

LES POLITIQUES DE RELOGEMENT EN COTE D'IVOIRE

**Ousmane Dembélé
I.G.T / ORSTOM**

LES POLITIQUES DE RELOGEMENT EN COTE D'IVOIRE

Ousmane Dembélé
I.G.T / ORSTOM

SOMMAIRE

SYNTHÈSE

I	Rétrospective sur les stratégies de relogement en Côte d'Ivoire	p.1
II	Contraintes actuelles pour le relogement	p.1
III	Proposition d'une stratégie de relogement	p.2

ETUDE

I	Etat de la question	p.6
I.1	Evaluation des opérations ayant entraîné des déplacements de population	p.7
I.2	Evaluation des modes de traitement appliqués aux délogés	p.10
I.3	Evaluation des contraintes et facilités de relogement dans les futures opérations de restructuration	p.15
II	Propositions pour une stratégie de relogement	p.17
II.1	Evaluer les populations à déloger	p.18
II.2	S'assurer de l'existence des réserves foncières en lots de recasement pour les effectifs à déguerpir	p.19
II.3	Elaboration nécessaire d'un plan directeur d'affectation	p.22
II.4	Concevoir un système de financement de la reconstruction	p.22
II.5	Proposer une assistance à la réalisation	p.24
	Bibliographie consultée	p.25
	Annexe n°1 : Inventaire des opérations urbaines ayant entraîné des déplacements de population	p.27
	Annexe n°2 : Système de cotisation pour la restructuration et le relogement	p.31

LES POLITIQUES DE RELOGEMENT EN COTE D'IVOIRE

Ousmane Dembélé
I.G.T / ORSTOM

SYNTHÈSE

I. RÉTROSPECTIVE SUR LES STRATÉGIES DE RELOGEMENT EN CÔTE-D'IVOIRE

Au cours de ces trente dernières années, il y eu en Côte d'Ivoire quatre types d'approche pour le traitement des cas de déplacement des population provoqués par l'application des projets d'urbanisme. Ces déplacements ont été réalisés pour la plupart sur les sites de quartiers évolutifs et spontanés.

- Les déguerpissements purs et simples : les cas les plus nombreux.
- Le lotissement de recasement : fait systématiquement sur trame d'accueil hors de la ville et pratiqué entre 1960 et 1969.
- Le recasement sur plate-forme à la périphérie de la ville et où l'installation est légale mais provisoire, pratiqué de 1978 à 1979.
- Le lotissement de recasement sur place ou au sein de quartiers périphériques et où l'installation est légale, pratiquée à partir de 1984.

Sauf quelques exceptions au cours des opérations de restructuration du PDU1 où les délogés ont reçu des indemnités (cas des déplacements à Andokoua et des petites opérations à Treichville), le traitement le plus courant à consisté à fournir un lot de recasement. Aucune attention n'a été accordée au relogement (c'est-à-dire à la reconstitution de la construction) et aux problèmes sociaux et économiques vécus par les populations déguerpies. Il a uniquement s'agit de recasement.

II LES CONTRAINTES ACTUELLES POUR LE RELOGEMENT

Ces contraintes sont de deux ordres : de fond et de forme.

Contraintes de fond

- La crise financière de l'Etat ne permet pas d'envisager de verser des indemnités ou de fournir une aide sociale aux déguerpis.
- L'insuffisance des budgets communaux, bloque toutes les initiatives d'aide des collectivités locales.

- les catégories sociales défavorisées les plus concernées par les futures opérations de restructuration éprouvent des contraintes de revenus qui leur rend difficile de supporter individuellement les coûts élevés d'un relogement.

Contraintes de forme

- Il existe des difficultés de gestion du relogement dans les actuelles et futures opérations de déplacement de population, notamment :
 - . l'absence d'institutions adéquates pour gérer les opérations,
 - . l'absence de dispositions juridiques pour traiter de ces pratiques particulières de recasement.
- L'absence d'une stratégie de relogement caractérisée par :
 - . l'insuffisance de la réflexion sur les problèmes de relogement,
 - . l'insuffisance des propositions ivoiriennes qui consistent seulement en l'accès à la propriété du sol, les déguerpis supportant à la fois les frais de cet accès, ldes équipements et de leur relogement.

III PROPOSITION D'UNE STRATÉGIE DE RELOGEMENT

La mise en oeuvre d'une stratégie de relogement dans le cadre des futures opérations de restructuration, oriente la réflexion sur les points suivants :

- évaluation des populations touchées par les déplacements,
- évaluation des réserves foncières de recasement,
- mise en place d'un système de financement de la reconstruction,
- conception d'une assistance technique à la réalisation des logements,
- intégration de la stratégie de relogement au sein des opérations de restructuration.

1. Evaluer les populations touchées par les déplacements

La connaissance des effectifs de population à déplacer est déterminante. Les taches suivantes sont nécessaires pour y parvenir.

- Identifier les zones ou quartiers à restructurer.
- Faire l'esquisse des projets afin de bien matérialiser les espaces à évacuer pour la voirie et les équipements. Cela exige des travaux préalables de géomètre :
 - levés topographiques,
 - état des lieux,
 - plan d'application du lotissement de restructuration .
- Evaluer les populations de locataires et de propriétaires à déplacer. Cette évaluation peut-être faite avec l'aide des Comités d'Aide à la Restructuration des quartiers et l'appui technique du ministère ou de la mairie.

2. Répertoire et évaluer les disponibilités de recasement

Pour y parvenir, il faut en priorité :

- évaluer les disponibilités foncières sur le site à restructurer,
- évaluer les disponibilités foncières dans la commune,
- évaluer les disponibilités foncières hors de la commune.

Etant donné que le foncier est géré par l'Etat, et que les communes n'ont pas le droit de disposer librement des terrains, les institutions publiques MECU ou DCGTx se chargeront de cette évaluation avec le concours des municipalités. La création d'un cadre de concertation sous la forme d'une institution intercommunale du relogement, regroupant les maires, la DCGTx, le MECU, etc., faciliterait ces discussions sur le foncier et son usage, les équipements et les aspects de transfert de population.

Pour les réserves foncières sur le site à restructurer et dans la commune, le MECU doit pouvoir produire le lotissement et les équipements à partir du fond de cotisation à la restructuration du quartier. Les déguerpis seront traités dans les mêmes conditions que les gens restés sur place.

Pour les réserves foncières hors de la commune, les transferts de populations sur ces lieux produisent des désavantages. Ces localisations seront rendues plus attractives en proposant un système de bail emphytéotique qui donnerait à l'Etat la possibilité de produire le lotissement et l'équipement sur des fonds de préfinancement, tout en déchargeant la population concernée de l'importante dépense d'accès à la propriété.

3. Mettre en place un système de financement pour la reconstruction

Il sera nécessaire d'identifier les bénéficiaires du relogement, d'évaluer les sources de financement, de mettre en place une structure de mobilisation des fonds.

- Identification des bénéficiaires du relogement : réfléchir sur l'accès à la propriété des locataires qui constituent 63 % des délogés ; sur les modalités de cet accès.
- Evaluation des sources de financement : tenir compte pour l'Etat et les Communes de leur impossibilité à fournir une aide pour le relogement.
- Adoption du principe de la contribution financière des déguerpis à leur relogement équivalent au coût payer par tous les habitants du quartier restructuré.
- Adoption du principe d'une contribution communautaire au relogement des déguerpis de la part de l'ensemble des habitants restant sur le quartier. Cette contribution obéit à des raisons d'équité et de solidarité.
- Evaluation de cette contribution communautaire à une somme forfaitaire supportable d'environ 50 000 frs CFA pour une cours construite en dur et 30 000 frs CFA pour une cour construite en matériaux précaires.
- Recherche de sources de financement bancaire en particulier auprès de la Banque de l'Habitat, dont l'objectif est de faciliter l'accession à l'habitat urbain des catégories sociales défavorisées.
- Utiliser les cotisations au relogement comme une garantie bancaire permettant aux intéressés de bénéficier de crédit logement.

4. Concevoir une assistance technique à la réalisation des logements

- Dans le cadre d'une assistance à la reconstruction individuelle, il s'agira de promouvoir l'auto-construction.; c'est-à-dire aider au développement des petits acteurs du secteur du bâtiment et de l'équipement..

- Dans le cadre d'une assistance à la construction collectif, il s'agira d'aider les gens à s'organiser pour grouper les achats, pour négocier les contrats avec les opérateurs du secteur du bâtiment, pour concevoir et réaliser les équipements.

- Dans le cas d'un financement par la Banque de l'Habitat, le contrôle de l'institution sur les opérations est une nécessité. Comment l'assurer ?

L'Introduction d'acteurs type ONG permettrait alors de tout à la fois superviser cette assistance et assurer le contrôle de la bonne utilisation des fonds prêtés. On peut en prévoir deux types : des ONG spécialisées dans la promotion du secteur informel de la construction et de l'équipement et des ONG spécialisées dans l'amélioration de l'habitat populaire

5. Intégrer la stratégie de relogement au sein des opérations de restructuration

Il s'agit d'intégrer les opérations de déguerpissement aux étapes et au chronogramme du plan de restructuration.

1er temps : opérations au niveau global

1° étape : programmation, à l'échelle urbaine, des quartiers à restructurer

- répertoire des quartiers à restructurer
- définition d'un programme d'intervention

2° étape : mise en place des structures institutionnelles d'encadrement de la restructuration et du relogement

- Commission Foncière (MECU, DCGTx, Mairies, Commission Nationale de l'Habitat, Banque de l'Habitat, Préfectures)
- Comités locaux d'Aide à la Restructuration

3 ° étape : travaux de géomètres sur l'ensemble des quartiers du programme

- état des lieux
- levés topographiques
- plans d'application du lotissement

4° étape : évaluation des populations à déplacer

- effectifs et type de population (propriétaire et locataire)
- bâtiments à détruire, identification et type (dur ou précaire)
- montants de la contribution communautaire au relogement des déguerpis.

5 ° étape : évaluation des disponibilités foncières de recasement.

