes grandeurs. La population des logements économiques n'est pas différente de la structure de la population totale. Elle se caractérise par des revenus moyens et moyens-inférieurs. Contrairement à ce qui est généralement affirmé, le logement économique n'est pas le logement destiné à une classe privilégiée mais bien à la classe moyenne.

## 2-2-2) - Répartition des ménages entre les différents standing d'habitat et les strates de revenu.

Ces données sont extraites du recensement de 1988.

La répartition des strates de revenu par rapport au type d'habitat indique que:

- \* Les ménages disposant de revenus inférieurs à 160 000 F CFA vivent pour plus de la moitié dans l'habitat *évolutif* suivi principalement par l'habitat précaire.
- \* Les ménages dont le revenu est compris entre 160 000 et 250 000 F CFA se répartissent équitablement entre l'habitat *économique* et l'habitat *évolutif*. Nous pouvons dire que c'est la "tranche de revenu-frontière "c'est-à-dire le passage entre l'habitat plus traditionnel et l'habitat moderne.
- \* A partir de 250 000 F CFA par mois, l'habitat économique et résidentiel devient prépondérant.

Si nous nous intéressons plus spécifiquement à la population des logements économiques nous pouvons constater une répartition très spécifique en fonction de la qualité du logement:

- \* Dans *le logement dit de bon et moyen standing*, seul 13.8% de la population des logements économiques vivent dans cette qualité de logement. Ce sont essentiellement les cadres et professionnels qui habitent dans ce type de logement (48.5 %). Or 56% d'entre eux disposent de revenu supérieur à 300.000 F CFA par mois et environs 87 % plus de 150.000 F CFA par mois. Ce sont donc des ménages aux revenus moyens supérieurs qui habitent ce type de logement.
- \* Dans *le logement dit économique*, nous constatons que ceux-ci abritent, en majorité, les travailleurs qualifiés (publiques et privés) soit 41%. Ceci est peut-être le fait d'une attribution préférentiel ou prioritaire des logements économiques à ce type de travailleurs. Les ouvriers et main-d'oeuvre représentent 21.5%, les travailleurs du secteur informel 20.5% et les cadres 17%. Ce sont donc les revenus compris entre 50.000 et 150.000 F CFA par mois qui logent dans ce type de logement. Il faut néanmoins indiquer que toutes les professions sont essentiellement logées dans le logement économique. Elles ont toutes environs 70% de leurs populations qui vivent dans le logement économique.

\* Dans *le logement très économique*, ce sont les manoeuvres et ouvriers (30%), les travailleurs qualifiés du secteur privé (26.1%) et ceux du secteur informel (26%) qui occupent principalement les logements très économiques contrairement aux travailleurs du secteur public et aux cadres.

### **2-2-3) - La répartition des ménages de logements économiques entre les différents types de logements et les strates de revenu.**

72% de la population habitant dans des logements économiques vivent dans des constructions en bandes et 20,5% logent en appartement.

\* *Les cadres, professionnels d'une part et les travailleurs qualifiés du secteur public d'autre part*, qui disposent pour plus de la moitié plus de 150.000 F CFA de revenus mensuels logent essentiellement dans des habitats en bande et dans des appartements. Ils sont plus important proportionnellement dans les logements de type villas et appartements en immeubles. Ces deux types de logements, construits sur des normes élevées de type européen, logent une minorité aux goûts européens et à hauts revenus. Le logement économique est occupé par la seconde catégorie.

\* *Les travailleurs qualifiés du secteur privé, les ouvriers et manoeuvres et les travailleurs informels* qui disposent moins de 150.000 F CFA pour la plupart habitent essentiellement en habitat en bande et en appartements.

**En résumé**, nous pouvons dire que les ménages ayant des revenus inférieurs à 80 000 F par mois vivent dans l'habitat évolutif ou spontané. Les ménages disposant de revenus compris entre 50.000 et 300.000 F CFA vivent dans le logement économique en majorité alors que la strate supérieure loge essentiellement dans l'habitat résidentiel de bon et moyen standing. Le logement économique abrite surtout des travailleurs qualifiés, ouvriers et même les travailleurs du secteur informel. Certains cadres bénéficient aussi de ce type de logement. L'habitat en bandes est le plus prisé. Ceci est certainement dû aux prix de vente plus faibles.

## **Section 3 - Les pratiques spatiales du ménage abidjanais.** **Une continuelle modification du logement:**

Si le prix de vente constitue un critère de sélection d'un logement, il est important aussi de connaître les critères plus subjectifs du ménage. En effet, nous constatons que celui-ci essaie de trouver un logement ayant un caractère évolutif. En fait, la connaissance des pratiques spatiales du ménage ivoirien nous permet de savoir si les logements proposés correspondent à leurs besoins. Néanmoins, ce phénomène de transformation continuelle est devenu un des problèmes principaux de l'habitat urbain. Il est le symbole à la fois d'une adaptation de la population à un habitat ou à un quartier inadapté et d'un laisser-aller administratif.

### **3-1) - Les types de modification.**

Nous pouvons dénombrer deux types de modification:

\* **Les modifications qui n'entraînent pas de changement dans la configuration de l'habitation.** Sont répertoriées comme transformations légères, toutes les modifications intérieures ou extérieures d'amélioration, de particularisation, de réorganisation des pièces qui n'engagent pas de gros travaux.

\* **Les modifications qui affectent l'espace de l'habitation.** Sont répertoriées parmi ces modifications, toutes les extensions de pièces ou nouvelles constructions de pièces accolées ou de dépendances à l'habitation initiale. Ces modifications structurantes sont généralement effectuées avec des matériaux lourds ou durs (parpaing, briques, tôles bacs) mais avec

l'apparition de la crise, on voit apparaître des matériaux de moins bonnes qualités provenant souvent des produits de récupération.

Les modifications engagent des sommes relativement importantes: 32,5% des coûts des travaux de modifications sont compris entre 2.500.000 et 3.000.000 F CFA., 23% entre 3.500.000 et 4.000.000 F CFA et 14,5% sont inférieure à 500.000 F CFA. Nous pouvons nous demander si les personnes qui ont accès aux logements économiques ne disposent pas de revenus supérieurs à ce qui ait déclaré, mais surtout quelles sont les raisons de ces modifications.

### **3-2) - Les raisons de ces modifications.**

Comme nous avons pu constater, le comportement le plus significatif du ménage ivoirien face à son logement qu'il en soit propriétaire ou locataire est son obsession de la modification du logement. Démolition; reconstruction, agrandissement de la maison sont les maîtres-mots du comportement ivoirien face à sa propriété ou sa location. Dès leurs arrivées, les ménages ivoiriens procèdent à des modifications:

- construction d'un mur de clôture tout autour de la maison de manière à se protéger du vol.
- construction d'un garage ou utilisation du garage pour une salle à manger et reconstruction d'un nouveau garage.
- construction de nouvelles pièces ou agrandissement des pièces existantes.
- poses de carrelage dans les salles de bains et cuisines.
- remplacer une baignoire par une douche et pour certains ménages musulmans remplacer les W-C. occidentaux par des W-C. turcs.

Nous pouvons analyser plusieurs raisons de ce besoin de modification:

\* **Les modifications effectuées sont parfois le résultat d'une mauvaise conception du logement.** Mal adaptée aux modes de vie et aux habitudes, de nombreux acquéreurs effectuent des investissements supplémentaires pouvant dès fois atteindre le prix d'acquisition du logement. L'acquisition de ce logement par l'intermédiaire d'une opération immobilière agréée au CDMH leur permet d'accéder à la propriété et à des terrains équipés à un prêt préférentiel de 11% sur 10 à 15 ans au lieu de 15% sur 10 ans. Nous voyons donc apparaître le problème de financement pour l'acquéreur et le problème de l'obtention d'un terrain équipé. Pour obtenir ces deux conditions à l'accession à la propriété, le ménage ivoirien est actuellement obligé de passer par l'intermédiaire d'une société immobilière qui lui proposera des logements standards. C'est pourquoi certaines sociétés immobilières proposent à leurs clients de petites modifications avant la construction de leurs logements permettant ainsi d'obtenir une maison clef-en-main avec la garantie d'un conseil judicieux et d'une construction fiable. En effet, le problème de ces modifications est qu'elles entraînent l'utilisation du secteur informel. L'avantage de ce secteur est qu'au niveau des prix et des matériaux de construction, celui-ci est très compétitif. Par contre au niveau de la qualité de la construction et de la qualité des matériaux, certains ménages se retrouvent avec de *petites surprises*: (murs fissurés, écroulement de clôture, fondation presque inexistantes, parpaings dont la teneur en ciment est insuffisante, etc...). Certains tâcherons ont été d'anciens ouvriers de sociétés de construction et ont bénéficié d'une formation adéquate. Mais avec l'apparition de la crise, de nombreux "tâcherons", pouvant être définis comme de "braves bricoleurs du dimanche", sont arrivés sur le marché du secteur informel.

Les superficies habitables sont jugées trop souvent comme insuffisantes pour la famille africaine. Des modifications sont apportées pour ajuster le logement à la taille du ménage.

\* **Mais le logement représente aussi pour le ménage ivoirien une sorte de carte d'identité ou de curriculum vitae.** Son accession à la propriété est déjà le symbole d'une certaine promotion sociale, la modifier le symbole d'une distinction par rapport aux autres

propriétaires. Les modifications effectuées sont le symbole de la promotion actuelle et future. Lorsqu'on se promène dans certains quartiers, on ressent une certaine "compétitivité amicale" entre les voisins où chacun essaie de rivaliser d'ingéniosité. Dans certaines constructions, l'amour du grandiose est manifeste. Plus une maison est grande, plus celle-ci est susceptible d'accueillir des personnes et plus elle montre l'importance du chef de ménage. La propriété est le symbole d'une réussite sociale d'où l'importance pour de nombreux ménages d'accéder à la propriété, garant d'une sécurité. L'effort financier ainsi effectué est énorme et mobilise une épargne considérable.

\* **Le terrain ou la propriété constitue pour le ménage ivoirien une forme d'épargne.** Elle est d'autant mieux mobilisée dans ce type d'épargne que le foncier est une valeur refuge avérée et reconnue dans la société abidjanaise. Face à la crise, cette valeur a pris encore plus d'importance d'où cette volonté accrue d'accéder à la propriété.

\* **Certaines additions de pièces sont utilisées en vue de la création d'activités génératrices de revenus ou en location de manière à procurer une petite rente.** Ceci est tellement fréquent que certaines sociétés immobilières ont même intégré dans leurs plans de maisons, cette pièce entrée-coucher qui sera louée. Ce type de logement, incorporant une entrée-coucher, est très porteur car ceci permet aux acquéreurs d'accéder plus facilement à la propriété par l'intermédiaire d'une aide locative. Cette location effectue une partie du financement à l'accession de la propriété. La transformation en vue d'une création d'activité génératrice de revenus est la conséquence directe de la crise économique. Les disponibilités financières ne permettant pas de s'offrir un local en location dans une zone commerçante légale, les modifications des habitations visent souvent à dégager des pièces pour l'établissement d'activités génératrices de revenus. Le problème principal rencontré par les ménages est justement le financement du logement. Nous verrons que l'Etat ivoirien en collaboration avec la Banque Mondiale a essayé de palier à cette difficulté par l'intermédiaire du CDMH (Compte de Mobilisation de l'Habitat).

\* **Le ménage ivoirien préfère aussi investir au fur et à mesure de ces moyens.** En fonction des entrées de fonds propres, de fonds familiaux ou d'emprunts informels, celui-ci effectuera des modifications. Ceci lui permettra de diminuer son endettement par rapport aux frais cumulés effectivement engagés. De plus, la construction par le tâcheronnage diminue considérablement le coût de construction finale. C'est le secteur informel qui assure toutes les modifications personnelles effectuées sur les constructions du formel. Ceci comporte quelques incidences négatives sur la configuration de l'urbanisme et surtout sur la qualité des constructions.

En résumé, le ménage ivoirien préfère les logements "évolutifs" dans le sens où ils pourront effectuer les modifications souhaitées par de simple addition de pièces ou de simple augmentation de surfaces. Un logement économique est d'autant plus apprécié que celui-ci dispose de ce caractère évolutif, lui permettant d'adapter son logement à la taille de la famille et d'assurer le financement de son logement. Face à ces pratiques spatiales qui sont à la fois des pratiques de financement de l'accès à la propriété, il est intéressant d'analyser des pratiques de finance plus institutionnelles ou formelles.

## **Section 4 - Le financement de l'accession à la propriété.**

Le financement est l'un des premiers écueils auxquels doit faire face un ménage pour l'accession à la propriété. Ce dernier s'effectue en général en deux étapes:

\* la mobilisation des fonds c'est-à-dire l'épargne préalable du ménage qui peut être effectuée soit au niveau des banques avec les Comptes Epargne Logement, soit au niveau des tontines. Cette mobilisation est préalable à la seconde étape.

\* le prêt qui peut être un prêt bancaire ou un prêt entre membres d'une même famille ou d'un même village. Ce peut être des facilités de paiement accordées par la société immobilières.

Il y a 3 sources de financement dont deux sont obtenues auprès des banques commerciales.

#### **4-1) - Le prêt refinançable auprès du Compte De Mobilisation de l'Habitat (CDMH).**

*La création du CDMH.* A partir des années 80, la chute des recettes publiques tirées des exportations agricoles a entraîné la Côte d'Ivoire dans une crise économique et financière alors que le service de la dette ne cessait d'augmenter. Pour maintenir les grands équilibres macro-économiques, l'Etat ivoirien s'est engagé dans une politique de réduction des dépenses publiques. La filière construction a été l'un des secteurs les plus touchés par les plans d'ajustement structurels. L'Etat s'est désengagé de la construction de logement social laissant le secteur privé prendre la relève. Le potentiel technique et financier du secteur privé pouvait s'avérer apte à s'investir dans le secteur du logement pourvu qu'il trouvât auprès du système bancaire les moyens financiers pour investir. Par contre, malgré la stagnation voire la réduction des salaires des ménages, une clientèle solvable assez importante existait. Les quatre principales banques quant à elles (SGBCI, BICICI, SIB, BIAO) faisaient apparaître un manque permanent de ressources longues ne leur permettant pas d'accorder des prêts immobiliers sur une longue période et ce à des taux supportables pour des clients à bas et à moyens revenus. En effet, la rémunération des dépôts à terme était élevée compris entre 11% et 13%. Le système bancaire se trouvait dépendant du réescompte de la BCEAO et du marché international. Par ailleurs, les possibilités de refinancement auprès de l'Institut d'Emission était très limité. Cette limitation ne pouvait être compensé par la faible marge bancaire accordée sur les prêts immobiliers. Rien n'incitait les banques d'accorder des prêts immobiliers. De plus, l'Etat ivoirien voulait intervenir que de manière minimale. La concurrence entre les banques devenait le relais de l'action publique. Il fallait créer un nouveau mécanisme permettant aux banques d'acquérir à des ressources de long terme. Le Compte de Mobilisation de l'Habitat a été créé à la Caisse Autonome d'Amortissement. Les banques peuvent dorénavant se refinancer auprès de deux systèmes:

- \* Le réescompte de la Banque Centrale;
- \* Le refinancement auprès du CDMH.

