

UNIVERSITE DE PARIS VIII SAINT-DENIS

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

**LES POLITIQUES URBAINES EN COTE D'IVOIRE
ET LEURS IMPACTS SUR L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE
L'EXEMPLE DE L'AGGLOMERATION D'ABIDJAN**

Tome I

**Thèse
pour le doctorat d'Etat ès lettres et sciences humaines**

présentée par

Alphonse YAPI-DIAHOU

et préparée sous la direction
du Professeur Michel COQUERY

1994

A ROSE-MARIE

qui m'a accompagné et soutenu

durant les longues années de préparation de ce travail...

AVANT - PROPOS

Cette étude a été envisagée à la fin de 1985, suite à une série d'enquêtes menée en 1982 et en 1983 dans les concentrations d'habitat précaire développés sur les zones industrielles d'Abidjan. Ces enquêtes s'inscrivaient dans le volet habitat du programme "**ville-industrialisation**", de l'ORSTOM, auquel j'avais été associé.

Ce premier travail de terrain révéla l'existence d'une forme ancienne d'habitat urbain, dont les aires industrielles n'eurent pas le monopole de l'accueil. Ceci m'amènera à élargir le terrain de recherche au-delà des zones industrielles, et à intégrer la problématique de l'habitat précaire dans un cadre plus large, celui de la politique urbaine de l'Etat ivoirien. Ce changement d'échelle d'observation et l'angle d'analyse envisagé, entraîneront l'intégration de ma problématique à celle de l'ancienne Unité de Recherche "Politiques urbaines", dans le cadre du grand programme "politique du logement, pratiques et stratégies des acteurs". Dès lors, Abidjan devient l'un des sites de ce programme, avec la mobilisation des moyens conséquents, permettant de le réaliser. Aussi les différentes étapes de cette étude, depuis la formulation de la problématique, la conduite des enquêtes de terrain, le traitement des informations bénéficieront du concours de nombreux amis et collègues, qu'il serait trop long de nommer ici.

Je tiens à remercier le professeur Michel Coquery qui a bien voulu accepter de diriger mon travail. Je voudrais remercier Alain Dubresson, Jean-Paul Duchemin, Agnès Guillaume, Emile Le Bris et Simplicie Yapi AFFOU qui ont suivi pas à pas ce travail et ont contribué à l'enrichir par leurs remarques et suggestions renouvelées. Mes remerciements s'adressent également à MM Claude Bataillon, Jean Luc Piermay et Etienne Le Roy, membres du jury.

Les insuffisances et les limites de ce travail ne sont pas imputables à un manque de moyens. Ceux-ci ne m'ont pas fait défaut. L'aisance avec laquelle ce travail a été conduit, je la dois à l'ORSTOM. C'est pourquoi, je tiens à exprimer ma reconnaissance à cet institut, souhaitant la poursuite de sa politique d'ouverture et d'association.

Dans la phase de finalisation, j'ai pu compter sur la disponibilité constante de M. Jean Louis Pouillard, pour résoudre d'importants problèmes techniques. Je le remercie pour son aide amicale.

Sans l'appui sur le terrain d'une équipe d'enquêteurs compétents et consciencieux de nombreux éléments nous auraient échappé. Je voudrais qu'à travers Kouamé N'Guessan Pascal et Alléby Gustave, soient remerciés tous ceux qui ont pris part au travail dans les quartiers.

INTRODUCTION

Des planches assemblées recouvertes de tôles ; des bâtiments en parpaings compartimentés en plusieurs logements autour d'un espace commun, la cour ; des logements en bandes organisés autour de cours individualisées ; des villas et appartements luxueux ; tels sont schématiquement les quatre principaux types d'habitat qu'occupent les 2 millions et demi d'habitants que compte aujourd'hui la métropole abidjanaise. Dans la littérature, on reconnaîtra ces ensembles sous les vocables familiers d'habitat "spontané", habitat évolutif ou cours communes, habitat économique, et enfin, habitat résidentiel. Selon les dernières statistiques disponibles (1988) 58,6% des abidjanais vivent dans l'habitat évolutif, 23,8% dans l'habitat économique, 13,6% et 4,7% respectivement dans le "spontané" et le résidentiel. Quel que soit l'habitat considéré, la majorité des occupants sont des locataires. A un taux de 79% de ménages de locataires recensés dans les dix communes d'Abidjan, correspondent des taux respectifs de 83% pour l'habitat évolutif, 80% pour le "spontané", 78% pour le résidentiel et 68% pour l'habitat économiques. Ceci vaut à l'ancienne capitale ivoirienne la particularité d'être une ville de locataires.

Inégalement répartis sur les 17 000 hectares de surface urbanisée en 1988, ces ensembles sont représentés dans les dix communes d'Abidjan, sauf l'habitat "spontané" inexistant dans la commune du Plateau, selon les publications officielles.

Si l'habitat économique et une large partie de l'habitat résidentiel se développent sur des terrains qui leur sont affectés par le planificateur, l'habitat évolutif, lui, précède ou non ce dernier, au gré des opportunités foncières ou financières des promoteurs. Quant à l'habitat dit spontané, les terrains inoccupés dans la ville constituent ses terres de prédilection, indifféremment des préoccupations et des choix de l'urbaniste. Sous cette considération l'habitat "spontané" englobe aussi une part importante de l'habitat évolutif.

De la colonisation dont elle résulte, Abidjan, contrairement à d'autres grandes villes africaines de même origine, garde le privilège de bénéficier d'une présence soutenue de l'Etat, tandis qu'elle acquiert une place de premier plan dans les échanges internationaux. Cette présence se traduit par un renouvellement régulier des documents d'urbanisme et par une programmation des investissements. Dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat, les interventions de l'Etat seront les références pour distinguer le non "spontané" du "spontané" ou du "campement", délimiter le légal de l'illégal, le moderne de l'archaïque ou du traditionnel ou encore du "sauvage", le riche du moins riche ou du pauvre.

Ces terminologies véhiculent une certaine image sociale et économique des ensembles auxquels elles se rapportent. Et l'on associera volontiers, habitat "spontané" et pauvreté (ou marginalité) ; ce qui entretient une perception négative de cette forme, qui est cependant un support de spéculation. L'aisance sociale et financière coïncident, selon ces visions, avec l'habitat résidentiel.

Mais la référence à l'intervention des collectivités publiques, comme point de césure entre la précarité physique et sociale "atypiques" de certaines formes d'habitat et tout le reste, n'est pas un fait spécifiquement ivoirien. Elle marque la coupure entre les "*matitis*", quartiers "spontanés" de Libreville (Gabon), les "*barriadas*" de Caracas (Vénézuëla), les "*favelas*" de Rio de Janéiro ou de Sao Paulo (Brésil), les "*ahatas*" de Kampur (Inde), qui sont autant de désignation locales du

bidonville, et les formes d'habitat procédant des interventions des collectivités publiques.

Ces formes d'habitat développées dans l'inobservance des dispositions officielles, susciterent des interrogations dans les milieux de la recherche dès les années 1950, pour l'Amérique latine, mais beaucoup plus tardivement pour l'Afrique subsaharienne. Cet intérêt s'explique par deux raisons essentielles. D'une part, le poids démographique de ces formes d'habitat illégales qui concentrent de 20% à plus de la moitié de la population selon les villes, avec des taux de croissance très élevés ; d'autre part le dénuement des quartiers ainsi constitués, en équipements et services. Si les études ont très tôt privilégié les pratiques et les stratégies des populations dans les villes latino-américaines, en Afrique francophone, c'est par le biais de l'action de l'Etat que ces populations de l'habitat précaire seront abordées.

Plusieurs courants d'analyses véhiculant des images contrastées de l'habitat précaire et de la population qui y vit, émergent de ces travaux. Tous y voient la conséquence d'une croissance démographique explosive, certains découvrent une culture de pauvreté (O. Lewis) ou une accommodation à la pauvreté (Galbraith), d'autre au contraire, une société dynamique et rationnelle (Stokes ; Turner, etc), ou encore une réplique populaire au volontarisme d'Etat (Vernière).

Une lecture attentive de la plupart de ces études permet de déceler derrière l'apparente unité paysagique, un habitat composite, fait de réalités architecturales, spatiales, sociologiques et économiques, que les critères de légalité ne suffisent pas à faire ressortir. Certains types d'habitat, en particulier celui dit spontané apparut trop globalisant à beaucoup d'auteurs, tandis que le concept même d'habitat "spontané" devient un sujet de débat. Ainsi l'habitat précaire ou encore habitat

sommaire, caractéristique par ses constructions en planches, sera plus tard isolé du reste de l'habitat "spontané" ou habitat irrégulier.

Le parcours de l'abondante littérature consacrée à Abidjan, permettra de constater un traitement inégal des formes d'habitat. Comparativement à l'habitat économique et celui des cours, les études sur l'habitat restent très défavorable à l'habitat résidentiel, mais surtout à l'habitat précaire. Si elles sont tardives et peu nombreuses, les recherches sur l'habitat précaire sont fragmentaires. Jusqu'au début des années 1980, en dehors de quelques mémoires d'étudiants, et des articles de "presse officielle", la plupart des études disponibles sont réalisées par des bureaux d'études. Elles sont empreintes de considérations technicistes.

Comment expliquer cette marginalisation ici, au regard de la pléthore de travaux consacrés à cet habitat dans les grandes villes d'Amérique latine et d'Asie ? L'habitat précaire à Abidjan, comme dans ces villes, est pourtant l'un des types les plus anciens. Par ailleurs, comme dans les années soixante, il reste toujours la troisième composante de l'habitat à Abidjan, avec plus de 18% de la population aujourd'hui.

Si l'ambition d'apporter une contribution à une connaissance plus large de ce milieu d'habitat et de sa place dans la ville, peut suffire à justifier notre étude, cette préoccupation se fonde sur de nombreux constats, considérations, et interrogations.

1 - L'habitat est de plus en plus l'objet d'une attention inattendue de la part du capitalisme mondial, dans ses interventions en faveur des villes du tiers monde. Cet intérêt pose le problème de la fonction de l'habitat. Défini comme un des éléments essentiels de la reproduction de la force de travail, indifféremment de toutes autres considérations de formes, l'habitat est un indicateur du niveau de développement des forces productives. Ses formes sont l'expression au sol des rapports sociaux de production et donc de la hiérarchisation sociale et/ou économique. Or la croissance rapide d'Abidjan (180 000 habitants en 1960, 2 100 000 habitants en 1988), alimentée essentiellement par d'importants flux migratoires (des années 1950 à 1980), n'a été possible que grâce à la concentration spatiale du capital, qui a toujours préféré localiser ses investissements à Abidjan. Le développement de l'habitat précaire apparaît dans ces conditions difficilement dissociable de l'afflux des capitaux et de leur concentration à Abidjan.

2 - Le défi de la croissance urbaine : Comme dans la majorité des pays du tiers monde, la croissance d'Abidjan est appréhendée comme un défi par les pouvoirs publics. En effet, dans le domaine de l'habitat et du logement, de la maîtrise du foncier, les dispositions réglementaires ainsi que les formes d'intervention publiques héritées de l'administration coloniale furent très vite dépassées. De même, les besoins induits en infrastructures pour accueillir les activités économiques, restent depuis toujours l'une des attentes désespérées du secteur artisanal de l'économie urbaine. Des dispositions et des mécanismes d'interventions inadaptés, un accès inégal aux infrastructures de base qui privilégie la sphère économique du grand capital, voilà qui ouvrent l'espace urbain à toutes les initiatives de la part des laissés pour compte. Aussi, la ville devient-elle le lieu de toutes les initiatives, individuelles ou collectives, encadrées, ou non, de citoyens pressés de se loger, d'installer des ateliers et des

commerces, ou de spéculer.

3 - Les réactions opposées à certaines formes d'habitat non planifié, l'habitat précaire en particulier, ne sont pas parvenues à freiner leur développement. L'Etat qui revendique le contrôle de l'organisation et de la production de l'espace, doit souvent composer avec les initiatives des citoyens ou s'en accommoder. La souplesse et la tolérance deviennent dans ce cas des éléments des règles de conduite de la production urbaine, sans annuler la panoplie des dispositions et des pratiques de dissuasion : démolition de constructions, déguerpissement de populations.

4 - L'habitat précaire continue de se développer et n'épargne aucun secteur d'extension de la ville, en dépit de la rigueur de la planification d'une part, des actions de démolition et de déguerpissement d'autre part. Les zones industrielles ou leur proximité immédiate, ne sont plus les seuls terrains de prédilection de cet habitat. La ville ignore son site et envahit les zones à risques.

Au-delà de cette dimension temporelle et spatiale, de multiples autres dimensions de l'évolution de cet habitat peuvent être observées. Elles touchent aux procédés de construction, à la population, à l'organisation interne des quartiers et, surtout, à leur rapport avec l'extérieur. L'usage des matériaux provenant de la récupération primaire, recule par exemple au profit de matériaux plus élaborés.

Les acteurs impliqués dans la production, l'organisation et la vie des quartiers d'habitat précaire se sont diversifiés. L'Etat n'a plus seul la charge de "gérer" l'habitat précaire. Il est interpellé à son sujet, par la Banque mondiale

rentrée sur la scène urbaine au milieu des années soixante dix. A la faveur de la décentralisation engagée en 1980, l'Etat doit également compter par ailleurs avec les équipes municipales issues du suffrage des électeurs, et qui sont plus directement concernées par ces quartiers. S'agissant de la population résidente, on observe une recomposition de la carte des nationalités et des ethnies ainsi qu'une certaine modification de la hiérarchie des revenus (Le Pape et Vidal, 1986 ; US-AID - RHUDO, 1987). Ces acteurs internes sont aussi des locataires, des artisans et des commerçants, de plus en plus nombreux, et non pas seulement des propriétaires que les intervenants ont toujours privilégiés.

Sur le front des équipements et des services, cette évolution se lit dans la présence de quelques équipements et services. Des quartiers accèdent de plus en plus à l'eau potable, et quelques personnes "privilegiés" ont l'électricité. On remarque ici et là des "infirmes" privées, des "écoles" opérationnelles. Le commerce prolifère partout.

5 - Les quartiers d'habitat précaire ne sont pas des ghettos, ils sont au contraire une composante du système socio-économique et politique urbain. La fonction de résidence se double ici, plus qu'ailleurs, d'une fonction économique ainsi qu'en témoigne la présence dans les quartiers d'une multitude de points d'activité artisanale. Par ailleurs, une part non négligeable des activités de l'artisanat de production gravite autour de l'habitat précaire et alimente un important commerce "informel" de matériaux de construction. Malgré leur implantation illégale, les quartiers d'habitat précaire ne sont pas exclus des champs d'activité des agents collecteurs de patentes et taxes municipales, qui les sillonnent quotidiennement au même titre que les quartiers de la ville légale. Sur le plan politique, l'habitat précaire est un espace où, élus ou candidats aux différents scrutins viennent s'affronter, et

surtout chercher la légitimité parfois perdue dans d'autres milieux.

La pluralité des acteurs, et donc des intérêts d'une part, les nombreuses interventions extérieurs, d'autre part, ont fait au fil des décennies des milieux de l'habitat précaire, des espaces sous tension permanente. Ces tensions sont maîtrisées ou non par le jeu de la négociation ; et ils dégénèrent en conflit ou non selon les enjeux, les rapports de force entre les protagonistes en présence.

S'interroger, connaître pour mieux traiter

La persistance de l'habitat précaire dans les grandes villes du tiers monde comme Abidjan, amène à s'interroger sur la validité ou l'actualité des explications couramment avancées. Avant d'en venir aux explications, la réalité qui se pérennise soulève quelques questions préalables qui méritent d'être posées. De quoi sont significatives la prolifération de l'habitat précaire dans l'espace abidjanais, et les localisations indifférenciées à proximité ou à l'écart des zones d'activités ? Cette mobilité géographique est-elle le signe d'une recomposition de la structure de l'emploi, en faveur des emplois non industriels ? De quoi peut être significative la pénétration de plus en plus fréquente des nationaux dans cet habitat considéré et perçu il y a dix ans encore, comme le refuge des étrangers, des démunis, des marginaux ?

Il faut s'interroger sur les évidences tendant à trouver dans la croissance démographique et dans les flux migratoires, les causes du développement de l'habitat précaire dans les métropoles des pays du tiers monde en général et à Abidjan en particulier. Ici, par exemple, l'apport des flux migratoires tend à diminuer, au profit de la croissance naturelle interne. Comment expliquer dans le contexte des économies urbaines mondialisées, le silence dont les auteurs entourent souvent le capitalisme mondial et ses relais locaux, lorsqu'il s'agit de remonter aux origines de l'essor ou de la permanence de l'habitat précaire ?

Des populations qui s'activent pour essayer d'obtenir des pouvoirs publics une reconnaissance officielle de leurs quartiers respectifs ; l'Etat et des municipalités qui interviennent par organismes interposés, comment en est-on arrivé à de telles situations de collaboration alors que le discours officiel reste toujours dur à l'égard des quartiers d'habitat précaire ? Le contrôle de cet espace est-il devenu un enjeu de pouvoir ? Que recouvre la notion d'illégalité, dans ces contextes de collaboration ouverte ?

Pourquoi l'habitat précaire constitue-t-il un centre d'intérêt de la communauté internationale et mobilise-t-il tant d'experts, alors que les autorités ivoiriennes, à l'instar de nombreux gouvernements dans les pays du tiers monde, semblent moins pressées de le traiter. Pourquoi a-t-on attendu si longtemps, la décennie des années 1970, pour s'inquiéter de l'existence de cet habitat dans les grandes métropoles de ces pays ? Quels sont les enjeux de ces interventions ? Depuis les années 1980, la régularisation et la restructuration sont devenus les modes d'intervention à prétention universelle, alors que la politique des parcelles assainies (abordée dans la décennie 1970) tend à être délaissée. En quoi ces nouvelles procédures sont-elles adaptées à leurs milieux d'application ? Devrait-on traduire la persistance de cet habitat par une inefficacité des solutions tentées jusque-là, par les

instances gouvernementales ou internationales, dans leurs tentatives pour endiguer ce "fléau" ? Existe-t-il des alternatives à la restructuration-régularisation, principe d'intervention tendant à être généralisé, sous l'impulsion de la Banque mondiale ?

Essayer de comprendre la pérennité de cet habitat décrié par les pouvoirs publics ivoiriens, et de suivre ses évolutions ; tenter de saisir les fondements de la mobilisation qui se manifeste en faveur de cet habitat à Abidjan (mais ailleurs dans le tiers monde), et les logiques et les enjeux auxquels renvoie cet intérêt soudain ; explorer les atouts et les obstacles à cette mobilisation, tels sont les objectifs modestes que nous inspirent les constats et les interrogations sur l'habitat précaire abidjanais. Dans cette perspective, nous entendons :

1 - Cerner les processus de mise en place et d'évolution de l'habitat précaire, dans le contexte d'une ville marquée par une double croissance démographique économique d'une part, et par une intervention étatique constante, d'autre part. Il s'agira ici d'étudier les circonstances de la création des quartiers, de suivre les étapes de leur développement ultérieur, dans une perspective spatiale et temporelle. L'identification des différents protagonistes intervenant, et l'appréciation de leurs stratégies individuelles deviennent dans ce cas une nécessité absolue.

2 - Montrer les formes d'articulation entre les politiques urbaines officielles et les "politiques" non officielles supports de l'habitat précaire. Ceci requiert une analyse préalable de la politique élaborée et mise en oeuvre par l'Etat, mais également celles des autres intervenants, en particulier les bailleurs de fonds du

Nord. Les municipalités en place depuis bientôt quinze ans ont certainement leurs stratégies de développement communal. Si tel est le cas, ces stratégies rompent-elles avec celles des autres institutions ? Ou au contraire s'alignent-elles sur ces dernières ?

3 - Tenter par ailleurs d'appréhender et de dégager les spécificités de l'habitat précaire, d'une part au niveau des mécanismes de promotion (accès au terrain à bâtir, mobilisation des hommes et des ressources financières), d'autre part, au niveau du fonctionnement interne des établissements constitués. Ici ce sont les éléments organisateurs la vie de quartier, que l'on cherchera à identifier, avant de mesurer leur emprise réelle ou supposée sur les milieux étudiés.

4 - Définir la place et le rôle de l'habitat précaire dans le système urbain. Les rapports des quartiers avec l'extérieur, en particulier l'Etat, les municipalités, les organisations politiques, voire même des collectivités privées, sans oublier les réseaux de relations auxquelles peuvent appartenir les habitants. Ici, ce sont les différentes formes possibles de ces rapports, leurs caractères conjoncturel ou durable, et les logiques qui président à leur établissement qu'il nous paraît indispensable de faire ressortir. La perspective d'une approche alternative nous impose de discuter la pertinence de la notion d'habitat spontané, illégal, sous-intégré, habitat marginal, et de voir, quels concepts paraissent les plus aptes à traduire les réalités spécifiques de l'habitat étudié ici. Les concepts d'habitat "spontané", d'acteurs, de populations bénéficiaires caractérisent, en effet, des objets et des sujets différents dans leurs particularités physiques et socio-économique et spatiale. De sorte que la spécificité de l'habitat précaire n'est pas mis en relief, pour servir de support à des politiques plus appropriées, qui permettraient de sortir de la précarité.

Huit quartiers,

Si les quartiers constitutifs de l'habitat précaire sont nombreux à Abidjan (72 selon le dernier "décompte" de l'AUA), et la plupart visités, tous n'ont pas fait l'objet d'un suivi intense. Le cadre d'observation des pratiques citadines concernant cet habitat comprend huit quartiers. Ceux-ci ont été suivis de façon continue, depuis plus de dix ans et leurs populations mises à contribution. Il s'agit des quartiers suivants : Adjamé-Compensation, Washington, Gobélé et Blingué, dans la commune de Cocody ; Dépôt III-IV à Yopougon ; Zoé-Bruno à Koumassi ; Vridi-Canal et Zimbabwe dans la commune de Port-Bouët. Ces quartiers d'enquête ont été repérés à partir de documents cartographiques (Abidjan au 1/2 000 en 1966, Abidjan au 1/50 000 en 1974, occupation du sol à Abidjan en 1976 et 1984) et des photographies aériennes existantes (mission de 1970, 1976, 1979 et 1985). Les données du recensement de 1975 ont permis de mesurer le poids de certains quartiers d'habitat précaire déjà existants.