- mise au point d'un plan des espaces de recasement
- levés topographiques

- plans du lotissement de recasement

6° étape : évaluation et mise à recouvrement des cotisations de restructuration

- évaluation du coût du bornage
- évaluation du coût de l'accès à la propriété
- évaluation des coûts d'équipements
- intégration de la cotisation communautaire au relogement
- définition d'un mode de recouvrement

- mise à recouvrement sous la forme d'une cotisation unique

7° étape : lotissement et équipement partiels

- bornage : Sur l'ensemble des quartiers à restructurer et des lieux de recasement
- voirie, eau, électricité : uniquement sur les lieux de recasement extérieurs au quartier à restructurer

2eme temps : opérations au niveau local

8 ° étape : exécution du plan d'affectation global des déguerpis

- en fonction de la rentrée des cotisations par quartier à restructurer
- attribution des titres de propriété ou bail emphytéotique

9° étape : constitution des fonds de reconstruction des déguerpis

- versement individuel du montant à partir de la cotisation communautaire au relogement aux déguerpis
- confection de dossiers de prêt pour la reconstruction

10° étape : opérations de reconstruction et de déplacement

- reconstruction dans un délai de 3 à 4 mois
- contrôle de l'évacuation des lieux

11° étape : exécution du lotissement dans les quartiers à restructurer

- ouverture des voies
- équipements

LES POLITIQUES DE RELOGEMENT EN COTE D'IVOIRE

Ousmane Dembélé
I.G.T / ORSTOM

ETUDE

De 1960 à 1993 la ville d'Abidjan a été le lieu d'opérations successives d'aménagement de l'habitat urbain. Ces opérations se sont souvent accompagnées de déplacements de population plus ou moins importants. La politique urbaine d'amélioration de l'habitat au sein des quartiers précaires qui se met aujourd'hui en place suppose de nouveau des déplacements. A la lumière des politiques et des pratiques de déplacement antérieures, quelles propositions est-il possible de faire pour traiter le problème des délogés?

I. ETAT DE LA QUESTION

Aux premières heures de l'indépendance l'Etat ivoirien met en oeuvre un projet d'urbanisme qui est celui d'une ville "moderne" où l'occupation du sol, l'habitat, les équipements et les activités correspondent à un plan d'ensemble aux normes élevées. Les caractéristiques de ce projet sont à l'origine de nombreux déplacements de population. L'objectif est de remplacer l'habitat traditionnel de type cours évolutive, l'occupation et la construction spontanées par des projets d'habitat et d'équipement "moderne". L'Etat programme ainsi de faire disparaître dans le cadre d'une politique sociale hardie le dernier taudis de Côte d'Ivoire en dix ans, dans les villes comme dans les campagnes¹. Ces orientations de la politiques d'urbanisme se traduisent :

- au travers des lois, décrets et arrêtés qui promulguent un code d'urbanisme aux normes élevées ², qui soumettent ainsi les villes, particulièrement la métropole d'Abidjan, à une planification rigoureuse;
- par le contrôle de l'Etat sur la terre ³;
- par la création et le financement de sociétés de construction immobilière pour le développement d'un habitat de standing mais aussi économique ;
- par le soutien apporté aux sociétés immobilières privées et l'aide financière aux particuliers pour faciliter l'accès à l'habitat .

¹ Cf discours du Président de la République, Yamoussoukro, 1964.

² loi n° 20-253 du 31 juillet 1962 relative au plan d'urbanisme.

³ loi du 20 mars 1963 sur le régime de l'immatriculation.

Dans les débuts de l'application d'un tel projet urbain, les déplacements autoritaires de populations mal logées se présentent comme de moindre désagrément, surtout provisoire au regard des aménagements offerts. L'objectif est la rénovation totale par le "raser et reconstruire".

Quinze ans de cette politique de modernisation se sont soldés par les résultats suivants :

- une masse importante de populations déplacées,
- la construction d'un parc immobilier aux effectifs importants, environ 76 000 logements économiques et de standing ont été construits entre 1963 et 1978¹.

Cependant ces efforts n'ont pas réduits les proportions des habitats évolutifs et précaires. Ceux-ci représentent toujours 70 % du logement pour la population d'Abidjan ².en 1977. Sans pour autant abandonner son projet d'urbanisme initial, l'Etat s'oriente, sous la pression des bailleurs de fonds, vers un nouveau mode de traitement. Il réduit les opérations de déguerpissement et entreprend des projets d'amélioration des zones d'habitat évolutifs qui maintiennent la population sur place.

Ce nouveau mode de traitement des quartiers d'habitat dit précaire (au sens de précarité foncière et précarité de la construction) se généralise durant la décennie 80, à la suite de la crise financière qui freine les grands projets d'urbanisme et dégrade les conditions socio-économiques des populations, notamment des catégories sociales défavorisées. L'Etat développe la restructuration des quartiers d'habitat évolutif (au sens de construction en dur mais de type cours collective) en même temps qu'il entreprend d'intégrer à la ville les occupations spontanées. Une évaluation exhaustive de l'emprise urbaine de ce type d'habitat est faite en 1990 par l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan ³. Ce phénomène s'étend en effet sur 1000 hectares et abritent 14 % de la population d'Abidjan (1988)⁴.

A l'heure actuelle il s'agit d'entreprendre une réflexion globale en vue de réaliser ces restructurations dans des conditions satisfaisantes.

I.1. EVALUATION DES OPÉRATIONS AYANT ENTRAÎNÉ DES DÉPLACEMENTS DE POPULATION

Un tableau synthétique des différents cas d'opérations d'urbanisme ayant entraîné des déplacements de population peut-être dressé (Cf. annexe n°1). La pratique du déguerpissement a toujours existée, cependant sa fonction et le traitement des délogés ont évolués. Quatre périodes principales peuvent-être distinguées en fonction d'un type majeur d'opérations.

- **de 1960 à 1969** : c'est la période de "remodelage" des quartiers centraux.

Ces opérations sont des relotissements ou des ajustements de lotissement sur les anciennes trames évolutives réalisées par l'administration coloniale. Les quartiers concernés sont principalement ceux d'Adjamé et d'Attécoubé. Les villages enveloppés dans la ville, quand ils ne sont pas déguerpis font l'objet de remodelage comme dans le cas d'Andokoua (1969) et d'Agban à Adjamé, d'Anoumanbo à Treichville (transfert à Marcoray ⁵). Une vingtaine de poches de spontanés diffus sont aussi déguerpis à Cocody. Les remodelages sont plus fréquents de 1960 à 1965. Ils font place, à partir de 1965, à des opérations de

¹ Cf Manou-Savina A., 1986.

² In Perspectives Décennales 1977.

³ Cf.A.U.A, DCGTx, 1992.

⁴ Cf Arnaud M., 1991.

⁵ Cf Haeringer Ph. , 1979.

rénovation de l'habitat, opérations qui prennent de l'ampleur dans la période suivante.

A ces opérations de remodelage correspond un mode de traitement des populations délogées qui consiste à leur offrir systématiquement un lot de recasement situé tout à fait hors de la ville, à Abobo, alors simple localité en marge de l'agglomération ¹.

• **de 1970 à 1977** : c'est la période des grandes opérations de rénovation de l'habitat.

Ces opérations sont le fait des sociétés immobilières d'Etat (SICOGI et SOGEFIHA). Elles ont pour théâtre les quartiers d'habitat précaires qui se sont principalement développés à Port-Bouët (à partir de 1952) ; certaines zones d'habitat évolutif de Treichville. Elles touchent aussi quelques zones d'habitat spontané à Cocody (Gobelé).

A ces opérations de rénovation correspond un autre type de traitement des populations délogées qui consiste à les installer sur des plate-formes de recasement légales mais provisoires à la périphérie de l'agglomération (exemple Port-Bouët II, au nord de Yopougon et à Koumassi). Il faut noter que pendant la même période des pratiques de simples déguerpissements ont eu cours.

L'Etat cependant n'est pas resté insensible au problème posé par le modèle d'urbanisme, notamment les difficultés d'accès des catégories sociales défavorisées au sol et à l'habitat. En effet, en 1977, malgré la production de 76 00 logements modernes, l'essentiel de la population urbaine vivait pour 54 % dans l'habitat évolutif et pour 16% dans le spontané². Toute une série de tentatives de politiques ont été expérimentées entre 1970 et 1975 pour apporter une solution à la question de l'habitat des plus pauvres : expérience Lotissements à Equipement Minimum (LEM) et lotissements évolutifs d'Etat opérés par la SETU³. Ces expériences n'ont cependant pas débouché sur une politique à grande échelle.

• **de 1978 à 1982** : c'est la période des opérations de restructuration du premier Projet de Développement Urbain (PDU1).

A partir de 1978 un changement notable dans les pratiques d'urbanisme de l'Etat commence à se dessiner. Des quartiers précaires (essentiellement en habitat évolutif) qui abritent d'importants effectifs de population, vont être intégrés à la ville et leur situation rendue conforme aux normes du foncier et des équipements. Ce changement inattendu et contraire à l'usage est favorisé par :

- l'endettement excessif de l'Etat au début de l'année 78,
- la réduction des financements extérieurs,
- l'essoufflement des sociétés de construction immobilières (interdiction de constructions nouvelles pour la SOGEFIHA en 1978),
- les critiques des bailleurs de fonds à l'encontre du modèle d'urbanisme qui laisse pour compte les catégories sociales défavorisées.

Lors de la préparation du PDU1, la Banque Mondiale impose à l'Etat la restructuration in situ de quartiers précaires au nombre desquels :

- des lotissements évolutifs privés coutumiers et les anciens lotissements de recasement d'Etat de la période 1960-69 (cas d'Abobo),
- les anciens lotissements évolutifs de la décennie 50 à Adjamé (Bromakoté, Fraternité, Liberté),
- les plate-formes de recasement provisoires mais légales des déguerpis de Port-Bouët II à Yopougon, et

¹ Cas d'Aoukoua, Agbékoua, Agban : réinstallés sur 102 hectares à Abobo.

² In Perspectives Décennales 1977.

³ Cf. Olavarrieta A., 1974, et Kaba A. T., 1983.

- l'habitat spontané du Bardo à San Pedro.

L'Etat acceptera de conduire le programme sauf à San Pedro. Les objectifs de la restructuration sont alors :

- la régularisation foncière,
- le remodelage de la trame des anciens lotissements,
- l'amélioration du niveau des services¹.

Les populations paient les coûts des équipements et les déguerpis, en nombre limité, sont régulièrement indemnisés. Le lieu de recasement est le quartier d'Avocatier (Abobo), non loin des zones d'origine des déguerpis.

Pendant la même période pour cause d'équipement public (construction du marché d'Abobo), 80 parcelles ont été déguerpies, et les délogés ont été indemnisés et recasés non loin.

A ces opérations de rénovation correspond un type de traitement des populations délogées qui consiste à leur fournir un lot de recasement régulier, si possible sur place, et des indemnités correspondant au bâti détruit.