L'Etat a donc gardé une certaine intervention par l'intermédiaire du Plan de Développement Urbain III entrepris depuis 1987.

*Le prêt CDMH.* La personne qui bénéficie du CDMH bénéficie d'un prêt à taux d'intérêt annuel égal au Taux d'Escompte Préférentiel (TEP) au plus de 3 points de pourcentage, y compris tous frais et commissions bancaires (hors frais d'assurance). La durée de prêt est comprise entre 11 ans et 20 ans. La S.I.B. accorde une durée de 15 ans. Maintenant, les conditions moyennes observées dans le cadre des interventions du CDMH sont de 11,5% pour le taux d'intérêt, de 14 ans pour la durée du prêt. L'apport personnel est en moyenne de 19% et la quotité cessible de 28%.

*Les critères d'admissibilité au CDMH pour l'acquéreur sont les suivants:*

L'acquéreur doit être de nationalité ivoirienne. Il ne doit pas avoir bénéficié du TER c'est-à-dire ne pas avoir déjà obtenu un prêt pour une maison principale. L'apport personnel est de 10 % au moins du montant global TTC qui ne doit pas dépasser 15 millions de F CFA. La quotité cessible ne doit pas dépasser 30% du revenu. Le CDMH ne refinance que les crédits pour l'acquisition de logements économiques. Actuellement, les prix fluctuent entre 4,5 et 10 millions de F CFA ce qui représente 82% de l'offre de logements en juin 1991. Concernant les critères de la banque, le salaire ne doit pas dépasser 600 000 F CFA par mois. Il doit être domicilié à la banque de même qu'une épargne doit être préalablement constituée auprès de cette dernière.

*Les objectifs du CDMH* sont d'inciter les ménages à mobiliser l'épargne et de permettre aux banques de refinancer les crédits.acquéreurs dans des conditions permettant d'en

allonger la durée du prêt et d'en baisser les coûts. Ceci permet d'élargir le marché des accédants à la propriété et ainsi de toucher des catégories de revenus un peu plus modestes. Compte tenu que le poste-logement pèse entre le quart et le tiers des revenus des ménages, l'accession à la propriété est possible pour les ménages dont les ressources mensuelles sont comprises entre 100.000 F CFA et 250.000 FCFA. Cela correspond à des emprunts de 3 millions de FCFA à 8 millions de F CFA au taux d'intérêt de 9,5%.

#### **4-2) - Les prêts refinancables auprès de la BCEAO.**

\* Pour l'accession à la propriété principale, les banques proposent aussi des prêts préférentiels dont le taux d'intérêt est égal au TEP, au plus de 3,5 points. Ce prêt est refinançable auprès de la BCEAO.

\* Pour les autres opérations immobilières c'est-à-dire modifications ou achat d'une maison secondaire, le taux normal TES est de 17,5%.

Quel que soit le type de l'opération, la durée du prêt a été augmentée de 10 à 15 ans.

#### **4-3) - La recherche de nouveaux mécanismes de financement.**

Ce type de prêt a été rencontré dans une société de gestion immobilière. Il vise à régler les problèmes de financement du promoteur et de l'acquéreur. Il a été utilisé par cette société pour les personnes ne pouvant avoir accès au CDMH du fait de leur âge lors de la fin du remboursement du prêt (ne pas avoir plus de 55 ans avant la fin de remboursement du prêt), ou d'une insuffisance de revenu par rapport aux critères des banques. L'idée est donc la suivante:

La société immobilière demande au ménage d'épargner pendant un an la somme équivalent à 10 à 15 % du montant global de la maison. C'est seulement à la fin de cette période que la société immobilière engagera le chantier. Le ménage paiera le reste de la maison sur les 7 à 8 années suivantes après avoir intégré les lieux. La société demande que soit payée un taux d'intérêt annuel de 2% sur le montant global de la maison. Les sommes récoltées par la société immobilière sont accumulées dans un compte de dépôt à la banque. La société finance le début du chantier par la méthode du revolving et par l'épargne constituée par les décaissements des ménages. Ceci correspond à un prêt de 2% sur une durée de 10 ans environs alors que son épargne auprès des banques peut lui rapporter de 9 à 10% environs. Pour une maison de 3.000.000 F CFA, celui-ci devra payer une annuité de 333.980 F CFA soit 11 % du montant global. Le ménage doit disposer au minimum d'un salaire mensuel de 90.000 F CFA compte tenu de la quotité cessible de 30%.

En conclusion, la part de l'investissement annuel dans l'habitat financé par le système bancaire et le CDMH est actuellement très modeste environs 4,6 milliards de F CFA annuellement depuis 1989. Les simulations effectuées par la SICOGI montrent que le rythme annuel des ressources du CDMH ne pourra pas dépasser les 4 milliards par an au cours des dix prochaines années. D'après ces estimations, si le montant du logement revient à 7 millions de F CFA et qu'il est financé à 80%, les ressources du CDMH ne permettraient que le financement de 1800 logements par an alors que le besoin de logements neufs est de 2645 par an (selon les estimations de l'A.U.A). La demande ne sera certainement pas satisfaite. En ce qui concerne les financements par l'intermédiaire des sociétés immobilières, ce type de financement ne reste qu'à l'état embryonnaire et doit de plus faire ses preuves. Néanmoins, ils seraient peut être la solution pour que des ménages plus modestes puissent avoir accès à la propriété.

L'habitat abidjanais se caractérise par une prédominance du secteur évolutif qui reste le logement d'accueil. Certains ménages habitant ce type de logement pourraient d'après leurs revenus accéder aux logements dit très économiques mais par des techniques financières qu'il faudrait étendre et par une intervention étatique plus ciblée. D'ailleurs il se pourrait que les critères du CDMH tant en ce qui concerne les revenus des ménages que les opérations immobilières soient renforcés obligeant notamment les sociétés immobilières de produire des logements encore moins coûteux. Mais la grande question est de savoir si le secteur privé peut continuer à diminuer ces coûts de construction sans altérer sa situation financière.

## CHAPITRE II

# LA PRODUCTION IMMOBILIERE

L'étude de la filière construction serait incomplète sans une analyse de la production de logement c'est-à-dire des différents acteurs agissant dans la conception et dans la réalisation des logements économiques. Pour ne pas oublier un seul de ces acteurs, il a été décidé d'observer les différentes étapes de la construction d'un logement que l'on peut regrouper sous 3 thèmes:

- \* les terrains et la réglementation foncière.
- \* les matériaux de construction.
- \* la construction et la commercialisation.

### Section 1 - Les terrains et la réglementation foncière.

La surface d'habitat en 1988 représente 5555 ha. Les terrains sont produits par deux secteurs que sont le secteur formel et le secteur informel. La production informelle est issue d'une production insuffisante du secteur formel, elle est la traduction des tensions au niveau du marché foncier et d'une réglementation inadaptée. Mais surtout le marché foncier d'Abidjan ne peut être analysé et compris sans étudier préalablement les quelques principes de base sur les différents statuts du sol en Côte d'Ivoire.

#### 1-1) - La réglementation foncière.

La réglementation foncière ivoirienne est apparue comme l'une des contraintes rencontrées par le secteur de production formel. C'est notamment dans la purge des droits coutumiers et dans les procédures d'attribution des terrains que les principaux problèmes sont apparus. Inspiré du droit français et de l'acte Torrens, le droit foncier ivoirien se caractérise par une dualité entre le droit moderne et le droit coutumier. Il repose sur les principes suivants :

- \* accès à la propriété **uniquement** par immatriculation.
- \* appartenance de la terre non immatriculée à l'Etat ( il y a déjà opposition entre ces deux principes puisqu'il ne peut y avoir propriété que par l'immatriculation. Or comment l'Etat peut être propriétaire de terrains non immatriculés?).
- \* appartenance à celui qui la met en valeur.

Tout droit moderne sur la propriété du sol et son utilisation ne peuvent théoriquement être accordés qu'une fois levé le préalable coutumier c'est-à-dire une fois qu'une fois le sol soit purgé du droit traditionnel.

##### 1-1-1) - La purge des droits coutumiers.

La purge des droits coutumiers fait partie des modalités de constitution du domaine de l'Etat qui sont au nombre de quatre:

- \* La purge des droits coutumiers.
- \* La procédure d'expropriation.
- \* Les acquisitions immobilières.
- \* L'alignement.

Elle consiste en l'extinction des droits fonciers autochtones sur un sol moyennant le versement par l'administration d'une indemnité fixée entre les deux parties qui sont l'Etat et

le détenteur du droit coutumier. Cette pratique permet à l'Etat de s'assurer la maîtrise des terres, de statut autochtone.

En fait les résistances de la tradition et du droit coutumier africain ont engendré une notable confusion dans l'appropriation des sols. Nous avons donc une juxtaposition de trois droits:

\***le droit coutumier.** Le droit coutumier est le droit que possèdent les collectivités traditionnelles d'utiliser le sol de leur terroir. Il est transmissible et ne peut être **vendu**. Il est **inaliénable** et **s'impose à tous**. Il n'empêche toutefois pas la conclusion de conventions ou d'accords particuliers sur l'utilisation du sol à des fins agricoles ou urbaines mais ces accords ne sont pas des droits analogues à celui des titres fonciers du droit moderne. Il ignore l'appropriation individuelle et l'aliénation contrairement au droit moderne et met davantage l'accent sur les obligations par rapport à la terre que sur les droits absolus des usagers provenant de la propriété privée. Il s'agit de droit précaire et révocable. Lors de la purge des droits coutumiers, nous voyons déjà apparaître un deuxième problème au niveau du droit qui est l'élimination d'un droit inaliénable et qui normalement s'impose à tous.

\***le droit domanial et la propriété privée.**

\* **les nouvelles coutumes d'appropriation du sol** (notamment dans le précaire).

Cette coexistence engendre une situation foncière incohérente qui n'assure aucune garantie à l'investisseur et entraîne de nombreux conflits au niveau de l'occupation des sols.

### **1-1-2) - Les modalités de cession des terrains domaniaux.**

L'appropriation du sol est ici conçue comme le résultat de la mise à disposition par l'Etat des terrains dépendant de son domaine privé au profit du secteur privé. L'étude de ce type d'appropriation est importante puisque 50 à 250 ha par an sont produits par la DCGTX pour le compte de l'Etat. Les procédures d'appropriation varient selon le type de terrain c'est-à-dire si ce sont des terrains aménagés ou non par la DCGTX. Nous nous polariserons sur les terrains non aménagés.

Elle est instruite par le Service du Domaine Urbain selon 3 phases :

- la lettre d'attribution.
- l'arrêté de concessions provisoires.
- l'arrêté de concession définitive.

#### **a) La lettre d'attribution.**

L'attribution est l'acte par lequel l'administration entend signifier à une personne privée physique ou morale, son intention de lui concéder une parcelle de terrain de son domaine privé moyennant le versement d'un prix et l'engagement de procéder à la mise en valeur du terrain. Cette lettre d'attribution n'est pas un droit de propriété mais une réservation sur une parcelle. Vient ensuite la concession provisoire.

#### **b) La concession provisoire.**

Le demandeur doit déposer au Service du Domaine Urbain l'original de la lettre d'attribution accompagné du dossier technique de bornage de morcellement de sa parcelle pour obtenir l'arrêté de concession provisoire. L'Arrêté de Concession Provisoire est l'acte par lequel l'administration entend consolider le droit détenu par une personne titulaire d'une lettre d'attribution. Cette concession est accordée moyennant le paiement d'un prix fixé par un barème au m<sup>2</sup> en fonction de la zone. Ce n'est qu'après toutes ces formalités que le demandeur obtient la pleine et entière propriété c'est-à-dire l'arrêté de concession définitive.

De nombreux demandeurs s'arrêtent à ce niveau et n'effectuent jamais la demande de la concession définitive et ceci pour plusieurs raisons:

- la lenteur administrative entraîne pour certains l'arrêt de toutes démarches.
- l'interférence du droit coutumier et du droit moderne. En effet dans le droit coutumier, le droit de propriété individuelle n'existe pas. Les personnes ont un droit d'usage. L'ACP

correspond à ce droit d'usage pour beaucoup des futurs acquéreurs et ne voient pas l'avantage d'un titre de propriété.

### c) L'arrêté de concession définitive.

Le concessionnaire doit demander au Service du Domaine Urbain de procéder au constat des constructions réalisées par lui sur le terrain qui lui a été attribué. Une fois signé par le Ministre, et les droits acquittés, il est délivré un exemplaire de l'arrêté ainsi qu'une copie du titre foncier.

La réglementation foncière et notamment l'accès au titre de propriété foncière se caractérisent par des procédures administratives lourdes à gérer tant pour l'administration que pour les futurs acquéreurs de terrains entraînant des lenteurs ayant un coût financier pour les promoteurs. De la lettre d'attribution à l'arrêté de concessions provisoires certaines entreprises n'ont pu obtenir satisfaction qu'au bout de 7 mois. Cette procédure est telle que certaines entreprises affectent une personne pour ne s'occuper uniquement du suivi des dossiers au fur et à mesure de l'avancement de la procédure. Mobilisation des fonds, mobilisation du personnel, perte de temps sont pour certaines entreprises le résultat d'un régime foncier qu'elles jugent inadapté et trop complexe. Ce sont toutes ces procédures qui gênent ou ralentissent considérablement la mise en œuvre du programme d'investissement. En effet, les lenteurs administratives entraînent des retards considérables pour la mobilisation des fonds ou des financements pour l'entreprise ou la société immobilière. Certaines banques étrangères refusent de prêter sur la base d'un tel document. Or l'un des problèmes principaux des sociétés immobilières est la recherche de financement et tout blocage au niveau d'une source de financement devient problématique. Les procédures foncières viennent donc renforcer le problème financier des entreprises. Néanmoins, les banques ivoiriennes ont depuis toujours reconnu l'ACP. Un éclaircissement et une simplification de ces procédures seraient vivement nécessaires et souhaitables. On peut se demander si le passage obligatoire entre la concession provisoire et la concession définitive est véritablement justifié actuellement. Il faudrait d'autre part obliger l'administration à respecter des délais-plafond pour chaque étape de la procédure sous peine d'attribution immédiate du titre demandé.

## 1-2) - La production formelle.

Pour soutenir le taux de croissance élevée de la population et donc, de la demande de terrains, les villes ivoiriennes devaient aménager près de 1.600 ha de terrains à bâtir annuellement. La viabilisation des terrains fut depuis 1971 sous la responsabilité de la SETU ( société d'Equipement des Terrains Urbains) qui a pour mission spécifique de réaliser et de coordonner les travaux de viabilisation des terrains à bâtir. Elle avait trois types d'interventions:

- \* la création de nouveaux lotissements;
- \* la restructuration des quartiers traditionnels et spontanés;
- \* les opérations de rénovations des quartiers anciens.