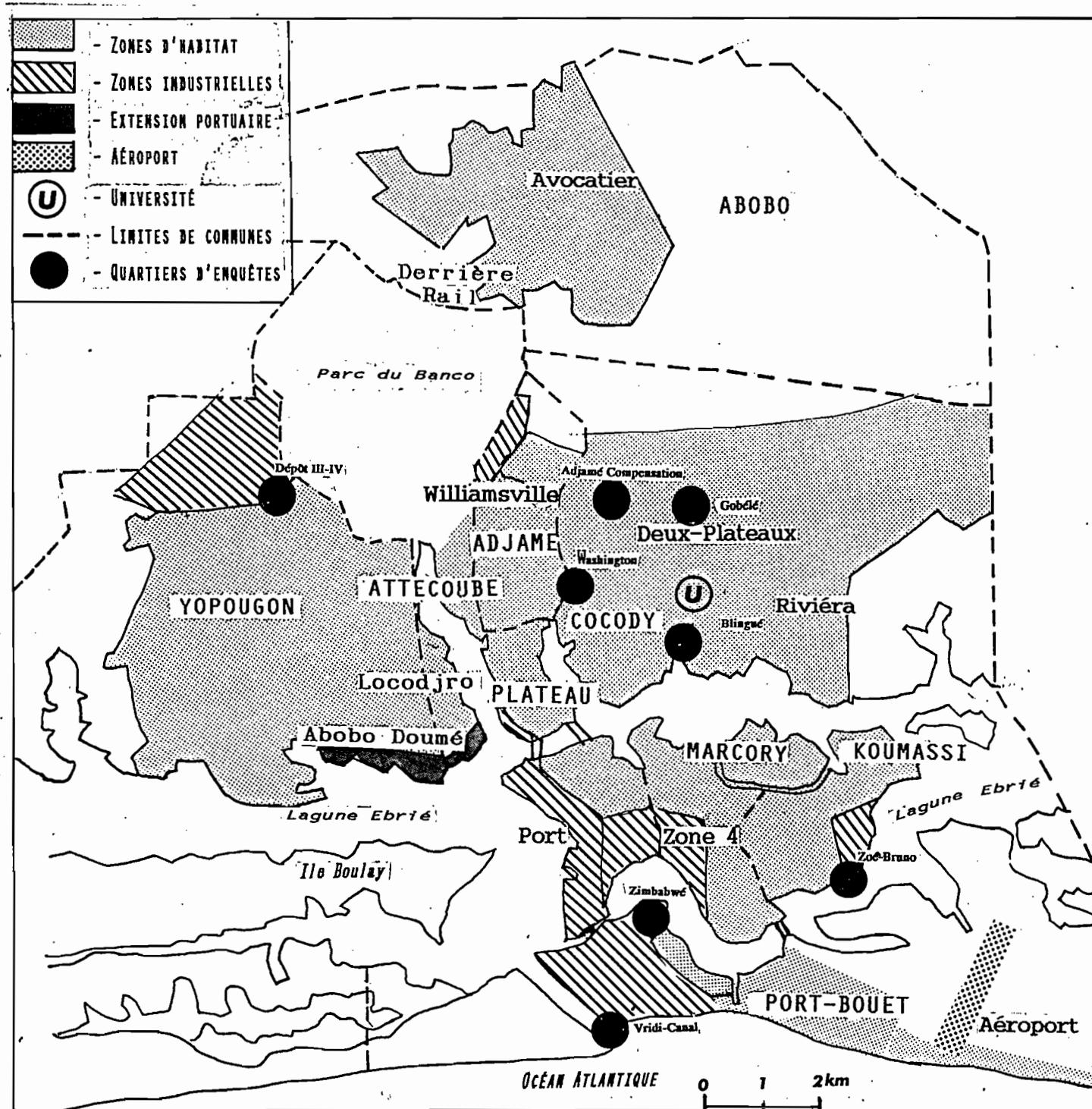
Les quartiers choisis répondent aux situations suivantes. Ils occupent des terrains que l'urbaniste a affectés à d'autres types de réalisations (réserves administratives, zones d'activités etc.), ou qu'il a classés non constructibles (pentes, marécages, emprise de grandes infrastructures, etc). Les occupants-propriétaires n'ont pas de titre de propriété sur le terrain. Les constructions ou groupe de constructions de quelques bâtisses ont été délaissées au profit des établissements construits sans discontinuité sur **une grande étendue** (plusieurs hectares) et dont la **population dépasse le millier de personnes**. Les critères ont été élargis à l'**existence d'organisations socio-politique**. En effet le réflexe des producteurs de l'habitat précaire est de doter les différents établissements qu'ils créent d'organisations à caractère social et/ou politique : chefferies, associations de solidarité, groupements

d'intérêts, organisations affiliées au Parti Démocratique de Côte d'Ivoire (PDCI, parti unique jusqu'en 1990), club de jeunes, etc.. Les établissements où il n'existe aucune forme d'organisation ont donc été écartés. Cette rigueur s'explique par le rôle que jouent ces organisations socio-politiques ou qu'elles sont appelées à jouer, dans les opérations de restructuration-régularisation.

Les quartiers obéissant à ces critères, ne sont pas homogènes, du point de vue architectural. Dans certains le bâti est en parpaing de sable-ciment, d'autres au contraire sont entièrement construits avec des planches et autres matériaux de rebut. L'enquête a pris le parti des **quartiers** du second groupe - bois - en raison de la rareté des travaux qui leur ont été consacrés.

FIGURE 1

Abidjan : limites des secteurs et des communes



Un capital documentaire et une série d'enquêtes de terrain

S'agissant des bases théoriques et méthodologiques, deux types de support complémentaires par leurs objets, mais requérant des instruments et des moyens différents, ont été définis et exploités pour cette recherche. Il s'agit d'une part, de l'important capital de documents disponibles sur le sujet traité, et d'autre part de quatre enquêtes menées à travers la ville d'Abidjan auprès des acteurs impliqués dans la vie ou l'évolution des quartiers d'habitat précaire.

Le capital documentaire, ce sont d'abord les nombreuses études consacrées à la pauvreté urbaine (mais pas seulement), depuis l'après seconde guerre mondiale. Ce sont aussi les travaux consacrés plus spécifiquement au logement des pauvres dans les villes du tiers monde, en particulier en Amérique latine, en Asie et dans le sous-continent indien, pour citer les cas les plus étudiés. A l'échelle de la Côte-d'Ivoire, cette base comprend toutes les études (tantôt sectorielles, tantôt globales) consacrées à l'agglomération abidjanaise, à l'instigation de l'Etat ivoirien, afin de le guider dans ses choix. On peut citer les dernières études "lourdes" du Ministère des Travaux Publics ou de l'Urbanisme, ("projet de développement urbain à Abidjan" en 1973-1974, "les perspectives décennales de développement" en 1977-1978, et plus récemment "le plan Transport Abidjan" en 1989). L'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan, organisme technique et opérationnel chargé des études et du suivi des opérations d'aménagement dans la ville, a entrepris depuis le milieu des années 1980, une série d'enquêtes socio-économiques sur l'habitat et les marchés. Ses publications constituent un capital précieux dont nous avons fait abondamment usage.

On dispose par ailleurs de nombreuses monographies de quartiers, légaux ou non, préparées par des étudiants, des chercheurs et des techniciens, à des fins de mémoires, de thèses, communications, rapports scientifiques ou techniques. La plupart de ces recherches s'inscrivent dans des programmes

orstomiens, auxquels furent associés des étudiants ou des chercheurs nationaux, depuis les années 1975. Trop souvent négligés par la recherche, les apports de la presse méritent d'être signalés. Ses différents organes (quotidiens, magazines, hebdomadaires) ouvrent leurs colonnes aux citoyens dans le cadre de "Grandes Enquêtes" ou des "Tribunes Libres". Dans cette série documentaire, il faut mentionner les différents plans et schémas disponibles dans les services des ministères techniques impliqués à des degrés divers dans la production et/ou la gestion de la ville : c'est le cas de la Direction de la Topographie, de l'AUA.

La Coopération internationale à travers différentes institutions spécialisées, principalement la Banque Mondiale, l'US-AID et la coopération française, a fourni des rapports d'études ou de mission, dont certains sont d'un intérêt appréciable pour les objectifs annoncés dans cette étude. On peut signaler pour terminer, les archives personnelles des notables ou de certains habitants, dans les quartiers. Mais est-il besoin de préciser qu'il ne s'agit pas là d'archives ou de bibliothèques nationales ouvertes au public ?

Plusieurs catégories de collaborateurs...

Ces différentes sources ont été élargies et leurs apports sont complétées par une série d'enquêtes de terrain, menées auprès des principaux protagonistes concernés par la problématique de l'habitat précaire. Ces enquêtes ont été conduites sous forme d'interviews ou par questionnaires. Les enquêtés comprennent des propriétaires et des locataires, des responsables d'organisations socio-politiques et d'associations, issus de huit quartiers étudiés. Les artisans et commerçants installés dans ces quartiers pour y exercer leurs activités ont été associés à ce travail de terrain ; de même que les producteurs et distributeurs des matériaux utilisés dans l'habitat précaire. La collaboration des services du ministère de la construction, de l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan et des municipalités dont les territoires accueillent ces établissements a pu être parfois obtenue. Le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain (RHUDO), structure spécialisée de l'USAID, ainsi que de nombreux experts de la coopération internationale impliqués dans la gestion urbaine ont été consultés et associés à cette recherche.

Le but poursuivi à travers ces différents contacts, était d'amener chaque intervenant officiel à préciser la nature de ses interventions sur le terrain et, au besoin, sa stratégie ou celle de l'institution qu'il représente. Avec les acteurs non institutionnels, il s'agissait de reconstituer l'histoire des quartiers, les processus et les facteurs de développement ou de stagnation, les itinéraires des fondateurs en milieu urbain, etc.

Dans un premier questionnaire commun aux locataires et aux propriétaires, nous essayons d'identifier ces enquêtés par leurs origines géographiques et culturelles, et de reconstituer leurs parcours migratoires vers la ville. Mais l'accent sera mis sur les processus et les modalités d'insertion en milieu urbain, les statuts socio-économique, les itinéraires résidentiels et les conditions de logement. La

participation des habitants à la vie de leur quartier, ainsi que leurs réseaux de relations dans la ville ou hors de celles-ci y sont abordés. Ces éléments peuvent en effet contribuer à caractériser les habitants de ces quartiers par rapport à ceux des autres milieux d'habitat.

Le deuxième questionnaire, moins lourd, est adressé aux propriétaires. Avec celui-ci nous tentons d'inventorier toutes les constructions des enquêtés, dans le quartier ou ailleurs dans la ville et/ou hors d'Abidjan. L'enquête aborde les conditions et les modalités d'accès aux terrains déjà construits ou en cours de construction, la qualité des protagonistes du jeu foncier, l'évolution du bâti, les techniques de mise en oeuvre, la nature des distributeurs fréquentés et leur localisation dans la ville, les sources de financement et les conditions d'accès.

Destiné aux artisans et commerçants, le troisième questionnaire a pour objet d'identifier les différents types d'activités implantées dans les quartiers d'étude ainsi que les entrepreneurs qu'elles concernent. Les raisons et les conditions de leur installation dans les quartiers sont également abordées, sans négliger les gains procurés par ces activités. Les quartiers d'approvisionnement en produits vendus ou transformés, et les rapports avec le reste de la ville induits par ces activités, constituent un autre centre d'intérêt privilégié dans ce questionnaire. Cette première série d'enquêtes fut menée de 1985 à 1988.

En 1989-1990, une quatrième enquête sur la production et la distribution des matériaux de construction les plus couramment utilisés dans l'habitat précaire (bois, tôle, plastique, carton, brique de ciment) permettra d'appréhender la portée économique de l'évolution de l'habitat précaire, et de mieux comprendre les innovations qui ont pu marquer ce dernier.

Au total, plus d'un millier de propriétaires, locataires, et commerçants et artisans auront été visités dans les différents quartiers retenus et associés par leurs informations à la réalisation de cette recherche.

Il est important de préciser que le questionnaire, pour être un outil performant impose à son utilisateur des limites parfois contraignantes. Par exemple, la longueur du questionnaire peut être dissuasive, pour des populations qui vivent dans la hantise permanente du déguerpissement, du racket policier, ou du fisc, dans le cas des artisans. Ce questionnaire idéal, léger (2 à 4 pages), appelant des réponses brèves et fermées à des questions courtes, est un outil insuffisant pour saisir l'évolution et les enjeux d'un milieu aussi mouvementé que celui de l'habitat précaire. C'est pourquoi nous avons tenu, parallèlement, à nous impliquer dans la vie des quartiers, et à développer des méthodes de travail spécifiques, afin de mieux nous imprégner des pratiques qui s'y développent. Pour la collecte des données, nous avons été emmené à programmer des visites aux enquêtés au-delà des jours ouvrables (dimanche et jours fériés) : c'était la meilleure moyen pour faire participer aux enquêtes les habitant travaillant à l'extérieur ou les propriétaires non résidents. Par ce choix, nous nous engageons dans un système de relations dont la solidité repose sur la régularité et les fréquences de nos visites.

La structure de présentation adoptée est celle d'une organisation des résultats et des idées en trois parties.

La première est consacrée à la définition des contours de l'habitat non planifié précaire (chapitre I), à l'analyse de la politique urbaine de l'Etat (chapitre II), et aux processus et mécanisme d'accès au sol et de production des logements dans les quartiers d'habitat précaire (chapitre III).

La seconde partie présente les populations résidentes depuis leurs provenances géographiques et culturelles, jusqu'à leur installation dans les quartiers d'habitat précaire (chapitre IV) ; elle analyse les conditions d'insertion et de vie dans la ville (chapitre V) ; elle analyse également les contraintes spécifiques de la vie dans l'habitat précaire, et les moyens dont se dotent les habitants pour résoudre certains problèmes et donner par la même occasion une âme à leur quartier (chapitre VI).

La troisième partie enfin, consacrée au devenir de l'habitat précaire, analyse d'abord ses enjeux économiques (chapitre VII), les interférences des organismes internationaux sous l'investigation desquelles la question de l'habitat précaire et de la pauvreté connaît une certaine actualité (chapitre VIII), les pratiques d'acteurs dans la mise en oeuvre des opérations de régularisation foncière et ou de restructuration (chapitre IX).

PREMIERE PARTIE

**L'ETAT, LA VILLE ET L'HABITAT NON PLANIFIE
PRECAIRE**

CHAPITRE I

**DES CAMPEMENTS DE CHANTIERS AUX QUARTIERS D'UNE
CAPITALE. L'ESSAIMAGE DANS L'ESPACE ABIDJANAIS DE
L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE**

Voilée dans le discours par la dualité ville blanche-ville indigène, l'opposition ville légale-ville illégale y recouvre sa place avec les indépendances. L'opinion citadine, préfère à ces notions, celles qui relèvent de sa création à savoir, "la ville moderne" et son pendant, la "ville non moderne". La première est évoquée sous les termes de "lotissement" ou "d'habitat", et la seconde, la "ville non moderne", est diversement désignée par les notions de "campement", "village", "quartier spontané". Ainsi la race cesse d'être abusivement utilisée comme l'élément qui, à lui seul, définit la ville, détermine ses formes et les organise. Les intérêts économiques et politiques, de groupes ou de classes, se "découvrent", par dessus les "clivages" raciaux (1). La bourgeoisie qui accède au pouvoir d'Etat reconduit l'ordre juridique et ses dispositions réglementaires, trouvant dans ceux-ci des gages de sécurité pour ses intérêts de classe. En effet depuis la colonisation, la loi proclame la propriété de l'Etat sur les terres, sur tout le territoire national, sauf sur les

1 Dulucq S. et Goerg O. : *Les investissements publics dans les villes africaines 1930-1985*, Paris, l'Harmattan, coll. Villes et Entreprises, 1990 ; Jimenez S. : *Etude urbaine d'un quartier d'Abidjan, le Plateau de 1940 à 1960*, mémoire de DEA, Université Paris VII Jussieu, 1985 ; Kipré P. : *Villes de Côte d'Ivoire*, Nea, 1985

terrains immatriculés et transférés à des tiers ; et ce monopole, il tient à le préserver afin de s'assurer le contrôle du marché foncier. Ces considérations placent l'Etat au centre de la production de l'espace urbain. Il multiplie les réglementations et tente de s'imposer à tous les stades de la production de l'habitat. Ainsi au premier stade, le lotissement devient le préalable à toute opération d'urbanisme. Ceci permet à l'Etat de contrôler l'affectation des sols dans un périmètre donné et d'imposer la nature et la qualité des implantations conformes à ses objectifs. D'où le lotissement devient un puissant discriminant entre concentrations, dans l'agglomération.

Les conceptions duales en vogue, sont de plus en plus stigmatisées, les auteurs soulignant le caractère autant réducteur que banal de telles approches. La diversité des formes et leur complexité interne sortent peu à peu du domaine des hypothèses. Ainsi se multiplient les découpages de l'habitat urbain en strates ou en types arbitrairement dits "homogènes", qui donnent lieu à l'émergence de terminologies diverses. Mais là, c'est-à-dire au constat de la diversité des formes, s'arrête la convergence des auteurs. Ainsi, d'une étude à l'autre, les strates (ou types) d'habitat n'épousent pas toujours des contours du même alignement ; les critères de définition des strates évoluant dans des positions hiérarchiques souvent différentes, en fonction de la perspective immédiatement (scientifiques ou techniques à finalité opérationnelle) privilégiée par les auteurs. Par exemple une partie de l'habitat résidentiel des bureaux d'études se retrouve dans "l'habitat spontané non légal" d'Haeringer, tandis que demeure inexplicable pour certains auteurs (Antoine et al, 1987), l'inclusion de l'habitat "traditionnel" "des villages urbains" ébrié dans l'habitat illégal par la SEMA ou le groupement BCEOM-BNETD. Cette situation traduit incontestablement l'arbitraire de certains découpages, déconnectés de la réalité physique ou sociale ainsi que des rapports de forces cristallisés dans les différentes formes d'habitat. Une telle sujétion à l'arbitraire conduit nécessairement à la déformation de la réalité, en même temps qu'elle introduit des biais dans les champs

conceptuels.

Notre propos n'est pas d'engager un débat partisan entre une finalité scientifique ou une finalité opérationnelle. Au demeurant, une combinaison des deux types de préoccupation serait notre option. Aussi, nous allons tenter de caractériser l'habitat non planifié précaire par rapport aux nombreuses formes en présence.

I - LES CONTOURS D'UN HABITAT NON PLANIFIE : LA REFERENCE A LA REGLEMENTATION

Développée sous l'impulsion des pouvoirs publics, Abidjan a toujours bénéficié d'un contrôle de la puissance publique par le biais de la planification et de la législation foncière. Nous caractériserons l'habitat non planifié précaire par référence aux dispositions réglementaires définissant les conditions d'accès et de mise en valeur du sol en milieu urbain, ainsi qu'aux pratiques officielles, en la matière.

1 - La réglementation foncière et les plans d'urbanisme

- La réglementation foncière.

La loi proclame la propriété de l'Etat sur "les terres vacantes et sans maître" ; cette disposition s'applique également aux "terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance (...), sont inoccupées ou inexploitées depuis plus de dix ans". Elle concerne enfin, "les terres sur lesquelles les collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance

collective" ; celles-ci ne pouvant faire l'objet de transactions sans l'approbation des autorités publiques (2). La vacance des terrains est prouvée par la **procédure de l'immatriculation**, qui est la base de la légalité foncière en Côte-d'Ivoire (3). Cette procédure aliène définitivement tous les titres antérieurs, coutumiers notamment, au profit de l'Etat. Tout titre foncier revendiqué, contraire à cette procédure, n'est pas reconnu par l'Etat qui l'assimile à un "usufruit", révocable à tout moment : il en est ainsi de la propriété coutumière, alors en vigueur sur de vastes étendues du périmètre péri-urbain. Ce coup de force contre le droit coutumier et ses pratiques, est considéré comme une nécessité par Ley, dans le cadre de la "course au développement". En tout cas il permet à l'Etat de définir différents régimes de concessions, et d'imposer, en milieu urbain, des normes d'infrastructures, de services et de constructions. Celles-ci interviennent généralement dans le cadre des plans d'urbanisme.

Sur les terrains immatriculés trois régimes de cession, assortis de contraintes spécifiques, évoluent depuis la colonisation : la concession en propriété, le bail emphytéotique et le permis d'habiter. Les lots concédés procèdent généralement en milieu urbain d'une opération d'ensemble, le lotissement, que l'Etat initie et mène de bout en bout, conformément à un plan d'urbanisme préalablement établi.

Appliqué sur les lotissements à vocation industrielle, le **bail emphytéotique** préserve la propriété de l'Etat sur les lots attribués ; les attributaires restant locataires des parcelles du Domaine.

Par le **régime de la concession**, en revanche, les attributaires de lots deviennent propriétaires légaux de ceux-ci. La délivrance du titre de propriété

2 Cf. Arrêté du 15 novembre du 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique occidentale. L'accession à la souveraineté n'a changé ni l'esprit de ce texte ni modifié ses termes.

3 Sur cette question voir Ley A. : *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1972 ; BCEOM-BNETD, 1974.

intervient après une phase de concession provisoire que clôt une procédure de constat de mise en valeur. Celle-ci consiste en une habitation en matériaux durable, et doit se plier aux réglementations en vigueur, concernant les servitudes d'urbanisme, la construction et la salubrité des habitations. Mais ces règles, varient avec la spécialisation des quartiers : en plus de celles qui définissent les alignements, les marges de reculement, les limitations de hauteur, de volume, et la destination des bâtiments, d'autres tentent d'imposer une certaine qualité de construction et même, d'une façon plus générale, un certain niveau d'habitat (4).

La troisième forme de concession, abandonnée depuis longtemps, est celle du **permis d'habiter** institué en 1909. Sa première caractéristique fut sa population cible, les indigènes. Un autre trait fondamental de ce régime consiste dans la latitude laissée aux bénéficiaires, d'élever des constructions de leur choix, en dur ou non ; les seuls règlements à observer ayant trait à la sécurité, à l'hygiène, à la voirie et à l'alignement. Il en résulta la constitution de zone d'habitat insalubre. En fait cette insalubrité que déploreront divers protagonistes, trouve sa justification dans la précarité même des droits des titulaires du permis.

A la différence du précédent, il n'était pas un titre de propriété, mais un simple droit d'usage, délivré par l'Administration. Il ne pouvait donc faire l'objet d'une vente, donc d'une hypothèque, et l'administration se réservait la faculté de déplacer ou de remodeler sans indemnités les lotissements ainsi créés. A partir de 1921, une réforme intervint pour autoriser le transfert du droit et la vente des impenses, sous réserve d'un accord de l'Administration. La même réforme prévoyait d'autre part des indemnités en cas de déguerpissement, mais uniquement pour l'habitation, le droit d'usage se rapportant sur un autre lotissement. Avant son abrogation en 1963, ce régime connu une deuxième réforme, qui offrait aux bénéficiaires la possibilité de transformer leur permis en concession définitive après

4 Haeringer P., Structures foncières et création urbaine à Abidjan in *Cahiers d'Etudes Africaines* n° 3-4, 1969.

mise en valeur. Aussi, si le permis était cédé gratuitement, il fallait, à partir de 1943 déboursier 10 000 F CFA, pour le remboursement des "frais de bornages" pour y accéder.

Cette évolution était inévitable, car le permis ne donnait à l'administration aucun moyen de pression légal pour exiger une mise en valeur conforme aux nécessités du développement et de l'urbanisation. Il fallait donc généraliser le régime de la concession, plus contraignant mais aussi plus sécurisant pour les investisseurs. Toutefois les services du domaine urbain confirment, en 1989, que le régime du permis d'habiter continue de prévaloir dans les lotissements économiques anciens.

- Une croissance réglementée par les plans d'urbanisme.

Le cadre d'application de cette légalité foncière est, en milieu urbain, l'espace défini par les plans d'urbanisme. Document réglementaire, le Plan d'urbanisme Directeur (PUD) est l'expression de l'image de la ville telle que la désirent les pouvoirs publics, à l'horizon donné. Le plan finalise en fait le processus de la planification urbaine, dont le but consiste à élaborer cette image en question (5). Sa vocation est de modifier ou d'infléchir les "tendances naturelles de développement", par des orientations volontaires : la planification urbaine, est à ce titre une politique volontariste, celle-ci visant au développement harmonieux de l'armature urbaine dans son ensemble ; et de l'espace urbain, à l'échelle de l'agglomération. Elle renvoie à l'idée d'intégration, d'une organisation spatiale structurée, d'actions coordonnées. De cette nature volontariste du plan découle son caractère contraignant, pour tous les protagonistes sans exclusive. L'organisme ou la

5 Sur ce plan figurent les quartiers, les routes et les équipements qui devront être réalisés pendant la période si on veut satisfaire les besoins définis lors de la phase précédente.

collectivité chargés de gérer le plan est généralement investi d'un pouvoir coercitif en vue de garantir les orientations voulues par les pouvoirs publics au moment de l'établissement du plan.

Mais ceux-ci doivent donner l'exemple, en se conformant dans les opérations qu'ils initient, aux différents types d'alignements dont ils sont l'inspirateur ou l'héritier. Sous ces considérations, l'habitat non planifié regroupe les formes d'habitat qui ajoutent à l'infraction aux procédures foncières officielles, le non respect des servitudes en matière de construction, d'infrastructures et de services.

Cet ensemble de dispositions et d'actions furent les bases du premier découpage de l'habitat en strates distinctes, au lendemain de l'indépendance. La Société d'Economie et de Mathématiques Appliquées (SEMA), bureau d'études chargé des premières études sur Abidjan, lancées par le gouvernement ivoirien découpa la ville en cinq strates d'habitat, distinguées et repérées par des lettres, A, B, C, D, E.

2 - L'habitat abidjanais en cinq strates

La strate A désignait "l'habitat moderne de caractère européen en villa ou en immeuble de standing supérieur". Localisée principalement à Cocody, à Marcory résidentiel, au Plateau et dans les zones industrielles, elle a une population à majorité non africaine, 83,3 % en 1964. Les résidences individuelles sont réalisées sur des lots de grandes dimensions.

- La référence au lotissement officiel.