• **de 1984 à 1993** : c'est la période des opérations de restructuration des quartiers évolutifs et spontanés à l'initiative de l'Etat.

L'originalité de cette période est marquée par l'extension des opérations de restructuration aux quartiers spontanés non lotis, et par un début de systématisation des pratiques de restructuration par l'Etat. Les raisons qui commandent cette nouvelle orientation de l'Etat sont :

- la crise économique et sociale en milieu urbain,
- la crise financière de l'Etat marquée par le ralentissement des grands projets d'urbanisme,
- le contexte de pauvreté urbaine,
- le contexte de décentralisation qui rend les maires et le gouvernement sensibles aux mouvements d'opinion des occupants des quartiers spontanés.

Les objectifs visés sont les suivants :

- régulariser le foncier,
- restructurer la voirie,
- ouvrir une trame de voies dans les quartiers non lotis,
- élever si possible le niveau d'équipement.

Les acteurs de ces opérations sont l'Etat mais aussi les mairies.

L'Etat par l'intermédiaire du MECU, poursuit des objectifs de régularisation foncière et de réorganisation de la voirie, le volet équipement est beaucoup moins affirmé. Ces opérations impliquent la participation financière des populations qui doivent s'acquitter du prix du terrain, des frais de bornage et d'équipement.

Pour le moment le programme a été exécuté sur des quartiers de lotissements évolutifs coutumiers (exemple Sagbé à Abobo) et des lotissements évolutifs de recasement (exemple Port-Bouët II à Koumassi). Le MECU envisage actuellement d'étendre son action à des quartiers spontanés (Zoé Bruno, Remblais 1 à Koumassi) et à des quartiers évolutifs

¹ Cf Manou-Savina A., 1986.

coutumiers (Avocatier , M'Ponon, Agnissankoua, PK 18 à Abobo)¹.

A ces types d'opérations correspond un type de traitement des populations délogées qui est le recasement sur lots réguliers si possible sur place.

Les mairies ont des actions plus limitées du fait du refus actuel de l'Etat d'accepter la régularisation foncière dans des quartiers précaires identifiés comme non restructurables². Leurs travaux qui se déroulent dans ce type de quartiers spontanés consistent à ouvrir seulement des voies. Exemple : l'ouverture des voies à la Pointe aux fumeurs a été réalisée par la mairie de Port-Bouët

I.2. EVALUATION DES MODES DE TRAITEMENT APPLIQUÉS AUX DÉLOGÉS

Il n'y a pas à proprement parlé de politique ou de pratique de relogement, dans aucun des cas de déplacement de population en milieu urbain. Les modes de traitement des délogés sont à l'image des opérations de déplacements qui les produisent (contingences sociales et politiques du moment). Les traitements appliqués sont des pratiques de recasement qui ne prêtent attention qu'aux propriétaires déguerpis et ne s'occupent que du sol, pas de la construction. Rien n'est envisagé pour les locataires. On peut regrouper ces pratiques en trois modes : le lotissement de recasement systématique en dehors de la ville, les plates-formes provisoires de recasement à la périphérie de la ville, le recasement à proximité du site restructuré avec deux variantes, avec indemnisation (PDU1) et sans indemnisation (après 1984).

Cette typologie et sa chronologie se comprennent mieux par rapport à la position officielle de l'Etat sur le déguerpissement exprimé dans les textes.

• La loi ivoirienne par rapport aux pratiques de déguerpissement.

La loi stipule que l'Etat peut déguerpier des populations et des constructions pour cause d'utilité publique. Les terrains urbains qui font l'objet d'une mesure d'expropriation sont indemnisés à leur valeur vénale si ceux-ci sont des lots réguliers de l'administration, c'est-à-dire s'ils ont un permis d'habiter ou un arrêté de concession provisoire.

Les bâtiments d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire sont indemnisés en fonction de leur vétusté³. Les terrains faisant l'objet d'un bail emphytéotique sont également régulièrement indemnisés.

En ce qui concerne les terres coutumières requises pour l'urbanisation, la loi du 20 mars 1961 accorde le versement d'indemnités aux propriétaires coutumiers sans en fixer le montant. En 1980 le jeu des rapports de force entre propriétaires villageois et Etat aboutit à un *modus vivendi* qui tient plus de la pratique que de la loi. L'Etat paie pour chaque hectare 200000 frs CFA d'indemnités, 10 000 frs CFA par hectare de culture et offre deux lots de compensation de 600 mètres carrés⁴.

Toutes les autres formes d'occupation de terrains urbains sont classées illégales et peuvent faire l'objet d'une mesure de déguerpissement pure et simple.

Cet appareil juridique a été appliqué à de nombreux cas de déguerpissement pur et simple auxquels correspondent la destruction d'habitat spontané ou d'habitat évolutif (exemple :

¹ Source : MECU.

² Cf.A.U.A, DCGTx, 1993.

³ Le Service des Evaluations et la Commission de Contrôle des Opérations Immobilières de L'Etat, sont chargées de l'évaluation des indemnités.

⁴ Cf.Cazamajor Ph., 1981.

opération de destruction d'habitat spontané en 72, destruction d'Avocatier extension en 1980, de Port-Bouët II haute tension en 1989). Certains de ces cas sont surtout l'expression d'une réaction exacerbée de l'Etat face à l'utilisation de la filière d'occupation spontanée comme moyen d'accès au sol urbain. Les cas d'indemnisation totale, construction et terrain, sont rares dans l'habitat évolutif, inexistant dans le spontané, on peut cependant citer : les déguerpis d'Andokoua et ceux de la voie ferrée Abobo-Anyama. La rareté de ces cas s'explique par le coût très élevé du déguerpissement lorsque le foncier est payé à sa valeur vénale . Ainsi le projet de voie triomphale à Adjamé est aujourd'hui bloqué pour cette raison.

L'observation des faits montre que la prise en charge par l'Etat d'un recasement s'avère plus simple que la procédure d'indemnisation. Elle se présente comme la méthode la moins coûteuse aussi bien dans les cas de droit à indemnisation que dans les cas d'occupation de fait.

Ces approches de fait peuvent être présentées selon trois types : recasement hors la ville avec ou sans indemnisation, recasement provisoire à la périphérie urbaine sans indemnisation, recasement sur lot régulier sur le site sans indemnisation

Les cas de recasement hors de la ville sans indemnisation correspondent au tout début de l'après indépendance et on manque de données sur des exemples illustratifs. On ne présentera donc ici que des exemples des trois derniers types.

• **Les délogés d'Abobo-Marché : un exemple de recasement avec indemnisation.**

La construction du marché d'Abobo en 1982 a entraîné le déplacement des habitants de 80 parcelles dont les propriétaires ont été indemnisés régulièrement et recasés non loin, sur un lotissement préparé à Avocatier-extension. Avocatier est un exemple complexe où l'Etat applique tout à la fois des mesures légales de déguerpissement, des pratiques d'indemnisation du lot coutumier et des pratiques de recasement.

En prévision du recasement des délogés du site du marché, l'Etat avait réservé un espace d'accueil à Avocatier. Cet espace a été ensuite investi par des "squatters". Cette occupation illicite a pu se faire pour deux raisons complémentaires. La plate-forme est restée inoccupée pendant deux ans en raison des retards pour la mise en route des travaux du marché. l'Etat n'ayant pas versé des indemnités aux propriétaires coutumiers au moment de la libération de la terre, ceux-ci se sont mis à vendre le terrain. Au moment de l'affectation des lots aux déguerpis du marché, l'Etat c'est retrouvé devant une occupation de fait par d'autres populations. ces dernières ont ainsi construit en dur sur un terrain au statut triple de : propriété coutumière, mais aussi réserve d'Etat et lieu d'occupation spontanée ¹.

Après bien des tractations, l'Etat décide de purger les droits coutumiers sur la plate-forme et de faire déguerpir manu militari, sans indemnités les populations qui s'étaient cependant acquittées des prix des parcelles auprès des propriétaires coutumiers.

A quelle logique obéit ce mode de règlement du problème ? Il y a eu d'un côté le soucis pour l'Etat de se concilier les propriétaires coutumiers de plus en plus mécontents de la confiscation de leur terre par l'extension de la ville, et de l'autre, l'attachement de l'Etat à démontrer que ce n'est pas en bravant la loi qu'on peut accéder à la terre. La plate-forme libérée a été de nouveau lotie pour installer les délogés du marché.

Entre autres questions, ces événements mettent l'accent sur l'importance à donner à une chronologie des opérations, entre dégagement d'une zone recasement et déplacement effectif

¹ Cf. Cazamajor Ph , 1981.

des populations. La complexité du cas appelle plusieurs autres constats.

Pour l'Etat

- En ce qui concerne la propriété coutumière, les évènements d'Avocatier marquent le point culminant de la confrontation entre l'Etat et les propriétaires coutumiers à propos des conditions d'expropriation des terres. Ainsi à partir de 1980, un consensus momentané a été trouvé entre les deux parties. Désormais pour toute expropriation d'un hectare de terre l'Etat devra verser 200 000 frs CFA d'indemnités, en plus 10 000 frs CFA si la surface est cultivée, et fournir deux lots de compensation de 600 m² au propriétaire coutumier.

- Les coûts élevés de libération de la terre vont être ressentis au niveau de l'Etat d'une part comme un handicap dans le financement de l'extension de la ville, et d'autre part comme une contrainte dans la volonté des pouvoirs publics pour trouver une solution foncière au recasement des déguerpis¹.

- Cette expérience va amener l'Etat à limiter ses ambitions de recasements des délogés en raison du coût devenu élevé de l'accès aux terrains.

Pour les déguerpis en général

Un constat global peut être fait en ce qui concerne toutes les populations en situation foncière précaire. C'est la réduction à partir de 1980 de leur chance de bénéficier d'un lot de recasement systématiquement offert par l'Etat. D'une certaine façon, c'est aussi l'assurance de la réduction des cas de déguerpissements massifs, en raison des indisponibilités foncières pour le recasement.

Pour les déguerpis réinstallés à Avocatier

- Une première observation est à faire : les risques de détournement des indemnités par la mairie et les agents de l'administration ont été élevés.