Elle s'est notamment concentrée sur la réalisation de nouveaux lotissements.

Grâce aux recensements fonciers et aux études de la cellule foncière de la DCGTX, il a été possible d'estimer la production annuelle de foncier urbain à **200 hectares** durant la période 1986-1989.

Trois producteurs peuvent être répertoriés:

- \* Le Compte de Terrains Urbains CTU a réalisé 55 ha. Ces hectares furent réalisés dans le cadre du Plan de Développement Urbain III (PDU III) de la Banque Mondiale.
- \* La Direction des Ventes Immobilières (DVI) de la DCGTx dans le cadre de la liquidation de la SETU. Furent donc vendus 1154 ha.
- \* Les sociétés immobilières ont réalisé 30 ha pour des opérations immobilières de logements individuels groupés.

La production annuelle de terrains urbains varie entre les différentes années. Celle-ci peut varier entre 100 et 300 ha par an. Depuis quelques années, la production foncière se caractérise par un ralentissement de sa croissance. En 1990, 70 ha furent réalisés et, en 1991 seulement 6 ha. Ce ralentissement se caractérise par la diminution des ventes foncières et immobilières et par le ralentissement de nouveaux investissements d'infrastructures et d'opérations immobilières.

Les coûts de réalisation de la DVI et de la CTU sont variables selon les caractéristiques des terrains à aménager et les dimensions des lots produits. Les coûts se situent dans les environs de 4500 F le m<sup>2</sup>.

A l'heure actuelle, le prix du terrain est jugé beaucoup trop cher et constitue une part trop importante du coût de construction notamment si on veut développer l'habitat économique accessible à une population de revenu inférieur à 125.000 F CFA. Sur la route de Bingerville, nous pouvons apercevoir un lotissement entièrement viabilisé mais avec uniquement une ou deux constructions du fait du coût excessif de la viabilisation. De plus l'arrêt de la production de terrains par la Direction de l'Urbanisme et la direction du Domaine Urbain depuis 1986 a laissé la production de terrains urbains à la régularisation de terrains villageois. Cette production de terrains se caractérise par une absence d'équipement qui seront au frais des futurs acquéreurs. Ceci a eu pour conséquences l'absence d'équipement obligeant les sociétés immobilières à intégrer dans leurs coûts de construction les coûts d'aménagement des terrains ( pendant longtemps l'Etat finançait la viabilisation) et l'éloignement des terrains par rapport à la ville. Or nous avons déjà constaté l'importance de la proximité des terrains pour les ménages, importance qui a été amplifiée par le phénomène de la crise. De plus certains ont fait remarquer que les critères d'aménagement ne correspondaient pas aux moyens financiers des populations concernées. Une plus grande flexibilité dans les critères permettrait d'adapter le coût des terrains à la clientèle visée. Les dépenses d'équipement doivent être sélectionnées de manière plus rigoureuse et plus adaptée aux besoins primordiaux des ménages pour éviter des coûts excessifs. Néanmoins, cette plus grande souplesse comporte le risque d'une diminution de la qualité des V.R.D. et de l'augmentation de la fraude ou de contourner certains critères. (les promoteurs essayant de récupérer une partie de leurs marges sur une baisse des coûts des V.R.D.). A été envisagé d'inclure le coût des V.R.D non pas dans le coût du terrain et donc de la maison mais dans le coût de la consommation des services. Ceci augmenterait le prix de l'eau et de l'électricité.

### **1-3) - La production informelle.**

Dans la production de terrain, il faut aussi tenir compte que la production de terrains informelle ou de régularisation.

La production informelle est bien souvent une production illégale de terrains. Elle consiste à une simple invasion de terrains vacants ou à l'achat à des lotisseurs illégaux. C'est ainsi que des vagues successives de migrants et de citadins mais pauvres s'orientent vers l'occupation illégale du sol. 20 ha environs de terrains destinés à l'habitat précaire sont ainsi produits chaque année et 30 ha par an sont destinés à la production de cour de façon illégale. Au total, **50 ha par an** sont produites par le secteur informel soit 17 % de la production totale annuelle. Ceci est loin d'être négligeable. Ces pratiques informelles se caractérisent par une illégalité concernant à la fois l'occupation du sol et des normes de construction. Elles sont essentiellement dues à plusieurs facteurs:

- ⇒ L'achat d'un lot conforme aux règlements d'urbanisme représente un déboursé beaucoup trop élevé. C'est donc un problème de solvabilité des occupants.
- ⇒ Le contexte institutionnel et juridique est inadapté aux besoins de la population. Ceci a entraîné la population à accéder au sol par l'intermédiaire d'une invasion des terrains.

La production de terrains due à la régularisation de lotissement villageois est de 40 ha par an.

Au total 290 ha sont produits chaque année. Si on prend comme base les chiffres de 1988 c'est-à-dire 5.535 ha pour 402.784 ménages, et que l'on estime la croissance des ménages à 13.000 nouveaux ménages par an, on obtient une demande annuelle de terrains à 179 ha. La demande est jusqu'à présent satisfaite.

## Section2 - Les entreprises de construction et de promotion.

### 2-1) - La place du BTP dans l'économie ivoirienne.

En 1981-1982, la Côte d'Ivoire a connu de nombreux problèmes économiques et de graves difficultés financières du fait d'une conjoncture économique internationale maussade: crise financière, baisse des cours des matières premières. Le gouvernement ivoirien a donc été amené à négocier le rééchelonnement du paiement de la dette. L'effort de réajustement économique entrepris par la Côte d'Ivoire se voulait essentiellement non récessionniste, visant à comprimer les dépenses non productives sans pour autant contrarier la croissance.

Si des priorités ont été données à des secteurs comme l'agriculture, certains secteurs comme le BTP ont subi de plein fouet la raréfaction des ressources et les restrictions. C'est notamment la production de logements qui fut principalement touchée. Les ressources affectées à ce domaine ne concernent plus que l'aménagement de terrains. La production de logement y compris économique est donc laissée à l'initiative privée. Certes, certaines dispositions ont été instaurées par le Plan de Développement Urbain III ( PDU III) comme le Compte De Mobilisation de l'Habitat (CDMH). Ce CDMH a permis aux sociétés immobilières d'avoir accès à une demande suffisamment importante et solvable. Il a diminué voire éliminé d'après certaines entreprises les effets d'une baisse éventuelle de la demande de logements économiques du fait de la stagnation voire de la régression des revenus des ménages.

Néanmoins, face à la raréfaction des chantiers, la branche de la construction a dû s'adapter aux nouvelles données. Il est donc intéressant d'étudier l'adaptation de cette filière face à la crise. Mais avant tout il est nécessaire de connaître l'organisation de la production.

### 2-2) - L'organisation de la production immobilière.

#### 2-2-1) - Les acteurs de la production de logement.

Il faut tout d'abord indiquer que chaque opération d'investissement s'organise de manière différente. Néanmoins nous pouvons établir plusieurs types d'organisation mais la plus commune sera ici explicitée. Neufs étapes regroupés en trois groupes constituent donc un programme d'investissement:

- \* La commercialisation assurée généralement par une agence immobilière.
- \* Le rôle de maître d'ouvrages assuré par une société civile immobilière créée le plus souvent par l'agence immobilière qui assure la commercialisation ou par la société immobilière même.
- \* Les rôles de maîtres d'oeuvres, d'architecte, de géomètre et de contrôle et les mises en oeuvre de voies et réseaux divers, de construction, d'électricité réseau public, sont effectuées par des entreprises spécialisées dans chacun de ces domaines. Elles sont donc sous la direction du maître d'ouvrages. C'est le secteur de second-oeuvre.

Ceci est l'organisation la plus commune des programmes d'investissement. Nous voyons donc se distinguer les sociétés immobilières, les sociétés de gros oeuvre et les

**sociétés de second oeuvre.** Certes des modifications d'organisations peuvent apparaître selon le maître d'ouvrages, par des regroupements de compétence au sein d'une même entreprise. En effet, certaines entreprises effectuent à la fois le rôle de commercialisation, de maître d'ouvrages de maître d'oeuvres et de construction voire de contrôle. Certaines étaient promoteurs immobiliers et sont devenues à la fois, entreprises de construction et de promotion, d'autres qui étaient initialement des entreprises de production ont intégré dans leur activité la promotion et la commercialisation. Certaines ont englobé toutes les étapes c'est-à-dire de la commercialisation au contrôle.

### **2-2-2) - La mise en place d'un programme d'investissement.(SICOGI)**

Elle est constituée de plusieurs étapes:

- L'étude du projet composée d'une étude de marchés et de l'élaboration du programme immobilier (nombre de logement, type de logement, équipements, architecture etc. ...).
- Les recherches de financement;
- La réservation des terrains.

Après approbation du programme par le conseil d'administrations viennent le choix des architectes et la constitution des dossiers à envoyer aux banques pour l'obtention de prêt et à l'administration pour obtention d'un accord préalable de l'administration.

Le projet passe dans sa phase active. Il doit faire l'objet d'un dossier d'exécution permettant l'obtention du permis de construire. Ceci étant obtenu; on commence les appels d'offres qui sont étudiées et sélectionnées. La commercialisation des logements est lancée pour pouvoir commencer le chantier où s'effectue un contrôle à la fois technique et financier de l'opération. Après la réception provisoire des logements, ceux-ci peuvent être livrés pour permettre la réception définitive.

La mise en place d'un projet est longue et complexe entre le moment où l'on élabore le projet et le moment où on le commercialise. De nombreuses sociétés reconnaissent que la période de construction proprement parlée est assez courte. Si la SICOGI a apparemment eu peu de mal à obtenir des crédits promoteurs, les autres sociétés ont souvent un blocage dès le début du fait de la difficulté de trouver des financements. Elles essaient d'y remédier en fonctionnant uniquement sur fonds propres. La lenteur de l'administration et l'obtention des terrains sont d'autres goulots d'étranglement dans la mise en place de programme d'investissement.

### **2-2-3) - La nature et les modes d'organisation du travail au niveau des entreprises.**

Ce sont les modes d'interventions et les politiques d'entreprises qui fixent le mode de recrutement, la nature des fonctions attribuées. Nous pouvons distinguer deux types d'organisation d'entreprise du secteur moderne.

#### **1°) Le cas d'entreprise ne disposant pas de main-d'oeuvre et de chef de chantier intégré.**

Elles soustraient les différents postes de travail par l'intermédiaire des chefs-tâcherons qui ont la pleine responsabilité de leur équipe. Le maître-d'ouvrages ou l'entreprise de construction leur fixe une somme forfaitaire mensuelle correspondant aux salaires du chef et de toute l'équipe. L'importance de l'équipe dépend du volume des travaux. Ils versent une avance tous les 15 jours à leurs ouvriers et le solde en fin de mois après contrôle des travaux effectués. Les matériaux étant fournis par l'entreprise, les chefs-tâcherons constituent véritablement dans ce type d'organisation du travail une entreprise de main-d'oeuvre. Comme le maître d'ouvrage ou l'entreprise de construction, ces derniers ont aussi le souci de fidéliser leurs propres ouvriers par le maintien constant d'une activité.

## 2°) Le cas d'entreprise disposant des chefs d'équipe intégrés.

Elles emploient que des tâcherons sous-traitants au coup par coup et payé à la tâche. Dans ce cas se pose le problème de la fidélisation des ouvriers. En effet si le tâcheron ne dispose pas d'un volant d'activité suffisant, celui-ci risque de voir ces propres aides et ouvriers partir sur un autre chantier avec un autre tâcheron. Face à la raréfaction des chantiers, il devient de plus en plus difficile de trouver du travail. Celui-ci va donc multiplier les démarches et va courir le risque de tomber sur des entreprises peu scrupuleuses qui ne le payeront pas.

## 3°) Le cas PEBACI entreprise de construction; une gestion du personnel intermédiaire.

Dans ce type d'entreprise ( PEBACI est notre exemple), il y a deux types de main-d'oeuvre: \* la main-d'oeuvre directe c'est-à-dire les maçons, les manoeuvres, les menuisiers-coffreurs.

Elle se caractérise par son incompressibilité.

Elle est tâcheronnée à 90 %. Elle représente pour un chantier de 200 logements effectué de 8 mois 120 personnes. Elle est payée forfaitairement c'est-à-dire à la tâche. A chaque grand poste correspond un chef-tâcheron qui est responsable de son équipe composée d'adjoint, d'ouvriers et de manoeuvres qu'il recrute selon les besoins du chantier. Il est payé forfaitairement à la tâche c'est-à-dire au m<sup>2</sup> de coffrage, au m<sup>2</sup> de maçonnerie, au kilogramme de barres de fer utilisé ou au sac de ciment pour certains tâcherons et par mensualités (en partie) pour d'autres (les anciens ouvriers de PEBACI). Ils effectuent uniquement les tâches pour lesquelles ils sont payés. Il y a spécialisation voire "taylorisation" du travail sauf que ce partage des tâches n'est pas étudié de manière scientifique mais de manière intuitive. Comme ceux-ci sont payés généralement à la tâche, ils seront encore plus incités à effectuer rapidement les travaux de manière à obtenir le plus rapidement possible le paiement des travaux et assurer le plus possible un volant d'activité constant. En effet, plus vite sera terminé un chantier, plus vite ils seront disponibles pour un autre chantier éventuel. Mis en position d'entreprise de main-d'oeuvre, ils ont à leur tour intérêt de fidéliser leurs ouvriers et de se constituer un noyau dur de manière à témoigner de la fiabilité de leur mini-entreprise.

Le tâcheronnage est essentiellement du travail informel. Aucune charge sociale n'est payée mais ceci ne veut pas dire qu'il n'y est pas de politique salariale ou sociale. En fait peu d'entrepreneurs sont intéressés de payer des charges sociales dont les travailleurs ne bénéficieront pas. C'est donc l'entreprise qui prend une partie des frais de maladie ( 50% des frais médicaux) et notamment pour ce qui concerne les accidents du travail. ( 100% ). Naturellement, ceci reste à l'appréciation de l'entreprise mais cette prise en charge médicale est souvent un moyen de se fidéliser la main-d'oeuvre qualifiée ou non. L'avantage d'une main-d'oeuvre fidélisée est que chaque ouvrier est parfaitement connu. L'important n'est pas le grade du travailleur dans ces petites structures mais la qualité et la fiabilité de l'ouvrier. Ce sont souvent d'anciens ouvriers qui travaillaient en étant mensualisés pour PEBACI. Donc autres moyens de fidéliser sa main-d'oeuvre, est d'attribuer pour certains chefs-tâcherons anciens ouvriers de PEBACI des indemnités correspondant à une partie de salaire pendant l'attente d'un nouveau chantier.