Les strates B, C, D ont en commun d'être issues d'opération de lotissements. Mais elles s'individualisent par les statuts socio-économiques des occupants, par le mode de réalisation et/ou la chronologie des opérations dont elles sont issues : sociétés immobilières comme maîtres d'ouvrage de l'habitat de la strate B ; ancienneté dans l'ordre de la création des lotissements dans la ville pour la strate C ; mécanismes de réalisation dans le cas de la strate D. Les autres caractéristiques, relatives à la trame, à la taille des lots, aux infrastructures, aux équipements et commodités dans le logement, découlent naturellement des conditions premières évoquées (6).

L'habitat de la strate E est le seul qui se soit développé sur des terrains non lotis, donc en dehors de toute autorisation et de tout contrôle administratif. L'occupation du sol y est souvent régie par le droit du premier occupant, ou droit "coutumier", d'où le caractère illégal des formes d'habitat ainsi regroupées. Cette strate regroupe des quartiers anciens (les villages ébrié, d'Adjamé et d'Anomabo) et des quartiers plus récents, mais auxquels le caractère anarchique de la construction et la pauvreté des matériaux utilisés donnent des allures de bidonvilles. Ces quartiers sont destinés à être remodelés à plus ou moins long terme. Cette strate, la plus misérable, sera toujours, malgré les "déguerpissements" successifs, le refuge des populations arrivant à Abidjan et des habitants aux revenus les plus bas (7).

6 B : habitat collectif amélioré représenté par les constructions réalisées par différents groupes fonciers, les logements sont en bandes et réalisés sur des lotissements bien déterminés ; C : habitat en filot régulier de concession construit par groupement d'une dizaine de logements entourant des cours ; D : lotissement libre, par opposition à la strate B qui ont fait l'objet d'une opération d'ensemble, parcelles de forme moins régulière, constructions plus récentes et en général plus confortables qu'en C.

7 SEMA, *Etude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan*, Rapport n° 4 : L'habitat en 1963.

Dans les faits rien n'est pourtant simple, étant donné la dynamique des stratégies et des pratiques des acteurs sociaux. Aussi l'Etat se trouvera-t-il dans l'obligation de composer avec ces pratiques, et d'intégrer à posteriori les réalisations qui en découlent dans la ville officielle. L'origine de ce changement est liée à la rapide croissance démographique de la ville : le petit bourg de 5 371 âmes qu'était Abidjan en 1921, est une capitale de plus de 250 000 habitants en 1963, avec un taux de croissance de 12%.

TABEAU N°1 : EVOLUTION DE LA POPULATION D'ABIDJAN DE 1950 A 1988.

Année	Effectif	Taux moyen d'accroissement annuel	Abidjan pop.urb.
1950	65 000		29 %
1955	125 000		
1960	180 000	7,6	
1963	254 000	12,1	
1970	550 000	11,7	38 %
1975	951 000	11,6	44 %
1978	1 269 000	10,0	46 %
1980	1 422 000	5,9	
1984	1 653 000	3,8	
1988	1 934 342	4,2	45,7%

Sources : Antoine P et al. 1987 ; DCGTX, 1989

Les réalisations correspondantes inspirées des dispositions officielles admises, s'avèrent dépassées par ce rythme : en 1963, plus de 20% des citadins étaient concernés par la strate E, la strate "hors lotissement". Et si 70% des abidjanais vivent dans des quartiers lotis, à cette date, la plupart des lots occupés sont sous le régime du permis d'habiter (8).

8 Fadeuilhe J.J., Il n'est pas inutile d'insister sur la personnalité de cet auteur. Economiste, il prit une part active à la définition et à l'orientation de la politique urbaine et d'habitat mise en oeuvre à Abidjan. Il y contribua d'abord de 1966 à 1971 à l'AURA,

- L'évolution des strates.

Depuis 1963, date de l'établissement de la première typologie, d'autres classifications ont suivi, tendant à intégrer les évolutions qui ont marqué l'habitat urbain au fil des années. S'il n'est pas nécessaire de s'étendre sur les détails de chaque découpage, on ne saurait dispenser le lecteur d'un rappel des strates élaborées, d'autant que celles-ci s'imposent comme une base de travail pour toutes les études sur l'habitat abidjanaise. Certes, la définition des contours reste l'objet d'interrogations permanentes, surtout dans les milieux de la recherche ; nous y reviendrons.

La plupart de ces classifications ne s'éloignent pas, toutefois, des strates de la SEMA, qualifiées "d'historiques" par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme (MCU), en dépit des critiques renouvelées (9). Elles les adoptent et les intègrent à d'autres paramètres. Le groupement BCEOM-BNETD (10) par exemple propose une typologie fine, combinant le niveau économique des réalisations (la qualité des matériaux utilisés et les divers équipements dont le logement est pourvu) et le type d'organisation spatiale de l'habitat. Ainsi vont apparaître pour la première fois les termes "d'habitat évolutif", "d'habitat économique", "d'habitat de

puis à la SETU, de 1972 à 1981 comme conseiller technique du PDG de cette société. Il distingua dans ses travaux quatre catégories d'habitat : "l'habitat de bon standing", "l'habitat en lotissement", "l'habitat spontané" et "l'habitat des sociétés immobilières". Chez lui l'habitat illégal se retrouve sous l'habitat spontané, mais il s'en distingue au plan physique : il consiste dans des investissements importants avec notamment des constructions en dur. Les constructeurs ont édifié sans se préoccuper des plans d'urbanisme existant ni de demander un permis de construire. Mais il y a un semblant d'alignement..." Voir : *Opération d'habitat économique en pays sous-développé ; un exemple à Abidjan*, Université de Bordeaux, mémoire de 3ème cycle, 1970.

9 Ces critères de stratification soulèvent des critiques, tant par les experts que par les chercheurs, tous insistent ou relèvent un manque de cohérence et de rigueur dans le choix des critères retenus.

10 BCEOM : Bureau Central des Etudes Outre-Mer, BNETD : Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement.

centre urbain", à côté de "l'habitat résidentiel", tandis que "l'habitat spontané", "l'habitat sommaire", "l'habitat illégal" prennent place dans le champ terminologique des bureaux d'études présents à Abidjan. En 1977-1978, le groupement SCET-ROC (11) reconduit les typologies déjà existantes, ainsi que les terminologies correspondantes, en particulier celles adoptées par le groupement BCEOM-BNETD.

L'habitat de standing recouvre la strate A de la SEMA ; il déborde les aires officiellement loties, alors que ses caractéristiques physiques ne changent pas. Ainsi, on le retrouve, d'après Haeringer, dans des "petits lotissements illégaux", avec "des villas s'adressant à une clientèle franchement aisée" (12).

L'habitat évolutif regroupe les strates C et D de la SEMA. "L'habitat spontané illégal-très économique", incluant une partie de la strate E, y est intégré ; de même que "l'habitat de centre urbain", caractéristique par la verticalité des bâtiments. Ainsi l'habitat évolutif désigne un habitat construit en matériaux durables, résultant ou non d'opérations de lotissement, et dont la mise en oeuvre demeure le fait essentiellement des populations. Le qualificatif accolé à cet habitat vient du fait que celui-ci peut évoluer progressivement par la construction successive de nouveaux bâtiments au sein de la cour, ou par l'adjonction d'un ou plusieurs étages. Cette forme d'habitat, à l'origine sis sur une parcelle de 400 m², est donc caractérisée par une densification progressive. Les démographes, auteurs des Enquêtes à Passages Répétées (13), et après eux, ceux d'Abidjan "côté cours", désignent cette forme sous le vocable "d'habitat de cour", en référence à la structuration des bâtiments sur la parcelle. Ils interchangent les termes de "cour" et "d'évolutif". Toutefois ils notent que le principe de la cour n'est pas limité qu'à l'habitat évolutif,

11 SCET-ROC : Société Centrale d'Etudes Techniques, Roland Olivier Conseil.

12 Haeringer P. : Abidjan 1976, occupation de l'espace urbain et péri-urbain, Notice de la planche B4C de l'Atlas de Côte d'Ivoire, ORSTOM, 1977.

13 Antoine Ph., Herry C. : Enquête démographique à passages répétées agglomération d'Abidjan, ORSTOM-Direction de la Statistique, Abidjan 1982.

puisqu'on la retrouve également dans l'habitat sommaire (Antoine et Herry, 1982). La cour n'est pas seulement une réalité physique neutre, elle correspond à des populations données, caractéristiques, identifiables sur le plan sociologique et démographique. L'évocation des considérations sociologiques fait intégrer les constructions érigées dans les villages ébrié dans cette forme ; ce qui constitue une différence avec la SEMA qui les reléguait dans la strate E, par égard pour les normes du statut juridique (14) : en effet, "les constructions au sein des villages ébrié s'apparentent à celles des cours autant par le degré de confort que par le mode de vie" (15). Pour les démographes, "l'habitat de cour s'adresse dans l'ensemble à des populations plus défavorisées, tels que les salariés non qualifiés de l'industrie et du commerce", c'est un habitat rarement monofamilial, marqué par une très grande diversité ethnique et même de nationalité" (Antoine et Herry, 1982). L'habitat de cour est considéré comme celui du plus grand nombre.

L'habitat économique ou l'habitat collectif amélioré coïncide avec la strate B de la SEMA. Elle concerne l'habitat réalisé en opérations groupées par des promoteurs, le plus souvent des sociétés publiques ; les constructions sont soit des immeubles, soit des unités d'habitat en continuité (16). Il se caractérise par un minimum d'infrastructures convenables et une surface suffisante pour le ménage. Sur le plan de la stratification socio-professionnelle, cette strate concerne des cadres-

14 Pour les démographes "le statut du sol est de peu d'intérêt," qu'une villa de grand standing soit construite en conformité avec la loi ou de façon illégale, les occupants appartiennent de toute façon à une même catégorie d'individus à haut revenu, niveau d'instruction probablement élevé, et ils n'ont pas de points communs avec l'habitant du bidonville, qui est le plus souvent étranger, illettré et pauvre". Ils admettent cependant l'existence d'un aspect juridique de l'implantation de l'habitat sommaire, duquel découlerait sa précarité en question, son plan d'ensemble anarchique et l'inexistence de rue. S'ils ne le prennent pas en compte, c'est pour éviter de verser dans la confusion avec d'autres quartiers de l'habitat des cours. (EPR, 1982).

15 Antoine P. et al, 1987, op. cit.

16 Antoine P. et al, 1987, op. cit.

agents de maîtrise, employés d'administration (SEMA), ou du tertiaire, d'un niveau scolaire de début du second cycle (Antoine et Herry, 1982). Le revenu des chefs de ménage dépasse largement le revenu moyen de la population (SEMA, 1963 ; PDA, 1978). Cet habitat est cédé en location simple ou location-vente ; les droits fonciers sont nettement définis. L'habitat économique se distingue ainsi de l'habitat évolutif par son mode de réalisation. Mais on retrouvera ces deux formes sous "l'habitat de peuplement" chez Haeringer, d'après un regroupement de l'habitat abidjanais en trois grandes catégories (17).

- Une strate complexe : l'habitat spontané.

L'habitat spontané concerne tout habitat illégal, c'est-à-dire localisé hors des lotissements officiels. Il se caractérise ainsi par l'absence d'une officialisation de l'occupation des terrains. Mais ses constructions sont de différentes natures. Elles se présentent soit sous la forme d'un habitat bidonville, soit d'un habitat relativement organisé sur un modèle analogue à celui des lotissements reconnus et susceptibles d'être restructurés et officialisés. L'habitat spontané emprunte ses éléments de définition autant à la SEMA qu'au BCEOM-BNETD. Ainsi comme la SEMA "l'habitat rural ou semi-rural des campements" y est intégré, de même que "le noyau des villages ébrié ayant conservé leur structure traditionnelle" ; l'habitat spontané illégal-sommaire et l'habitat traditionnel-très économique également (BCEOM-BNETD).

17 Cet habitat est caractérisé par des densités s'étageant entre 300 et 1 000 voire 1 500 habitants à l'hectare avec des loyers compris entre 5 000 et 20 000 F CFA par mois. Il se distingue ainsi de l'habitat de résidence dont les densités sont inférieures à 100 habitants à l'hectare et dans lequel les loyers sont compris entre 200 000 et 500 000 F CFA, parfois plus ; la troisième catégorie étant désigné par le vocable d'habitat spontané non légal. Voir Haeringer P., 1976, op. cit.

A la simplicité relative de l'habitat économique, s'oppose un "habitat évolutif", complexe par son origine, et surtout un "habitat spontané" qui l'est encore davantage, autant par son origine que par sa diversité interne. Dans cette strate spontanée, sont toujours rangés, comme on vient de le constater, des ensembles de diverses formes partageant en commun la même origine et le même destin : les constructions sont réalisées dans des lotissements non contrôlés par l'administration ; ce qui les condamne, d'après la loi, à une démolition.

Dans l'abondante littérature consacrée à l'habitat, les concepts "d'habitat spontané" et "d'habitat illégal" sont interchangeables chez la plupart des auteurs, pour évoquer les formes d'habitat développées dans l'inobservance des procédures domaniales et foncières. Mais sur le terrain, les différences relevées, relatives à la qualité des matériaux et du bâti, à l'organisation de l'habitat voire au niveau d'équipement des constructions, ont précarisé l'unité créée autour du statut du sol, comme élément de caractérisation du spontané. Ainsi dans sa typologie des formes urbaines, Haeringer cède la préférence au concept "d'habitat non programmé" (18), au sein duquel il établit une hiérarchie.

De "vrais-faux" lotissements qualifiés de "pseudo-lotissement" ou de "lotissement illégal". Il s'agit d'une mosaïque de lotissements spéculatifs développés sur de grandes étendues revendiquées en propriété coutumière, validée ou non par des titres fonciers. Les lotisseurs font appel à des géomètres qui réalisent une trame habituellement très classique, avec des lots bornés, vendus à des tarifs variables. Mais souvent toute l'opération se déroule dans l'inobservance des

18 Le concept "d'habitat non programmé" se fonde sur la confusion observée autour de "l'habitat illégal", toutes formes confondues. L'attitude de l'Etat, qui manque de fermeté et fait mine de l'intégrer (l'habitat spontané) à ses plans mais sans en modifier profondément les caractères ; ainsi les pseudo-lotissements restructurés. L'attitude des lotisseurs qui donnent à leur opération les apparences du lotissement officiel sans l'être en droit. L'existence d'un habitat traditionnel villageois qui, lorsqu'il se trouve rejoint par la ville, constitue avec son environnement immédiat un îlot libre d'évoluer à sa guise.

procédures d'usage. Ce qui n'empêche pas la fourniture d'extraits de bornage à la demande ; parfois même l'eau et l'électricité sont obtenues des services compétents éventuellement par un groupement d'acquéreurs. Les promoteurs se recrutent en majorité dans la classe moyenne, parfois au-dessus, parfois au-dessous. La moitié d'entre-eux ne sont pas résidants. Les constructions sont en dur. L'habitat type est le modèle de la cour multilocative. Haeringer maintient dans cette catégorie "d'habitat spontané", ou plutôt "non programmé", les "pseudo-lotissements" qui ont fait l'objet de restructuration par l'Etat. La raison en est simple : les opérations menées dans ce cadre ne se hissent ordinairement pas à de véritables actions de promotion urbaine, et engendrent des quartiers hybrides, plus déstructurés que restructurés. Aussi, caractérise-t-il la restructuration comme étant un compromis, une simple mesure de clarification foncière.

Des "lotissements illégaux" portant des villas (19), s'adressent à une clientèle franchement aisée.

Ces deux premières formes correspondent à l'habitat illégal chez Fadeuilhe (20), tandis que "l'habitat spontané" correspond à une troisième forme de la strate. Celle-ci est représentée par un "habitat d'une extrême précarité", caractérisé par une illégalité absolue, à la fois au plan juridique et au plan physique et matériel. "Cet habitat n'a plus le paravent des droits fonciers coutumiers de longue date purgés par l'Etat" ; les habitations sont très rudimentaires, toutes érigées avec des matériaux de récupération, des matériaux légers ou bruts. Cette forme de l'habitat "spontané" correspond à ce que nous appellerons "*l'habitat non planifié précaire*".

De l'habitat "d'une précarité extrême" au "pseudo-lotissement" et "aux petits lotissements illégaux", l'absence formelle de l'Etat dans le processus de

19 L'auteur justifie cette notion par le fait que "ces petits lotissements illégaux" portent un bâti de meilleure qualité, comparé à celui des "pseudo-lotissements", Haeringer P., 1976 op. cit.

20 Fadeuilhe J.J. 1970, op. cit.

mise en place et de développement de ces ensembles constitue le trait d'union entre ces trois formes. C'est donc incontestablement là qu'il faut rechercher le caractère non officiel de ces différentes formes, à l'exclusion (du moins dans un premier temps) de toute norme touchant à la qualité du bâti, ou à la trame de lotissement adoptée. Du non-officiel on glisse vers l'illégal du fait de l'inobservance de la réglementation et des procédures en vigueur, par les lotisseurs et les constructeurs.

Mais sans être des concepts désuets, "l'habitat spontané", ou "l'habitat illégal", ont l'inconvénient de réduire les formes d'habitat qu'ils désignent à leur seul aspect juridique. Les évolutions y sont moins bien exprimées, sinon, ignorées parfois. En revanche le concept de "l'habitat non programmé" (par l'Etat) a le mérite de dépasser les contours du juridique et des procédures administratives corrélatives. Il tend à exprimer la permanence du phénomène, sa pérennisation et son enracinement, voire, son adoption par la société urbaine. Les juristes eux-mêmes, finissent parfois par tourner le dos au droit, sinon aux lois, devant la puissance et l'ampleur des pratiques sociales citadines. Pour Tribillon, "rien n'est moins sûr qu'un quartier spontané, car sa naissance et son développement résultent nécessairement d'un pacte tacite entre l'administration étatique, les instances municipales et les chefs de terres périphériques. Ce pacte est l'acceptation d'une nouvelle division des tâches d'urbanisation et, par là même, d'une autre forme de prélèvement du tribut foncier" (21). Malick Gaye, pour les mêmes raisons doute de l'aptitude de ce concept à traduire le fait urbain en Afrique : "le terme "spontané" est inadéquat, puisque cet habitat est le produit de contraintes objectives (financières, économiques, foncières) auxquelles les habitants apportent des solutions à leur niveau, et qu'il est le lieu et l'enjeu de pratiques sociales délibérées, réfléchies, rationnelles, orientées vers des buts consciemment recherchés" (22). On peut deviner, avec ce concept, la complexité

21 Tribillon J.F. : la clientèle foncière de l'Etat en Afrique, in *Le mois en Afrique*, oct.-nov., 1982.

22 Gaye M. : Importance du secteur de l'autoproduction du cadre de vie dans le développement urbain à Dakar, in Le Bris E., Giannitrapani

de la réalité ainsi décrite, et surtout l'influence du temps, en dépit du peu de cas que "l'habitat spontané" fait au droit et aux procédures.

Toutefois nous évoquerons plutôt sous le concept d'habitat non planifié cette forme à laquelle Haeringer accolait celui "d'habitat non programmé". En effet, la programmation recouvre une connotation technique restrictive, qui n'est pas l'apanage exclusif de l'Etat. Par exemple si les sociétés immobilières peuvent programmer leurs opérations, celles-ci restent assujetties aux contraintes du plan d'urbanisme directeur.

L'Etat définit ainsi par la planification, le cadre d'action de tous les autres intervenants en même temps qu'il en détermine les lieux, les moments, les formes, les normes techniques, architecturales. Cette intervention de l'Etat assure aux opérations un caractère légal ou tout au moins officiel. D'où la propension est grande pour que les opérations non planifiées soient illégales. Aussi le concept de la planification nous paraît-il plus approprié, pour rendre compte non seulement du poids de l'Etat ivoirien dans le développement urbain, mais aussi pour mieux appréhender sa responsabilité dans la promotion et l'évolution des différentes formes d'habitat, en l'occurrence l'habitat non planifié précaire.

L'habitat non planifié précède souvent le planificateur, dans les choix de localisation, il lui impose parfois ses conceptions, ses techniques d'organisation, ses servitudes. Il dicte sa loi en dernier ressort au planificateur et à l'urbaniste. En 1967 déjà, Haeringer signalait à propos des plateaux d'Abobo et du Banco, cette influence de l'habitat non planifié : *"s'il est évident que l'administration était de toute façon décidée à y étendre la ville, une fois de plus, les mouvements spontanés, en la précédant, entravent sa liberté d'action. Il n'est pas sûr que sans eux, l'urbanisation du plateau d'Abobo aurait commencé au même endroit, immédiatement aux abords de la route du Nord, ni même que les premières*

réalisations urbaines hors du site traditionnel auraient pris place sur le plateau d'Abobo plutôt que sur celui du Banco" (23).

3 - Caractérisation d'un habitat non planifié précaire

Toutes les variantes de cet habitat ne rentrent pas dans nos préoccupations présentes. Nous retiendrons la forme la plus précaire. Edifiée en matériaux de récupération et assimilables à des bidonvilles, cette forme est la plus ancienne de toutes les autres, de l'habitat économique en particulier.

Voici la description qui ressort de certains travaux datés des années soixante et soixante-dix. En certaines aires, l'habitat précaire est un "habitat végétal" ; dans d'autres, les "constructions sont en terre ("banco") avec armature en bois" ; en certaines autres, il se limite à des "cabanes en planches dépareillées". Partout, ces constructions sont implantées en désordre, dans une grande anarchie "visuelle", sur des terrains non assainis. Les équipements et services font défaut, et l'eau est puisée dans la nappe phréatique ou dans un marigot ; la voirie est un réseau piéton hiérarchisé en forme de réseau sanguin, selon une expression de Haeringer. Ici la précarité des droits et des formes s'enchevêtrent, le premier trait entraîne le second. La population n'est nullement une population sans ressources ; elle renferme salariées et travailleurs indépendants. De plus "cette forme d'habitat n'est pas conçue pour durer, d'où elle représente un investissement réduit au minimum, voire à néant grâce à l'emploi de matériaux de récupération. L'occupant en situation illégale, n'est nullement impressionné par les menaces d'expulsion, il ne cherche pas non plus à s'enraciner en misant sur une reconnaissance ultérieure de ses droits, mais à mettre à

23 Haeringer P. : 1969, op. cit.

profit le délais de réaction administrative pour échapper à la condition de locataire, quelles que soient les circonstances". Les quartiers correspondant à cette forme sont aussi appelés "campements", traduction de leur caractère provisoire !

Antoine et Herry, empruntant les mêmes critères que Haeringer et Fadeuilhe interchangent les concepts "d'habitat spontané" et "d'habitat sommaire" (24). Depuis les années 1987, la notion d'habitat précaire a gagné la préférence de l'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan (AUA). Sous ce vocable, l'Atelier "trouve des tissus urbains fort différents qui vont du "Bidonville" très dense, ... aux structures de caractère villageois". La constante de cet habitat, précise-t-il, par ailleurs, réside dans la précarité des matériaux employés pour les constructions. Dans un découpage plus récent intitulé "Mode d'occupation du sol" (MOS), cet organisme confirme son choix terminologique, avec cependant une distinction interne : "l'habitat précaire non tramé" et "l'habitat précaire tramé". Cette distinction se fonde, en effet, sur l'organisation spatiale, par exemple l'observation ou non de parcellaire, le réseau de voirie, sans négliger cependant la qualité des matériaux utilisés. Il faut signaler que cette classification s'inscrit dans une optique opérationnelle ; et à ce niveau, les paramètres retenus, par exemple le réseau de voirie ou le parcellaire, sont déterminants de l'ampleur des interventions sur le bâti, lorsqu'il s'agit d'équiper les quartiers concernés (25). Depuis 1991, à la notion d'habitat spontané, l'Administration ivoirienne a substitué celle de "zones d'habitations interdites", pour désigner les quartiers non planifiés précaires. Au-delà des terminologies, la forme d'habitat ainsi caractérisée est assimilable aux favelas des métropoles latino-

24 En planche ou en bois de palme, les constructions sont disposées sur les parcelles selon le principe de la cour traditionnelle caractéristique de l'habitat évolutif (habitat de cours). Ici la taille des cours est très variable (légèrement à l'écart de la cour standard de 400 m²) ; cependant à quelques exceptions près, de cours anciennes très vastes, elles se rapprochent de celles en dur, aussi bien par la taille que par la population (EPR, 1982).

25 AUA : Atlas de l'occupation du sol d'Abidjan, 1990.

américaines, qui ont fait l'objet de nombreuses études (Sach, 1990). Les quartiers constitués sont comparables aux "zones non réglementées", une terminologie couramment utilisée dans de nombreuses régions, notamment en Asie et en Amérique latine (Granotier, 1980 ; Hennion, 1988 ; Sach, 1990).