- 53 % des propriétaires indemnisés ont reconstruit presque entièrement leur logement, pièces locatives comprises, en moins de deux mois. Ce résultat est en parti dû aux conditions de versements des indemnités. Celles-ci ont été versées moins de un mois avant la destruction des maisons, obligeant les propriétaires à accorder la priorité des dépenses à leur réinstallation. En général lorsque les indemnités sont versées trop tôt avant le déguerpissement, ou trop tard après, l'usage des fonds ne va pas au relogement². Cela amène à se demander si les écarts entre moment d'indemnisation et moment de déguerpissement ne sont pas à l'origine des comportements pervers des propriétaires indemnisés.

- Les 47 % des propriétaires restant n'ont pas fini de construire dans les cinq mois, leurs indemnités ayant servies, pour partie, à des investissements dans le secteur informel et, pour partie, à des dépenses familiales. Ce groupe ci a cependant construit progressivement en évolutif.

- La propriété foncière est restée stable depuis, seulement 4 % des propriétaires ont vendus leur lot, et ce, avant la mise en valeur.

Les populations ont bénéficié d'un environnement très favorable : mis en place du réseau d'électricité, proximité du centre de la commune. L'habitat s'est densifié, les populations estiment cependant que leur niveau de revenu locatif a légèrement baissé, par rapport à leur localisation précédente, au centre d'Abobo (loyers perçus plus bas).

¹ Ces coûts sont de l'ordre de 600 frs cfa par m² en 1988, source DCGTx-DVI.

² Cas des déguerpis d'Andokoua, Cf Annexe n° 1.

Dans l'ensemble, bien qu'ils regrettent leur déplacement, les propriétaires sont satisfaits de leur installation. Du côté de l'Etat les résultats sont plutôt équivoques, le site de recasement n'a pas posé de problème d'urbanisme particulier. Par contre les confrontations avec les propriétaires coutumiers ont limité les pouvoirs publics dans leur facilité à utiliser, comme réserves foncières, la périphérie urbaine.

• Les déguerpis de Port-Bouët recasés à Yopougon Port-Bouët II : un exemple de recasement provisoire sans indemnisation.

La construction de 2000 logements économiques par la SOGEFIHA dans le cadre de l'opération de rénovation de l'habitat à Port-Bouët entraîne le déguerpissement de la population préinstallée sur les 300 hectares du projet. Pour une partie de ces populations, l'Etat a créé deux plates-formes, de 1456 lots à Yopougon et de 300 lots à Koumassi. Ces sites de recasement ont été appelés Port-Bouët II, du nom du lieu de déguerpissement d'origine.

Les objectifs de l'Etat

- la mise en place d'une plate-forme correspond à une stratégie pour lutter contre l'exploitation que font les déguerpis des lots de recasement DUA ou DCU de la période 1960¹. Par le biais de ces lots réguliers les populations accédaient au sol urbain, développant de vastes quartiers sous-équipés (exemple Abobo). Il s'agit d'empêcher la transformation de la plate-forme en quartier légal de fait. Pour atteindre cet objectif, l'Etat déclare la plate-forme provisoire, y interdit de construire en dur, et prévient de sa libération éventuelle sans condition pour des projets futurs d'urbanisme .

- Ces mesures sont plus de l'ordre de la gestion foncière, de la réduction des critiques des bailleurs de fonds, et aucune attention n'est accordée aux délogés. Cela se traduit par le transfert de ceux-ci à plus de 20 kilomètres de leur habitat d'origine et la localisation de la plate-forme en léger retrait par rapport à Yopougon.

Sur le court terme, de 1970 à 1975, la plate-forme a satisfait aux objectifs de l'Etat, par contre sur le long terme, à partir de 1978, elle s'est imposée de fait comme zone dense de quartier évolutif à intégrer au tissu urbain. Cela a été fait lors des opérations du PDU I.

Pour les populations

- Le transfert a provoqué la rupture des liens sociaux avec l'environnement d'origine. La distance a agité, elle, sur l'activité économique de ces populations en les éloignant de leur lieu de travail. Cela c'est soldé par une perte substantielle de revenus. Ces désavantages ont été des faits de court terme.

- Sur le moyen et le long terme par contre la plate-forme est devenue un lieu d'avantages, elle s'est intégrée en effet à l'urbanisation de Yopougon, des postes de travail ont été trouvés dans les environs, dans la zone industrielle proche et dans la commune. La précarité foncière n'a pas été un handicap, les populations ont construit en dur des cours évolutives, en violation de toute consigne. L'investissement de ces populations a été en moyenne de 1 million à 1,5 million. L'occupation foncière est restée très stable et il n'y a eu que 16% de reventes de lots 6 ans après les affectations². Les chiffres montrent ici, qu'au contraire de l'idée généralement soutenue, l'attribution gratuite d'un lot de recasement ne débouche pas sur un processus de spéculation foncière. La plate-forme s'est très vite densifiée, on passe

¹ DUA : Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture, DCU (Direction Centrale de l'Urbanisme). Dénominations à des époques différentes du même service devenue la Direction Centrale de l'Urbanisme actuelle au sein du MECU.

² Cf. Enquête BCET 1982 "Suivi du premier projet de développement urbain".

de 11,6 habitants par parcelle en 1975 à 16,2 en 1982. Cette densification s'est accompagnée d'occasion de production de nouveaux revenus locatifs, commerciaux et artisanaux, pour la population déplacée. En 1984, les revenus locatifs étaient évalués en moyenne à 21 500 frcs CFA par cours et les revenus moyens d'un propriétaire à 80 000 frcs CFA. On a noté cependant que 16% des locataires seulement qui habitaient le site originel de Port-Bouët, ont rejoint la plate-forme¹. On peut se poser ici la question de l'intérêt à accorder aux questions de relogement des locataires dans les projets à venir de restructuration. Un point négatif est resté : c'est la détérioration du cadre de vie posée par l'absence de système d'assainissement et de la rapide détérioration du réseau de voirie. Les taux de raccordement respectivement à l'électricité et à l'eau étaient de 43% et de 5 % en 1982 (six ans après l'installation des populations).

Dans l'ensemble, bien que les premiers objectifs officiels n'aient pas été atteints, l'Etat ne considère pas le recasement de Yopougon comme un échec : la production de trame évolutive même sommaire a facilité l'intégration de la plate-forme à l'aménagement général de Yopougon. Quelques opérations postérieures d'amélioration du niveau de service et de l'environnement, entreprises en 1982, ont suffi à rendre ces terrains acceptables pour l'Etat. Cela a ainsi permis de concilier intérêt des populations et intérêt de l'Etat.

On peut se demander, à la lumière de cet exemple, s'il est absolument nécessaire d'accorder un titre de propriété pour assurer la sécurité des investissements. Le statut provisoire des terrains aux premières heures des recasements, n'est-il pas, après tout, une solution ?

• **Sagbé : un exemple de recasement légal sur le site sans indemnisation.**

Les opérations de restructuration ont été entreprises par le Ministère de l'Environnement de La Construction et de l'Urbanisme en vue de régulariser la situation foncière de lotissements évolutifs privés coutumiers à Abobo derrière rail (Sagbé). Les ouvertures de voies ont nécessité le déplacement de populations qui ont été recasées sur des lots réguliers à la lisière de leur quartier. La différence de ce traitement avec celui des recasés de Yopougon, tient au statut non précaire de la parcelle et de sa localisation sur le site même de l'opération. Quels ont été les effets de ces mesures sur les populations concernées?

Du point de vue des populations

- L'attribution d'un lot de recasement régulier est au plan foncier le geste que les populations apprécient le plus. Le fait que le lot soit dans le quartier d'origine à ainsi conservé les liens de voisinage et les rapports domicile-travail. Le recasement sur le site a ainsi préservé les conditions préexistantes d'accès à la ville. Celles-ci ont même été légèrement améliorées, en raison de l'aménagement de la voirie qui facilite la pénétration du quartier par les taxis.

- Tous les réinstallés ont finis de construire au bout de trois mois leur logement principal en dur ou en matériaux précaires. Les sources de financement sont les économies (pour 30% des personnes) ou les emprunts aux parents ou aux amis (70 % des cas). Les sommes empruntées varient entre 50 et 100 000 frcs CFA pour les constructions en matériaux précaires et de 50 à 200 000 frcs pour celles réalisées en dur. La reconstruction immédiate de logements locatifs est plus fréquente chez ceux qui construisent en matériaux précaires. Ainsi 36 % de ceux-ci ont, au bout de 5 mois d'installation de nouveau un revenu locatif. Cette proportion est de 33 % chez ceux qui construisent en dur.

- Le problème principal rencontré par les propriétaires tient au fait qu'ils ont dû supporter

¹ idem.

pendant au moins une année, des contraintes imposées par la reconstruction de leur logement. Cela se traduit par la recherche obligée d'un toit de transit pour la famille, la perturbation momentanée de l'organisation de leur activités économiques, une chute des revenus et la difficulté à répondre aux autres dépenses familiales. N'est ce pas à la levée de ces contraintes financières momentanée qu'une stratégie de relogement devrait s'employer ?

- Six ans après on constate qu'il n'y a pas d'écart notable entre le revenu de ces déplacés et ceux du quartier qui n'ont pas bougés (entre 15 et 25 000 frcs CFA de différence, enquête terrain 1993). De même tous les logements précaires ont progressivement été remplacés par des cours évolutives (construites en dur) chez tous les déplacés.

- Pour ce qui est du cadre de vie, si 60% des cours reconstruites sont équipées en électricité, c'est seulement 2 % qui sont reliées au réseau d'eau et la voirie environnante s'avère très dégradée.

Du point de vue de l'Etat

- Ce mode de recasement a entraîné comme seule dépense la prise en charge des frais de lotissement, frais par ailleurs assurés par des compromis avec les propriétaires coutumiers.

- L'emprise foncière limitée des recasement n'a pas dérangé les plans d'Etat.

- Il s'est reconstruit en moins de six ans un habitat évolutif équivalent sinon meilleur que l'ancien et un quartier est en voie de régularisation et de restructuration, conformément aux normes d'aménagement¹.

I.3. EVALUATION DES CONTRAINTES ET FACILITÉS DE RELOGEMENT DANS LES FUTURES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION

Des contraintes comme des facilités existent dans le contexte des futures opérations de restructuration. Elles sont à évaluer au niveau des trois principaux partenaires du projet : l'Etat, les municipalités et les populations.