La fidélisation de la main-d'oeuvre a pour avantage de disposer automatiquement d'une force de travail face à la venue d'un chantier qui peut arriver d'un instant à l'autre, mais aussi de permettre une formation continue des jeunes recrues. PEBACI contrairement à d'autres entreprises de construction a l'avantage de disposer d'une main-d'oeuvre suffisamment qualifiée qui a été formée lors de la période faste de la construction. Mais chez certaines entreprises, le problème de la formation peut se poser. Avec la raréfaction et la chute du rythme des chantiers, il devient de plus en plus difficile de former de jeunes ouvriers de manière constante et d'avoir une qualité régulière du travail.

Or il est devenu vital pour les entreprises de tâcheronner une partie de la main-d'oeuvre qui a pour avantage d'être très flexible par rapport aux besoins de travail de l'entreprise très fluctuants. Ceci pose donc le problème de la qualité du travail du tâcheronnage et de voir de plus en plus d'entreprises utilisées cette main-d'oeuvre peu onéreuse et flexible sans un contrôle rigoureux de leurs compétences sur le chantier. C'est pourquoi PEBACI dispose d'un second type de main-d'oeuvre.

\* La main-d'oeuvre indirecte c'est-à-dire le conducteur-bétonnier, le conducteur-dumper, le commis-magasinier, l'encadrement par tâche, le chef de chantier, le gardiennage, la main-d'oeuvre de nettoyage, et de réparation.

Celle-ci est compressible.

Ceci représente pour un chantier de 8 mois de 200 logements une trentaine de personnes. Celle-ci est mensualisée car le but n'est pas d'effectuer un travail dans un temps délimité mais au contraire un travail dont le chef d'entreprise demande une attention particulière. Dans cette main-d'oeuvre, il y a 2 types de contrôles :

==> **le contrôle technique proprement dit** : c'est l'encadrement des tâcherons par les mensualisés c'est-à-dire la main-d'oeuvre indirecte allant sur le chantier. Chaque poste dispose d'un contrôleur spécialisé. En effet, la construction d'une maison est divisée en plusieurs tâches allant de la fouille du terrain jusqu'à la pose de la couverture de la maison. Il y a donc une véritable spécialisation du travail voir une taylorisation du travail afin que chaque ouvrier soit le plus performant dans son travail. Chaque ouvrier effectue toujours le même travail sur toutes les maisons.

==> **le contrôle d'avancement des travaux** : Ce sont aussi des mensualisés dont le but est de contrôler le bon avancement des travaux c'est-à-dire si les contrôleurs techniques utilisent de manière optimale hommes et matériaux. Pour éviter le vol ou le gaspillage, l'entrepreneur effectue un échéancier de la consommation de matériaux. Il consiste à indiquer le nombre de sac de ciment, la quantité de sable ou gravier, le nombre de tôles galvanisées qui doivent être utilisées en fonction de l'avancement des travaux. L'entreprise fournit donc aux tâcherons les quantités estimées. S'il y a une différence importante dans la consommation que ce soit en plus ou en moins, il y a contrôle pour voir s'il n'y a pas eu vol, perte ou gaspillage. Une baisse de la consommation de ciment pourrait indiquer une baisse de la teneur en ciment des parpaings. Au niveau de l'échéancier, un ordinateur serait nécessaire mais le coût et le risque d'un outil inadapté aux autres travailleurs empêche le chef d'entreprise de prendre un tel outil. C'est à ce niveau que se dégage un autre problème qui est l'adaptation de l'équipement à la formation des hommes.

S'il y a spécialisation des ouvriers et des contrôleurs, il est demandé aussi à chaque personne de connaître un peu le travail des autres de manière à ce que la prise de décisions ne dépend pas uniquement d'un seul homme ce qui serait préjudiciable pour l'entreprise. L'exemple typique de cette organisation se retrouve lors de la prise de décision de l'acheminement des matériaux et notamment ceux concernant la fabrication de parpaings. Les ordres d'acheminement peuvent être pris par quiconque et quelque soit son niveau de formation ( ceci peut aller du chef d'entreprise au commis). Les demandes de matériaux sont envoyées par la radio aux bureaux de l'entreprise ou à la voiture de l'entrepreneur. Toutes personnes recevant l'appel doit prendre immédiatement la décision d'expédier les quantités demandées. Il ne faut absolument pas que cette décision dépende uniquement d'une seule personne car toute absence de cette dernière entraînerait une paralysie du chantier et par conséquent une augmentation des coûts préjudiciables à l'entreprise. La petite structure de l'entreprise permet à chacun d'assumer un rôle important et interchangeable certes dans une certaine limite.

L'entreprise PEBACI est l'exemple même d'une adaptation de son activité face à une raréfaction des chantiers. Elle a de plus en plus intégré le secteur informel dans le secteur formel de manière à associer de façon optimale les avantages du secteur informel (flexibilité

de l'entreprise et faible coûts du travail) sans en supporter les inconvénients (baisse de la qualité du travail due à un manque de formation et de contrôle).

Néanmoins se pose pour elle le problème de concurrence de l'informel. En effet les faibles coûts de production proposés par des tâcherons indépendants enlève une partie du marché et ceci au détriment de la qualité de la construction. Le contrôle de la qualité va devenir l'un des problèmes principaux de la construction de logement tant au niveau des procédés de construction, que des matériaux.

Nous voyons déjà apparaître un autre élément fondamental de la construction: *les matériaux*.

### **2-3-4) - Les matériaux de construction.**

Dans la longue liste des matériaux utilisés pour la construction, il y a trois principaux matériaux de construction:

- le ciment;
- le bois;
- l'acier.

Nous étudierons uniquement le ciment en tant que matériau primordial.

#### **1°) Le ciment.**

Le ciment est le matériau de construction le plus important car il représente un des principaux poste de dépense dans les coûts de construction et couvre une large gamme de produit (parpaing, enduit, liant). Ici l'utilisation de ciment broyé sur place à partir de clinker importé est la plus courante. Le broyage de clinker est une activité jouant un rôle important sur le plan technologique. En effet, une fois le clinker broyé, le produit devient vite périssable notamment dans des climats humides. Il est très sensible à l'humidité et pulvérulent. Il demande ainsi des conditions de stockage et de transport contraignantes. A l'air, le ciment a, dans tous les cas une durée de vie avant consommation de quelques mois. Au-delà, celui-ci perd une partie de ces qualités technique. Les activités de broyage se font donc localement ainsi que la production de parpaing du fait notamment de transport coûteux.

Les parpaings sont donc produits sur le chantier par les entreprises de construction à l'aide de moules qui diffèrent selon le type de parpaing fabriqué. Des parpaings de type 7, 10, 15 et 20 peuvent être fabriqués. Les agglos de 7 et les agglos de 10 sont toujours des parpaings creux alors que les autres agglos peuvent être creux ou pleins. Les chiffres correspondent à la largeur en centimètre des différents types d'agglos. Chacun a un rôle spécifique dans la construction d'une maison. Les agglos de 20 sont généralement utilisés pour la fondation, les agglos de 15 pour les murs extérieurs, les agglos de 10 et 7 pour l'élévation des cloisons intérieures. Les agglos de 15 pleins peuvent être utilisés pour l'élévation des cloisons. Dans les logements économiques, ce sont les agglos de 15 qui sont normalement utilisés pour les murs extérieurs et les agglos de 15 ou de 10 pour les cloisons intérieures selon les pièces. Les premières mesures concernent plus l'habitat informel et les modifications effectuées par l'individu sur son logement économique que les normes réelles de construction. Ceci fait apparaître déjà tout le problème des modifications individuelles. De nombreux ménages après l'achat de leurs maisons effectuent de nombreuses modifications. Ils prennent les services d'un tâcheron qui peut n'avoir aucune formation. Avec la crise la recherche de petits boulots est devenue prépondérante et a entraîné l'apparition de "tâcherons" qui sont plus de "braves bricoleurs du dimanche" que de véritables professionnels. La qualité du travail est donc de plus en plus déficiente ainsi que la qualité des matériaux. Nombreux sont les "fabricants de parpaings" qui ne respectent pas le dosage minimum de ciment de même que la durée de péremption de ce matériaux. Ceci entraîne des parpaings friables et une construction effectuée sans les normes de sécurité. Chez ces fabricants, il est très difficile de savoir si ces normes sont respectées, de même pour les conditions de stockage du ciment et des parpaings. Par contre, de nombreuses entreprises effectuent sur place leurs parpaings afin d'en contrôler la qualité( si c'est l'un de

leur but!) et de réduire les coûts et les pertes ou casses de parpaings dus au transport. Certaines entreprises contrôlent la teneur du ciment par l'intermédiaire d'échéancier comme PEBACI, d'autres plus équipées par l'intermédiaire d'une presse comme SELMER. Néanmoins, le contrôle reste à l'appréciation de l'entreprise bien que celui-ci soit effectué par la DCGTx. Si la crise a eu pour avantage de minimiser les coûts et de promouvoir des matériaux à plus faible teneur en ciment, plus traditionnel et plus adapté à la construction de logement économique, elle a eu aussi pour inconvénient de baisser la qualité des prestations. Fissures ou écroulements pourraient devenir les qualificatifs de la construction future si un contrôle de la qualité et de la formation des tâcherons plus sévère n'est pas effectué. Bien que les entreprises se plaignent de cette concurrence déloyale et de ce manque de contrôle de l'administration et voudrait une intervention de l'Etat, beaucoup s'inquiéteraient d'une trop grande immixtion de l'Etat dans leurs affaires. L'Etat n'étant pas perçu comme un garde-fou beaucoup craignent que cette intervention soit une nouvelle possibilité de taxation de la part de l'administration.

### 2°) Les producteurs de ciment.

Les entreprises de cimenterie sont au nombre de trois: La Société des Ciments d'Abidjan (SCA), la Société de Ciment et Matériaux (SCIM) et la Société des Ciments du Sud-Ouest (SOCIM).

La SCA a été créée en 1950 et possède un capital de 2 milliards de F CFA répartie entre 3 sociétés La capacité de production de ciment est de l'ordre de 800.000 tonnes mais la production depuis 10 ans n'a jamais dépassé 500.000 tonnes. Elle tourne donc environs à la moitié de sa capacité (386.000 tonnes) pour un chiffre d'affaires annuel de 12 milliards.

La SCIM a été créée en 1965 et possède un capital de 507 millions de FCFA. La capacité de production du ciment représente 800.000 tonnes par an mais la production ne dépasse guère 350.000 tonnes depuis 85 baissant jusqu'à 300.000 tonnes en 1991. Elle tourne donc à peine à 40% de sa capacité pour un chiffre d'affaires annuel de 9,5 milliards de F CFA depuis 1985.

La SOCIM a été créée en 1979 et possède un capital social de 600 millions de F CFA. La production moyenne de ciment sur la période 1985/1990 n'a atteint que 70.000 tonnes soit 20% de la capacité de production installée. Afin de proposer à San Pedro un prix identique du ciment à celui d'Abidjan, une péréquation en faveur de la SOCIM a été instituée entre les usines d'Abidjan et de cette société afin de réduire l'impact de ses frais financiers et des amortissements. La péréquation à la tonne est restée inchangée à ce jour.

Nous voyons que les problèmes les plus délicats rencontrés en Côte d'Ivoire par l'industrie du ciment ont trait à l'ajustement de l'offre industrielle régulière face aux évolutions erratiques de la demande.

### 3°) La composition du ciment et la structure des prix.

#### ==> Données quantitatives sur les intrants du ciment.

Le ciment est composé de trois matériaux:

- le principal est le clinker pouvant constituer au moins 65% du ciment.
- le gypse;
- le sable.

#### ==> La structure des prix des intrants.

*Le coût complet du clinker:*

- prix d'achat FOB **5 250 F à 6 800 F CFA/ TONNE**

La fiscalité et le crédit majoré de 35,625% le clinker. Le coût rendu au magasin s'élève à 1 300 F la tonne de clinker soit 17 575 F CFA la tonne de clinker.

*Le coût complet du gypse s'élève à 10 957,8 F CFA. La fiscalité est à peu près identique (25%, 25% et 10%) soit 35,625% sur la valeur CAF et le coût d'approche est de 1 464 F CFA la tonne.*

*Le coût du sable est de 1 800 F la tonne.*

Le coût total des intrants du ciment sachant que le clinker constitue 95%, le gypse 5% et le sable 3% revient à 17 298 F la tonne de ciment. On constate que les intrant constituent 103% de la composition du ciment En fait il y a une perte matière de 3% soit au total 100%. Si on ajoute aux coûts des intrants ,les coûts de la sacherie de l'énergie et des pièces de rechange, les charges fixes et les coûts de transport ,le prix du ciment revient entre 24.315 à 42.915 F la tonne de ciment H.T. et sans péréquation.

Le prix du ciment est jugé actuellement comme trop cher notamment trop taxé. Les droits de porte augmentent considérablement le coût de production du ciment et par conséquent de la construction. Ceci peut être un frein à la production de logement économique notamment si l'Etat décide de diminuer les critères du CDMH en demandant une diminution des coûts de production du logement. Il se pourrait qu'une diminution des coûts s'accompagne d'une diminution de la qualité, les coûts devenant à un moment donné incompressibles. Ceci nous amène au problème d'évaluation des coûts de construction d'un logement économique.

### 2-3-5) - Les coûts des logements économiques. Exemple SICOGL-AGHIEN.

C'est une opération qui date de 1987. Elle comprend 124 logements. Par la DCGTx; nous avons obtenu les coûts de construction.

Lorsque nous examinons les coûts de construction, nous constatons que les matériaux constituent une part importante du coût soit 41% précédés certes par le poste de la mise en place soit 56%. Les frais de structure représentent 48 %. Ce sont les frais financiers et les charges sociales qui constituent l'essentiel des frais de structure. Nous constatons que si les critères du CDMH devaient se renforcer dans le sens d'une diminution du montant global plafonné actuellement à 15 millions de F CFA, il serait certainement difficile de trouver un poste où de telles réductions pourraient être effectuées. En effet, les coûts de construction ne constituent que 31,7% du prix de vente à l'acquéreur qui est égal à 6.284.905 millions de FCFA HT. Le prix de vente de l'entreprise au promoteur est de 3.172.477 millions de F CFA soit 50,5% du prix à l'acquéreur. La différence est constituée des coûts de second-oeuvres soit 1.180.162 F CFA. C'est peut être à ce niveau que certaines baisses des coûts peuvent être effectuées. Le poste carrelage pourrait être retiré des frais. Ceci diminuerait de 5,5% le prix de vente de l'acquéreur. Les ménages pourraient poser eux-mêmes le carrelage en fonction de leurs moyens financiers. Certaines sociétés sur certaines opérations comme Yopougon-Capral ont effectué le choix de ne pas installer de carrelage diminuant ainsi le coût de construction total.

Face à la crise, les entreprises de construction et de promotion durent diminuer considérablement leurs frais de structure de manière à mettre en oeuvre une opération immobilière dont le prix de vente du logement soit inférieur à 15 millions de F CFA. Ceci leur permet de bénéficier du CDMH et d'une clientèle plus importante. Pour s'adapter au marché, celles-ci durent adopter de nouveaux modes d'organisation de la production.