Comme dans d'autres grandes agglomérations, dans le tiers monde, l'habitat précaire a toujours été considéré comme non viable, par les pouvoirs publics ivoiriens ; ceux-ci le décrivant comme "l'envers du décor" abidjanais. Les choix terminologiques ne changent rien quant à la pression toujours violente de l'Etat sur cet habitat, ainsi qu'en témoignent trente années "d'opérations bulldozers". Mais l'habitat précaire, ce "mal", résiste et se maintient comme la troisième composante de l'habitat abidjanais.

Dans les pages qui suivent, nous écrivons par commodité habitat précaire, au lieu d'habitat non planifié précaire.

II - L'HABITAT PRECAIRE DANS L'ESPACE ABIDJANAIS : LOCALISATION ET POIDS DEMOGRAPHIQUE.

Quelle superficie couvre l'habitat précaire ? Combien de citadins y vivent ? Quelle proportion de la population de l'agglomération représentent-ils ? Toute évaluation concernant cet habitat se heurte toujours à des difficultés ; le chercheur étant constamment confronté au piège des définitions. En effet, les organismes producteurs de statistiques s'en sont toujours tenus au concept d'habitat spontané. Or ce concept recouvre, on l'a vu, des constructions de nature composite, ce qui justifie le classement de certaines dans l'habitat de "cour". Il reste évident que l'habitat sommaire de l'EPR n'est pas la strate E de la SEMA. Celle-ci, en incluant

les villages traditionnels ébrié préexistants, aura une étendue et une population plus importante que l'habitat sommaire dont les contours se limitent aux seules concentrations de baraques et autres constructions faites de tôles (ou tuiles) de rebuts ou de branchages. L'adoption, par l'AUA, du concept de la précarité est encore récent, et les statistiques produites depuis, sont encore limitées ; mais ce choix laisse entrevoir une solution de ce délicat problème dans les années à venir. De plus, le recensement de 1988 a pris en compte l'habitat dans ses caractéristiques physiques et environnementales et cette "première" dans les recensements en Côte-d'Ivoire offre des matériaux exploitables... Dans l'intervalle de la publication des résultats définitifs, on peut se fonder, d'une part, sur les données partielles disponibles, et d'autre part, sur les éléments issus d'une reconstitution des typologies : sous celle-ci l'habitat "spontané" correspond assez largement au non planifié précaire (Cf. supra).

FIGURE 2 A

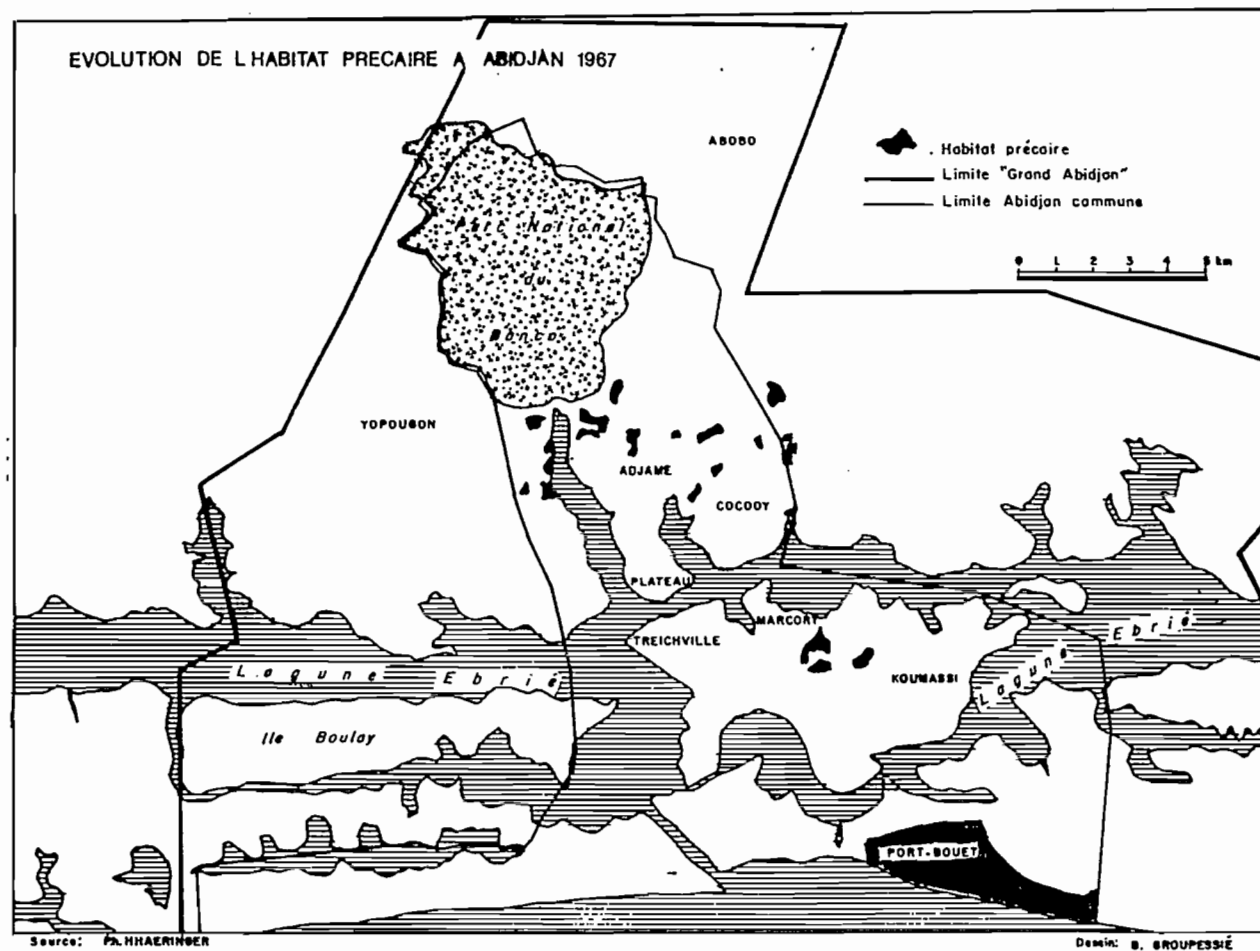
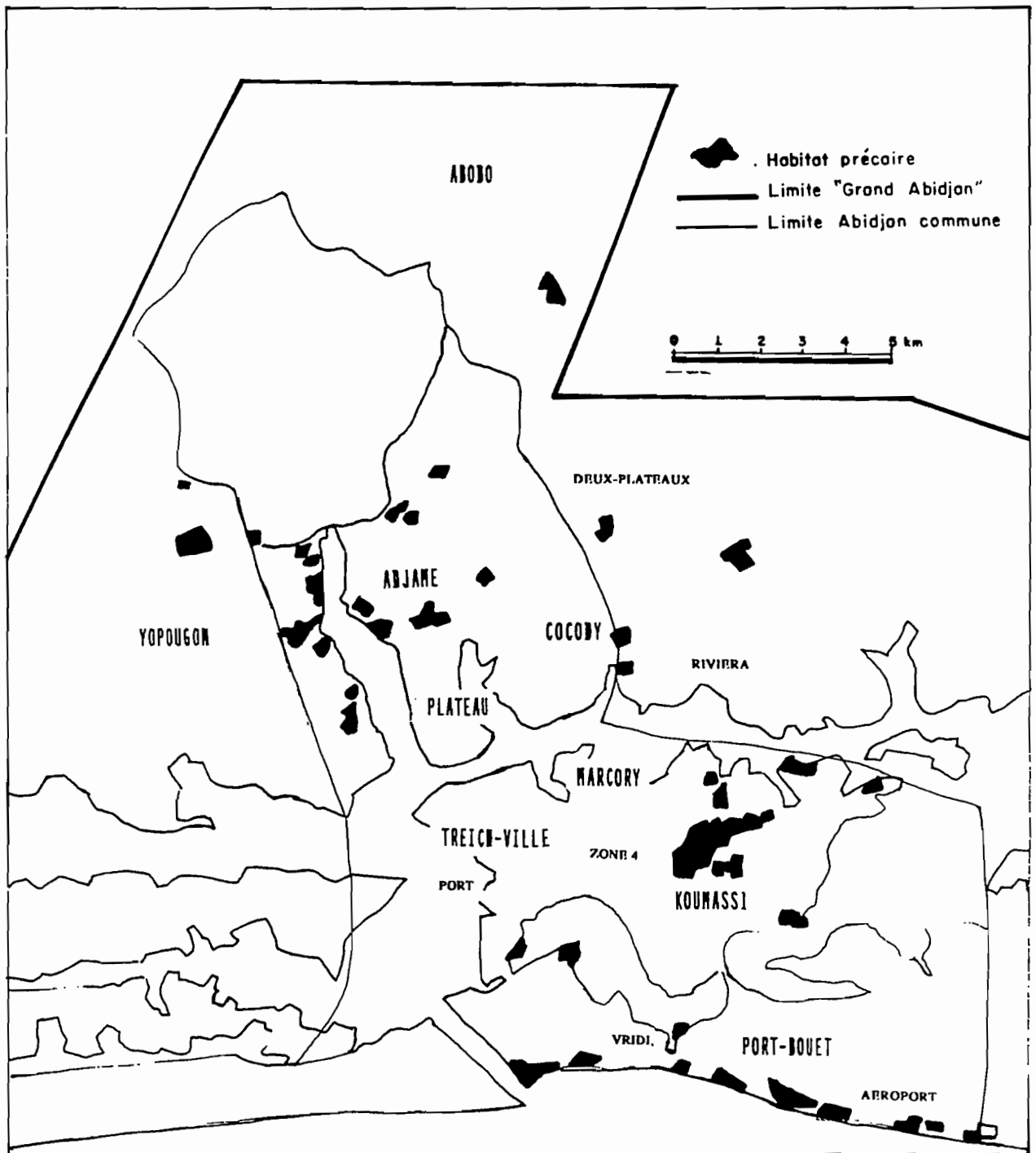


FIGURE 2 B

EVOLUTION DE L'HABITAT PRECAIRE A ABIDJAN EN 1976



Source : Ph. Haeringer, 1976

FIGURE 2 C

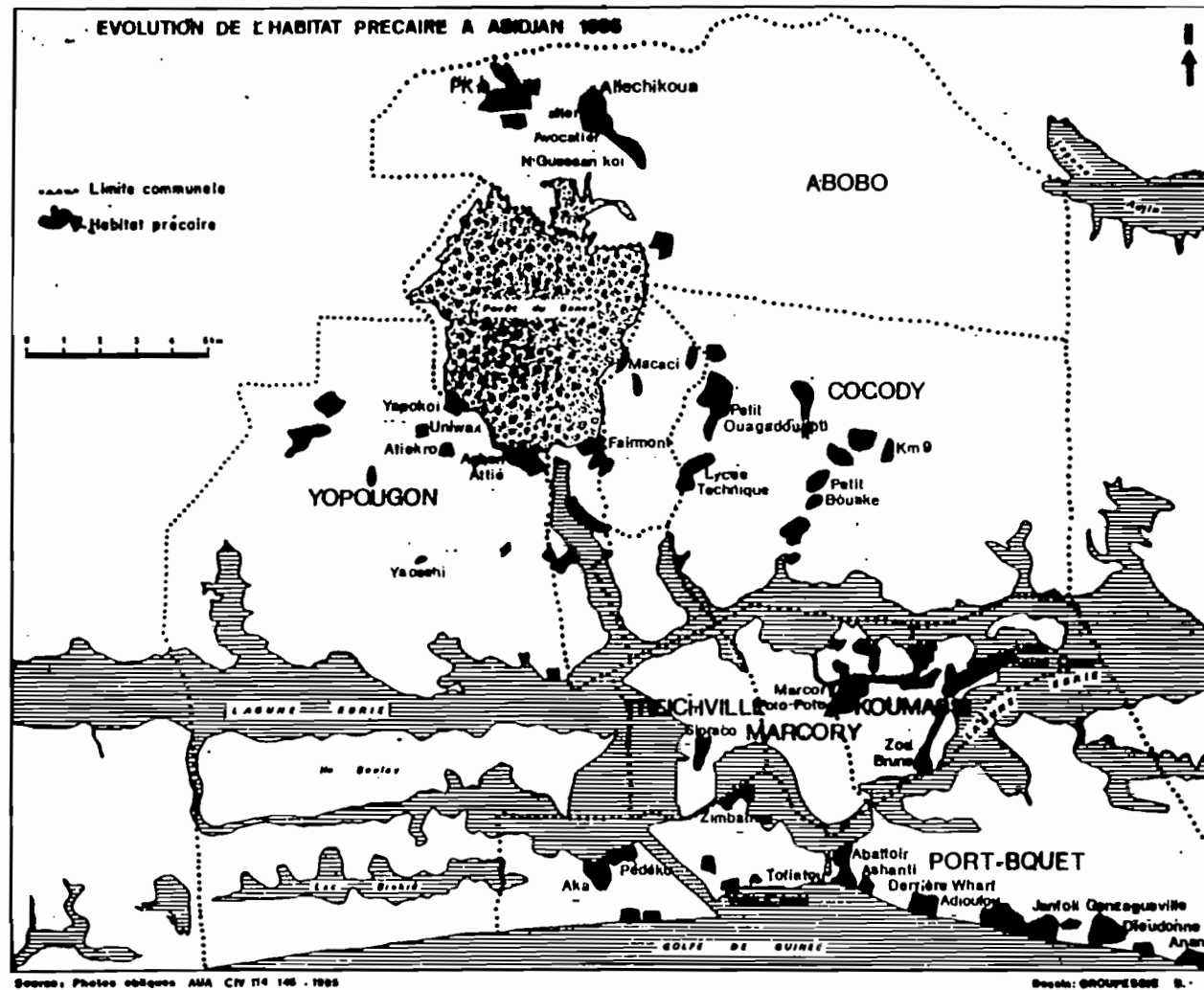
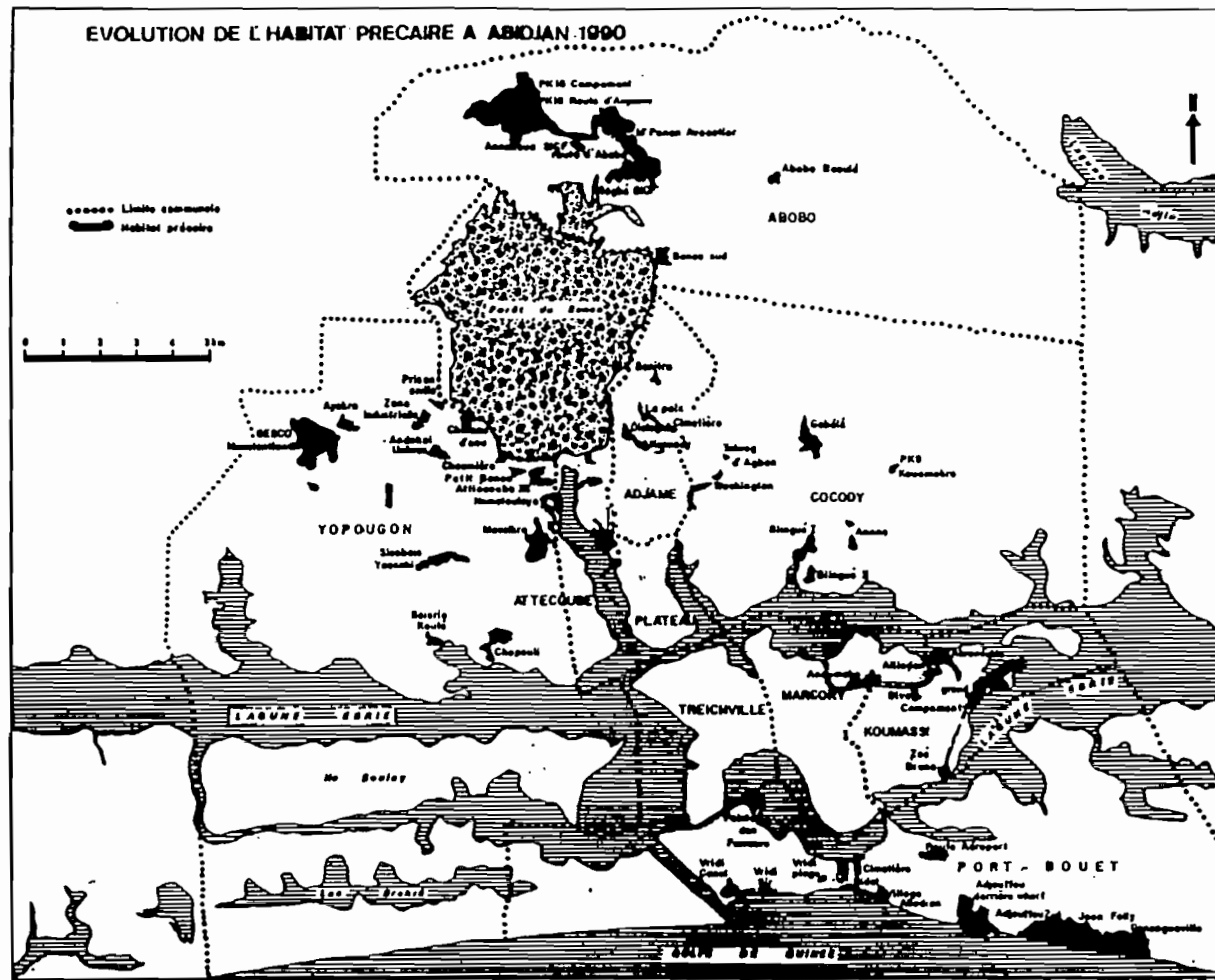


FIGURE 2 D



1 - L'évolution spatiale de l'habitat précaire :

En 1987, l'habitat précaire s'étendait sur un millier d'hectares selon une estimation de l'AUA. Deux ans plus tôt, en 1985, le même organisme avançait pour l'habitat "spontané", une superficie de 932 hectares, dont quelques 750 hectares occupés par l'habitat précaire. En deux ans d'intervalle, l'habitat précaire aura conquis plus de 300 hectares supplémentaires, soit une extension de son emprise de 40,4%. Sur le millier d'hectares investi en habitat précaire, l'Atelier a dénombré, en 1990, 68 quartiers répartis dans toutes les communes de l'agglomération, sauf celle du Plateau.

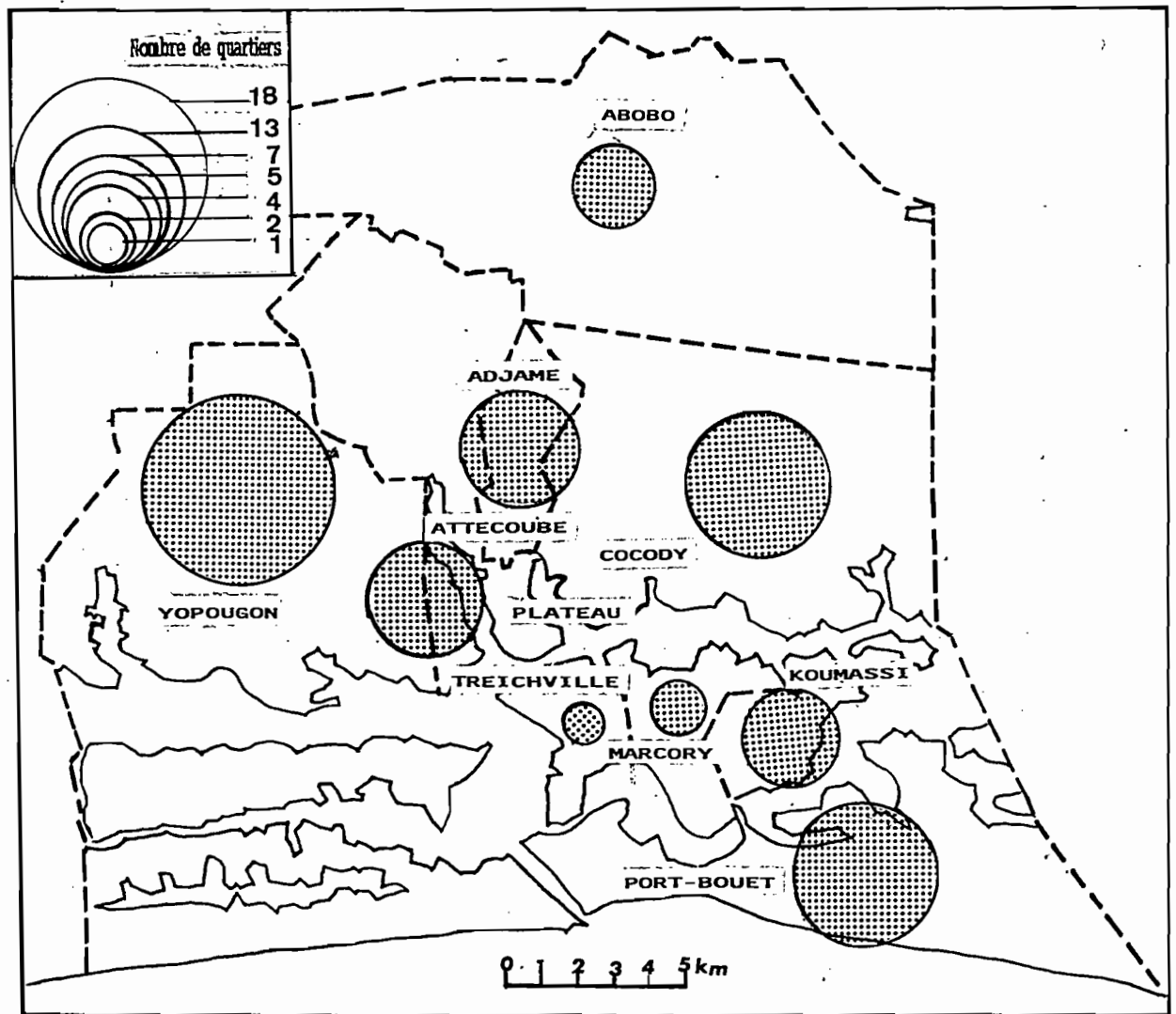
TABEAU N° 2 : SURFACES OCCUPEES PAR L'HABITAT PRECAIRE EN 1987

!	!	Habitat précaire	!	!					
!	!	surface en ha	!	Evolution					
!	communes	-----	!	1984-1987					
!	!	1984	!	1987					
!	!		!	en %					
!	-----	!	-----	!					
!	Abobo	!	23	!	29	!	+	26,0	!
!	Adjamé	!	17	!	31	!	+	82,4	!
!	Attécoubé	!	50	!	47	!	-	6,0	!
!	Cocody	!	50	!	223	!	+	346,0	!
!	Koumassi	!	117	!	61	!	-	48,0	!
!	Marcory	!	13	!	2	!	-	84,6	!
!	Plateau	!	-	!	-	!	-		!
!	Port Bouët	!	372	!	490	!	+	31,7	!
!	Treichville	!	6	!	5	!	-	16,7	!
!	Yopougon	!	102	!	165	!	+	61,8	!
!	-----	!	-----	!	-----	!	-----		!
!	Abidjan	!	750	!	1053	!			!
!	%	!		!		!	+	40,8	!
!		!		!		!			!

Source : AUA, 1985 ; 1987

FIGURE 3

Répartition spatiale de l'habitat précaire



- Un habitat indissociable du canal et du wharf, au Sud des deux ponts.

Un tiers de ces concentrations est localisé dans les communes méridionales au Sud des deux ponts, à savoir Treichville, Marcory, Koumassi et Port-Bouët. Les deux autres tiers sont répartis dans les autres communes au Nord des ponts, au-delà du Plateau. Bien qu'elles soient moins nombreuses, ces concentrations assurent à la fois la permanence et l'importance de l'habitat précaire dans cette partie de la métropole économique : 558 ha sur 1 053, soit 53% des aires occupées. En effet c'est sur le littoral, à **Port-Bouët**, que se constituèrent les premiers établissements de ce type, lorsque ce quartier attira en 1931, le wharf, préfiguration des futures installations portuaires abidjanaises. Avec une population de plus de 30 000 habitants en 1968, contre 10 000 en 1955, cette concentration de baraques survécut à l'abandon du wharf, en 1950. Elle devint en effet un vaste dortoir pour les travailleurs des nouvelles zones industrielles créées sur l'île de Petit-Bassam voisine. Mais l'extension de Port-Bouët est limitée par des emprises diverses : aéroport, camp militaire, abattoirs, marché aux bestiaux et pacages attenants, port aux hydrocarbures.