• Au niveau des populations

Les contraintes

Les contraintes tiennent essentiellement à la situation sociale de crise qui continue à affecter les familles. Les ménages ont toujours de nombreux postes de dépense et leur revenus n'augmentent pas. D'après les statistiques disponibles, dans certains quartiers précaires presque 20 % des propriétaires de logement sont des inactifs (retraités, compressés)², c'est dire le poids de la rente locative dans leur revenu. Par ailleurs il faut savoir que ces loyers ne sont payés chaque mois qu'à concurrence de 40 ou 50 % de leur valeur (enquête terrain 1993 à M'Ponon). Il faut se poser la question suivante : ces propriétaires ont-ils la capacité réelle de supporter seuls, les charges d'un délogement et d'un éventuel transfert de lieu de résidence, dans des conditions qui vont rompre leur système de revenu actuel.

Les anciennes opérations de restructuration se sont conclues sur la nécessité d'une participation populaire plus active au sens de l'animation et de la gestion locale des programmes³. Les populations ne se sont pas encore organisées pour assumer ce rôle. Le

¹ La restructuration de Sagbé n'est pas encore terminée. Certains secteurs du quartiers posent encore de nombreux problèmes fonciers.

² Enquête de terrain à M'Ponon, 1993.

³ Cf Manou Savina A., 1986.

ministère a suscité la constitution de Comités locaux d'Aide à la Restructuration (CAR) mais hormis deux d'entre eux (Remblais II et Zoé Bruno à Koumassi) les autres sont peu fonctionnels ou inexistant.

Les facilités

Sous réserve des réductions drastiques des dépenses familiales, les expériences passées ont montré que les délogés parviennent toujours à se réinstaller, soit en ayant recours à des économies, soit en empruntant à la sphère privée des parents ou amis des sommes sur longue échéance et sans intérêt.

Le souhait exprimé par ces populations serait de bénéficier d'une assistance matérielle afin d'amortir les rigueurs imposés par la reconstruction sur des revenus déjà trop sollicités (enquête terrain 1993).

• **Au niveau des municipalités**

Les contraintes

Les mairies affirment, avec faits et chiffres, qu'elles ne disposent pas de ressources financières pour aider au relogement.

Par ailleurs elles ne disposent d'aucun pouvoir officiel pour utiliser des réserves foncières comme zones de recasement, réserves, qui plus est, n'existent pas toujours sur leur territoire. Ainsi si elles ont en main la gestion des espaces publics, elles n'en ont pas la disposition. Les communes n'ont pas non plus l'initiative du lotissement sur ces terrains qui sont propriété de l'Etat.

Les facilités

Les mairies sont très sensibles aux problèmes posés par la restructuration et le relogement. Elles pourraient, du fait de leur connaissance du terrain, apporter leur aide autant à l'organisation des populations qu'à la recherche de solutions de recasement et relogement. D'ailleurs plusieurs exemples d'ingérence effective des maires peuvent être cités : à Yopougon, Marcory et Port-Bouët (Cf Annexe n°1).

• **Au niveau de l'Etat**

Les contraintes

En raison de la crise financière, l'Etat mentionne clairement qu'il n'a pas les moyens de verser les indemnités ni pour le foncier, ni pour le bâtiment détruit, tout comme il n'envisage pas son aide matérielle aux déguerpis. Le problème des disponibilités foncières restent posé. Hormis les restructurations au coup par coup qui ont produits très peu de déguerpis recasés sur place, l'Etat n'a pas encore réfléchi au problème posé par la production de lots de recasement à grande échelle. En plus de ces difficultés, il faut mentionner des problèmes techniques et institutionnels. L'administration très centralisée des opérations de restructuration par le MECU occulte les échelles de participation communale. C'est le cas des opérations en cours (Zoé Bruno, M'Ponon et Sagbé) où la mairie n'est qu'une courroie de transmission entre le MECU et les populations .

Les différents acteurs locaux et centraux impliqués dans la gestion de l'espace urbain ne se sont donc pas encore posé clairement le relogement comme un problème à résoudre (MECU, DCGTx, mairies et populations).

Placé devant les problèmes de démolition, le MECU propose, à quelques variantes près, les mêmes solutions appliquées entre 1984 et 1993, période des recasements par lotissement légalisé sur le site. Ces dispositions prises restent hélas plus au stade de l'intention que de la

pratique :

- fournir à titre honoreux au propriétaire déguerpé un lot de recasement régulier,
- produire une trame d'accueil sans équipement,
- rétrocéder aux ménages de propriétaires déguerpis la contribution de 275 000 frcs CFA qu'ils ont préalablement payés, au titre de leur participation à la restructuration du quartier d'origine.

L'administration considère que l'offre d'un lot de recasement aux sujets à déguerpier, qui passe de ce fait d'un état de "squatter" à une situation de sécurité foncière, est un avantage déjà inespéré.

Une réflexion reste donc à faire autour d'une stratégie spécifique de relogement : comment intégrer les acquis des expériences antérieures, coordonner les actions et les compétences dans ce but ?

II. PROPOSITIONS POUR UNE STRATÉGIE DE RELOGEMENT

Les caractéristiques d'une stratégie de relogement en Côte d'Ivoire devraient être adaptées aux traits des futures opérations de déplacement de populations que vont nécessiter les projets d'aménagement urbain. Ces projets seront principalement de deux types.

- Les travaux d'équipement publics de moyenne et de grande envergure. Entrent dans cette catégorie la construction de routes, de voies express, le projet de voie triomphale, le doublement de la ligne de chemin de fer Abobo-Plateau, les projets de ponts à Cocody et sur la baie du Banco, la reconstruction de l'aéroport etc.

- La restructuration des quartiers d'habitat évolutifs et spontanés. Les études effectuées évaluent ces quartiers à environ 1500 ha et plus de 1,5 million de personnes à Abidjan. Des proportions importantes de ces types d'habitat existent également dans les villes de l'intérieur. L'aménagement de ces espace (voiries et équipements divers en vue de l'amélioration de l'environnement et des conditions de vie) provoquera de nombreux déplacements de populations qui ne sont pas toutes en situation d'occupation légale.

Le traitement des cas de déplacement occasionnés par les projets d'équipement est une variante mineure des déplacements provoqués par les opérations de restructuration. Une stratégie de relogement qui réglerait les problèmes des déplacements de populations causés par les opérations de restructuration, est applicable dans tous les cas, à quelques adaptations près.

Dans tous les cas, la réinstallation des délogés, c'est-à-dire les propriétaires et les locataires, doit pouvoir :

- 1) être une garantie contre un autre déguerpissement des populations,
- 2) assurer aux déguerpis la sécurité foncière qui garantit la libération des capacités d'investissement,
- 3) limiter sur le plan social la dislocation des liens familiaux et sociaux consécutive au transfert des ménages d'un point de la ville à un autre,
- 4) répondre au plan économique au souci de limiter les distances entre les sites de

relogement et les lieux de travail,

5) soutenir les revenus des ménages déguerpis en leur offrant des avantages qui favorisent localement la promotion des activités économiques formelles et informelles et l'intégration des populations au système de production urbain,

6) assurer autant que faire se peut le relogement des ménages par des aides financières et techniques adaptées à la reconstruction des maisons détruites.

En l'état actuel de la configuration des problèmes en Côte d'Ivoire l'élaboration d'une politique de relogement dans son application aux opérations actuelles de restructuration demande de réfléchir à un certain nombre de sujets.

- 1) Combien de personnes seront concernées par le relogement, s'agit-il de propriétaires seulement, de locataires ?
- 2) Les disponibilités foncières de recasement sont-elles évaluées?
- 3) Comment planifier les transferts des délogés?
- 4) En ce qui concerne le logement, comment financer la reconstruction?
- 5) Comment envisager la réalisation des logements avec ou sans assistance technique aux déguerpis ?

II.1. EVALUER LES POPULATIONS À DÉLOGER

Le relogement suppose avant tout que les institutions qui gèrent cette opération sachent le nombre de personnes et les surfaces concernées par les déplacements. Comment peut-on faire cette évaluation?

L'identification des quartiers concernés et leur définition, dans un programme d'opérations par centre urbain, est nécessaire. Dans le cas d'Abidjan on dispose déjà de l'inventaire des quartiers précaires (surfaces et populations). Il faut donc d'abord répertorier les quartiers cibles des opérations de restructuration.

Il reste cependant à évaluer la population qui sera déplacée pour cause de réseau de voirie et d'équipements.

Il est donc nécessaire d'abord de produire les plans de lotissement et d'exécuter les opérations qui permettent, dans chaque quartier, de bien matérialiser les espaces concernés. Ces espaces qui correspondent aux emprises de la voirie et des équipements sont ceux qu'il faudra déguerpir. Cela demande la réalisation par des géomètres :

- des levés topographiques,
- d'un état des lieux,
- d'un plan d'application du lotissement de restructuration.

Une fois le projet de déplacement ainsi esquissé sur le terrain, on doit procéder ensuite à l'identification et l'évaluation du nombre de propriétaires et de locataires à déplacer.

Ce travail pourrait être fait par des Comités d'Aide à la Restructuration (CAR) dont il faut susciter la mise en place dans les quartiers à restructurer. Ces comités pourraient, de concert avec les géomètres, dresser la liste des personnes touchées (propriétaires et locataires). A Zoé Bruno, un tel comité existe déjà de manière spontanée. L'expérience montre qu'il a une bonne connaissance de la réalité locale et qu'il s'est avéré efficace pour la réalisation du lotissement .

Le produit de ce travail sera un état des effectifs à déguerpir par quartier à restructurer.

Selon les options choisies de relogement des propriétaires et locataires, il faudra évaluer les surfaces nécessaires au recasement.

II.2. S'ASSURER DE L'EXISTENCE DES RÉSERVES FONCIÈRES EN LOTS DE RECASEMENT POUR LES EFFECTIFS À DÉGUERPIR

• Objectifs

Prévoir le relogement de personnes déplacées suppose la disponibilité de réserves foncières. Ces réserves sont loin d'être une réalité, à Abidjan comme dans les villes de l'intérieur. Il faut pourtant s'assurer de l'existence de ce potentiel de lots de recasement avant toute démolition. Comment opérer ?

• Méthodologie

. Quelle taille de parcelle faut-il retenir?

Les lots de recasement pratiqués varient de 150 m² à 400 m². L'expérience des LEM a montré que la taille minimum acceptable pour la population est de 200 m²¹. On pourrait tenir compte de cette donnée.

. Observer des exigences de localisation des lots et lotissements de recasement

La solution de recasement sur le site ou au voisinage de celui-ci se présente comme la solution la plus simple. Elle évite à la population déplacée de perdre les acquis du lieu, elle présente la plus grande probabilité de réussite. Cependant cette solution n'est pas toujours possible, il faut donc entreprendre une évaluation à trois niveaux : sur place, dans la commune ou hors de la commune.