### 2-4) - Les nouveaux modes d'organisation des entreprises face à la crise.

#### 2-4-1) - Au niveau du travail.

Les données statistiques sont tirées de la Banque de Données Financières. Nous avons pris pour les entreprises de gros oeuvres celles qui disposaient un maximum d'information sur les 10 dernières années ceci nous permettant d'avoir une certaine homogénéité dans le temps. Par contre, nous n'avons pas pris toutes les entreprises ce qui implique que notre

échantillon n'est pas très significatif au niveau de l'importance du nombre de salariés. En effet, la majorité des entreprises ayant fourni des informations à la B.D.F. sont des PME. Or nous avons ici une proportion importante de grandes entreprises. Néanmoins au niveau de l'évolution des effectifs celle-ci peut être considérée comme fiable.

Pour les entreprises de second-oeuvres, nous n'avons pris que les totaux de chaque catégorie d'activité de second-oeuvres. Il faut cependant noter que cette évolution est loin d'être fiable pour la simple et unique raison que les entreprises rencontrées au cours des différentes périodes sont rarement les mêmes. Nous pouvons donc avoir pendant 2 années consécutives une PME et les années suivantes une grosse entreprise. Ceci ne signifie pas qu'il y a eu augmentation des effectifs ou dans le cas contraire baisse des effectifs. face à l'inconstance des données nous avons pris uniquement les totaux de chaque secteur n'ayant pas comme dans le gros oeuvre la possibilité de prendre certaines entreprises à donnée continue. Les résultats ne seront pas utilisés.

Nous avons vu dans l'organisation du travail deux types utilisant chacun le tâcheronnage. Par les enquêtes auprès des entreprises et par les données de la Banque de Données financières, nous constatons qu'entre la période de 1980 à 1991, il y a une baisse progressive des effectifs salariés quel que soit l'entreprise ou le secteur de l'entreprise. Pour le gros-oeuvres, les effectifs moyens ont chuté de 331 à 35 salariés. Ceci englobe certaines disparités. La CCGA avait en 1980 1.167 salariés. En 1991 elle ne compte plus que 8 soit une chute de 99% de son effectif. D'autres entreprises ont eu une augmentation de leurs effectifs. L'ICTP est passé de 7 en 1981 à 17 employés. Mais ceci est peut être dû à une création nouvelle d'entreprise ce qui expliquerait cette augmentation. Au fur et à mesure de la découverte des besoins en travaux, l'entreprise embauche son personnel. Néanmoins, les chiffres corroborent le fait d'une transformation du travail formel en travail informel. En effet, il paraît évident que dans un secteur fortement travaillistique (notamment en Côte d'Ivoire) le nombre de travailleurs lors d'une période de chantier soit important. Or certains effectifs tombent à 3 voire 0 salarié.

Si nous regardons la répartition des effectifs entre 1980 et 1986, nous constatons que les effectifs "direction et cadres" passent de 268 à 69 soit une baisse de 74%, les effectifs "maîtrise" de 265 à 80 soit une baisse de 70% et les effectifs "employés et ouvriers" de 5110 à 850 soit une chute de 83%. On remarque que toutes les catégories sont fortement touchées. Les maîtrises sont relativement moins touchées. Ceci peut provenir de leur activité de contrôle sur le chantier. Néanmoins, cette chute indique qu'il y a sureffectif dans le domaine de la construction face à une raréfaction des chantiers et que les entreprises peuvent de moins en moins garder un noyau dur important et développent ainsi le tâcheronnage ou la sous-traitance. L'heure est à la flexibilité de la main-d'oeuvre. L'adaptation principale des entreprises face à la crise s'est donc effectuée au niveau de la main-d'oeuvre par le développement d'une main-d'oeuvre employée au coup par coup selon les besoins du chantier. Pour ce qui relève des cadres, cette adaptation s'est certainement effectuées par des licenciements secs (sans tâcheronnage). Néanmoins nous constatons que l'évolution des effectifs salariés a connu une augmentation en 1987. Or 1987 correspond à l'année où l'on constate une forte production de logement économique.

#### **2-4-2) - Au niveau des investissements.**

Les mêmes remarques concernant les données peuvent être menées pour les investissements.

Nous constatons au niveau de l'investissement brut de l'exercice qu'en moyenne, il y a de grandes variations de l'investissement. Celui-ci connaît deux pics en 81 et en 87. Entre 81 et 87 les entreprises ont beaucoup moins investi. Actuellement, elles seraient de nouveau dans une phase de moindre investissement. La période des années 90 se caractérise par une période de faible investissement. Ceci est certainement dû à la raréfaction des chantiers. Il

devient de plus en plus difficile et de plus en plus risqué d'investir aujourd'hui, le risque étant de se retrouver avec un matériel et outillage inactif. Certains entrepreneurs se plaignent en effet de ce dilemme entre :

\* investir pour l'obtention d'un chantier et le risque de se retrouver avec un capital inactif après ce nouveau chantier.

\* ne pas investir et ne pas obtenir le nouveau chantier. La filière construction se caractérise par une utilisation intensive du capital par pics c'est-à-dire une courte période d'utilisation intensive du matériel suivi par une période de latence plus ou moins longue selon la situation économique. L'investissement actuel est plus un renouvellement du matériel plus qu'une augmentation de l'actif immobilisé. Il est intéressant de constater que les investissements bruts de l'exercice et même les investissements cumulés suivent l'évolution de la production de logements économiques.

L'étude de l'adaptation des entreprises au niveau du travail et de l'investissement fait apparaître d'une part une relative flexibilité de ces facteurs de production et d'autre part la dépendance extrême de leurs activités vis à vis de ce type de production. En moyenne générale, les entreprises qui ont pu pendant ces dix dernières années rester en place malgré une chute de la production de logement ont eu toutes un comportement similaire vis à vis de la gestion des effectifs et de la gestion du matériel et outillage. Au niveau des marchés, les entreprises de construction et les sociétés immobilières ont adopté des stratégies différentes.

### 2-4-3) - Au niveau de l'organisation de la production.

Face à une raréfaction des chantiers, les entreprises ont dû diminuer leurs frais généraux c'est-à-dire les frais de structure et la marge bénéficiaire de l'entreprise. Celles-ci ont adopté des stratégies différentes :

\* Certaines entreprises ont décidé de diminuer les intermédiaires c'est-à-dire que celles-ci ont intégré dans leurs activités toutes les étapes d'une opération immobilière allant de la conception à la commercialisation. Ceci leur permet d'éviter à chaque étape la prise de marges bénéficiaires et d'utiliser le même personnel administratif pour chacune des étapes. C'est le cas de SELMER qui, entreprise de construction, est devenue aussi société immobilière. Elle effectue pour son propre compte le rôle de maître-d'oeuvre et de maître-d'ouvrage et assure la commercialisation de ses opérations immobilières. D'autres entreprises comme CONSTRUCTOR étaient initialement une société immobilière pour intégrer progressivement la fonction d'entreprise de construction et d'architecte. Il est à noter que ces deux entreprises sont en difficultés: SELMER abandonne le marché de la Côte d'Ivoire du fait d'une impossibilité de supporter les faibles marges imposées par le marché. Ceci s'explique par la présence d'une main-d'oeuvre européenne trop onéreuse, par un personnel permanent trop important et surtout par un matériel et outillage trop sophistiqué et mal adapté à l'économie ivoirienne. Le marché ivoirien n'est pas suffisant pour de telle structure. L'autre entreprise comme CONSTRUCTOR est en arrêt judiciaire du fait d'un détournement de fond.

Ce type d'organisation pose surtout le problème d'une structure au niveau du travail et au niveau des investissements beaucoup plus lourds. Par contre, elle permet à l'entreprise d'être indépendante vis à vis d'une autre entreprise. En effet elles n'ont pas besoin d'attendre qu'un nouveau chantier se présente. Elles ont plus de contrôle sur l'évolution et sur le rythme de leurs activités. Si elles trouvent les financements et si le marché est porteur, la décision de mise en chantier dépendra uniquement d'elles et elles pourront gérer et organiser de manière optimale le rythme des chantiers.

\* Les autres entreprises ont pris comme stratégie de se spécialiser dans l'une des étapes de production de logement leur permettant ainsi de diminuer au maximum les frais de personnel et de gestion. Par contre, celles-ci sont plus dépendantes des appels d'offre effectués par les sociétés immobilières ou par les agences. De plus, dans ce type d'organisation, à chaque

étape se constituent une marge bénéficiaire dont la somme à chaque étape peut être plus importante que dans la première organisation. Apparemment c'est la stratégie la plus couramment adoptée et la plus efficace au niveau de la gestion des frais. Apparemment en Côte d'Ivoire, ce sont les petites structures qui résistent à la crise. Il aurait été intéressant de disposer de statistiques concernant le nombre et le type d'entreprises qui ont soit quitté le marché ivoirien, soit ont fait faillite.

#### **2-4-4) - Au niveau de la production.**

Les sociétés immobilières ou de construction se sont spécialisées essentiellement dans la production de logements économiques. Beaucoup se spécialisent dans un certain niveau de standing allant du très économique au moyen standing. En fait, nous pouvons dire que les sociétés sont entrées dans la brèche ouverte par le CDMH. En effet, une opération immobilière qui est agréée au CDMH bénéficie non seulement d'une exonération fiscale (TVA et TPS) mais aussi d'une demande solvable presque assurée. Ce sont des avantages particulièrement utiles dans un secteur particulièrement touché par une conjoncture maussade. Pour bénéficier d'une exonération fiscale, il faut que le prix de vente soit inférieur à 12 millions de F CFA hors taxe et terrain compris. L'opération immobilière doit comporter plus de 100 logements et prévoir pour plus de 250 logements une école primaire de 6 classes dans le programme. Pour une tranche supplémentaire de 50 logements, il faut prévoir une salle de classe en plus. Il doit être prévu dans le programme une aire publique au moins égale à 5% de la superficie du site. La superficie des lots sur lesquels les logements seront bâtis doit être comprise entre 120 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>. Quelques dérogations sont accordées autorisant à aller jusqu'à 380 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne les pièces, les dimensions (surface utile) doivent être supérieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> pour le séjour, à 12 m<sup>2</sup> pour la chambre principale et à 9 m<sup>2</sup> pour les autres chambres.

Les montants des exonérations peuvent représenter 14% du montant de l'investissement global (T.T.C.) et peuvent atteindre jusqu'à 49%. Nous constatons que les exonérations augmentent au fur et à mesure des années sauf pour les années 85 et 86. Elles représentent une aide substantielle.

#### **2-4-5) - Au niveau du financement.**

Que ce soient les sociétés immobilières ou les entreprises de construction, toutes sont confrontées au problème de financement des travaux. De plus la spécificité de ce secteur d'activité est qu'il est un secteur où la création d'entreprises nécessite relativement peu d'investissements matériels et d'immobilisation mais d'importants fonds propres. Or les particuliers demandent aux entreprises de commencer les travaux sur fonds propres afin d'être sûrs que les travaux seront effectués. Cette méfiance provient des différents scandales financiers où des sociétés disparaissaient avec l'argent de l'avancement des travaux. De nombreux promoteurs et de nombreux maître-d'ouvrage préfèrent les entreprises qui démarrent les travaux sans avances faisant la démonstration d'une situation financière saine. L'argent n'est perçu qu'à la fin des travaux et non au fur et à mesure de l'avancement des travaux et donc des frais pris en charge. Néanmoins nombreuses sont les sociétés immobilières qui demandent à leurs clients des apports personnels de 10% à 20%. Celles-ci sont généralement des sociétés qui ont déjà fait leurs preuves sur le marché. Souvent elles adoptent la technique du "revolving" qui consiste à utiliser les apports personnels pour commencer les travaux et de réutiliser ensuite le bénéfice de la vente de ces premières maisons pour la continuation de l'opération immobilière. En fait, les îlots sont construits au fur et à mesure des commandes de manière à diminuer ses besoins en fonds propres et de ne pas les mobiliser inutilement dans une maison invendue.

L'autre moyen pour disposer des fonds serait les banques. Les entreprises obtiennent facilement des banques une caution provisoire pour soumissionner à un appel d'offres public car elle est toujours restituée. Par contre, les banques ne s'engagent pas à soutenir l'entreprise lors du commencement du chantier. Les entreprises se financent donc essentiellement par des découverts bancaires dont le taux d'intérêt est de 20 à 21% alors qu'elles pourraient bénéficier de prêts à 17,5% (au maximum). De plus l'obtention d'un prêt ne s'obtient qu'après le montage du dossier technique. Ceci dure 3 à 4 mois car il faut l'accord de la banque qui l'envoie chez le notaire. Cet accord du notaire est envoyé à l'administration pour l'enregistrement (2 semaines). Le client est ensuite convoqué pour la signature. Le contrat signé est renvoyé à la BCEAO qui le retourne à la Banque commerciale. Si l'opération est agréée au CDMH, ceci prend 2 mois de plus.

Nombreuses sont aussi les entreprises qui essaient de se financer par l'intermédiaire des prêts fournisseurs. Certaines entreprises essaient de payer dans les délais fixés leurs fournisseurs de manière à se les fidéliser et de garder une certaine qualité de produits et de prestations. Mais beaucoup utilisent les crédits fournisseurs comme un moyen de financement. Si on prend le montant des crédits court terme de la branche du gros-oeuvre regroupant uniquement les crédits fournisseurs et les crédits bancaires, on obtient 4.823.294 millions de F CFA pour 25 entreprises en 1990. 2.823.355 millions de F CFA sont des crédits fournisseurs soit 60% des crédits court terme. et 1.999.939 sont des crédits bancaires soit 40%. La durée moyenne de ce crédit fournisseur est de 460 jours soit plus d'un an. Dans le second-oeuvre, la durée est réduite de moitié. On peut donc penser que ce taux est dû en partie à l'activité même. Néanmoins, cette durée reste très élevée et montre que l'unique moyen pour les entreprises de construction est de se financer par les crédits fournisseurs.

Malgré toutes ces démarches, le financement des opérations immobilières restent l'un des problèmes principaux. Il est d'autant plus important que celui-ci se trouve à chaque niveau de la chaîne de mise en place d'un chantier.

## CONCLUSION.

Nous avons pu constater que les entreprises de construction et les sociétés immobilières sont confrontées à de nombreux problèmes notamment financiers et de concurrence au niveau de la qualité des matériaux et des procédés de construction.

Face à un marché fortement concurrentiel, celles-ci doivent diminuer considérablement leurs coûts de construction et donc s'organiser différemment. Cette concurrence risque néanmoins d'obliger certaines entreprises de diminuer la qualité des matériaux de construction et la performance des modes de construction. Le ménage ivoirien est pour l'instant très attaché au prix de vente qui reste son unique critère de choix. Il n'apparaît pas très sensibilisé par les problèmes de qualité. Il risque de se tourner vers des opérations immobilières qui privilégieront plus les faibles coûts que la qualité de la construction.