Au début des années 1960, l'île jusque-là préservée de cette forme d'habitat, voit se manifester de nouvelles tentatives d'implantation hors lotissement. D'immenses surfaces furent envahies tout autour de Koumassi, par des baraques, sur des terrains qui constitueront l'emprise de la future zone industrielle, d'une part, des programmes (26) de logements économiques des sociétés immobilières, d'autre part. Ces développements se firent dans le prolongement Nouveau Koumassi, succession de lotissements créés de toute d'urgence, pour recaser les populations affectées par les grands travaux publics : extension des installations portuaires, équipements d'infrastructures, édifices publics.

26 Yap1-Diahou A. ,1984, Centre ORSTOM de Petit-Bassam.

Quand en 1964 l'administration voulut créer la nouvelle zone industrielle, à Koumassi, elle procéda à la destruction totale de cette "mer" de planches. Ce déguerpissement ne découragea nullement les colonisations "spontanées" sur l'île de Petit-Bassam. Les campements de cultures épargnés dans le secteur de Marcory se gonflèrent, laissant place à un habitat continu très dense et de grande ampleur : ainsi naquit Marcory 3, du nom révélateur de "Marcory Poto-poto", à la frontière de Koumassi. Une autre partie des habitants ainsi déguerpis trouvèrent à se reloger à Port-Bouët, investissant les derniers espaces vides. D'autres se dirigèrent vers le port aux hydrocarbures, à l'Ouest de Port-Bouët, attirés par les opportunités d'installation offertes par l'ancien campement de chantier lié au percement du canal de Vridi (27). C'est pour ce dernier, l'amorce d'une croissance fulgurante que viendra renforcer la création de la zone industrielle au début des années soixante-dix : en 1966, Vridi-Canal compte 2 500 habitants, tandis que de nombreux autres groupements de baraques apparurent avec le début des travaux de la zone industrielle et l'implantation des nouvelles usines (28). A l'est du noyau central de Port-Bouët saturé, les cocoteraies longeant la route de Grand Bassam offrirent leur sous-bois à d'autres déguerpis et migrants : trois concentrations précaires mitoyennes, Adjouffou, Janfoli et Gonzagueville s'y développèrent.

Depuis 1970, ces trois ensembles occupent l'essentiel des terrains investis en habitat précaire dans cette commune ; le quartier de Port-Bouët ayant été démoli, puis reconstruit, dans le cadre d'opérations de logements économiques. En 1974, Marcory 3 a dû disparaître lui aussi au profit d'autres programmes immobiliers. De ces quartiers démolis, les baraques se déplacèrent à nouveau, cette fois dans la commune de Koumassi, en mitoyenneté avec les ensembles "modernes" de la SICOI : c'est "Koumassi Campement" ou le "Grand Campement".

27 Bonassieux A. : *De Dendraké à Vridi-Canal*, Thèse de 3e cycle, Ecole des Hautes Etudes Africaines, Paris, 1982.

28 Fadeuilhe J., 1970 op. cit.

Celui-ci restera la plus importante concentration d'habitat précaire d'Abidjan jusqu'en 1985, avec une population dépassant déjà les 60 000 âmes en 1978 (29).

- Une existence mouvementée au Nord des ponts.

Sur la partie continentale, aux deux tiers des concentrations, correspond moins de la moitié des superficies occupées par l'habitat étudié ici. Mais la présence de ce dernier, est relativement ancienne dans cette partie, de l'ex-capitale. Adjamé, Attiécoubé, Cocody et Abobo accueillirent, à des degrés divers, de nombreux établissements précaires.

A **Adjamé**, le quartier "Obligatoire", près de l'ancien cimetière municipal ne commença à s'ouvrir à des maisons en dur qu'au début des années soixante : les constructions étaient en planches ou banco, jusque-là. En 1961, Bromakoté est déjà en place, d'après les travaux de Bernus : érigé sur un site tourmenté, ses maisons épousent les déclinaisons des pentes, et à chaque saison des pluies bon nombre d'entre elles s'écroulent ou se fendent (30). Agban Sud, une autre étendue de baraques, développée entre village d'Agban et Attiécoubé, a dû disparaître en 1969 ; les terrains qu'il occupait ayant été récupérés par l'Etat pour une opération de logements ("cité Fairmont"). Comme à l'accoutumé les habitants les plus chanceux devinrent propriétaires sur des plates-formes de recasement à Abobo.

Mais l'habitat précaire n'est plus franchement présent à Adjamé : son emprise dépasse à peine 30 ha. Les baraques qu'on y rencontre actuellement sont avant tout des lieux d'entreposage de marchandises ou de matériel de travail. Aussi se localisent-elles entre Williamsville et les bretelles de liaison des voies express Est-Ouest et Nord-Sud. Les principaux points d'ancrage étant d'un côté, "la Casse" d'Adjamé, et de l'autre, les fumoirs installés (poisson, abats de porc, boeuf) sur la route d'Abobo.

29 Antoine P., Herry C. : EPR, 1982, op. cit.

30 E. Bernus, 1962, op. cit.

A **Attécoubé** où il s'étend sur environ une cinquantaine d'hectares, l'habitat précaire est un élément du paysage depuis de longues dates. En 1963, la SEMA signale la présence d'un habitat précaire dans les ravins d'Attécoubé. Mais à cette date, les premiers propriétaires de Boribana, l'un des quartiers considérés, y ont plus de vingt ans d'ancienneté de résidence. Vers le milieu des années soixante, Williamsville, créé pour recaser les habitants du ravin, n'offrit de lots qu'aux "plus forts" parmi les déguerpis. La population laissée pour compte alla gonfler celle de Boribana, lui même visé par un projet de remodelage (31). Celui-ci se déploie aujourd'hui sur les bords de la lagune, coincé entre le village d'Adjamé Santé et l'école de la Marine. Face à Adjamé et au Plateau, cette commune dispose un deuxième alignement de cet habitat le long de la rive de la Baie du Banco. Ici, les points d'ancrage furent avant tout les nombreux parcs à bois qui constituèrent une longue série de lieux d'embauche.

A **Cocody** l'habitat précaire s'étend sur 223 ha en 1987 ; ce qui en fait la deuxième commune d'accueil, après Port-Bouët (490 ha). Ici, Gobélé et Agbékoi au Nord de l'Université, et Yapokoi à l'emplacement de l'actuel CHU, étaient en place à l'indépendance. Ils durent céder, l'un après l'autre, leur emprise aux Ecoles de Police et de Gendarmerie, ainsi qu'aux installations hospitalières. Entre l'ancien Cocody et Blockosso, Danga, une autre poche dissimulée sous un couvert de bananiers n'est pas épargné. L'habitat résidentiel l'a chassé un moment, mais elle est en train de se reconstituer depuis les années quatre-vingt. En fait, tous les établissements d'habitat précaire que l'on peut repérer dans cette commune ne sont rien d'autre que des démultiplications de tous ces anciens campements, surtout de Gobélé, Agbékoi et Danga. La détermination de certains habitants à rester à Cocody

31 SEMA, CASHA : *Etudes socio-économique de remodelage de la zone urbaine d'Abidjan*, rapport n° 1 bis, 1965.

laissait à ce quartier le temps de se reconstituer, en attendant d'autres remises en question par les pouvoirs publics : le quartier Gobélé a dû changer de site trois à quatre fois, depuis son origine. Aujourd'hui encore, Gobélé continue d'exister, il est vrai, réduit à une dimension bien plus modeste.

- Les fronts d'urbanisation périphérique non épargnés.

Hors de ces zones constitutives de la ville coloniale et portuaire, l'habitat précaire n'a pas épargné les nouveaux périmètres ; celle-ci englobant les extensions périphériques des années soixante cinq à soixante-dix. Il a conquis de nouveaux terrains, à Abobo au Nord, mais surtout à Yopougon, à l'Ouest (32).

L'habitat précaire est apparu à **Abobo** dès le début des années soixante. Progressivement "éradiqué", à partir de 1970, il est quasiment réduit, dans cette commune, au quartier PK 18 : mais ici l'habitat est à dominante de constructions en banco (33).

A Yopougon, ville née du volontarisme étatique, il y a une vingtaine d'années, on pouvait recenser en 1991, quatre principales poches d'habitat précaire. L'une constituée sur la zone industrielle au Nord ; une deuxième poche, mêlant artisanat et domicile, épousa d'abord les limites du couloir de la ligne à haute tension de l'ex-EECI, puis se répandit sur des réserves foncières publiques attenantes à Port-Bouët II (34). Les troisième et quatrième poches enfin, au nom très évocateur de "mon mari m'a laissé", et Sicobois, s'incrurent dans la périphérie Sud du tout premier programme de logements économiques de la SICOI, de part et d'autre du

32 Avant d'être érigées en commune de plein exercice, en 1980, Abobo et Yopougon ne faisaient pas partie du territoire communal d'Abidjan, toutes deux relevant de l'aire de compétence administrative de la sous-préfecture de Bingerville.

33 Le quartier Sagbé ou "Derrière Rail", plutôt un "pseudo lotissement" selon l'expression de Haeringer, a été restructuré en 1986.

34 Elle fut détruite en 1991 par le MCU.

collecteur transversal qui sépare Yopougon-Akyé de Yopougon-Kouté.

L'habitat précaire apparaît ainsi comme un élément constitutif du paysage abidjanais, caractéristique tant par son expansion spatiale que par son ancrage temporel, dans la durée. Cet habitat aussi ancien et éclaté constitue-t-il un poids démographique important ?

2 - Le poids démographique de l'habitat précaire

- L'ombre de l'habitat "spontané".

Selon les éléments tirés du recensement de 1988, plus de 280 000 habitants (285 260), soit 13,5% de la population de l'agglomération, vivaient dans des quartiers d'habitat "spontané" (35) à cette date, d'après l'AUA. Ce total correspond à une augmentation de la population considérée, au moins depuis 1973, date à laquelle eut lieu la recomposition des strates.

TABLEAU N° 3 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE L HABITAT "SPONTANE" A ABIDJAN (1963-1988)

Années	Population totale	%	Habitat précaire
1963	37 280	14,4%	
1973	161 700	20,5%	
1975	276 400	15,1%	
1978	105 712	8,3%	105 712
1979	211 790	15,2%	
1985	262 363	16,4%	170 203
1988	285 260	13,6%	230 000

Sources : Antoine et al., 1987 ; EPR 1982 ; AUA 1985 ; 1988.

De 161 700 en 1973, au début des années 1970, elle franchit le seuil des 200 000 et atteint 211.790 habitants en 1979, soit une progression de 30,9% en six ans. En 1985, le cap des 250 000 habitants est dépassé, et quelques 261 000 citadins y sont recensés, soit une augmentation de 23,3% par rapport à 1979. Les données de 1988 correspondent à une progression de 9,3% ou un gain de quelques 24 210 personnes, par l'habitat "spontané" en trois ans. Comparée à l'évolution de la population de l'agglomération qui est passée de 1. 592 200 à 2. 100 000 habitants, dans le même intervalle (1979-1988), soit une progression de 24,2%, la représentativité de l'habitat "spontané" semble plutôt stagner, en valeur relative. Depuis le seuil de 20,5% atteint en 1973, ce taux se stabilise autour de 15% de la population abidjanaise. Cette situation est imputable aux opérations de restructuration, par lesquelles nombre de quartiers ont perdu leur statut illégal, "spontané". Mais ces changements ne se traduisent pas toujours par les améliorations que les populations sont en droit d'attendre (Yapi-Diahou, 1987 et 1991). Par ailleurs, ce recul de l'habitat "spontané" profite à l'habitat précaire, cette composante étant délaissée lors des opérations de restructuration.

- Doublement de la population en dix ans.

En 1988, après la légalisation d'Abobo Sagbé, on peut estimer la population de l'habitat précaire, à 80% de celle du "spontané", contre 65% en 1985 : ce qui correspond à un effectif de 230 000 habitants pour le précaire. Ce seuil traduit donc un doublement de la population de l'habitat précaire entre 1978 et 1988 : en 1978, cette dernière est évaluée à 105 712 âmes par les enquêtes démographiques à passages répétés. En fait le boom se produit entre 1978 et les années 1984-1985 où le recensement administratif dénombre 170 203 habitants : la population progresse alors de 61% contre 35% de 1985 à 1988.

Précaire ou non, l'habitat non planifié demeure encore, la troisième forme d'habitat dans l'agglomération, après la "cour" (1 266 290 habitants) et l'habitat économique (499 380 habitants), mais devant l'habitat de standing (89 070 habitants).

TABLEAU N°4 : POPULATION DE L'HABITAT "SPONTANE" ET DE L'HABITAT PRECAIRE PAR COMMUNES EN 1985.

Communes	Habitat spontané			
	totale	% E.C	précaire	Hab.sp.
Abobo	55 200	17,0	2 129	3,9
Adjamé	1 600	1,0	2 913	182,0
Attécoubé	29 000	23,0	49 115	169,0
Cocody	34 050	33,0	14 028	41,2
Koumassi	32 400	16,0	27 836	85,9
Marcory	5 300	4,0	1 800	34,0
Plateau			-	-
Port-Bouët	80 700	62,0	62 234	77,1
Treichville	2 500	3,0	1 611	64,4
Yopougon	20 300	7,0	8 537	42,0
ABIDJAN	261 050		170 203	65,2
% Abidjan		16,4	10,7	

Source : AUA (% E.C : Ensemble de la population communale).

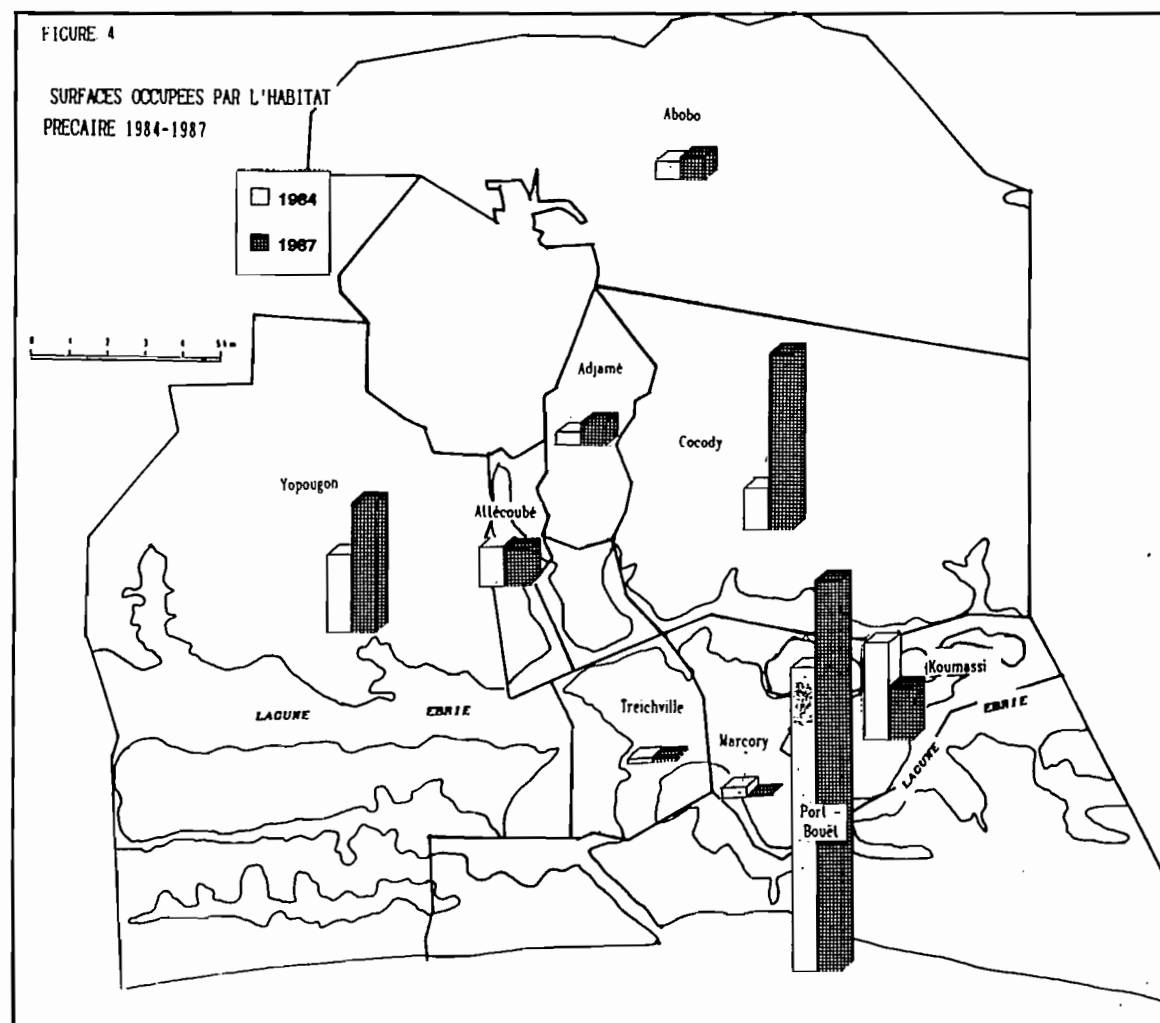


FIGURE 4

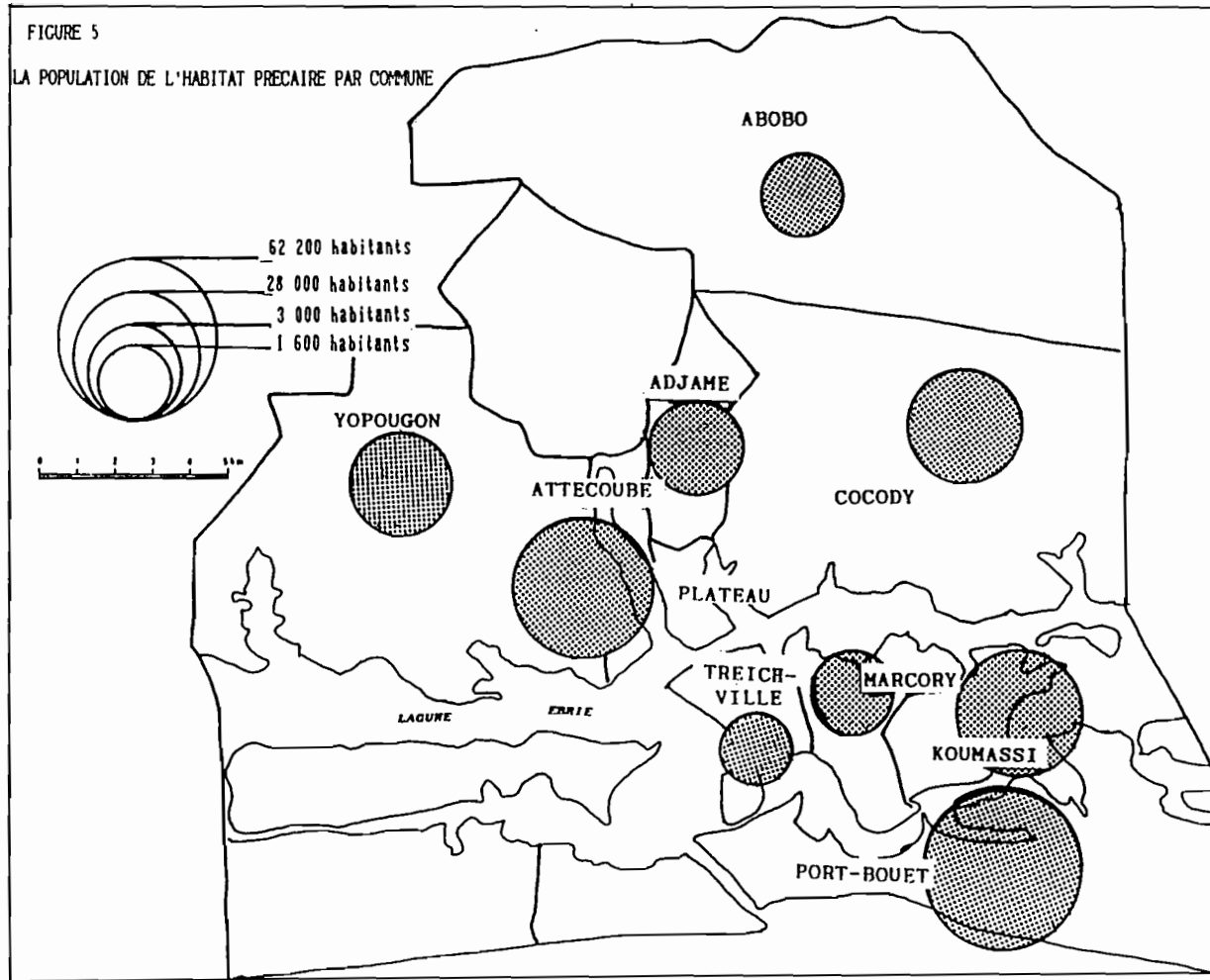


FIGURE 5

Si toutes les communes accueillent cet habitat, d'après les aires occupées, celle de Port-Bouët reste la principale concentration des habitants de cet habitat. On y trouve, en 1987, plus de 40% de la population considérée contre 37% en 1985. Attécoubé vient en deuxième position, avec une proportion de 28,9% des bidonvillois ; elle devance ainsi Koumassi et Cocody, dont les établissements regroupent respectivement 16,4% et 8,2% des résidents dans le précaire abidjanais. Toutes les autres communes sont plus présentes pour l'habitat "spontané" que pour le précaire : en dehors de Yopougon, il concerne moins de 5% de la population à Adjamé, Abobo, Marcory et Treichville.

Cette population se répartit au sein de plusieurs dizaines de groupements représentés dans toutes les communes à l'exception de celle du Plateau. Mais ceux-ci n'ont plus ni la taille ni le poids démographique des anciennes concentrations de Port-Bouët (plus de 30 000 habitants en 1969), Marcory-Poto-Poto (60 000 habitants en 1973), Koumassi-Campement (70 000 à 90 000 habitants selon les sources, en 1983) ou Gobélé (plus de 15 000 habitants en 1972). Il s'agit plutôt d'établissements de taille modeste aujourd'hui ; la population dépasse rarement 5 000 habitants, à quelques exceptions près, comme en témoignent les données concernant ces huit quartiers ci-après étudiés.

TABLEAU N° 5 : TAILLES DES NOUVELLES CONCENTRATIONS (HUIT QUARTIERS DE REFERENCE).

	Zimb.	Vridi-	Zoé-				Dépôt
	Canal	Bruno	Wash.	Adj. C.	Gob.	Bling.	III-IV
Pop.							
totale	4 922	14 540	7 743	5 007	6 148	942	1 716
Nb							
ménages	2 274	5 371	3 139	1 489	1 696	189	521
Taille/							
ménage	1,91	2,7	2,46	3,36	3,62	4,98	3,29
Quartier							
(ha)	14,48	70,49	30,43	51,77	149,16	23,05	24,64
Densité							
/ha.	339,9	205,97	254,5	96,7	41,2	40	69,6

Source : AUA, 1985

En dehors des évolutions touchant à la taille des concentrations, l'habitat précaire a-t-il des localisations préférentielles, sur les territoires des communes qui l'accueille ? Les localisations sont-elles déterminées par des contraintes particulières ? En se référant aux tentatives de caractérisation qui précèdent, la question posée peut être envisagée sous des angles divers : les uns privilégiant la situation géographique des quartiers par rapport aux autres composantes du système urbain (zones d'emploi, équipement, etc), d'autres s'intéressant plutôt à la topographie des établissements ; il peut s'agir aussi des rapports au foncier. Nous allons répondre à cette question avec les exemples de huit quartiers retenus pour nos enquêtes.

III - UNE TYPOLOGIE DE SITUATION ET DE SITE

1 - Le cordon littoral et les marécages de l'île

Vridi-Canal et Zimbabwe (ou pointe des fumeurs) sont situés dans la commune de Port-Bouët, aux extrémités Sud et Nord de la Zone Industrielle de Vridi. Ce sont deux quartiers liés, par leur situation, à la plus importante zone industrielle de l'agglomération. Une donnée non négligeable, concernant ces deux quartiers, tient au statut du sol qu'ils occupent. Les îlots investis relèvent du domaine privé de l'Etat, dans le cas de Vridi-Canal alors que Zimbabwe est constitué sur un terrain attribué au Port d'Abidjan.