Dans tous les cas où l'aménagement de recasement sera entrepris, il faudrait soigneusement éviter la pratique de la plateforme de recasement qui consiste à produire des blocs de lots isolés de la ville, même s'il est acquis que ces lots ne sont plus provisoires (comme dans le cas de la plate-forme de Yopougon en 1977). Les réserves foncières produites pour le recasement même placées à la périphérie devraient obéir à deux qualités :

- être immédiatement intégrées au bâti de la ville existante,
- être constituées en quartiers pour rassembler une masse critique de population sur site nécessaire pour envisager certains équipements collectifs et pour l'émergence rapide d'activités économiques et de relations de solidarité internes.

Il peut cependant arriver, comme c'est le cas par exemple à Koumassi, qu'il n'y ait pas d'espace libre dans le quartier et que la commune manque d'espace disponible². Ceci entraîne la nécessité de rechercher des surfaces à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cas il peut s'agir soit de disponibilités foncières d'Etat, soit de terres coutumières. Quelles structures vont-elles être chargées de cette évaluation?

. Comment procéder pour l'évaluation des disponibilités foncières?

Hormis les surfaces disponibles au sein des quartiers, les réserves foncières dans les communes et à l'échelle de l'agglomération ne sont pas gérées par les communes mais par

¹ Olavarieta A., 1974.

² Cf.A.U.A, DCGTx, 1992.

l'Etat. De ce fait, les communes ne peuvent pas évaluer leur disponibilité en espace, même s'il s'agit de satisfaire des besoins locaux, tel que le relogement des déguerpis. Il appartiendrait donc aux institutions centralisées du MECU et de la DCGTx de se charger de cette évaluation. Peut-on trouver un arrangement qui consisterait à impliquer les maires à cette tâche ?

Comment organiser les activités d'évaluation de ces disponibilités foncières étant donné le grand nombre et la dispersion des quartiers à restructurer ? Une solution consisterait à faire travailler uniquement les services du MECU et de la DCGTx qui ont compétence en matière de lotissement. Ceux-ci évalueraient avec les géomètres les possibilités de relogement sur place, dans la commune et à l'échelle de l'agglomération.

1- Evaluer les disponibilités foncières sur le site même ou au voisinage.

Ce travail devra déboucher sur un plan de recasement local, avec le nombre de relogeables et le nombre d'incasables.

2- Evaluer les disponibilités foncières dans la commune.

Ce travail devra déboucher pareillement sur une évaluation du nombre de relogeables et d'incasables.

3 - Evaluer les disponibilités foncières au niveau global de l'agglomération.

Les réserves foncières ne relèvent pas de la gestion communale mais directement de l'Etat, leur évaluation est donc le fait des institutions centralisées MECU et DCGTx. Pourtant les municipalités qui sont quotidiennement confrontées au problème d'habitat pourraient être des agents efficaces de cette évaluation. Est-il possible de trouver un arrangement permettant d'impliquer les municipalités à ces opérations d'évaluation des disponibilités foncières ? Autre question : ont-elles les moyens et le personnel pour cela ?

. Comment organiser les activités d'évaluation de ces réserves foncières ?

Un mode plus participatif consisterait à répartir les responsabilités en fonction des différents niveaux d'intervention des acteurs. Aux Comités d'Aide à la Restructuration de quartier serait laissé le soin de faire l'évaluation des disponibilités foncières, sur place, et avec l'aide du géomètre.

En fonction du volume de non relogables au niveau local des différents quartiers, l'évaluation des disponibilités foncières sur le territoire de la commune pourrait être confiée à chaque maire.

Les effectifs de cas non réglés au niveau communal feront l'objet d'une péréquation dans le cadre d'une commission foncière inter-institutionnelle présidée par le ministère (MECU). cette commission comprendra toutes les parties prenantes au relogement :

- . La Mairie Centrale,
- . les mairies des dix communes,
- . le MECU (SACLO - DAU),
- . La DCGTx,
- . La Banque de l'Habitat,
- . La Commission Nationale de l'Habitat.

Une telle commission peut-elle être viable ?

Une commission inter-communale existe déjà (ordonnance n° 61 124 du 15 avril 1961). Elle a été redynamisée avec l'avènement des communes en 1980. Les compétences de cette commission pourraient être élargies pour inclure la question du relogement.

En principe la présence du MECU et de la DCGTx ne pose pas de problèmes d'antagonisme sur le sujet, si on respecte les attributions traditionnelles des uns et des autres. Le MECU est spécialisé dans les lotissements sommaires et les extensions villageoises, opérations similaires aux opérations nécessitées par le relogement. La DCGTx est limitée au champ des lotissements à normes élevées.

. Comment organiser l'accès au relogement ?

Après cette évaluation des disponibilités foncières, l'opération suivante devrait être normalement la réalisation des lotissements. Faut-il cependant lotir et équiper les espaces identifiés immédiatement ? Les réalités suivantes sont à prendre en compte.

D'un côté l'Etat, s'il est disposé à donner le terrain, voudrait que les futurs occupants supportent les frais de bornage (environ 50 000 francs CFA). Les quartiers à restructurer ne seront pas tous prêts, au même moment, pour toutes les opérations. Il n'est donc pas du tout certain que les cotisations pour le bornage soient disponibles en même temps pour un lotissement global.

Compte tenu de cela, une démarche à conseiller consisterait à s'assurer des disponibilités foncières et à procéder à des lotissements de recasement au cas par cas en fonction de l'état d'apprêtement de chaque quartier soumis à la restructuration.

De l'autre côté, il s'agit d'intéresser suffisamment les populations pour elles acceptent de participer. Cette question est à considérer différemment selon le lieu de recasement.

- Premier cas : les zones de recasement sur le site même.

Les expériences passées ont montré que les populations s'avéraient prêtes à assumer à la fois les dépenses de légalisation, d'équipements et de reconstruction, dans un cas de relocalisation à proximité. Il n'y aura pas vraiment de différence à faire dans le traitement de la restructuration et celui de ces recasements à proximité pour la question de l'équipement. On demandera alors aux populations concernées de cotiser pour le bornage et l'équipement au même titre que les gens restant sur place.

Pour les zones de recasement hors du site mais dans la commune, ou hors de la commune d'origine, deux cas sont à différencier.

- Deuxième cas : l'espace de recasement est localisé à proximité ou à l'intérieur de la zone urbanisée.

Dans ce cas, la question de l'équipement se pose en termes de raccordement aux réseaux primaires proches. Les avantages de localisation urbaine présentés par ces zones sont comparables à ceux offerts par le recasement sur site. On demandera, ici aussi, aux populations concernées de cotiser pour le bornage et l'équipement au même titre que les gens restant sur place.

- Troisième cas : l'espace de recasement est situé en marge de la zone urbanisée.

Dans ce cas, la création de ces nouvelles zones d'habitat demande une extension non négligeable des réseaux primaires, les coûts de viabilisation sont plus importants. Cette nouvelle localisation s'accompagne de plusieurs désavantages : éloignement des zones d'activités, des équipements urbains, problèmes de desserte, etc. Si on veut rendre ces espaces de recasement attractifs, que faut-il faire pour intéresser les populations?

Un bail emphytéotique de 20 à 25 ans avec un différé de deux ans, tel qu'il a été utilisé dans l'expérience des LEM à Yopougon en 1974, permettrait : de différer les dépenses d'accès à la propriété pour les populations, de fournir des assurances à l'Etat pour prendre en charge le préfinancement du lotissement et des équipements.

On ne demandera pas dans ce cas aux populations d'investir dans les frais de lotissement et d'équipement dans un premier temps. Le désavantage de la localisation sera ainsi compenser par une moindre demande à l'investissement, ce qui est, d'une certaine façon, une mesure de soutien à la réinstallation.

II.3. ELABORATION NÉCESSAIRE D'UN PLAN DIRECTEUR D'AFFECTATION

Le déguerpissement quand il n'est pas organisé surprend les ménages, même quand des préavis sont donnés. Il faut donc tenter de planifier les affectations avant que les populations aient à déguerpir. Comment procéder?

• **Méthodologie**

. Cette planification se fera -t- elle de manière globale ou au cas par cas ?

- L'option de planification au niveau global pose un problème pratique car tous les quartiers ne seront pas prêts au même moment.

- La planification des affectations par quartiers est l'option la plus simple à réaliser.

- Les quartiers dont les cotisations seront suffisantes pour financer le déguerpissement entreront dans la phase de planification des transferts.

. Qui produira ce plan d'affectation ?

-La répartition des déguerpis entre les différents lieux de recasement (sur le site, dans la commune et hors de la commune) risque de créer des problèmes. Bien que ces opérations concernent avant tout le niveau local, il est donc préférable de confier la mise au point du plan d'affectation à une entité supérieure telle que le MECU. Ce qui pourrait être prévu, c'est la participation tant des Comités d'Aide à la Restructuration de quartiers, que de la mairie, à l'application de ce plan et au règlement des mécontentements possibles.

. Quelle procédure d'application ?

- L'affectation de la nouvelle parcelle au sujet à déloger doit pouvoir être faite dès que l'ensemble des cotisations à la restructuration a été versé pour tout un quartier (habitants restant sur place comme futurs déplacés). Contre une première tranche de cotisation versée correspondant à 50 000 frcs CFA, le délogé recevra l'assurance d'un lot de recasement .

Dans le cas d'un recasement sur site ou en zone urbanisée: cette assurance est celle d'une concession provisoire ouvrant l'accès à la propriété contre le versement ultérieur du prix du terrain au même titre que les populations restant sur place.

Dans le cas d'un recasement sur les marges urbaines : cette assurance est celle d'un bail emphytéotique immédiatement concédé.

II.4. CONCEVOIR UN SYSTÈME DE FINANCEMENT DE LA RECONSTRUCTION

• **Objectifs**

Comment s'assurer la mobilisation de fonds supplémentaires pour financer la reconstruction du logement ?

• Méthodologie

- *Qui sont les bénéficiaires du relogement ? les propriétaires seuls ou les propriétaires et les locataires ?*

Les propriétaires sont des bénéficiaires reconnus de facto alors que leur statut n'a rien de juridiquement démontré. Les locataires sont des oubliés systématiques des opérations de restructuration. Est-il possible de leur faire bénéficier d'une stratégie de relogement. Quelques considérations incitent à y réfléchir :

- 63,3% des ménages habitant les quartiers précaires sont des locataires¹. De ce fait limiter l'intérêt aux propriétaires dans les opérations de relogement signifie n'intégrer qu'une infime partie des populations délogées

- Cette proportion importante de délogés en quête d'un nouveau toit peut entraîner : soit des augmentations de loyers, soit des stratégies spontanées de relogement .