Les problèmes de financement restent les plus importants. Il semblerait que la Côte d'Ivoire ait pris conscience de ce problème puisqu'elle a créé récemment une Banque de l'Habitat dont l'objectif serait la promotion de l'habitat et de la construction dans son ensemble. Dans ce but, elle accorderait des crédits-promoteurs à des taux préférentiels. Ceci permettrait au secteur privé de prendre plus facilement et plus rapidement la relève de l'Etat.

Malgré les problèmes rencontrés, nous pouvons dire que le secteur privé a su en fonction de ces possibilités prendre la relève de l'Etat tant au niveau des banques qu'au niveau des entreprises de la filière construction. La concurrence entre les sociétés a permis de baisser les prix de vente permettant à des employés, à des manoeuvres d'avoir accès aux logements économiques. Même si ce sont essentiellement les travailleurs du secteur public et les cadres qui ont eu accès à ce type de logement, la baisse des prix et certaines innovations financières ont permis à certaines catégories de revenus d'accéder à la propriété.

## **BIBLIOGRAPHIE:**

\* LES PERSPECTIVES DECENNALES: POLITIQUE DE L'HABITAT.  
Ministère de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme.

\* ANALYSE DES FILIERES DE PRODUCTION DE LOGEMENT.  
Terme de Référence.  
Ministère de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme.  
Direction et Contrôle des Grands Travaux.  
Revue du secteur urbain. Banque Mondiale.  
1990

\* LISTE DES OPERATIONS IMMOBILIERES DE 1984 A 1992.  
DCGTK.  
Mars 1992

\* LISTE DES OPERATIONS IMMOBILIERES (COMMUNES, PROMOTEURS,  
INVESTISSEMENTS TTC, EXONERATIONS FISCALES)  
Ministère de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme.  
Octobre 1992.

\* ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION A ABIDJAN.  
Programme Interministériel. REXCOOP. République Française.  
Marc Colombard, Olivier Roland, Michel Titecat. 1989.

\* HABITAT ECONOMIQUE: MODERNISATION ET PROMOTION SOCIALE A ABIDJAN.  
1992.

\* DOCUMENT SUR LES PROCEDURES D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.  
1993.

\* L'ANALYSE DES PRATIQUES SPATIALES DANS L'HABITAT ECONOMIQUE A  
ABIDJAN.  
Centre de recherches architecturales et urbaines. Université d'Abidjan;  
C.R.D.I  
ATTAHI Koffi, LOUKOU Brou, YAO Bazin.  
Novembre 1992.

\*ECONOMIE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION EN COTE D'IVOIRE.  
CEBTP, LBTP  
REXCOOP  
Sept. 87

\* LA FILIERE BOIS EN COTE D'IVOIRE.  
Informations sectorielles.  
Ambassade de France  
1989

\* LE MARCHÉ DES FOURNITURES DE GROS OEUVRE, SECOND OEUVRE ET QUINCAILLERIE EN CÔTE D'IVOIRE.

Informations sectorielles.

Ambassade de France.

1989.

\* L'HABITAT PRÉCAIRE A ABIDJAN. ÉTUDE DU SECTEUR NON STRUCTURE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA DISTRIBUTION DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION.

Alphonse YAPI DIAHOU, Maurice KINOÛ.

\* ACCORD DE PRÊT (TROISIÈME PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN) ENTRE LA CÔTE D'IVOIRE ET LA BANQUE INTERNATIONALE POUR LA RECONSTRUCTION ET LE DÉVELOPPEMENT.

Ministère de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme.

1987

\* CDMH, IIIÈ PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN. BILAN - DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT.

Banque mondiale

DCGTx

Octobre 1991

\* CDMH, RAPPORT D'ÉTUDE POUR LA MOBILISATION D'UN PRÊT . PÉRIODE 1993-1996.  
DCGTx

Mai 1992

\* MISSION DE SUPERVISION. CONSULTATION SUR LES OPÉRATIONS.

Michel ARNAUD.

Banque Mondiale.

Mars 1991.

\* LEGISLATION ET RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE FONCIER ET D'URBANISME.

Fiches instrumentales.

Ministère de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme.

\* Banques de Données Financières (2320,2500,3421;3422,3423)

\* RÉSULTATS D'ENQUÊTE SUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DE LA COMMUNE DU PLATEAU.

Observatoire de l'habitat

A.U.A DCGTX

Avril 1992/

\* INFORMATION. ABIDJAN N°7.

A.U.A.DCGTX.

mars 1987.

\* ÉVOLUTION DE LA TACHE URBAINE EN MATIÈRE D'HABITAT DE 1985 A 1989 .  
AGGLOMÉRATION D'ABIDJAN.

A.U.A. DCGTX

Mai 1992

\* RESULTATS DES ENQUETES LOYER SUR LES COMMUNES D'ADJAME ET D'ATTECOUBE.  
A.U.A DCGTX  
1992.

\* RECENSEMENT DES IMMEUBLES COLLECTIFS CONSTRUIITS HORS OPERATIONS D'ENSEMBLE. rapport d'enquête.  
A.U.A. DCGTX  
Mai 1992.

\*HABITAT-FONCIER A ABIDJAN.  
rapport de fin de mission.  
Ministère de la Coopération et du Développement.  
Décembre 1992.

\* POUR UN FINANCEMENT AUTOCENTRE DE L'HABITAT. De la tontine à l'épargne-logement.  
REXCOOP.  
Date non précisée.

\* PROPOSITION D'UNE STRUCTURE DU PRIX DU CIMENT.  
DCGTX.  
Mars 1992.

\* PRATIQUES INFORMELLES, ACCES AU SOL ET AUX EQUIPEMENTS: LE CAS D'ABIDJAN.  
Réjane Blary, Danielle PILETTE, Pierre Claver KOBO.  
Groupe interuniversitaire de Montréal  
Cahier/ Discussion paper 3-90.

\* ABIDJAN. PERSPECTIVES A LONG TERME. CADRE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE. PROJECTIONS LOCALISEES HABITAT/EMPLOI.  
DCGTX.  
Décembre 1989.

\* NOTE SUR LES LOGEMENTS EN IMMEUBLES COLLECTIFS D'OPERATIONS D'ENSEMBLE .  
Observatoire de l'habitat  
A.U.A DCGTX  
Avril 1992/

\* ASSOCIATION POUR L'AM2NAGEMENT ET L'AM2LIORATION DU CADRE DE VIE DE LA COMMUNE DE PORT-BOUET.  
rapport de fin de contrat.  
Claude ANGELLOZ\_NICOUD  
Jiun 1989.

\* APERCUS SUR LE MARCHE FONCIER D'ABIDJAN.  
Ministère des travaux publics de la construction, des postes et des télécommunication.  
A.U.A.  
Octobre 1985.

\* Note du ministère de l'environnement , de la construction et de l'urbanisme du 19 octobre 1992.

\* PROJET DE NORMES DES LOGEMENTS ECONOMIQUES SUSCEPTIBLES DE BENEFICIER DE L'EXONERATIONS FISCALE.

Ministère de l'environnement , de la construction et de l'urbanisme.

Direction de l'Equipement urbain et de l'habitat.

\* NOTE SUR L'IMPACT ECONOMIQUE DU CONCOURS DE LA CFD.

DCGTX.

1993.

\* COMMUNES DE KOUMASSI. LES 3 QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE D'AKROMIAMBLA. RESULTATS DES ENQUETES

AUA. DCGTX

Mars 1990/







**Tableau n° 4 : Les loyers mensuels par type de logements et par commune (en F CFA)**

	Habitat précaire	Habitat sur cour	Habitat individuel			Habitat collectif			TOTAL
			Economique	Moyen	Bon	Economique	Moyen	Bon	
Abobo	4 200	12 200	26 200	63 400	120 000	9 600	16 000	65 000	<b>13 213</b>
Adjamé	6 600	11 800	42 700	ND	120 000	10 700	17 200	70 000	<b>19 303</b>
Attécoubé	9 300	11 500	41 250	ND	120 000	9 600	30 000	70 000	<b>12 113</b>
Cocody	5 100	10 900	27 000	87 600	250 000	18 500	30 800	250 000	<b>70 540</b>
Koumassi	4 500	13 300	40 300	90 000	150 000	13 200	22 600	120 000	<b>14 626</b>
Marcory	8 200	12 700	41 200	92 200	200 000	16 700	19 400	180 000	<b>33 783</b>
Plateau	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	200 000	<b>132 033</b>
Port-Bouët	5 500	11 800	31 000	ND	150 000	14 400	ND	120 000	<b>12 381</b>
Treichville	4 800	13 100	28 500	70 000	120 000	15 700	23 000	140 000	<b>23 834</b>
Yopougon	5 400	10 800	32 800	103 000	120 000	12 800	17 250	55 000	<b>19 098</b>
<b>ABIDJAN</b>	<b>5 500</b>	<b>12 300</b>	<b>34 400</b>	<b>86 700</b>	<b>222 300</b>	<b>13 300</b>	<b>24 000</b>	<b>197 651</b>	<b>21 190</b>

**Tableau n°5-1 : Répartition par commune des logements économiques produits à Abidjan par les sociétés immobilières publiques selon la qualité d'après les données disponibles en date de 1990.**

	Très économique	économique	Moyen et bon standing
Abobo	0.00%	3.90%	0.00%
Adjamé	0.00%	6.90%	19.70%
Attécoubé	ND	ND	ND
Cocody	0.00%	6.10%	61.60%
Koumassi	4.70%	11.00%	2.60%
Marcory	24.00%	4.10%	5.00%
Plateau	0.00%	0.10%	1.60%
Port-Bouët	0.00%	15.10%	0.00%
Treichville	0.00%	4.70%	9.50%
Yopougon	71.30%	48.10%	0.00%
<b>ABIDJAN</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

**Tableau n° 5-2: Répartition par commune des logements économiques produits à Abidjan par les sociétés immobilières publiques selon le type de construction d'après les données disponibles en date de 1990.**

	Villas et maisons en bande	Duplex	Appartements	Studios
Abobo	2.30%	0.00%	7.00%	0.00%
Adjamé	5.40%	18.20%	23.00%	6.50%
Attécoubé	ND	ND	ND	ND
Cocody	8.00%	33.80%	35.70%	54.60%
Koumassi	11.00%	11.40%	2.40%	2.40%
Marcory	6.30%	2.90%	2.20%	0.00%
Plateau	0.00%	0.00%	1.80%	0.00%
Port-Bouët	10.40%	8.00%	11.70%	23.20%
Treichville	5.20%	1.40%	9.40%	0.00%
Yopougon	51.40%	24.30%	6.80%	13.30%
<b>ABIDJAN</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

**Tableau n° 6-1: Répartition des ménages en fonction de leur revenu et de leur type d'habitat.**

Revenus mensuels	Habitat				TOTAL
	Résidentiel	Economique	Evolutif	Spontané	
R < 40 000	94	3 528	38 772	21 242	63 636
40 000< R < 80 000	244	15 338	96 016	31 219	142 817
80 000< R < 160 000	1 371	27 609	68 193	13 302	110 475
160 000< R < 250 000	1 315	15 568	17 789	1 697	36 369
250 000<R < 500 000	5 146	10 430	6 158	407	22 141
R > 500 000	10 610	4 217	1 140	0	15 967
<b>TOTAL</b>	<b>18 780</b>	<b>76 690</b>	<b>228 068</b>	<b>67 867</b>	<b>391 405</b>

**Tableau n° 6-2: répartition des ménages entre les différents type d'habitat .  
pour chaque catégorie de revenus(en %)**

Revenus mensuels	Habitat				TOTAL
	Résidentiel	Economique	Evolutif	Spontané	
R < 40 000	0%	5%	61%	33%	100%
40 000< R < 80 000	0%	11%	67%	22%	100%
80 000< R < 160 000	1%	25%	62%	12%	100%
160 000< R < 250 000	4%	43%	49%	5%	100%
250 000<R < 500 000	23%	47%	28%	2%	100%
R > 500 000	66%	26%	7%	0%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>5%</b>	<b>20%</b>	<b>58%</b>	<b>17%</b>	<b>100%</b>

**Tableau n° 6-3: répartition des ménages entre les différentes catégories de revenus .  
pour chaque type de logement.(en %)**

Revenus mensuels	Habitat				TOTAL
	Résidentiel	Economique	Evolutif	Spontané	
R < 40 000	1%	5%	17%	31%	16%
40 000< R < 80 000	1%	20%	42%	46%	36%
80 000< R < 160 000	7%	36%	30%	20%	28%
160 000< R < 250 000	7%	20%	8%	3%	9%
250 000<R < 500 000	27%	14%	3%	1%	6%
R > 500 000	56%	5%	0%	0%	4%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Tableau n° 7: Revenus des ménages  
des logements économiques, Abidjan 1983 )**  
(Source Djamat- Dubois

	Logement économique	Total Abidjan
R < 35 000	1%	3%
35 000 < R < 100 000	17%	42%
100 000 < R < 200 000	38%	32%
200 000 < R < 500 000	34%	18%
R > 500 000.	9%	6%
TOTAL	100%	100%

**Tableau n°8-1 : Taux d'effort des ménages  
des logements économiques par type de logements, Abidjan 1985.**

Types de logement	Revenu mensuel moyen du ménage	Loyer mensuel	taux d'effort (loyer/revenu )
Résidentiel	319 400	59 750	19%
Sociétés immobilières	91 200	11 750	13%
Evolutif			
Ancien	65 400	7 500	11%
Récant	58 200	7 500	13%
Spontané	50 800	4 250	8%
Ensemble	71 200		

**Tableau n° 8-2: Taux d'effort selon le revenu Abidjan 1979.**

Source: Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan  
, Direction de la statistique.