Vridi-Canal, le premier, est l'un des plus vieux quartiers d'habitat précaire d'Abidjan. Installé sur un ruban de sable assez étroit, il s'étire sur plus d'un kilomètre le long de la voie de chemin de fer qui aboutit au canal. L'extension de ce quartier est bloquée de tous les côtés, à moins de franchir le canal, dans sa partie Sud. Au Nord et à l'Ouest de ce ruban rectangulaire, les velléités d'extension sont compromises depuis le milieu des années 1960, période à laquelle ont démarré les implantations industrielles. Depuis les années soixante dix et surtout après 1975, le terrain lui est progressivement disputé dans sa partie Est, par l'hôtellerie de luxe ainsi que les réalisations sociales de l'ex-EECI. Il ne reste donc à ce quartier que la densification pour faire face aux besoins de son accroissement interne ou aux demandes d'origine externe. Sur environ 71 hectares d'emprise, se trouvait en 1985 près de 15 000 habitants ; la densité de peuplement, 206 personnes à l'hectare, est l'une des plus fortes, après Zimbabwe et Zoé-Bruno qui en comptaient respectivement 340 et 254,5 à l'hectare. Mais même ici, les possibilités de densification semblent saturées, elles sont limitées par les cinq kilomètres d'oléoduc qui traversent le sous-sol, pour relier le port d'hydrocarbure aux citernes de la raffinerie.

Le deuxième quartier, "Zimbabwe", connu sous les noms de "Pointe aux Fumeurs", est rebaptisé Vridi-III au lendemain des premières consultations municipales, à candidatures multiples. Il s'étend sur une superficie de 15,5 hectares, dans un triangle ouvert sur la lagune par ses côtés Nord et Est ; le mur de clôture des établissements de la société Palmindustrie en constituant le troisième, au Sud. Avec de telles frontières, et ses 304 habitants à l'hectare, Zimbabwe ne peut s'étendre qu'en rognant quelques mètres carrés sur la lagune par, des remblais.

D'après les esquisses consacrées au contexte géomorphologique d'Abidjan, Vridi-Canal et Zimbabwe se sont développés sur deux cordons sableux d'origine marine, peu élevés, de 2 à 6 mètres, et inégalement larges d'Ouest en Est (2 km à l'ouest, du canal de Vridi, moins de 1 km à hauteur du village de Petit-Bassam) (36). En fait, les deux quartiers sont à la limite du point d'où le cordon littoral s'élargit. Zimbabwe appartient à une première génération de cordon, constituée de sable blanc et isolée de la deuxième, plus proche de l'océan, par des dépressions humides ou marécageuses régulièrement inondées, de mai à octobre. La nappe y est caractérisée par de faibles épaisseurs d'eau douce ; laquelle repose sur la nappe salée alimentée par la mer (37). Ces cordons sableux sont prolongés sur l'île de Petit-Bassam, au-delà de la lagune, par des "formations fluvio-lagunaires" avec lesquelles elles forment une zone inconvenablement qualifiée de "bas plateaux" par Tastet ; ces deux unités forment ainsi l'un des ensembles géomorphologiques de l'agglomération. De faible altitude (8 à 12 mètres), ces formations, sablo-argileuses, se présentent comme des bandes massives, séparées entre elles par des zones basses marécageuses, des bras lagunaires ou des lacs de directions préférentielles N.S. ou E.O. (38). Elles se terminent sur la lagune par une pente assez brusque de 2 à 6

36 Dubresson A. : *Industrialisation et urbanisation en Côte d'Ivoire*, thèse de Doctorat ès Lettres, Université de Paris X-Nanterre, 1988.

37 Ouérin-Villeaubreil G., 1962, cité par J.P. Tastet, 1971.

38 Tastet op. cit.

mètres de dénivelé. D'où, se sont développés des sols podzoliques à alios et à végétation de savane, des vasières à sols hydromorphes et à forêt marécageuse ou encore des mangroves à palétuviers.

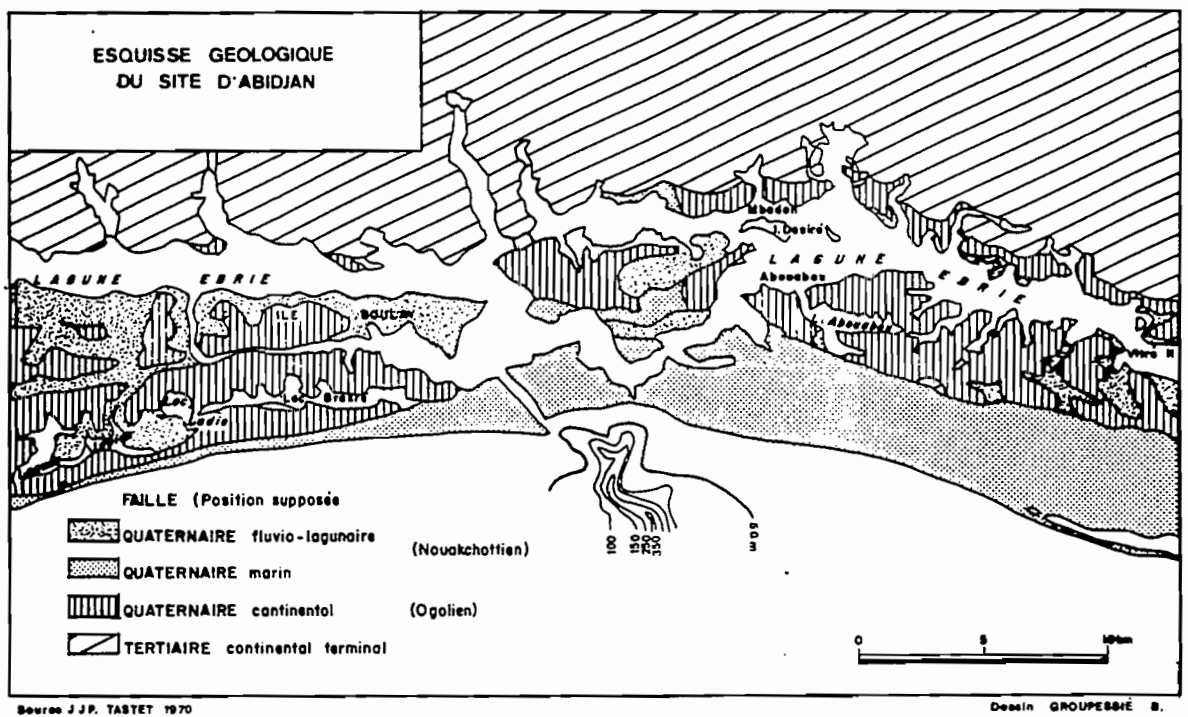
Le quartier Zoé-Bruno, dans la commune de Koumassi, est l'une des nombreuses concentrations d'habitat précaire qui se succèdent sur ces étendues de sable argileux et de vase, depuis le début des années 1960. Il est aussi l'un des groupements issus du déguerpissement qui avait précédé la création de la zone industrielle de Koumassi, en 1964. Zoé-Bruno son fondateur appartient à la vague des habitants délogés de leurs baraques pour les besoins de l'industrie. Ainsi le quartier est lié à la zone industrielle par son histoire, comme le sont le canal, puis le complexe industrialo-portuaire et Vridi-Canal, ainsi que Zimbabwe.

La situation et le site de ce quartier rappellent à tous égards ceux de Zimbabwe. Non identifié par les services de la statistique jusqu'en 1975, le quartier s'étend sur l'aire d'un triangle d'une trentaine d'hectares, à l'extrémité Sud de la zone industrielle de Koumassi. Il est bordé sur ses côtés Nord et Ouest par les établissements industriels, et ouvert sur la lagune par la pointe Sud-Est. La population de 900 habitants en 1975, approche les 7 000 habitants depuis 1985 ; alors que la densité moyenne à l'hectare oscille autour de 180 personnes. En 1979, les nouveaux venus dans ce quartier avaient "préféré" l'emprise de la ligne à haute tension, un peu en retrait des terrains marécageux de la façade lagunaire. Mais en 1989, chassés par les travaux de construction de la voie express reliant Koumassi Nord-Est au boulevard Giscard, une majorité de ces habitants se replia alors sur les interstices marécageux, inoccupés, à l'intérieur du quartier. Bien que minces et coûteuses à exploiter, des possibilités d'accueil de nouveaux venus existent. Le quartier n'a pas franchement les "pieds dans l'eau", et il est encore possible d'installer quelques plus nécessaires en bordure de lagune, à charge pour ces derniers de débarrasser le littoral lagunaire des tas d'immondices amassés en maints endroits, sur sa longueur. Les constructeurs les

moins chanceux devront essayer de récupérer quelques mètres carrés sur la lagune, par assèchement des eaux du rivage à l'aide de dépôts d'ordures et de toutes sortes de déchets.

Quittons le Sud des ponts de franchissement de la Lagune Ebrié. Les autres quartiers se sont constitués au Nord, à l'Est et à l'Ouest de celle-ci, sur des plateaux aux altitudes modestes, de 40 à 110 mètres, taillés dans une masse d'argile et de sable mio-pliocènes. Entaillés par des vallées profondes, ils sont le plus souvent limités par un véritable escarpement sur la rive Nord des lagunes.

FIGURE 6



2 - Les quartiers des talwegs et des escarpements de Cocody

Dans la commune de Cocody, le quartier Blingué étale ses trois blocs constitutifs sous une forêt de bananiers et de plantes florales, le long des versants plus ou moins escarpés d'une vallée, elle-même jonchée de baraques et de cases en banco. L'ensemble couvre une superficie de 25 hectares. En 1987, l'AUA y a dénombré 3 662 habitants répartis au sein de 566 ménages. Ce site accidenté est une délimitation naturelle des quartiers de l'Université et des résidences somptueuses de Cocody (à l'Ouest de la commune) d'une part, et de la Riviera à l'Est, d'autre part. Le quartier ourle donc ces deux ensembles, aux populations très demandeuses de main-d'oeuvre domestique. Le noyau d'origine, le bloc I (1950), était un campement de maraîchers maliens ainsi que de manoeuvres agricoles, ivoiriens et burkinabè ; tous ayant été attirés par le marché des vivriers et les plantations villageoises ébrié (39). Le premier changement d'échelle intervient au tournant des années 1970, à l'occasion des opérations de déguerpissement dirigées contre plusieurs autres campements et quartiers, tels Danga et Gobélé. Les manoeuvres agricoles et les maraîchers font preuve de solidarité à l'égard des déguerpis ; ils en accueillent quelques familles. Le mouvement d'accueil ainsi amorcé ouvre le campement à d'autres vagues d'arrivants, poussés par les pressions soutenues de l'Administration sur d'autres établissements du même genre. Certaines arrivées sont cependant le résultat de migrations passives (Cf. infra.). Les blocs II et III se constituent quasiment simultanément, vers le milieu des années soixante-dix, en même temps que la construction de la Riviera Africaine. Tous deux se gonflent de nouveaux flux de migrants, à mesure que l'Etat récupère des terrains précédemment investis de baraques. Mais il est important de préciser que ces blocs sont des entités distinctes les unes des autres : le bloc II sis au fond de la vallée,

39 SEMA : *Etude socio-économique préparatoire à l'urbanisation de la plate-forme d'Anono* ; Abidjan, 1967.

dans le prolongement du bloc I, n'est, pas plus que le bloc III, l'extension naturelle du bloc I (Cf. infra).

Les possibilités d'extension sont limitées pour l'ensemble du quartier, à cause des accidents topographiques d'une part, des installations universitaires (campus, Ecole Normale Supérieure) et résidentielles, d'autre part. Le bloc I qui est adossé à une paroi de formation latéritique, ne dispose d'aucune "réserve foncière", sauf à escalader le talus et empiéter sur le domaine de l'Université : c'est du reste la solution adoptée par quelques habitants, surtout ceux qui s'adonnent à la vente de plats cuisinés ou gèrent une échoppe (Cf. infra.). Bloc III qui ourle la résidence privée de la "première Dame" du pays, lui, n'a en "réserve", qu'une étroite bande de terrain sur un sol hydromorphe, partiellement consacrée au maraîchage. Des travaux de remblai y seront indispensables avant toute implantation. Cette bande a un inconvénient : les inondations pendant l'hivernage. Sur une autre bande rectangulaire, s'étirant de la liaison routière aux tours et villas de la Riviera, le bloc II peut encore accueillir quelques constructions ; la pente y est moins escarpée. Depuis 1987, le démantèlement de ce quartier est à l'ordre du jour, selon une décision (non écrite) du président de la République (40). Le demi-millier de ménages qui y vit doit être transféré sur un nouveau site, à quelques 6 à 7 kilomètres plus loin, dans la commune d'Abobo. Mais cette décision attend toujours sa concrétisation (41).

En amont de Blingué, Gobélé aligne ses baraques de part et d'autre d'une ligne d'écoulement délimitant le sous-quartier des Deux-Plateaux à l'Ouest, et celui d'Attogban, à l'Est. Ici, de nombreuses baraques sont adossées aux parois des talus ; d'autres ont regagné les hauteurs, mais elles en occupent surtout les pentes raides et ravinées. Ce quartier de Gobélé est la relique du Grand Gobélé

40 Entretien DCGTX, Avril 1987.

41 Yapi-Diahou A. Nationalités, ethnies, emplois et bidonvilles à Abidjan ; la questions des facteurs et des déterminants, in *"Maîtriser le Développement Urbain en Afrique Sub-Saharienne"*, actes du colloque international de Ouagadougou, CNRS-ORSTOM, 1991.

progressivement démantelé au profit de grands équipements ainsi que du quartier résidentiel des Deux-Plateaux. Sur les 23 hectares qu'il occupe, environ un millier de personnes avait été recensés en 1985 ; la densité de peuplement, 40 hab/ha, est la plus faible dans les huit quartiers étudiés. Gobélé n'a quasiment plus de territoire à conquérir, en dehors d'une étroite friche, en direction de Blingué, lui-même bloqué par divers équipements. Pour gagner quelques mètres carrés sur les parois de latérite qui l'enserme dans la vallée, le quartier empiète sur des lots de particuliers. Mais une telle audace peut être chèrement payée, par exemple la démolition de la dernière reconstitution, alors que les terrains virtuellement colonisables se raréfient. Densifier en resserrant les baraques semble être l'unique moyen de répondre à sa croissance interne. La faible densité l'y autorise.

Washington est le troisième établissement étudié dans la commune de Cocody. Petit campement de citadins d'ethnie Baoulé en 1941, Washington, de son vrai nom "Lycée technique village", est une survivance des premières générations de concentrations précaires d'Abidjan. Mais c'est au début des années soixante qu'il amorce son essor, lorsque s'affirme peu à peu la fonction résidentielle de sa commune d'attache. Ourlant le Lycée technique au Sud, les Deux-Plateaux à l'Est, il est limité au Nord et à l'Ouest par la Gendarmerie d'Agban et le quartier des "220 logements" : il est distinct de ces deux quartiers par l'échangeur de la voie Ouest-Est et le boulevard du Général de Gaulle. Le quartier s'étend sur une quarantaine d'hectares aujourd'hui, après avoir été amputé d'une partie de son territoire en 1986. Washington, à l'instar de Gobélé, eut une existence mouvementée, puisque démolie puis reconstituée quatre fois, depuis 1972. Son site très accidenté rappelle celui de Gobélé. Ainsi un premier alignement de baraques adossé à un talus d'environ 30 mètres de dénivelé longe le collecteur récemment construit entre Adjamé et Cocody. Sur les pentes et les terrains plans, s'étend un deuxième alignement, plus densément peuplé. En 1985, sa population était de 5 000 habitants environ. Sa

densité, 96,7 habitants à l'hectare, en fait un quartier moyennement peuplé, parmi ceux étudiés ici. Mais ces données ont certainement changé à la hausse, comme dans les autres cas, malgré le déguerpissement partiel qui l'a affecté en 1986. Depuis cette opération, le quartier ne dispose d'aucune disponibilité foncière pour s'étendre. Les tentatives effectuées en 1986, par quelques victimes des grandes infrastructures, pour reconstruire leur baraque sous les lignes à haute tension de l'ex-EECI, n'ont pas résisté aux réactions immédiates de cette société. Comme condamnées à vivre dans l'habitat précaire, ces franges de populations confrontées à la raréfaction des terrains des sites accidentés, ne se résignent pas à la crise des "places". L'impératif du logement impose des adaptations, face à l'évolution spatiale urbaine. "Adjamé compensation", aux Deux-Plateaux et Dépôt III-IV à Yopougon, offrent deux exemples de cette évolution. Ces deux quartiers symbolisent les nouvelles conquêtes territoriales de l'habitat précaire.

3 - L'habitat précaire à l'assaut des lotissements officiels

"Adjamé Compensation" est le dernier quartier étudié, dans la commune de Cocody. Il éparpille ses baraques sur près de 75 hectares, au Nord des Deux-Plateaux, entre le zoo et la Gendarmerie d'Agban, d'une part, et la route du zoo et la résidence du même nom, d'autre part. Ici, les baraques ont pris possession d'un lotissement qui ne leur sera jamais destiné : comme dans toutes les opérations similaires, ce type de construction ne figure dans aucun cahier des charges. Ce lotissement entièrement équipé en eau, électricité, et d'une voirie digne des Deux-Plateaux, a été mis en oeuvre par la SETU en 1982, grâce à des crédits publics. Il est destiné aux autochtones Ebrié du village d'Adjamé ; celui-ci étant promis à un

déplacement, car situé sur le tracé du projet de Voie Triomphale (42). Les attributaires des lots sont définitivement connus depuis la fin des travaux d'aménagement. La présence des baraques est tout simplement l'expression de "la gentillesse des propriétaires de lots". Ceux-ci pour "dépanner" un camarade ou un ami, acceptent de lui "prêter" leur lot pour construire quelque "petite maison en bois, en attendant". Mais le statut de propriété privée des lots ne dispense nullement l'Etat d'intervenir, pour exiger le respect des clauses du cahier des charges. Toutefois, même réelle et persistante, la pression de l'Etat, soucieux de défendre ses normes de construction, parvient difficilement à dissuader les "gentils prêteurs", de sorte que les baraques résistent aux assauts des bulldozers, quelquefois avec la tolérance et même le concours des autorités administratives. Ainsi les lots attribués en propriété privée tendent à devenir des terrains favorables à des implantations de baraques. Cette "invasion" des lots privés, régulièrement attribués, est un phénomène plus marqué dans la commune de Koumassi : les baraques retrouvent leurs droits sur les zones du campement récemment remblayées ; les plus anciens lotissements de la SETU sont depuis des années le site de nombreuses petites concentrations (43).

L'Etat lui-même n'est pas épargné par ce mouvement de "colonisation" des lotissements officiels par l'habitat précaire. Sur la Zone Industrielle du Banco Nord, le quartier Dépôt III-IV rebaptisé "Nanan Kouassi N'goh", en 1989, occupe un îlot de 36,45 hectares du domaine privé de l'Etat. Si les constructeurs de baraques n'ont pas ouvert de négociations avec l'Etat ou les organismes publics attributaires des terrains occupés, leur installation sur ces lieux n'est pas moins tolérée par les collectivités publiques (Cf. infra). La population de cet ensemble, fortement sous-estimée en 1985 (419 habitants répartis dans 73 ménages), dépasse 3 000

42 AURA, 1969, op. cit. ; Armand M. : *Abidjan, structures urbaines et différenciation sociales*, thèse de 3^e cycle, Université de Marseille II, 1984.

43 Voir A. Manou-Savina, 1985 ; A. Yapi-Diahou, 1986 ; 1987 ; 1990 ; AUA, 1990.

habitants en 1990 (AUA). L'extension du quartier ne bute sur aucun obstacle naturel ; elle est cependant conditionnée par deux données essentielles : la capacité de mise en valeur des lots par les organismes attributaires et le rythme de celle-ci. A l'instar du quartier Zoé-Bruno où la case du fondateur sert de catalyseur du développement, ici ce sont les cases d'un négociant en kola et d'un mécanicien qui jouèrent ce rôle, dès la fermeture du chantier de la Zone Industrielle, en 1972. Mais en fait le peuplement ne s'accélère qu'au début des années quatre-vingt (44).

Ainsi, à mesure que les sites "impropres" à l'urbanisation se raréfient, par suite des efforts d'aménagement et d'équipement, les baraques se déplacent sur les nouveaux terrains assainis, profitant des longs décalages qui séparent l'attribution des parcelles de terrain à la mise en valeur de celles-ci. Cet habitat a perdu ses terrains d'accueil "naturels" que constituaient les sites accidentés, marécageux ou non, délaissés par les planificateurs et les aménageurs, pour des motifs d'ordre financier : coûts d'aménagement élevés. Cette nouvelle donne introduit d'autres contraintes de localisation, et appelle donc un élargissement des critères de classification. La loi de l'offre et de la demande, donc du marché, semble être un facteur décisif de localisation, si l'on se réfère aux exemples de Dépôt III-IV et Zimbabwe et d'Adjamé Compensation. Or dans deux des cas, il s'agit d'une disponibilité artificielle née des difficultés financières des attributaires. La logique du marché, en imposant le gel de la mise en valeur "normative" des terrains libérés de l'emprise du droit coutumier, ou du sous-équipement, ouvre ces derniers à l'habitat précaire.

Cette situation n'est pas spécifique à l'habitat précaire abidjanais. A Caracas (Vénézuëla), les "*barrios*" (bidonvilles) dispersés dans toute la ville et son pourtour (...) ont en commun l'illégalité de leur fondation sur des terrains appartenant soit à l'Etat, soit des particuliers (Bonney, 1989). D'après Sach, les

44 Yapi-Diahou A. Dépôt III-IV : conflits et alliances urbaines dans un quartier d'Abidjan in *Politique Africaine* n° 24.

bidonvilles paulista (Brésil) qui, avant 1974, occupaient des terrains appartenant à des particuliers (55,9%) ou des terrains publics, surgissent depuis cette date sur des "*aires institutionnelles*" de lotissement de la périphérie. Les favelados s'installent de préférence sur des terrains publics qui leur assurent une relative sécurité d'occupation et permettent de créer des agglomérations plus grandes, ce qui confère à la favela un pouvoir pour négocier plus important" (Sach, 1989).

Ce type d'installation modifie la problématique de l'habitat précaire. Les termes de la légalité ou de son contraire, l'illégalité, question posée par Haeringer en 1967 redeviennent d'actualité. En effet, les terrains frappés "*d'illégalité absolue*" sont quasiment inexistantes : les concentrations d'habitat précaire naissent ou perdurent sur des terrains immatriculés, lotis pour la plupart, et dont les lots sont concédés selon les procédures admises. Aujourd'hui, en 1993, les collectivités publiques, Etat ou municipalités, n'ont plus souvent le paravent de l'insalubrité ou de l'insécurité due aux accidents de la topographie, pour justifier les opérations de démolition dont furent victimes de nombreux quartiers. Rien n'est plus complexe pour l'Etat (Cf. infra.), qui doit faire face à trois exigences, du reste interactives. Il a l'obligation de défendre sa réglementation sur tous les lotissements où, au viol des droits des attributaires, s'ajoute l'inobservance des normes de construction imposées. Ce faisant, il lui faut trouver des solutions à la crise du logement ; et enfin, dégager les moyens pour contenir le développement de cet habitat sur son propre domaine.

Quels sont les moyens que l'Etat doit imaginer et mettre en oeuvre pour faire respecter les règlements dans les lotissements, s'il veut éviter de déclasser des zones déjà affectées (zones d'activités, zones de servitudes de grandes infrastructures) et sauvegarder la cohérence de ses plans ? Tel est le défi permanent lancé à l'Etat, et duquel le développement de l'habitat précaire, ressort comme une préoccupation constante pour les Pouvoirs Publics. Mais avant d'examiner les solutions mises en oeuvre, voyons comment l'Etat et les différents protagonistes du

développement urbain appréhendent ce développement de l'habitat précaire.

IV - L'HABITAT PRECAIRE, UNE PREOCCUPATION PLANETAIRE

Permanent dans la capitale, mobile et d'une capacité d'adaptation étonnante, l'habitat précaire est une préoccupation constante dans de nombreux milieux : constructeurs, propriétaires fonciers, collectivités publiques, Etat, municipalités, chercheurs, institutions internationales.

1 - L'habitat précaire, dans les études et le discours en Côte-d'Ivoire

Par rapport à son ancienneté et à sa solide implantation dans la ville, cet habitat fut l'objet d'un intérêt tardif dans les milieux locaux de la recherche scientifique. Certes, comme nous l'avons vu, une multitude de travaux lui consacrent des écrits (45), depuis les années soixante, mais il n'est pas l'objet central des préoccupations des auteurs.