Une discussion pourrait s'engager sur le sujet avec le ministère et les populations concernées. Une solution possible serait peut-être d'ouvrir l'accès à la terre aux locataires qui le souhaiteraient, et de définir les modalités de cet accès. On peut se poser la question de quelle position pour les autorités ivoiriennes lorsque l'on sait que 76 % des habitants des quartiers précaires sont des étrangers²...

- *Qui financera le relogement ?*

Quatres options peuvent être explorées : l'indemnisation par l'Etat, le financement par les délogés eux-mêmes, l'aide de la communauté du quartier, le prêt bancaire.

L'Etat mentionne clairement qu'il ne pourra pas indemniser les déguerpis³. Le financement par les déguerpis eux-même est l'option jusqu'à présent appliquée. Les déguerpis arrivent à reconstruire mais au prix d'efforts financiers et d'un endettement important auprès des parents et des amis. Si cette option était retenue, fonctionnera-t-elle après avoir fait face aux frais inhabituels de bornage et d'équipement du terrain. Quels autres apports sont envisageables ?

La restructuration produit chez les propriétaires non déguerpis une plus value sur leur propriété foncière et sur leur patrimoine immobilier locatif. Cela est acquis au détriment de certains membres de la communauté qui s'avèrent délogés. Les propriétaires restés sur place pourraient contribuer à la reconstruction du logement de ceux qui partent. Comment évaluer cette contribution communautaire? L'idéal serait un financement total par la communauté du capital immobilier détruit . Cela exigerait trop d'argent et alourdirait beaucoup les coûts de la restructuration. Une option plus simple consiste à définir un coût forfaitaire d'un logement moyen de deux pièces soit 18 m² à un prix de 120 000 frcs CFA en matériaux précaires et de 300 000 frcs CFA en dur. Sur cette base, et celle d'un taux de casse maximum théorique d'une parcelle sur dix dans le quartier à restructurer, la contribution communautaire par personne ne dépassera pas 50 000 frcs CFA dans les quartiers d'habitat évolutif et 30 000 frcs CFA dans les quartiers d'habitat précaire. L'évaluation de la contribution communautaire sera faite par les Comités d'Aide à la Restructuration. Elle sera à considérer comme une composante du coût de la restructuration et à intégrer au paiement de la première cotisation.

Le principe d'une subvention écarté par le Ministère ne ferme pas la porte à une action de l'Etat. Le relogement des déguerpis des quartiers précaires est un aspect du problème de

¹ Cf. A.U.A, DCGTx, 1992.

² Cf Antoine Ph., Dubresson A., Manou-Savina A., 1987.

³Cf interview responsables du MECU 1993.

l'habitat des catégories sociales défavorisées. Il rejoint l'actuel projet national d'une politique sociale de l'habitat. Une Commission Nationale de l'Habitat et une Banque de l'Habitat ont été créées dans ce cadre. Sur la base d'hypothèques des lots de recasement, la Banque de l'Habitat pourrait accorder des prêts à la reconstruction. Cette option est la plus intéressante car elle offre de nombreux avantages :

- les locataires pourraient en fonction de leur épargne accéder au logement en propriétaire,
- les propriétaires pourraient par le biais du crédit bancaire reconstruire immédiatement leur patrimoine locatif,
- ce financement permettrait de réduire le poids des dépenses supplémentaires dues à la reconstruction des logements sur les revenus des ménages.

La nécessité de s'assurer du remboursement effectif des prêts conduira la Banque et la Commission de l'Habitat à être plus attentives à la localisation des parcelles de recasement. En effet la qualité de la localisation urbaine des sites de recasement et de leur aménagement est un critère de garantie important pour elles sur deux points. Cela confère une valeur plus élevée à l'hypothèque. C'est une garantie de bons revenus locatifs.

Il reste cependant un problème non résolu pour valoriser cette option : l'Etat n'a pas de fonds pour préfinancer la Banque de l'Habitat. Une dotation spéciale serait nécessaire. Où la trouver ?

.Comment va s'organiser la mobilisation de l'épargne chez les délogés?

- Pour les locataires souhaitant le prêt bancaire, ils produiront eux-même leur épargne.
- Pour les propriétaires, ils disposent comme sources de capital à investir de la contribution communautaire au logement (estimée à 120 000 ou 300 000 frs CFA selon le type de logement). Pour ceux d'entre eux qui bénéficieront d'un bail emphytéotique un capital supplémentaire de 215 000 frs CFA. sera disponible (Cf. Annexe n° 2 : système de cotisation). Ce fonds pourrait être affecté à la Banque de l'Habitat comme apport pour l'accès au crédit.

II.5. PROPOSER UNE ASSISTANCE À LA RÉALISATION DU LOGEMENT

• Objectifs

Il s'agit d'apporter une assistance afin que les logements soient réalisés à des coûts et dans délais raisonnables.

• Méthodologie

Le problème est à aborder sous deux angles : celui du mode d'organisation des populations, celui du type d'assistance technique.

Cette assistance peut se faire sous deux formes : soit une assistance à la reconstruction individuelle, soit une assistance à la reconstruction collective.

Dans le cadre d'une assistance à la reconstruction individuelle, il s'agira de promouvoir l'auto-construction.; c'est-à-dire aider au développement des petits acteurs du secteur du bâtiment et de l'équipement.

Dans le cadre d'une assistance à la construction collective, il s'agira d'aider les gens à s'organiser pour grouper les achats, pour négocier les contrats avec les opérateurs du secteur du bâtiment, pour concevoir et réaliser les équipements.

Par ailleurs, dans le cas d'un financement par la Banque de l'Habitat, le contrôle de l'institution sur les opérations est une nécessité. Comment l'assurer ?

L'Introduction d'acteurs type ONG permettrait alors de tout à la fois superviser cette assistance et assurer le contrôle de la bonne utilisation des fonds prêtés. On peut en prévoir deux types : des ONG spécialisées dans la promotion du secteur informel de la construction et de l'équipement et des ONG spécialisées dans l'amélioration de l'habitat populaire.

BIBLIOGRAPHIE CONSULTÉE

- Arnaud Michel, 1991, "Mission de Supervision, Consultation sur les orientations des opérations", rapport Troisième Projet de Développement Urbain en Côte d'Ivoire (PDU3), Banque Mondiale, Abidjan, 35 p.
- A.U.A ,1987, "Abidjan Information N° 7", Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, Direction et Contrôle des Grands Travaux, Abidjan, 17 p.
- A.U.A ,1985, "Abidjan Information N° 4", Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, Direction et Contrôle des Grands Travaux, Abidjan, 19 p.
- A.U.A., 1990, "Commune de Koumassi, Les 3 quartiers d'Habitat Précaire d'Akromiambla, Résultats des enquêtes", Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, Direction et Contrôle des Grands Travaux, Abidjan, 21 p.
- A.U.A, DCGTx, 1992, "Abidjan, Atlas des Modes d'Occupation des sols, Etat 1989", DCGTx, Abidjan, 39p, 1 carte au 25 000.
- A.U.A, DCGTx, 1993, "Quartiers précaires d'habitat à Abidjan", Primature, ville d'Abidjan, Fond d'Aide et de Coopération, Abidjan, 415 p.
- Antoine Philippe, Dubresson Alain, Manou-Savina Annie, 1987, "Abidjan Côté cours", Karthala et ORSTOM, Paris, 274 p.
- Cazamajor Philippe, 1981, "Avocatier : naissance, évolution et destruction d'un quartier spontané d'Abidjan", ORSTOM, centre de Petit-Bassam, Abidjan, 50 p.
- DCGTx, 1989, "Abidjan, perspectives à long terme. Cadre démographique et économique, projections localisées Habitat/Emploi", Ministère des travaux publics et des transports de Côte d'Ivoire, Banque Mondiale, dans le cadre du Prêt de développement Urbain N°3 (PDU3) pour le Plan des Transports de l'Aire métropolitaine d'Abidjan, Abidjan, 214 p.
- Direction de l'urbanisme, 1985, "Recueil des textes législatifs" Ministère de la construction et de l'Urbanisme, document interne, Abidjan, 107 p.
- Direction de la Construction et de l'Urbanisme, 1993, "Sur la restructuration de l'habitat précaire au Sénégal", rapport interne revue du secteur urbain, MECU /Banque Mondiale/ Coopération Française, Abidjan, 120 p.
- Niang El Hadji Sidy, 1991, "Restructuration du quartier Gouye Sor (village traditionnel de

- Ouakam, Dakar)", Direction de l'Aménagement Urbain, Commune de Dakar, Coopération technique belge, Dakar, 34 p + annexes.
- Haeringer Philippe, 1970, "L'urbanisation de masse en question . Quatre villes d'Afrique Noire", in "La croissance urbaine en Afrique Noire et à Madagascar", CNRS coll. Colloques internationaux, 26 p.
- Haeringer Philippe, 1977, "Abidjan 1976, Occupation de l'espace urbain et péri-urbain", notice de la planche B4c de l'Atlas de Côte d'Ivoire, ORSTOM, Centre de Petit-Bassam, Abidjan, 50 p.
- Haeringer Philippe, 1985, "Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral", Politiques Africaines n° 17, Paris , 21 p.
- Jaglin Sylvie, Dubresson Alain, 1993, "Mobilisations citoyennes et gestion urbaine en Afrique de l'Ouest : les ambiguïtés de la participation" communication à la 22ème Conférence de l'Association canadienne d'études africaines, Toronto, 12 p.
- Kaba A. Tidiane, 1983, "Lotissements à Equipement Minimum (LEM) de Ypopougou-Kouté", mémoire de maîtrise de Géographie, Univ. d'Abidjan, Côte d'Ivoire, 100 p.
- Kimou A. Maurice, Alleby Kangou G., 1990, "Impacts socio-économique des infrastructures routières dans les communes d'Abidjan", USAID Banque Mondiale, Abidjan , 14 p.
- Manou-Savina Annie, 1986, "Politiques et pratiques urbaine à Abidjan" , Thèse de Doctorat, Univ.Paris I Sorbonne, Paris, 446 p. + annexes.
- Ministère des Transports, de la construction et de l'urbanisme, 1977, "Perspectives décennales de développement d'Abidjan", rapport de première phase, janvier 1978, Abidjan, 456 p.
- Ministère des Transports, de la construction et de l'urbanisme, 1979 "Perspectives décennales de développement d'Abidjan", rapport de deuxième et troisième phases, Abidjan, 427 p.
- Olavarieta Antoine, 1974, "Les lotissements à équipement minimum (L.E.M.). Une contribution à la solution du problème du logement populaire" Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, Abidjan, pp 56-68.
- Société d'Equipement des Terrains Urbains, 1973, "Lotissements à équipement minimum (L.E.M.)", Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, Ministère du Plan, Ministère de l'Economie et des Finances, Abidjan, 9 p.
- Tribillon Jean François, 1982, "Problématique socio-foncière d'un projet de réhabilitation d'un quartier populaire (Fasspaillote à Dakar) ou du bon usage de la sociologie et du droit appliqué", texte diffusé dans le cadre du réseau PFI/PVD, 19 p.
- SEMA, 1965, "Etude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan. Rapport n°4 Habitat", SEMA, Abidjan, 95p.
- Yapi Diahou Alphonse, Kimou Maurice, 1990, "L'habitat précaire à Abidjan, une étude du secteur non structuré de la production et de la distribution des matériaux de construction", CRDI - ENS, Abidjan, 77 p. + annexes.