Revenu annuel(F CFA)	Part du loyer
R < 250 000	22.50%
250 000 < R < 500 000	16.70%
500 000 < R < 1 000 000	15.80%
1 000 000 < R < 2 000 000	13.20%
R > 2 000 000	8.80%





## structure des coûts de production

prix de vente du logement= 6 284 905  
en F.C.F.A

POSTES		MATÉRIAUX	en%	FABRICATION	en%	MISE EN PLACE	en%	TOTAL DES DÉBOURSEES	en%
<b>TERRASSEMENT</b>						8 217	100%	8 217	0%
<b>FONDACTIONS</b>	béton semelle	62 762	79%	7 741	94%	10 290	69%	80 793	79%
	agglos soubassement	13 796	17%			4 538	31%	18 334	18%
	mortiers	2 758	3%	495	6%			3 253	3%
	<b>total fondations</b>	<b>79 316</b>	<b>77%</b>	<b>8 236</b>	<b>8%</b>	<b>14 828</b>	<b>14%</b>	<b>102 380</b>	<b>15%</b>
<b>MACONNERIE</b>	agglos	106 766	89%	13 133	11%		0%	119 899	55%
	mortiers agglos	25 345	39%	4 652	7%	35 588	54%	65 485	30%
	bacs à laver	10 000	82%		0%	2 200	18%	12 200	6%
	matériel et outillage	20 611	100%		0%		0%	20 611	9%
	<b>total maçonnerie</b>	<b>162 722</b>	<b>75%</b>	<b>17 685</b>	<b>8%</b>	<b>37 788</b>	<b>17%</b>	<b>218 195</b>	<b>31%</b>
<b>BETONS</b>	coffrages	6 532	48%		0%	7 145	52%	13 677	7%
	lerrailages	22 741	80%		0%	5 661	20%	28 402	14%
	dallages	99 145	84%	12 263	10%	6 145	5%	117 553	60%
	chainages	25 606	73%	3 158	9%	6 145	18%	34 909	18%
	energie	1 847	100%		0%		0%	1 847	1%
	<b>total bétons</b>	<b>156 871</b>	<b>79%</b>	<b>15 421</b>	<b>8%</b>	<b>25 096</b>	<b>13%</b>	<b>196 388</b>	<b>28%</b>
<b>FINITIONS</b>	chapes	25 606	73%	3 158	9%	6 532	19%	35 296	21%
	enduits	43 506	53%	7 215	9%	30 725	38%	81 446	48%
	pertes, agrèges, divers	53 240	100%		0%		0%	53 240	31%
	<b>total finitions</b>	<b>122 352</b>	<b>72%</b>	<b>10 373</b>	<b>6%</b>	<b>37 257</b>	<b>22%</b>	<b>169 982</b>	<b>24%</b>
	solaire chef maçon		0%		0%	7 983	100%	7 983	1%
<b>TOTAL GRÉS-DELIVRE</b>	<b>620 261</b>	<b>74%</b>	<b>51 715</b>	<b>7%</b>	<b>131 169</b>	<b>19%</b>	<b>703 145</b>	<b>35%</b>	
<b>CHARPENTE COUVERTURE FAUX PLAFOND contre-plaqué FAUX-PLAFOND amiante</b>		44 355	60%		0%	29 234	40%	73 589	22%
		141 084	100%		0%		0%	141 084	42%
		78 552	100%		0%		0%	78 552	23%
		31 825	70%		0%	13 411	30%	45 236	13%
	solaire chef menuisier		0%		0%	709	100%	709	0%
<b>TOTAL HORS D'EAU PLAFONDS</b>	<b>296 816</b>	<b>87%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>43 354</b>	<b>13%</b>	<b>339 170</b>	<b>17%</b>	
<b>ENSEMBLE GRÉS-ŒUVRE/PLAFONDS</b>	<b>816 077</b>	<b>78%</b>	<b>51 715</b>	<b>5%</b>	<b>174 523</b>	<b>17%</b>	<b>1 042 315</b>	<b>52%</b>	
<b>FRAIS DE STRUCTURE</b>	personnels permanents		0%		0%	96 774	100%	96 774	12%
	charges sociales		0%		0%	260 484	100%	260 484	33%
	frais financiers		0%		0%	439 516	100%	439 516	65%
	<b>TOTAL AUTRES CHARGES</b>		0%		0%	<b>796 774</b>	<b>100%</b>	<b>796 774</b>	<b>84%</b>
	<b>BENEFICE</b>		0%		0%	<b>153 226</b>	<b>100%</b>	<b>153 226</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL FRAIS DE STRUCTURE</b>		0%		0%	<b>950 000</b>	<b>100%</b>	<b>950 000</b>	<b>48%</b>	
<b>COUT TOTAL</b>		<b>816 077</b>	<b>41%</b>	<b>51 715</b>	<b>3%</b>	<b>1 124 523</b>	<b>56%</b>	<b>1 992 315</b>	<b>100%</b>

## Opérations immobilières à Abidjan de 1984 à 1992

Nom de l'opération	année de réalisation prévue	année de réalisation effective	nombre de logements prévus	nombre de logement effectifs	investissements etc
SICOGI AGHIEN	1 984	1 984	541	541	3 500 000 000
SELMER AGOUTIS	1 984	1 984	230	230	2 000 000 000
ECCI Riviera 3	1 984	1 984	137	137	1 750 000 000
ECCI Hiangon-Nord	1 984	1 984	154	154	1 468 000 000
ECCI Banco	1 984	1 984	80	80	993 000 000
MECACI 2 Plateaux	1 984	1 984	50	50	800 000 000
SGE Riviera 3	1 984	1 984	39	39	409 000 000
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 984</b>		<b>1 231</b>	<b>10 920 000 000</b>
SCI Résidence chateau d'eau	1 985	1 985	20	20	248 000 000
GFCI Cité verte 1	1 985	1 985	118	118	1 556 000 000
CAPRAL	1 985	1 985	50	50	166 500 000
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 985</b>		<b>188</b>	<b>1 970 500 000</b>
SODECI La source	1 986	1 986	100	88	90 750 000
SODEPALME	1 986	1 986	10	10	40 000 000
SIELE CI 2 Plateaux	1 986	1 986	12	12	120 000 000
GFCI Cité verte 2	1 987	1 986	223	223	1 287 000 000
GEM SCI Espérance 1	1 987	1 986	68	68	156 300 000
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 986</b>		<b>401</b>	<b>1 694 050 000</b>
SGBCI T coulbaty	1 986	1 987	86	86	665 500 000
AFROCIM SCI Attoban	1 987	1 987	305	300	2 600 000 000
CONTROLIM SCI Les Perles 1	1 987	1 987	320	320	3 450 000 000
SICOGI Angré	1 987	1 987	1 001	1 001	10 872 000 000
Azuréenne AZUR 1	1 987	1 987	184	184	2 100 000 000
SCI Annégré SGBCI		1 987		139	
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 987</b>		<b>2 030</b>	<b>19 687 500 000</b>

Nom de l'opération	année de réalisation prévue	année de réalisation effective	nombre de logements prévus	nombre de logement effectifs	investissements etc
SOPIM Res. Barro	1 988	1 988	209	209	2 580 000 000
SELMER Bellevue	1 988	1 988	264	277	2 780 000 000
Zinzou 1		1 988	60		
Habitat pour tous		1 988	37		
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 988</b>		<b>486</b>	<b>5 360 000 000</b>
GEM SCI Espérance 2	1 988	1 989	97	97	800 000 000
SICL Logements ss Off Année	1 988	1 989	464	60	3 720 000 000
Star Angré 1		1 989	88		
SCI Attouan		1 989		104	
SICOGI Jardins de la Prémira	1 989	1 989	526	526	5 420 000 000
SELMER Marie Adjoua	1 989	1 989	1 650	198	13 300 000 000
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 989</b>		<b>985</b>	<b>23 240 000 000</b>
GEM SCI espérance 3	1 989	1 990	97	97	875 000 000
IMINVEST Lièvre Rouge	1 989	1 990	270	116	2 500 000 000
SICOGI Académie de la mer	1 989	1 990	626	188	32 000 000 000
CONSTRUCTOR SCI Le Mangouet	1 989	1 990	426	396	4 000 000 000
CONSTRUCTOR SCI Le Papayer	1 990	1 990	111	111	600 000 000
SCI Koumas + Lagune	1 990	1 990	147	147	850 000 000
GFCI JB Moukey	1 990	1 990	80	80	573 000 000
CONTROLIM Les Perles 2	1 990	1 990	316	316	3 000 000 000
GEM SCI Bracodi	1 990	1 990	112	106	730 000 000
STAR ANGRE 2		1 990		134	
Res Clément GORE		1 990		6	
ss Officiers		1 990		145	
SCAR MECACI		1 990		85	
SCI langouste		1 990		69	
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 990</b>		<b>1 996</b>	<b>45 128 000 000</b>

Nom de l'opération	année de réalisation prévue	année de réalisation effective	nombre de logements prévus	nombre de logement effectifs	investissements ttc
SOGIEXCI CHU	1 989	1 991	134	46	1 101 000 000
COPRIM Aurore	1 990	1 991	130	130	733 500 000
Les Caféiers		1 991		100	
Cités blanches		1 991		205	
Commandnat SANON		1 991		290	
Habitat pour tous		1 991		27	
BABER ESOTRA		1 991		7	
Cité Verte Prairie 2		1 991		129	
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 991</b>		<b>934</b>	<b>1 834 500 000</b>
COPRIM Oasis	1 989	1 992	99	99	643 700 000
Cascades 2 Haleboux		1 992		65	
SCAR MECACI		1 992		60	
ZENITH I		1 992		119	
<b>total des logements réalisés</b>		<b>1 992</b>		<b>343</b>	<b>643 700 000</b>
AMCAV Port-Bouet 90	1 988		660		5 885 000 000
AFRICIM Les Balcons	1 988		104		1 360 000 000
GFCI Cité Verte 3	1 989		305		2 145 000 000
GEM SCI Le Fromager	1 989		180		1 500 000 000
SONACO Log. Personnel	1 989		60		400 000 000
GAMMA SCI Alpha	1 990		198		990 000 000
SGDECI SCI Le chateau d'eau	1 990		140		465 000 000
BATIM La star d'Angré	1 990		222		1 720 000 000
SIRIM SPI res. 2000	1 990		94		650 000 000
<b>total des logement non réalisés</b>			<b>1 963</b>		<b>15 115 000 000</b>

Liste des entreprises de gros oeuvres  
2320 maçonnerie et gros oeuvres  
en milliers de F CFA

Evolution des investissements nets cumulés de 1980 à 1991

NOM	1 980	1 981	1 982	1 983	1 984	1 985	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991
Bati travaux	112	170	2 411	1 601	790	"	"	10 910	9 242	8 542	8 702	8 702
CCGA	704 291	923 043	867 024	789 361	712 550	624 417	562 472	1 986 034	950 397	939 866	842 650	760 628
E.G.I.M.	150 611	158 339	135 252	93 848	51 211	34 930	32 986	25 950	20 652	10 973	"	"
EFFA	"	403 656	53 644	337 598	82 875	54 866	11 872	134 810	79 570	49 102	43 564	43 564
Ent. Lemaire et CIE	111 327	115 102	96 370	74 791	60 366	46 288	57 616	99 553	85 443	47 180	310 992	"
FEDCO	49 014	16 165	87 130	50 662	49 806	86 948	98 235	96 721	95 035	400 041	399 441	436 210
ICTP	"	9 030	49 760	43 138	34 885	30 139	40 831	37 724	73 828	61 060	"	"
IVOIRE construction	15 720	22 853	27 854	27 347	27 018	18 818	8 747	8 280	7 757	5 279	6 435	"
SABAIC	526 540	394 047	372 500	408 407	365 817	268 506	214 744	197715	250 731	553190	"	"
SAAGECOM	415 031	371 551	254 286	203 091	168 502	158 322	154 835	147786	328 423	372053	256 579	257 983
SATOM IVOIRE	449 696	311 055	296 491	273 272	450 216	361 089	318 733	288859	278 825	269108	259 435	249 301
SETAO	"	851 243	347 736	542 209	456 273	394 747	392 255	438395	381 340	348251	314 111	230 342
SIBAGEC	98 350	91 060	72 137	67 031	51 550	56 117	103 502	100250	76 143	73561	130 239	71 794
STB	15644	9531	14 164	11 378	10 885	13 603	18 917	32015	24 169	15615	17 638	"
TOTAL	2 536 336	3 676 845	2 676 759	2 923 734	2 522 744	2 148 790	2 015 745	3 605 002	2 661 555	3 153 821	2 589 786	2 058 524
MOYENNE	230 576	262 632	191 197	208 838	180 196	153 485	143 982	257 500	190 111	225 273	235 435	257 316

Liste des entreprises de gros oeuvres  
2320 maçonnerie et gros oeuvres  
en milliers de F CFA

Evolution de l'investissement brut de l'exercice de 1980 à 1991

NOM	1 980	1 981	1 982	1 983	1 984	1 985	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991
Bati travaux	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	160	0
CCGA	179 016	514 286	210 731	75 536	60 360	12 646	8 302	1 783 345	80 725	385 874	115 106	4 557
E.G.I.M.	81 833	69 957	45 247	18 037	2 900	11 250	20 590	10 019	9 246	0	"	"
EFFA	"	476 874	53 644	0	12 477	99 717	64 290	13 739	11 253	3 337	0	0
Ext. Lemaire et CIE	27 829	36 969	19 428	14 726	11 746	5 376	24 279	63 337	20 047	0	5 841	"
FEDCO	8 128	1 409	84 234	57	0	42 795	12 890	240	0	305 470	26 302	62 918
ICTP	"	0	46 086	113	0	870	1 677	4 735	48 679	0	"	"
IVOIRE construction	10 746	17 220	17 628	14 173	12 632	7 012	0	5 970	4 312	1 494	4 050	0
SABAIC	166 438	37 098	107 982	160 735	71 182	8 102	4 190	18 170	90 318	343 530	"	"
SAAGFCOM	246 679	83 268	14 927	18 482	10 593	23 925	28 045	19 125	217 513	84 442	6 258	32 278
SATOM IVOIRE	219 524	42 129	75 149	87 629	32 301	795	0	288 859	278 825	269 108	259 435	249 301
SETAO	"	322 089	79 863	373 455	53 494	43 617	64 760	160 643	43 561	79 165	45 234	22 579
SIBAGEC	50 285	23 251	12 588	179 020	18 300	61 056	17	25 336	10 619	19 048	75 096	24 036
STB	2 605	3 044	10 355	101	0	4 561	7 851	21 910	668	0	8 617	"
TOTAL	993 083	1 627 594	777 862	942 064	285 985	321 722	236 891	2 416 128	815 766	1 491 468	546 099	395 669
MOYENNE	90 280	116 257	55 562	67 290	20 428	22 980	16 921	172 581	58 269	106 533	49 645	43 963

Liste des entreprises de gros oeuvres  
2320 maçonnerie et gros oeuvres  
en milliers de F CFA

Evolution des effectifs salariés de 1980 à 1991

NOM	1 980	1 981	1 982	1 983	1 984	1 985	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991
Bati travaux	30	32	36	31	19	20	23	16	19	16	17	17
CCGA	1 167	707	571	228	75	76	228	1 447	837	63	18	8
E.G.I.M.	28	24	42	42	7	6	15	20	20	20	"	"
EFFA		245	286	31	28	20	22	23	30	0	0	0
Ent. Lemaire et CIE	268	322	139	116	119	13	13	18	20	12	5	"
FEDCO	181	184	131	18	13	14	16	15	15	15	9	9
ICTP		7	12	16	8	7	10	10	15	17	"	"
IVOIRE construction	20	21	25	27	22	19	13	3	3	5	5	3
SABAIC	1 515	1 074	888	691	541	316	228	261	269	236	"	"
SAAGECOM	119	102	36	38	36	38	40	39	41	39	43	48
SATOM IVOIRE	431	337	415	337	231	80	22	3	4	5	5	7
SETAO		533	481	620	280	212	227	125	108	101	174	35
SIBAGEC	33	25	27	25	11	11	17	17	14	23	23	50
STB	56	55	54	43	72	52	23	37	73	36	33	"
TOTAL	3 848	3 668	3 143	2 263	1 462	884	897	2 034	1 468	588	332	177
MOYENNE	350	262	225	162	104	63	64	145	105	42	30	20

Liste des entreprises de gros oeuvres  
2320 maçonnerie et gros oeuvres  
en milliers de F CFA