- Un thème d'étude affiché à partir de 1980.

Les premières recherches systématiques consacrées à cette composante de l'habitat non planifié datent des années quatre-vingt, avec la remarquable contribution de Bonnassieux sur Vridi-Canal. Outre les origines du quartier, on y découvre les différentes phases de peuplement et surtout l'amorce des modifications de la structure des nationalités ; le tout, dans une étroite

45 Voir Haeringer P., 1969 à 1976 op. cit. ; Deniel R. *De la savane à la ville*, Aubier, coll. tiers monde et développement, Paris, 1968 ; Fadeuilhe, 1970.

interdépendance avec l'histoire économique du premier port ivoirien. Par ailleurs, face au dénuement en infrastructures, en services sociaux, les initiatives populaires se multiplient pour assurer l'approvisionnement du quartier en eau potable, en électricité, le plus souvent en mobilisant des sommes d'argent considérables. De tels engagements ne sont possibles que dans le cadre d'une société locale hiérarchisée tant socialement que par les revenus. Les réseaux de solidarité qui émergent et canalisent la population constituent également une révélation de cette étude ; ceux-ci servant en général de paravents contre la progression de la pauvreté et de la précarité induites par la "conjoncture". Ces réseaux sont canalisés par un comité, lequel s'impose comme l'interlocuteur du quartier, devant les instances officielles, afin de négocier le devenir de Vridi-Canal. Derrière les simplifications prônées par le discours officiel, c'est en définitive un milieu complexe que Bonnassieux révèle. Les autres quartiers connaissent-ils des évolutions comparables à celles de Vridi-Canal ?

Les études officielles sur l'habitat précaire n'offrent que des moyens limités pour y répondre, surtout s'agissant des mécanismes de mise en place ou du fonctionnement des concentrations considérées. Ce qui s'explique par le fait que ces études viennent toujours en prélude à des projets d'aménagement, nécessitant la réquisition des aires étudiées. Lors de ces enquêtes, l'accent est mis sur les origines territoriales et ethniques, la durée du séjour au lieu d'enquête, les structures des ménages, les activités exercées et les lieux de travail, enfin et surtout, les revenus. Les données collectées sont dans l'ensemble dignes d'intérêt, bien que dans le traitement, la place de choix ne soit pas généralement à l'analyse. D'où certains de ces travaux s'apparentent à de simples opérations de comptage de propriétaires de baraques (46). Il faut se reporter aux préoccupations du commanditaire, l'Etat, pour

46 Voir toutes les séries d'enquêtes socio-économiques réalisées par les différents bureaux d'études publics ou assimilés depuis le BNETD-AURA jusqu'à l'actuels DCGTX-AUA en passant par le BCET.

expliquer ces démarches très sommaires : identifier les populations considérées en vue de déterminer les superficies de terrains immédiatement nécessaires, capables de contenir les victimes des projets à réaliser (Cf. supra). En effet le recasement des déguerpis de l'habitat précaire a toujours été une constante de la pratique de l'Etat, et cela depuis l'époque coloniale. Il s'agit pour celui-ci de faire l'économie de conflits sociaux que pourrait engendrer tout déguerpissement sans contrepartie, fut-elle symbolique. Aussi les plates formes de recasement profiteront-elles avant tout aux nationaux, alors que ceux-ci sont demeurés longtemps minoritaires dans ces quartiers (47). Ces travaux officiels constituent néanmoins de précieux outils de suivi des quartiers concernés, mais également des préoccupations et attitudes des Pouvoirs publics.

- Concentrations "de migrants, de déguerpis, et de la pègre".

Le développement de l'habitat précaire a toujours intéressé la presse gouvernementale, l'écho du discours des dirigeants politiques ivoiriens. Pendant longtemps sa contribution à la connaissance de ce phénomène consista, pour l'essentiel, à justifier la pression constante de l'Etat contre l'habitat précaire. Les enquêtes préliminaires, les plans et projets d'aménagement, les discours et déclarations des politiciens offrirent le matériau. Jusqu'à la fin des années soixante dix la presse écrite ne voit dans cet habitat que des concentrations "d'Etrangers". Pour le ministre de la Construction, en 1967, cet habitat est une conséquence de *"la crise du logement, qui affecte les catégories défavorisées"* (48). En 1973, on découvre avec les autorités, *"des lieux d'accueil de migrants ruraux, pauvres, non formés aux habitudes de la vie en milieu urbain"* (49).

47 Yapi-Diahou A. 1991, op. cit.

48 Fraternité Matin, 8 décembre 1967, Déclaration du ministre délégué à la construction et à l'urbanisme.

49 Lebbe Th. A., Politique de Logement à Abidjan, *Chambre d'Industrie de Côte d'Ivoire*, Février 1973.

En 1975, le développement de ces quartiers est lié à "l'afflux soudain de déguerpis chassés... par la création de quartiers neufs", si l'on en croit toujours les journalistes. La presse gouvernementale, traitant le cas d'Abobo, pointe du doigt ces déguerpis, dont "l'insouciance", selon elle, constitue autant une cause de l'essor de cet habitat que des malheurs des habitants : *"ayant dû abandonner les cabanes sommaires qu'ils occupaient par exemple à Koumassi poto-poto, ils s'en allaient investir de nouveaux terrains sans même s'interroger sur les conséquences possibles de la prochaine saison des pluies. Dès les premières averses, ce fut le drame : baraques s'effondrant la nuit sur leurs occupants, toits arrachés, noyades et autres horreurs"* (50). Les "dramas d'Abobo" comme ceux des autres quartiers sont le résultat de l'insouciance de ces habitants, qui *"n'ont jamais voulu entendre les avertissements des autorités concernant l'insalubrité de leurs abris et la nécessité de se plier à une certaine discipline..."*. Ces caractérisations sont identiques à celles que rapportent plusieurs auteurs à propos des bidonvilles et des taudis dans les villes du tiers monde comme celles des pays industrialisés. D'après Lewis, pour les gens de San Juan (Porto Rico), la Esmeralda a mauvaise réputation. On considère que c'est l'abri des meurtriers, des drogués, des voleurs et des prostituées" (Lewis, 1969). C. Abrams rappelle qu'au tournant du siècle en Angleterre, une bonne part de la population s'accrochait à l'idée que les taudis étaient causés par leurs occupants, qu'ils étaient le refuge des irresponsables, des alcooliques et des criminels" (51).

Mais comment parvenir à sortir ces concentrations de l'isolement juridique ou du dénuement en infrastructures et services de base ? La presse, et avec elle une certaine opinion, n'offrent d'autre voie que le démantèlement de ces quartiers, ce qui aboutirait "à expulser" leurs habitants. Mais où iraient tous ces "étrangers", ces "pauvres", "ces migrants ruraux et autres déguerpis", après leur

50 Abidjan 75, cité africaine de l'an 2 000 *Fraternité Matin*, Janvier 1975.

51 The Victorian slum : an enduring myth ? *Annals of the association of american geographer*, vol 66 n° 2, 1976.

expulsion ? A quelles formes d'utilisation seraient affectées les étendues de marécages ou des pentes et talwegs ainsi délaissées ? Faute de poser clairement ces questions, il n'y eut pas de réponse nette jusqu'au début des années quatre-vingt (52). Les adeptes de mesures radicales contre cet habitat s'accrochent pour l'essentiel, à deux types de motivations, l'un d'ordre sécuritaire, l'autre tient à des raisons esthétiques et idéologiques. De tout temps l'on a associé à l'existence de ces quartiers, la montée et la manifestation à grande échelle de toutes les déviances sociales évoquées sous les termes du banditisme ou de la délinquance. Aussi la radicalisation est perçue comme l'attitude appropriée, pour décourager les promoteurs et les occupants de telles concentrations. Ce faisant, la presse ne manque pas de qualificatifs pour caractériser ces quartiers comme "*des nids de truands et de voleurs*", des "*repaires de bandits*". Il est en outre reproché à ces établissements de donner une image hideuse et négative de la capitale économique : l'habitat précaire ne rentre dans aucune norme, technique ou architecturale, conforme à celles en vigueur, et donc à l'image de la ville telle que voulue par les pouvoirs publics. Le discours officiel laisse apparaître une indifférence générale sur l'insécurité et les maladies auxquelles le dénuement de ces quartiers, en infrastructures, en services de base, et en équipements sociaux, condamne une fraction de 15 à 20% de la population abidjanaise. Ainsi de même que le colonisateur, pour les besoins de sa sécurité, adopta un urbanisme ségrégationniste (fondé sur la stratification sociale et économique), les dirigeants ivoiriens, par la presse interposée, tendent à cultiver la même idéologie: celle du rejet, et de l'exclusion par des critères économiques, des préoccupations de stratégies politiques. Mais les débuts de l'urbanisation sont loin, et la masse de population à déplacer éventuellement se compte désormais par dizaines de milliers dans l'agglomération. Par ailleurs, la plupart des habitants visés sont des travailleurs. Des effets perturbateurs de toute

52 En effet la presse semble moins agressive depuis. A travers certains articles "risqués", quelques journalistes se montrent de plus en plus interrogatifs, par exemple sur les origines de cet habitat "peu honorable", mais qui perdure.

radicalisation sur l'économie urbaine, sans négliger les tensions sociales qui peuvent en découler ne sont pas à exclure. Les dirigeants de l'Etat peuvent-ils sévir, au nom du droit, et engager l'épreuve sans heurter la méfiance des milieux économiques locaux ou des bailleurs de fonds internationaux ? D'autant que depuis l'indépendance, ces mêmes dirigeants ayant opté pour le libéralisme économique, s'efforcent d'attirer les investisseurs étranger afin d'accélérer l'intégration de l'économie ivoirienne dans le courant des échanges internationaux. Or la montée de la pauvreté et le développement corrélatif des formes d'habitat non planifié précaire dans les villes du tiers monde sont appréhendées comme générateurs de déséquilibres et perturbateurs de l'ordre capitaliste dominant. Dès lors la lutte contre la pauvreté et l'habitat précaire qui en est son expression spatiale visible devient une préoccupation planétaire.

2 - La communauté internationale : la prise de conscience

- S'engager sur le terrain.

La communauté internationale n'en reste pas aux mots, d'après Granotier, dont la contribution sur les bidonvilles établit, par ailleurs, une synthèse des engagements des organismes de coopération sur le sujet abordé ici. Aussi devons-nous aux travaux de cet auteur, certains points du développement qui suit ; celui-ci privilégiant la perspective chronologique : les réalisations feront l'objet d'un chapitre à part. Par quelques opérations d'aménagement foncier et/ou immobilier dans un certain nombre d'agglomérations, la communauté internationale donne un début de réponse à l'essor de l'habitat précaire. Dakar et Nairobi en Afrique, et Manille en Asie du Sud-Est bénéficièrent de ces interventions, financées par des crédits de la Banque Mondiale (53). Ces réalisations seront précédées de la création par l'ONU, d'un organisme d'intervention, l'UNCHBP (54). Instrument de coopération multilatérale, actif dans le domaine de l'assistance technique en matière d'habitat, c'est grâce à son action que l'opinion mondiale commencera à prendre conscience de la prolifération des bidonvilles dans les villes du tiers monde. Il y contribuera notamment par l'organisation de séminaires, conférences et colloques, intéressant tous les continents de la planète. Un jalon important fut le Séminaire interrégional sur "l'amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementées", qui eut lieu en février 1970 à Medellín, en Colombie (55). Cette réunion d'experts et de décideurs, souligne le rôle économique des zones de taudis et autres bidonvilles : "concentration de consommateur, accueil de certaines franges d'activités. Les

53 Bernard Granotier : *La planète des bidonvilles*, Ed. Seuil, Paris 1980.

54 Centre des Nations unies pour l'habitation, la construction et la planification.

55 L'Algérie, le Ghana, Madagascar, le Maroc, Maurice et le Sénégal sont les pays africains participants. La CEA y participe également. Voir ONU : *amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementé*, New York, 1972.

participants admettent l'idée selon laquelle les habitants des zones considérées ont un sens élevé de la vie en commun, et une ambition d'améliorer leur sort qu'il est souvent difficile d'égaliser". Ils recommandent déjà l'autoconstruction, comme alternative à la politique du bulldozer : celle-ci devant être utilisée tant pour la construction des logements que des installations des services publics et autres améliorations collectives. Si ce mode d'intervention requiert la mobilisation des populations, la participation de la communauté internationale apparaît comme une condition de la réussite de cette orientation. La conférence de Vancouver, en juin 1976, attira plus fortement encore la conscience mondiale sur le sujet, comme le fit récemment celle de Rio, sur le thème de l'environnement. Pendant dix jours décideurs et spécialistes venus de 131 pays, soit environ 10 000 personnes, se penchèrent sous l'égide de la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, "HABITAT", sur l'état de santé des villes, avec une attention particulière pour les secteurs pauvres en milieu urbain dans le tiers monde. Les travaux aboutirent à un consensus international autour de trois textes fondamentaux. Sans minimiser la portée de la déclaration de principes fixant les objectifs à atteindre, les documents les plus consistants furent les "Recommandations concernant les mesures à prendre à l'échelon national", et le dernier texte intitulé "Programmes pour la Coopération Internationale". Ainsi, dans la suite logique plusieurs de ces recommandations mentionnent clairement "l'auto-construction assistée" comme le principal remède pour combattre l'extension des colonies de squatters. Le dernier texte fixe une série d'objectifs : appui de la communauté internationale aux efforts déployés par les pays pauvres, promotion d'une conception globale et intégrée des établissements humains pour éviter l'émiettement des ressources, renforcement de la coopération Sud-Sud entre pays en développement, mise au point de nouveaux aménagements institutionnels pour prolonger l'impulsion de Vancouver. On verra plus loin que la mise en oeuvre de ces recommandations va aboutir à un véritable "droit d'ingérence

urbaine", modulable selon les cas, dans de nombreux pays sous-développés.

Au lendemain de la Conférence, l'ONU procéda à une réorganisation indispensable de ses structures, afin d'adapter son intervention à l'ampleur et à la complexité du problème de l'habitat précaire. L'ancien comité de l'habitation, de la construction et de la planification devint "Commission des établissements humains", avec mandat de définir les orientations mondiales pour l'habitat et la coopération internationale en matière d'établissements humains. L'ancien UNCHBP fut remplacé par un nouveau secrétariat permanent transféré de New-York à Nairobi, sous la dénomination de "HABITAT", Centre des établissements humains ou UNCHS.

La pauvreté urbaine ayant des imbrications multiples, les recommandations pour la combattre dépassent, au niveau de la mise en oeuvre, les structures de l'UNCHS qui, du reste n'a qu'une compétence globale. Sur le terrain, d'autres organismes spécialisés de l'ONU (l'UNICEF, l'OMS, le PNUD, le BIT, etc.) concourent à la réalisation de certains objectifs ; chacun intervenant dans son champ de compétence spécialisée.

La coopération bilatérale, s'empare du problème avec plus ou moins de vigueur. Et quelques gouvernements initient ou soutiennent des projets d'aménagement touchant directement les populations de l'habitat précaire (GTZ allemande à Dakar, Pays Bas à Ouagadougou, RHUDO américain et FAC français à Abidjan, etc.). En fait cette coopération a parfois devancé les organismes multilatéraux. Nerfin rapporte dans un article, les exemples d'intervention de la *Commonwealth Development Corporation*, ou celles de la *Commonwealth Building Society* britanniques, respectivement au Ghana et au Nigéria, et en Zambie. Dans les pays francophones, les aides des anciennes CCFOM et CCCE et du FAC, sont suffisamment abordées pour qu'il soit utile d'y revenir ici. Mais cette aide bilatérale consacrée au financement des programmes publics ne toucha partout qu'une minorité

de citadins, celle capable de payer ou qui présente des garanties de revenus : ce fut le cas des fonctionnaires (56). Il en résultat donc l'exclusion des autres, et le développement de diverses forme d'habitat non planifié. C'est vers ces formes "hors normes" que tente désormais de s'orienter la coopération bilatérale.

3 - Mobilisation scientifique pour la connaissance de l'habitat non planifié

- Sortir des sentiers battus.

L'intérêt grandissant porté à l'habitat précaire dans les villes du tiers monde s'inscrit dans le prolongement des débats et courants d'analyses suscités par le développement de la pauvreté dans les pays industrialisés, en particulier aux Etats-Unis du début du siècle aux années 1960-1970.

Au début du siècle, le développement de la pauvreté aux Etats-Unis fait l'objet de nombreuses recherches sociologiques. Chicago qui est l'une des villes les plus touchées par la pauvreté urbaine est alors un terrain de recherche privilégiée. L'école de Chicago propose une analyse globale de la ville qui se fonde sur une représentation plus positive. Cette perception se démarque de la vision binaire de la société, qui avait cours au XIX siècle, par laquelle on opposait les communautés rurales porteuses de valeurs solidaires, et les villes, qui de par la croissante différenciation des rôles sociaux et de la division du travail, aurait été porteuse d'anomalie, c'est-à-dire d'une perte de valeurs (57).

56 Nerfin M. : Pour une politique de l'habitat en Afrique, *Revue Tiers-Monde*, T VI, n°24, oct-déc. 1965.

57 Néanmoins, le choix systématique, par les sociologues de Chicago, des quartiers les plus déshérités de leur ville comme terrains d'études est venu renforcer l'image négative de la pauvreté urbaine.

L'influence de cette perception péjorative des citadins pauvres a perduré jusqu'à la forte pression de l'urbanisation dans les pays du tiers monde de fortes concentrations de populations, et au développement des taudis et des bidonvilles. Du ghetto de New-york ou des "Slums" de Chicago aux formes de logement populaire du tiers monde, la comparaison est facile, d'autant qu'une analyse péjorative est conforme à la répulsion des élites intellectuelles et de la classe moyenne vis à vis des plus pauvres.

A partir des années 1950 cependant, la perception négative de la ville et de la pauvreté, sera progressivement remis en question, à la suite d'études de terrain menées essentiellement en Amérique latine (O. Lewis), donc du champs d'influence des Etats Unis. Plusieurs auteurs (C.Abrams ; O. Lewis ; J. F. Turner) vont permettre de voir les nouveaux citadins pauvres non plus comme des marginaux instables et déviants, mais comme des familles stables et obéissant à des mécanismes élémentaires de solidarité, intégré dans leur environnement et dans le socio-système urbain.

Oscar Lewis en particulier, rallume le débat contradictoire sur la pauvreté urbaine, avec la notion de la "*culture de pauvreté*", qu'il suggère pour la première dans son livre, *Five Families : Mexican Case Studies in the Culture of poverty* (1959). Le concept de la "*culture de pauvreté*", nous le verrons plus loin, aura une très grande influence sur les analyses ultérieurs, même chez ses adversaires. Il se caractérise par une prétention universelle, laquelle résulte des conditions de son apparition et de son développement. Lewis laisse entendre que "*la culture de pauvreté transcende les différences régionales et nationales, l'opposition ville-campagne (...)*. Ainsi "*on peut l'étudier dans les meilleures conditions dans les taudis urbains ou ruraux...*" ; C'est l'affirmation du continuum rural-urbain.

Lewis définit la culture de pauvreté comme étant *"tout un mode de vie"* qui se perpétue, avec un fort potentiel de protestation, caractéristique de certains individus dans certaines communautés dans le système social et économique en vigueur. Ainsi selon Lewis, l'une des caractéristiques cruciales de la culture de pauvreté réside dans l'absence de participation effective et d'intégration des pauvres aux grandes institutions de la société dans son ensemble.

Au niveau de la communauté, la culture de la pauvreté se caractérise par de misérables conditions de logement, les gens vivent entassés.

Les gens qui possèdent cette culture ne sont guère producteurs de richesses et reçoivent très peu en retour. Ils ont un bas niveau de culture et d'instruction, ne sont généralement pas syndiqués, ni affiliés à des partis politiques. Ils ne participent généralement pas au fonctionnement des organismes nationaux de sécurité sociale et n'utilisent que très peu de banques, les hôpitaux, les grands magasins, les musées ou les galeries d'art. Ils ne tombent pas sous la juridiction des institutions et des organismes existants, qui du reste, ignorent leur existence.

Ils ont une attitude critique envers certaines des institutions fondamentales des classes dominantes, ils détestent la police, se méfient du gouvernement et des gens haut placés, et affichent un cynisme qui s'étend même à l'église.

Lewis prête à la culture de la pauvreté, plusieurs autres traits, qui peuvent influencer sur l'attitude des pouvoirs publics, à l'égard des pauvres et des conditions d'amélioration de leur logement.

La culture de pauvreté renferme un certain dynamisme, de même que les gens habités sont sensibles au changement et y aspirent. *Mais en même temps il leur dénie toute capacité d'ascension, d'où cette caractéristique de son concept. "La culture de pauvreté est tout à la fois une adaptation et une réaction des*

pauvres à leur position marginale dans une société à classes stratifiées, hautement individualiste et capitaliste. Elle représente un effort pour faire face aux sentiments de désespoir ..."

Il présente certains traits de la culture de pauvreté comme des tentatives de solutions locales à des problèmes que ne peuvent pas résoudre les institutions et les organismes existants : incapables d'obtenir du crédit des banques, ils en sont réduits à leurs propres ressources et organisent des systèmes de crédit primitif sans intérêt.

Les caractéristiques des gens de la culture de pauvreté, comme les éléments descriptifs du type d'organisation sociale et économique, dans lequel émerge puis se développe cette culture, sont essentiellement ceux de la société capitaliste : 1 - Une économie basée sur l'argent liquide, les salaires et la production en vue de bénéfices ; 2 - Un taux de chômage constamment élevé et de sous-emplois pour la main-d'œuvre non qualifié ; 3 - De bas salaires ; 4 - L'incapacité de fournir une organisation sociale, politique et économique pour une population à bas revenus, soit sous forme bénévole, soit imposée par le gouvernement ; 5 - L'existence d'un système de parenté bilatérale plutôt qu'unilatérale (58) ; 6 - L'existence d'une échelle de valeurs dans la classe dominante qui met l'accent sur l'accumulation de richesses et de biens, sur la possibilité de progression et d'épargne et qui explique le bas statut économique comme étant le résultat d'une infériorité personnelle.

Si la culture de pauvreté apparaît ainsi comme le produit de la société capitaliste, certaines conditions sont plus favorables à son développement que d'autres. Lewis évoque à ce niveau la responsabilité de l'ordre impérialiste, le stade supérieur du capitalisme, qui anéantit les structures économiques et sociales des pays

58 Un système dans lequel la descendance se fait par les mâles et par les femmes sans que l'accent soit mis d'un côté ou de l'autre.

et où les indigènes sont maintenus dans un statut colonial servile, parfois pendant des générations. Elle peut également surgir lors du processus de détribalisation (Afrique).

C'est en cela que les idées développées par Lewis sont adaptables au cas du milieu de l'habitat précaire, même si de nombreux points peuvent être contestés. La culture de pauvreté est la conséquence de l'exclusion sociale, et elle perdure d'autant que le capitalisme évolue, pour atteindre par exemple sa phase de mondialisation actuelle. Celle-ci repose sur la globalisation des marchés de marchandises, des capitaux, des technologies, des systèmes de communications et des modes de consommation (Casanova, 1992). Aussi, a-t-elle brisé la coïncidence entre l'espace de la gestion économique, de l'accumulation et celui de la gestion politique et sociale (Amin, 1992)

Sur ce point, à savoir les conditions d'émergence ou de développement de l'exclusion et de la pauvreté, des analyses récentes sur la mondialisation économique actuelle font le même constat que Lewis. Certains auteurs montrent que, la mondialisation est aussi ségrégationniste et générateur d'exclusion que la phase de l'internationalisation de l'économie, que l'on considère les pays ou la population. Ainsi, selon G. CASANOVA, en lieu et place des promesses d'une économie mondiale sans frontière, développée sous le signe de la démocratie, la réalité se comporte tout autrement, quant aux résultats de cette globalisation. Elle se caractérise par une progression de l'inégale intégration des pays au marché, certains plus que d'autres. De plus, dans tous les cas, cette globalisation concerne une fraction réduite et élitiste de la population, la seule qui puisse avoir accès au modèle de consommation des pays développés. Elle repousse en dehors l'écrasante majorité de la population du monde, qui reste ainsi en marge du nouveau style de développement (59). C'est donc une globalisation avec exclusion où la minorité s'enrichit chaque jour pendant que la majorité s'appauvrit chaque jour. Autrement dit la polarisation de la

59 Et l'auteur de s'inquiéter sur le sort de l'Afrique

répartition des revenus est encore plus aiguë qu'à aucune autre période de l'histoire.