ANNEXE N°1 :

INVENTAIRE DES OPÉRATIONS URBAINES AYANT ENTRAÎNÉ DES DÉPLACEMENTS DE POPULATION

PÉRIODE 1960 À 1969 : REMODELAGE DES QUARTIERS CENTRAUX

OPÉRATIONS	ANNÉES	ACTEURS	OBJECTIF	TYPE DE POPULATION DÉPLACÉE	MODE DE TRAITEMENT DES DÉLOGÉS
Lotissement des quartiers centraux Adjamé et Cocody	1958-69	ETAT	remodelage des quartiers centraux	La population de : 6 villages : Agbekoua, AouKoua, Agban, Santé; d'un quartier d'habitat spontané : Bolibana	102 hectares lotis de recasement DUA à Abobo
Déplacement du village d'Anoumabo Treichville	1962	ETAT	remodelage des quartiers centraux ?	La population du village	Lotissement DUA de recasement à Williamsville Adjamé
Lotissement du secteur d'Abobo-Gare	1963-66	ETAT	remodelage de zones d'habitat spontané	La population installée sur les axes de voirie	?
Dégueerpissement d'occupations spontanées dans les quartiers centraux Adjamé et Cocody	1960-70	ETAT	remodelage des quartiers centraux	population dispersée sur 20 sites d'occupation diffuse	?
Construction d'habitat économique, immeuble Le Kiosque Treichville	1968	SICOGI	rénovation de l'habitat dans les quartiers centraux	Les occupants des logements évolutifs	Indemnisation et recasement dans la zone Poto-Poto central de Koumassi
Restructuration des villages d'Andokoua et Yopougon Attié Yopougon	1969-70	ETAT	remodelage des quartiers en vue de leur insertion	La population installée sur les axes de voirie	indemnisation totale

PÉRIODE 1970 À 1977 : GRANDES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION DE L'HABITAT

OPÉRATIONS	ANNÉES	ACTEURS	OBJECTIF	TYPE DE POPULATION DÉPLACÉE	MODE DE TRAITEMENT DES DÉLOGÉS
Construction de 2 000 logements économiques Port-Bouët	1970-77	ETAT et SOGEFIHA	rénovation de l'habitat	environ 20 000 personnes installées sur 300 hectares	2 plateformes de recasement Port-Bouët II à Yopougon (1476 lots) et Port-Bouët II à Koumassi (300 lots), une partie des gens n'a pas été recasée
Opération rapide de destruction d'occupations spontanée dans les quartiers centraux Adjamé et Cocody	1972	ETAT	assainissement de l'environnement dans les quartiers centraux	Nombre non défini réparti d'habitants répartis en îlots d'occupation spontanée très diffus	Pas de traitement
Construction de la cité d'Arras Treichville	1976	SICOGI	rénovation de l'habitat dans les quartiers centraux	Les occupants des Habitats SIHCI de 1952	Indemnisation ? recasement dans la zone Poto-Poto central de Koumassi
Construction d'habitat de standing Deux Plateaux	1977-78	SICOGI	extension de l'habitat moderne de moyen standing)	Les occupants de la zone d'habitat spontanée du Gobelé	Pas de traitement

PÉRIODE DE 1978 À 1982 : OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION DU PREMIER PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

OPÉRATIONS	ANNÉES	ACTEURS	OBJECTIF	TYPE DE POPULATION DÉPLACÉE	MODE DE TRAITEMENT DES DÉLOGÉS
Restructuration du quartier Adjamé-Fraternité (17,3 ha) Adjamé	1978-82	ETAT (PDU1) et Banque Mondiale	amélioration du niveau des services		indemnisations recasement ?
Restructuration du quartier Adjamé Pelieuville, lotissement de 1948 (27 ha) Adjamé	1978-82	ETAT (PDU1) et Banque Mondiale	amélioration du niveau des services et régularisation foncière		indemnisations recasement ?
Restructuration du quartier Adjamé-Liberté Lotissement de 1950 (24 ha) Adjamé	1978-82	ETAT (PDU1) et Banque Mondiale	amélioration du niveau des services		indemnisations recasement ?
Restructuration anciens lotissement privés et DUA Abobo	1978-82	ETAT (PDU1) et Banque Mondiale	amélioration du niveau des services et régularisation foncière	La population installée sur les axes de voirie	Recasement à Avocatier Abobo

Restructuration de la Plateforme de Port-Bouët II (40 ha) Yopougon	1978-82	ETAT (PDU1) et Banque Mondiale	amélioration du niveau des services et régularisation foncière	Quelques occupants installés sur les sites réservés aux équipements	Recasement dans le quartier même
Construction du marché d'Abobo	1980-81	ETAT	construction d'un équipement public	La population installée sur 80 parcelles évolutives	Recasement à Avocatier Abobo
Destruction du quartier Avocatier-extension Abobo	1980	ETAT	déguerpissement de "squatters" Opération punitive	la population ayant "squatté" les sites prévus pour recasement	Pas de traitement
Construction du marché de Treichville	1980	ETAT	construction d'un équipement public	La population locataire des 150 logements SICOGLI devenus vétustes	Pas de traitement déguerpissement des locataires
Construction du marché de Koumassi	1980	ETAT	construction d'un équipement public	La population installée de façon spontanée au Poto-Poto central de Koumassi	Pas de traitement
Construction de la voie expresse Abobo	1980	ETAT	construction d'un équipement public	La population occupant la zone en habitat évolutif	Indemnisation et recasement à Abobo
Doublement de la voie ferrée Abobo-Anyama Abobo ?	1980	ETAT et RAN	construction d'un équipement public	La population occupant la zone en habitat évolutif et spontané	Indemnisation et recasement pour les occupants de l'habitat évolutif (à Abobo?)
Construction de l'immeuble SICOGLI le Mirador Adjamé	1983	SICOGLI	construction de Bureaux	La population des 200 logements économiques anciens	Pas de traitement ? (déguerpissement des locataires)
Destruction des zones d'habitat spontané de Port-Bouët Phare Port-Bouët	1983	ETAT	assainissement de l'environnement urbain	Les occupants spontanés de la zone	Pas de traitement dans un premier temps puis recasement à Abattoir à Port-Bouët

PÉRIODE DE 1984 À 1993: OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION DES QUARTIERS ÉVOLUTIFS ET SPONTANÉS

OPÉRATIONS	ANNÉES	ACTEURS	OBJECTIF	TYPE DE POPULATION DÉPLACÉE	MODE DE TRAITEMENT DES DÉLOGÉS
Restructuration d'habitat spontané Port-Bouët	1984	Mairie	assainissement de l'environnement urbain et ouverture de voies	La population installée sur les axes de voirie	Recasement sur le site
Restructuration de SAGBE du quartier Derrière-Gare Abobo	1984	MECU	Légalisation foncière d'un quartier spontané	La population installée sur les axes de voie ferrée	Recasement sur le site
Construction de l'Hopital Yopougon	1987	ETAT	construction d'un équipement public	Les occupants spontanés de la zone	Recasement par la mairie sur emprise d'équipement public à Yopougon
Construction de l'échangeur d'Agban Adjamé	1989	ETAT	construction d'un équipement public	Les occupant d'une partie du quartier spontané de Washington	Pas de traitement
Construction du Remblais par la DCGTX Koumassi	1990	DCGTX	assainissement de l'environnement urbain	Les occupants spontanés de la zone Poto-Poto central de Koumassi	Recasement partiel dans le quartier spontané de Grand Campement de Koumassi
Destruction des zones d'habitat spontané de Port-Bouët II Haute Tension Yopougon	1990	MECU	assainissement de l'environnement urbain	Les occupants spontanés de la zone	Pas de traitement
Destruction des zones d'habitat spontané de Marcory Canal Marcory	1993	MECU	assainissement de l'environnement urbain	Les occupants spontanés de la zone	Possibilité achat du lot

ANNEXE N° 2 :

SYSTEME DE COTISATION POUR LA RESTRUCTURATION ET LE RELOGEMENT

TYPES DE COTISATIONS (EN FRCS CFA)

POPULATION	BORNAGE	ACCÈS AU SOL	EQUIPEMENT	CONTRIBUTION COMUNAUTAIRE
Non délogé	50 000	150 000	75 000	soit 50 000 (dur) soit 30 000 (précaire)
Délogé recasé sur le site	50 000	150 000	75 000	0
Délogé recasé hors du site mais en zone urbanisée	50 000	150 000	75 000	0
Délogé recasé en marge urbaine	50 000	0	0	0

TYPES D'UTILISATION (EN FRCS CFA)

POPULATION	BORNAGE	ACCÈS AU SOL	EQUIPEMENT	RECONSTRUCTION	AVANCE SUR BAIL ET EQUIPEMENT
Non délogé	50 000	150 000	75 000	0	0
Délogé recasé sur le site	50 000	150 000	75 000	soit 300 000 (dur) soit 120 000 (précaire)	0
Délogé recasé hors du site mais en zone urbanisée	50 000	150 000	75 000	soit 300 000 (dur) soit 120 000 (précaire)	0
Délogé recasé en marge urbaine	0	0	0	soit 300 000 (dur) soit 120 000 (précaire) + 215 000 (cotisation de restructuration rétrocedé)	50 000