Evolution du résultat d'exploitation de 1980 à 1991

NOM	1 980	1 981	1 982	1 983	1 984	1 985	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991
Bati travaux	-325	2 144	-804	-99	1 285	-167	9 210	-3 010	631	-1 225	1 388	525
CCOIA	-580 098	-311 064	-302 221	-25 878	-356 691	-319 991	-573 784	-316 256	-208 586	-977 889	-1 143 597	-350 630
E.G.I.M.	13 324	15 492	2 172	-19 230	-47 021	-14 465	-25 558	-99 691	-44 659	-2 575	"	"
EFFA	"	-8 287	-278 780	-538 415	106 117	-112 673	-55 100	-82 642	-181 633	-278 389	-74 515	-32 747
Ent. Lemaire et CIF	-13 388	-49 079	-2 185	5 029	-94 861	-208 519	-56 575	41 543	-328 299	-105 789	-62 955	"
FEDCO	138 563	225 812	134 216	-331 659	-16 354	-25 546	-111 579	-110 185	-111 214	-20 301	63 652	-839
ICTP	"	-1 519	4 604	4 743	-30 557	-8 204	13 774	2 951	5 547	4 193	"	"
IVOIRE construction	2 900	5 397	6 319	4 260	5 997	-68 559	-52 017	-21 348	-12 209	-11 891	31 364	-24 150
SABAIC	117 731	49 687	-58 688	15 424	51 045	13 213	4 052	-58 004	-49 321	24 391	"	"
SAAGECOM	115 552	60 196	123 671	28 954	-43 250	-17 660	9 064	-7201	92463	-17 380	-23 541	-33 826
SAFOM IVOIRE	-234 268	-135 838	-88 556	-44 871	-681 833	-367 471	-209 455	-162 219	-34 608	-70 403	-5 706	-27 495
SFIAO	"	88 476	172 108	57 374	-48 145	-110 541	-278 025	-245 028	403 163	-238 308	-646 021	-449 057
SIBAPEC	21 121	6 249	4 683	11 640	-26 406	58 272	-51 159	3 295	-51 014	-34 668	-7 302	-12 024
STB	-120	1 065	-538	-164	419	610	674	-4 338	-16 352	8 283	-12 148	"
TOTAL	-419 008	-51 269	-283 999	-832 892	-1 180 255	-1 181 701	-1 376 478	-1 062 133	-536 091	-1 721 951	-1 879 381	-930 243
MOYENNE	-38 092	-3 662	-20 286	-59 492	-84 304	-84 407	-98 320	-75 867	-38 292	-122 997	-170 853	-103 360

## Entreprises de second- oeuvres

### Evolution des investissements nets cumulés de 1980 à 1991

NOM	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
nombre d'entreprises	5	2	3	5	4	3	3	2	4	1	1	1
<b>Moyenne</b>	<b>9 740</b>	<b>8 444</b>	<b>7 622</b>	<b>7 589</b>	<b>4 812</b>	<b>3 864</b>	<b>4 802</b>	<b>2 672</b>	<b>16 964</b>	<b>60 607</b>	<b>63 621</b>	<b>58 283</b>
Total fermeture-serrurerie-ferronnerie	45 201	12 306	28 321	31 600	26 108	11 902	0	ND	16 709	15 645	20 142	15 873
nombre d'entreprises	2	1	2	2	2	1	0	ND	1	1	1	1
<b>Moyenne</b>	<b>22 602</b>	<b>12 306</b>	<b>14 161</b>	<b>15 800</b>	<b>13 054</b>	<b>11 902</b>	<b>0</b>	<b>ND</b>	<b>16 709</b>	<b>15 645</b>	<b>20 142</b>	<b>15 873</b>
Total pose carrelage-revêtement	100 503	129 359	52 134	92 952	89 760	110 490	143 041	129 234	117 998	88 990	186 765	41 576
Nombre d'entreprises	10	12	9	10	9	15	13	10	9	9	7	5
<b>Moyenne</b>	<b>10 050</b>	<b>10 780</b>	<b>5 793</b>	<b>9 295</b>	<b>9 973</b>	<b>7 366</b>	<b>11 003</b>	<b>12 923</b>	<b>13 111</b>	<b>9 888</b>	<b>26 681</b>	<b>8 315</b>
Total pose canalisation-sanitaire-plomberie	99 139	118 954	153 519	156 210	61 613	31 930	29 198	67 555	120 861	123 460	381 213	63 105
Nombre d'entreprise	11	12	14	15	9	7	6	6	7	10	7	4
<b>Moyenne</b>	<b>9 013</b>	<b>9 913</b>	<b>10 966</b>	<b>10 414</b>	<b>6 846</b>	<b>4 561</b>	<b>4 866</b>	<b>11 259</b>	<b>17 266</b>	<b>12 346</b>	<b>54 459</b>	<b>15 776</b>
Total installations électriques	789 847	1 040 377	1 300 898	1 314 339	1 217 263	1 033 450	863 051	936 978	975 749	883 443	856 145	677 062
Nombre d'entreprises	36	38	36	39	39	37	34	29	37	35	27	18
<b>Moyenne</b>	<b>21 940</b>	<b>27 378</b>	<b>36 136</b>	<b>33 701</b>	<b>31 212</b>	<b>27 931</b>	<b>25 384</b>	<b>32 310</b>	<b>26 372</b>	<b>25 241</b>	<b>31 709</b>	<b>37 615</b>
Total fabrication et pose de Staff	31 551	38 566	34 047	22 698	14 776	5 973	14 923	1 033	11 447	ND	6 760	ND
Nombre d'entreprises	3	4	5	4	3	3	3	2	2	1	1	ND
<b>Moyenne</b>	<b>10 517</b>	<b>9 642</b>	<b>6 809</b>	<b>5 675</b>	<b>4 925</b>	<b>1 991</b>	<b>4 974</b>	<b>517</b>	<b>5 724</b>	<b>ND</b>	<b>6 760</b>	<b>ND</b>
Total peinture-vitreries	267 016	210 777	135 567	109 809	11 528	7 337	101 343	51 828	27 995	22 149	9 940	72 862
Nombre d'entreprises	9	7	6	4	5	3	5	4	3	1	1	2
<b>Moyenne</b>	<b>29 668</b>	<b>30 111</b>	<b>22 595</b>	<b>27 452</b>	<b>2 306</b>	<b>2 446</b>	<b>20 269</b>	<b>12 957</b>	<b>9 332</b>	<b>22 149</b>	<b>9 940</b>	<b>36 431</b>
Total réparation entretien du bâtiment	72 170	104 685	42 891	111 354	123 200	251 864	298 336	262 558	235 515	163 794	183 943	80 706
Nombre d'entreprises	4	8	6	6	8	10	13	10	12	9	9	3
<b>Moyenne</b>	<b>18 043</b>	<b>13 086</b>	<b>7 149</b>	<b>18 559</b>	<b>15 400</b>	<b>25 186</b>	<b>22 949</b>	<b>26 256</b>	<b>19 626</b>	<b>18 199</b>	<b>20 438</b>	<b>26 902</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 454 128</b>	<b>1 671 911</b>	<b>1 770 243</b>	<b>1 876 908</b>	<b>1 563 494</b>	<b>1 464 539</b>	<b>1 464 300</b>	<b>1 454 530</b>	<b>1 574 128</b>	<b>1 358 088</b>	<b>1 708 529</b>	<b>1 009 467</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>18 177</b>	<b>19 904</b>	<b>21 855</b>	<b>22 081</b>	<b>19 791</b>	<b>18 538</b>	<b>19 017</b>	<b>23 088</b>	<b>20 988</b>	<b>20 270</b>	<b>31 639</b>	<b>29 690</b>

### Evolution des effectifs salariés de 1980 à 1991

NOM	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Total pose couverture & charpentes	126	31	28	85	19	35	59	28	69	37	41	41
nombre d'entreprises	5	2	3	5	4	3	3	2	4	1	1	1
<b>Moyenne</b>	<b>25</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
Total fermeture-serrurerie-feronnerie	127	3	8	11	18	ND	0	ND	6	8	11	10
nombre d'entreprises	2	1	2	2	2	1	0	ND	1	1	1	1
<b>Moyenne</b>	<b>64</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>ND</b>	<b>0</b>	<b>ND</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
Total pose carrelage-revêtement	254	106	150	239	224	262	261	232	192	120	207	68
Nombre d'entreprises	10	12	9	10	9	15	13	10	9	9	7	5
<b>Moyenne</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>14</b>
Total pose canalisation-sanitaire-plomberie	268	320	112	405	232	170	127	166	215	157	251	86
Nombre d'entreprise	11	12	14	15	9	7	6	6	7	10	7	4
<b>Moyenne</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>36</b>	<b>22</b>
Total installations électriques	1 565	1 517	1 438	1 107	854	725	733	839	870	828	681	481
Nombre d'entreprises	36	38	36	39	39	37	34	29	37	35	27	18
<b>Moyenne</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>27</b>
Total fabrication et pose de Staff	135	169	78	40	26	23	37	10	27	13	6	ND
Nombre d'entreprises	3	4	5	4	3	3	3	2	2	1	1	ND
<b>Moyenne</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>ND</b>
Total peinture-vitrieres	736	673	375	253	44	37	91	79	14	6	28	24
Nombre d'entreprises	9	7	6	4	5	3	5	4	3	1	1	2
<b>Moyenne</b>	<b>82</b>	<b>96</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>28</b>	<b>12</b>
Total réparation entretien de bâtiment	150	189	158	265	281	327	304	301	271	247	165	216
Nombre d'entreprises	4	8	6	6	8	10	13	10	12	9	9	3
<b>Moyenne</b>	<b>38</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>72</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 361</b>	<b>3 308</b>	<b>2 647</b>	<b>2 408</b>	<b>1 698</b>	<b>1 579</b>	<b>1 618</b>	<b>1 655</b>	<b>1 664</b>	<b>1 416</b>	<b>1 390</b>	<b>926</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>27</b>

### Evolution de l'investissement brut de l'exercice de 1980 à 1991

NOM	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Total pose couverture & charpentes	7 972	7 435	8 804	7 322	741	827	2 259	115	67 676	17 007	34 316	25 899
nombre d'entreprises	5	2	3	5	4	3	3	2	4	1	1	1
<b>Moyenne</b>	<b>1 594</b>	<b>3 718</b>	<b>2 935</b>	<b>1 464</b>	<b>185</b>	<b>276</b>	<b>753</b>	<b>58</b>	<b>16 919</b>	<b>17 007</b>	<b>34 316</b>	<b>25 899</b>
Total fermeture-serrurerie-feronnerie	30 311	13 656	15 703	10 318	1 482	ND	0	ND	18 220	3 276	11 495	164
nombre d'entreprises	2	1	2	2	2	1	0	ND	1	1	1	1
<b>Moyenne</b>	<b>15 156</b>	<b>13 656</b>	<b>7 852</b>	<b>5 159</b>	<b>741</b>	<b>ND</b>	<b>0</b>	<b>ND</b>	<b>18 220</b>	<b>3 276</b>	<b>11 495</b>	<b>164</b>
Total pose carrelage-revêtement	67 056	73 611	21 417	32 053	26 005	18 908	78 771	68 221	30 365	17 701	73 413	6 780
Nombre d'entreprises	10	12	9	10	9	15	13	10	9	9	7	5
<b>Moyenne</b>	<b>6 706</b>	<b>6 134</b>	<b>2 380</b>	<b>3 205</b>	<b>2 889</b>	<b>1 261</b>	<b>6 059</b>	<b>6 822</b>	<b>3 374</b>	<b>1 967</b>	<b>10 488</b>	<b>1 356</b>
Total pose canalisation-sanitaire-plomberie	34 602	74 516	78 028	47 449	22 999	6 732	17 950	56 642	79 584	58 601	28 911	22 306
Nombre d'entreprise	11	12	14	15	9	7	6	6	7	10	7	4
<b>Moyenne</b>	<b>3 146</b>	<b>6 210</b>	<b>5 573</b>	<b>3 163</b>	<b>2 555</b>	<b>962</b>	<b>2 992</b>	<b>9 440</b>	<b>11 369</b>	<b>5 860</b>	<b>4 130</b>	<b>5 577</b>
Total installations électriques	343 843	505 672	276 129	331 205	292 532	127 269	152 449	282 800	188 654	168 986	192 236	76 959
Nombre d'entreprises	36	38	36	39	39	37	34	29	37	35	27	18
<b>Moyenne</b>	<b>9 551</b>	<b>13 307</b>	<b>7 670</b>	<b>8 492</b>	<b>7 501</b>	<b>3 440</b>	<b>4 484</b>	<b>9 752</b>	<b>5 099</b>	<b>4 828</b>	<b>7 120</b>	<b>4 276</b>
Total fabrication et pose de Staff	27 412	22 970	10 220	4 821	6 266	205	16 794	102	12 725	2 920	8 476	ND
Nombre d'entreprises	3	4	5	4	3	3	3	2	2	1	1	ND
<b>Moyenne</b>	<b>9 137</b>	<b>5 743</b>	<b>2 044</b>	<b>1 205</b>	<b>2 089</b>	<b>68</b>	<b>5 598</b>	<b>51</b>	<b>6 363</b>	<b>2 920</b>	<b>8 476</b>	<b>ND</b>
Total peinture-vitreries	135 298	71 755	65 487	23 981	879	3 000	85 253	23 039	3 381	160	8 209	64 358
Nombre d'entreprises	9	7	6	4	5	3	5	4	3	1	1	2
<b>Moyenne</b>	<b>15 033</b>	<b>10 251</b>	<b>10 915</b>	<b>5 995</b>	<b>176</b>	<b>1 000</b>	<b>17 051</b>	<b>5 760</b>	<b>1 128</b>	<b>160</b>	<b>8 209</b>	<b>32 179</b>
Total réparation entretien du bâtiment	45 313	56 274	10 959	64 781	48 605	201 020	836 674	71 954	46 430	55 646	95 424	23 592
Nombre d'entreprises	4	8	6	6	8	10	13	10	12	9	9	3
<b>Moyenne</b>	<b>11 328</b>	<b>7 034</b>	<b>1 827</b>	<b>10 797</b>	<b>6 076</b>	<b>20 102</b>	<b>64 360</b>	<b>7 195</b>	<b>3 869</b>	<b>6 183</b>	<b>10 603</b>	<b>7 864</b>
<b>TOTAL</b>	<b>691 807</b>	<b>825 889</b>	<b>486 747</b>	<b>521 930</b>	<b>399 509</b>	<b>357 961</b>	<b>1 190 150</b>	<b>502 873</b>	<b>447 038</b>	<b>321 297</b>	<b>452 480</b>	<b>220 058</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>8 648</b>	<b>9 832</b>	<b>6 009</b>	<b>6 140</b>	<b>5 057</b>	<b>4 531</b>	<b>15 456</b>	<b>7 982</b>	<b>5 961</b>	<b>4 840</b>	<b>8 379</b>	<b>6 472</b>