Ainsi, chez Lewis comme beaucoup d'autres les périodes de désorganisation et de recomposition des systèmes sociaux et économiques, des périodes de rapide évolution technologique apparaissent comme étant les plus propices au développement de la culture de pauvreté.

Cette vision de Lewis est d'autant plus forte qu'elle conforte les préjugés les plus communs. Elle a pour autre conséquence de nier la possibilité d'une mobilité sociale ascendante, et décharge la puissance publique de sa responsabilité de solidarité.

Sa perception de la pauvreté qu'il aurait tendance à assimiler à des malades incurables le conduit à exclure toute participation des pauvres à l'éradication de la pauvreté et à l'amélioration de leurs conditions. Comme beaucoup, il croit en la nécessité de laisser le contrôle aux mains de la bourgeoisie, sous prétexte que celle-ci jouirait sans doute d'une meilleure santé mentale.

En revanche, une solution d'assistance sociale ne semble pas réalisable, dans les pays sous-développés. Les gens y ayant une culture de pauvreté cherchent une solution plus révolutionnaire. Mais il ironise sur la capacité des révolutions à abolir la pauvreté, tout en reconnaissant par ailleurs qu'elles abolissent certaines des caractéristiques fondamentales de la culture de pauvreté.

Cette apologie de fait à la politique du laisser faire s'oppose aux idées de Charles Abrams. Cet auteur pose déjà dans l'immédiat après guerre le problème de l'habitat des pauvres des villes du tiers monde, en s'appuyant sur une expérience acquise au sein des Nations unies. La question de la sécurité foncière l'intéresse plus particulièrement. Partisan d'un interventionnisme étatique en raison du pouvoir planificateur de l'Etat, il préconise, pour les pays du tiers monde, la mise en place d'une politique foncière qui garantirait un site, même de faible dimension, aux

pauvres pour leur donner un peu d'espoir. Il s'agirait-là d'un moyen pour prévenir un dangereux défi aux équilibres sociaux et politiques dans les pays sous-développés" (60). En effet, *"il n'y pas de terrains plus fertiles pour la propagande révolutionnaire que les villes assiégées des nations sou-développées..."* (Abrams, 1964). Selon lui, le pays peut mettre sur pied un programme de distribution de parcelles qui permettra de confiner l'habitat spontané dans les zones jugées appropriées, plutôt que de permettre aux populations pauvres de créer leurs propres zones d'habitat. Il suggère de fait la planification de l'habitat spontané (planned Slums), plutôt que de la dénoncer (61). S'il est partisan de l'autoconstruction, il craint qu'elle ne soit présentée comme la solution à tous les problèmes de logement des villes et qu'elle ne devienne un dogme. La destruction des taudis est selon lui, *"une arme légale permettant d'évincer ceux que l'on ne veut plus voir..."*. Abrams ne s'est pas intéressé aux stratégies des populations démunies, mais il conçoit l'amélioration de leurs conditions d'habitat comme un processus progressif, impliquant les concernées elles-mêmes. Mais la clef de ce processus réside dans la sécurité de l'occupation. Par ailleurs, dans une perspective de maîtrise des coûts de construction, il soutient que les gouvernements peuvent appuyer la croissance d'entreprises qui produisent des matériaux de construction à parti de produits de base locaux".

- L'affirmation de la rationalité des pauvres

Les idées d'Abrams seront systématisées par d'autres auteurs, mais ceci, à partir d'une analyse des stratégies des pauvres. La conception rigide d'une sous culture se verra opposer, dans ce cadre, une approche plus souple qui prête aux plus pauvres une capacité relativement rapide d'adaptation et d'évolution. Cette réponse suscitée par l'affirmation de Lewis est importante dans l'évolution de la grille

60 Abrams, 1964.

61 La proposition d'un habitat spontané planifié sera reprise par la Banque mondiale sous le nom de trames d'accueil ou parcelles assainies, à partir des années 1972.

d'analyse de la pauvreté urbaine. Elle marque l'émergence d'une prise de conscience d'une rationalité certes, toujours considérée comme spécifique et limitée, dans la pratique urbaine des pauvres. C'est dans ce sens que les auteurs qui ont le plus marqué l'évolution des études sociologiques urbaines dans le tiers monde, W. Mangin, J. F. Turner, J. Stokes vont orienter leurs réflexions.

A quelques exceptions près, ces travaux sont exclusivement basés sur des exemples latino américains, donc du champ d'influence des Etats-Unis. Le travail de Turner est celui qui a le plus d'impact sur la formulation des politiques d'intervention sur le logement populaire informel (Durand-Lasserve, 1988 ; Glugert et Gibert, 1992). Aussi l'essentiel de l'analyse de l'étape à laquelle un ensemble d'auteurs ont participé se basera sur les textes de Turner.

La première phase de cette évolution décisive a été l'affirmation de la rationalité des pratiques résidentielles des citadins pauvres dans les bidonvilles. Or le logement est généralement le critère sur lequel se fondent les jugements péjoratifs sur les défavorisés (Gibert et Gluger, 1992).

L'affirmation de la rationalité des plus pauvres est d'autant plus importante qu'elle est venue renouveler le modèle dominant de la recherche urbaine dans ce domaine. D'elle découle selon plusieurs auteurs (Gluger et Gibert, 1992) toutes les politiques d'intervention basées sur l'incitation.

La plupart des travaux consacrés aux quartiers pauvres, partent du constat que la population n'est pas homogène. Charles J. Stokes montre ainsi que tous les slums ne sont pas peuplés de gens homogènes. Il distingue les "*slums of despair*" et les "*slums of hope*". Les habitants des premiers, constitué des résidus de la société ("*the social residu*") n'ont aucune ambition d'améliorer leur sort. Dans les seconds, habités par des "*étrangers, des immigrants récemment arrivés en ville*", les habitants sont disposés à se battre et s'en sortir. Ils accepteraient ainsi le premier

emploi venu, essaieraient d'acquérir le plus rapidement possible de nouvelles compétences, ils étudieraient attentivement les valeurs des classes moyennes et feraient tout pour s'y conformer, ils se ruineraient pour envoyer leurs enfants à l'école et les obligeraient à travailler sérieusement. Stokes réhabilite ces habitants en particulier ceux des "*slums of hope*", auxquels ils trouvent des similitudes à travers des exemples pris en Equateur, et au Pérou ainsi qu'à Boston. Il attribue à ces migrants une connotation positive et constructive dans la croissance d'une agglomération urbaine, alors que la formation des slums est associée à la base du processus de croissance urbaine (d'après l'exemple de Guyaquil, Equateur). Le slum est un lieu d'accueil temporaire et une sorte d'école (62). Mais en introduisant une distinction entre pauvres, Stokes offre à la puissance publique les moyens de limiter ses engagements.

De même que Stokes, Turner n'étend pas cette rationalité à l'ensemble des défavorisés (Gluger et Gibert, 1992). Ses premiers travaux se basent sur l'opposition entre taudis du centre ville, les "*corralons*" au Pérou, et les bidonvilles périphériques, les "*barriadas*". Il prête aux bidonvillois qui représentent un groupe généralement un peu plus aisé, plus dynamique et socialement plus mobile que les habitants des taudis, des pratiques résidentielles rationnelles et stratégiques. Les habitants des premiers restent encore largement perçus à travers le concept de la "*culture de pauvreté*". A l'origine J. F. Turner réalise moins une évolution paradigmatique qu'une translation spatiale. Le filtrage se fait même à partir des "*corralones*", puisque ce sont leurs habitants les plus socialement mobiles qui s'implantent dans les bidonvilles, les "*barriadas*". Ceux-ci apparaissent alors comme le résultat d'une mobilité sociale ascendante. Turner fonde son argumentations sur la capacité que démontrent les habitants des bidonvilles périphériques à améliorer progressivement leurs conditions de logement au sens large. Au premier stade de cette

62 Stokes cité par R Bergeron, op cit, 1991.

capacité apparaît dans la consolidation progressive de baraques en maison en dur. C'est ici qu'intervient l'articulation entre études sociologiques et politiques de logement. Pour Turner la consolidation est à la fois fonction des priorités des familles et de la sécurité de la tenure et des services concédés par la puissance publique. Il reprend la notion de développement progressif déjà perceptible chez Abrams.

"Un grand nombre de communautés d'habitat spontané d'Amérique latine offrent une alternative hautement satisfaisante pour les faibles revenus. Elle se caractérise par le développement progressif, conformément auquel les familles érigent leurs logements, comme leur communauté, par étape au rythme que leur permettent leurs ressources, les éléments considérés les plus importants venant les premiers. Le processus adopté par ces communautés d'occupants constructeurs auto-sélectionnés, libre d'agir selon ce qu'ils considèrent être leur propre besoin leur permet de synchroniser l'investissement dans le bâti et dans les services communautaires avec le rythme du changement social et économique. A l'inverse, les politiques et les projets officiels de logement tentent de télescoper le processus de développement en requérant des structures et installations aux normes modernes avant même l'installation des populations. Cette sorte de processus de développement instantané aggrave les problèmes de logement en véhiculant une perception erronée sur les besoins économiques et sociaux des masses de nouveaux urbains des pays en voie de développement" (63).

Turner part du constat que chaque famille a trois besoins fondamentaux, sur le plan résidentiel, qui sont la sécurité de la tenure, l'affirmation de l'identité sociale (par le biais des choix architecturaux) et les chances d'accès à l'emploi. A chacun de ces besoins correspond un degré de priorité qui varie en fonction de l'évolution socio professionnelle de la famille. Dans le cadre du

63 Turner C.J. : Barriers and channels for housing développement in modernizing countries, Journal of the american institute of planners, mai 1967.

bidonville, Turner distingue deux familles types : les pionniers (ou brigdeheaders) et les bâtisseurs (consolidators). Plus globalement aux bâtisseurs succèdent les groupes à revenus moyens. L'ordre de priorité des pionniers est l'embauche (CF. SHEMA DE TURNER IN GLUGER), puis la sécurité, puis enfin l'identité ; tandis que celui des bâtisseurs est d'abord la sécurité de l'occupation (la propriété de plein droit), puis l'affirmation d'une appartenance sociale par des choix architecturaux, puis enfin l'embauche ; autrement dit, la recherche de la sécurité, la consolidation de la tenure, passe avant la recherche du confort.

Trois conclusions dérivent directement de cette grille d'analyse. Selon une première, le bidonville tend vers une consolidation qui le mettra au niveau d'un quartier populaire classique, voire même d'un quartier comparable à ceux occupés par la classe moyenne. Cette transformation suppose une évolution de la majorité des bidonvillois qui accèdent au statut de bâtisseur, donc une mobilité sociale ascendante, que constate globalement Turner. Chacun des bidonvilles occupant une place distincte sur l'échelle proposée, il a donc un ordre de priorité spécifique, d'où la seconde conclusion importante, qu'il ne peut y avoir de solution uniforme pour tous les bidonvilles. La troisième, et sans doute la plus porteuse de conséquences sur les choix de politique du logement, implique que les décisions de consolidations (investissement monétaire ou temps) soient optimales. Elles s'adaptent au mieux aux priorités des habitants et à leur moyen du moment. Le logement est une simple valeur d'usage dont la qualité repose sur la dynamique de développement et d'insertion. L'habitat est une composante d'une stratégie progressive d'insertion et d'intégration à la vie urbaine, qui se module au gré de l'évolution sociale et économique. S'il ne le nomme pas, Turner introduit ainsi le concept de demande qui correspond à la capacité et à la volonté de payer exprimée par un ménage en situation de libre choix.

En résumé une politique de logement efficace, pour Turner, serait une politique qui laisserait aux bidonvillois un choix le plus large possible pour s'adapter à leurs rationalité et à leur priorité. La puissance publique devrait limiter son rôle à la mise à disposition de ressources telle que le sol, les services et des formules souples de financement.

L'imposition par les décideurs et les architectes de ce qu'un logement pour les plus pauvres peut ou doit être, est une erreur. Les normes formelles sont des projections abstraites qui ne sont pas en relation avec les ressources disponibles sur la période considérée, des familles. Elles peuvent à l'occasion présenter un tel non-sens économique pour certaines familles, qu'elles détériorent leurs conditions de vie du fait de la part du budget qui doit être mobilisée pour le logement.

La grille d'analyse de Turner a suscité nombre de critiques, qui peuvent être rangées dans deux types, internes et externes, ce second étant d'inspiration marxiste. Les principaux points de la critique interne peuvent être développés ainsi. Tout d'abord Turner a tendance à négliger le poids des contraintes structurelles propres au marché immobilier dans les villes du tiers monde, son cadre de référence. Les citoyens pauvres n'ont qu'un choix très limité pour leurs stratégies résidentielles et l'accès aux bidonvilles n'est pas évident pour tous. Le deuxième élément important tient au fait que l'auteur raisonne systématiquement en prenant pour base les meilleures conditions qui puissent exister dans les bidonvilles. Il n'envisage pas les cas où les bidonvilles plutôt que d'être des zones dynamiques de transition sociale, restent des zones de stagnation (64). Un troisième point est la proportion des bâtisseurs potentiels que comptent les bidonvilles du tiers monde. En

64 "Vander Linden 1983, The bastis of Karachi : the functioning of an informal housing system" in Schoorl W. et al cité par Hennion.

effet si le raisonnement de Turner se justifie par la dynamique de consolidation et que, comme il le reconnaît lui-même, cette dynamique n'est pas attestée par les pionniers, le potentiel de consolidation des bidonvilles peut être nettement plus réduit qu'il n'est aujourd'hui estimé. A cet égard il faut noter que la période où Turner a posé les bases de sa grille d'interprétation correspond à une période de croissance économique (les années 1950 et 1960), par conséquent son évaluation du dynamisme des bidonvillois a pu être biaisé. Par ailleurs, il met au contraire l'accent sur la valeur d'usage, au détriment de la valeur marchande, ce qui occulte l'idée de substitution de population dans les bidonvilles, à l'occasion de la consolidation. Le bidonville, sa dynamique, sont examinés sans référence au système économique dominant. On notera enfin chez Turner sa tendance à la surestimation systématique des capacités d'organisation et d'auto-détermination des bidonvillois, alors que son terrain d'observation revêt des spécificités qui sont peu développés dans les autres régions du tiers monde.

La critique d'inspiration marxiste du travail et des conclusions de Turner est bien représentée par R. Burgues. Cette critique se fonde sur la conception du logement, auquel Turner ne voit qu'une valeur d'usage, ôtée d'une valeur marchande. Or le logement, même celui du bidonville, est totalement intégré à la logique capitaliste. Le logement auto-construit, parce qu'il consomme du travail humain (rémunéré ou gratuit) et des matériaux achetés sur le marché, est nécessairement intégré aux circuits d'échanges capitalistes. Même les matériaux récupérés rentrent dans le cycle de la production et de l'échange capitaliste, puisque leur recyclage requiert du travail humain.

Le cadre alternatif proposé par Burgues pose le problème en terme plus globaux. Au niveau le plus structurel, les politiques de restructuration de bidonvilles sont liées directement à la crise du logement populaire. L'incapacité de l'Etat et du secteur privé de construire, du fait des coûts de production trop élevés (eux-mêmes dus à la spéculation foncière et au caractère monopolistique de l'industrie de la construction) pour plus des 25% les plus aisés de la population urbaine, freine le développement du secteur de la construction et conduit à une instabilité politique, économique et sociale. Dans ce contexte, les bidonvillois jouent un rôle d'amortisseur de crise. Ils permettent, tout d'abord, une extension du parc de logement populaire sans autre intervention de l'Etat que sa tolérance face à l'invasion de terrains publics. Ce type d'implantation et le processus de petite production marchande des habitations, réduisent les coûts d'accès et d'occupation des logements et, donc diminuent par la même les pressions revendicatives pour la hausse des salaires.

Les bidonvilles influent directement le comportement politique des citoyens pauvres en leur donnant une forme de sentiment de propriété et en les inscrivant dans des relations clientélistes vis-à-vis du système politique qui contrôle la distribution des services. Le choix de la restructuration des bidonvilles, c'est-à-dire une politique incitative basée sur l'auto-construction par l'octroi de la sécurité de l'occupation dans les bidonvilles augmente certes l'offre de logement populaire, mais procure des avantages aux pouvoirs. Elle permet de réintégrer les terrains envahis dans le marché foncier urbain, de stimuler le développement de l'industrie des matériaux, de renforcer la structure clientéliste dans les bidonvilles, et de maintenir le faible coût du logement populaire par le recours à la petite production marchande et le travail gratuit.

En bref, les recommandations de Turner réinterprétées par l'Etat, vont dans le sens du développement du capitalisme périphérique car,

fondamentalement, elles ne remettent pas en question ses conditions générales.

"Tant que des politiques proposées ne vont pas au-delà des conditions générales du développement du capitalisme, et les laissent inchangées, elles doivent être analysées comme des propositions pour la préservation du mode de production capitaliste" (65).

De plus, pour Burgess, une application systématique d'une politique de restructuration de bidonvilles est impossible du fait de contraintes structurelles (66) : la restructuration ne peut être qu'une juxtaposition de projets-pilotes isolés. Il souligne le caractère conjoncturel du succès des thèses de Turner, qui est lié à la crise économique des années 1970-1980. Comme la sphère petite marchande reste un mode de production et d'échange pré-capitaliste, elle est appelée à se résorber après la crise.

De même que la pensée de Turner réhabilite les populations des bidonvilles par rapport aux thèses de Lewis, les critiques de Burgess permettent, d'une part, de resituer la problématique de l'habitat précaire dans son contexte global, d'autre part, de comprendre la contribution de cet habitat au maintien de l'ordre dominant et l'intérêt que suscite les thèses de Turner. Celle-ci permet au capitalisme de redistribuer les charges inhérentes à la reproduction de la force de travail.

Si les idées défendues par ce courant sont qualifiées d'inopérantes par certains, les actions inspirées du courant réformiste représenté par Turner, sont loin d'avoir comblées tous les espoirs suscités. Les formes d'habitat précaire progressent, de même que s'accroissent les formes d'exclusion. Depuis une dizaine, la mobilisation scientifique s'accroît en faveur des études urbaines et plus spécifiquement sur la question de l'habitat ainsi que les conditions de fonctionnement

65 Burgess R. *Jelf help advocacy : a curious form of radicalism. A critique of the Work of J. Turner* in Ward P. et al (eds), 1978.

66 Burgess R. *op cit.*

du socio-système urbain. Cette mobilisation scientifique dans le contexte particulier de l'Afrique noire francophone, succède à une longue période d'études où les processus de croissance urbaine, le secteur traditionnel ou parasitaire, furent les thèmes mobilisateurs. La perspective actuelle vise à "écouter" la ville dans ses composantes diverses, sociales, économiques et politiques, sans quoi, l'espace géographique devient illisible. La problématique "de l'habitat des pauvres", dans ses différents ressorts (problème foncier, problème de logement, problème d'emploi et de revenu), fait l'objet de grands programmes scientifiques (67). Les décalages profonds constatés entre la ville réelle, celle des dizaines de milliers de citoyens d'une part, et, la ville désirée par les pouvoirs publics, d'autre part, furent déterminants dans cette évolution.

- Amplifier et diversifier les formes de mobilisation.

A ce niveau, l'expérience de l'ORSTOM offre un exemple révélateur de cette mobilisation scientifique institutionnelle en faveur de l'urbain. En 1983, la réforme de l'ORSTOM décidée par le gouvernement français un an plus tôt, aboutit à la création d'un Département ayant explicitement pour objectif l'étude de *"l'urbanisation et des socio-systèmes urbains"* dans les pays en voie de développement. Cette création consacrait, selon Venard, l'émergence du thème urbain comme unificateur des travaux jusqu'alors dispersés entre les différentes sciences sociales (géographie, anthropologie, sociologie, économie, science politique, etc). En 1986, le Département D fédérait quelques soixante dix à quatre vingt chercheurs (orstomiens et associés) répartis en cinq unités de recherche thématiques. L'importance de la problématique du logement lui valut la mobilisation d'une unité

67 Nous voulons parler surtout des programmes concernant l'Afrique sub-saharienne. Car s'agissant de l'Amérique Latine ou de l'Asie, l'ancienneté de l'urbanisation a orienté vers ces continents de nombreux programmes de recherche très anciens.

intitulée *"habitat et politique de logement"*, et la participation d'une vingtaine de chercheurs.

Dès le départ, un axe de recherche est affiché par l'UR autour du thème des "politiques urbaines et stratégies des acteurs". Pendant cinq années consécutives, ces chercheurs prirent part à la réalisation de "grands programmes" pluriannuels autour des thèmes "enjeux fonciers à Ouagadougou", "politiques du logement et pratiques d'acteurs" (Côte-d'Ivoire), pour ne citer que quelques uns de ceux consacrés aux villes africaines. Si le logement fut l'angle d'approche, le thème central, celui des stratégies et des pratiques des citoyens pour y accéder fit apparaître rapidement le poids du foncier et du politique comme des contraintes incompressibles.

Lorsque au printemps 1986, le Département "D" et d'autres (B, H) cédèrent la place à un grand Département dénommé "Société, Développement, Urbanisation", on se résigna assez rapidement à abandonner toute tentative visant à marginaliser l'urbain, ou plus encore, les programmes liés directement ou indirectement aux politiques de logement. L'urbain s'affirma donc comme un champ fédérateur de nombreuses préoccupations, et l'unité qu'il intéresse directement put être "sauvée". Mais son champ thématique et géographique évoluera, intégrant à "la politique urbaine et de l'habitat", "l'amélioration des instruments de la gestion urbaine". Dans ce cadre fut mis en place, un nouveau programme intitulé "droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest" en automne 1989. Il s'en est suivi un redéploiement géographique, en particulier en Amérique latine.

En dix ans les programmes des unités orientés sur le logement, ou l'urbain en général, permirent de prendre conscience plus encore de l'étendue et de la complexité de l'habitat urbain, et singulièrement de sa forme précaire (68). Les

68 Voir ORSTOM : Bibliographie des Départements "Urbanisation et socio-systèmes urbains" 1982-1987 in *Villes et Citadins du tiers*

rapports de synthèses et autres publications éditées y contribuèrent largement. Cet apport de l'ancien Département "D", ou des unités urbaines, se poursuit dans le cadre de rencontres scientifiques, colloques et séminaires dont ces structures sont parfois les initiateurs, ou co-organisateurs. Lors de ces rencontres, l'habitat polarise directement, ou par le biais du foncier, la plupart des interventions, en dépit de la diversité des orientations thématiques proposées par les organisateurs. On peut rappeler certaines de celles où l'Afrique a eu une place : le colloque ORSTOM-CNRS sur le thème "politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement" (Paris, 1985) ; le séminaire ORSTOM-CRDI-URD sur "l'insertion urbaine des migrants en Afrique" (Lomé, 1987) ; le colloque CNRS IRSH ORSTOM, "Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne" (Ouagadougou, 1990) ; et récemment avec le CNRS, le colloque "Grandes métropoles d'Afrique et d'Amérique Latine" (Toulouse, 1991). Toutes ces rencontres furent sanctionnées par des actes aujourd'hui disponibles ; ce qui constitue une base nécessaire à l'approfondissement des connaissances sur les politiques urbaines, leurs effets dans les villes étudiées. Toutes ces données utiles devraient aider planificateurs et décideurs ainsi avertis pour l'élaboration des projets ou programmes d'actions, ou corriger le cas échéant, certaines de leurs politiques en faveur de l'habitat urbain. Tous les travaux scientifiques disponibles montrent que l'habitat précaire ne peut pas être appréhendé dans une corrélation juridique étroite. Les insistances de la Recherche invitent à dépasser la dualité simple dans laquelle fut longtemps enfermé l'habitat non planifié précaire. On sait, avec les contributions des organismes internationaux de coopération, que la dualité n'est plus au singulier, mais que l'habitat précaire est un terrain de dualités plurielles, au même titre que les autres composantes du système urbain. Les autorités politiques ivoiriennes, responsables de l'organisation et de l'aménagement d'Abidjan, ne purent se soustraire à l'importance des enjeux sociaux,

politiques, et économiques que représente l'habitat précaire. Ainsi, comme de nombreux autres pays confrontés au développement de cet habitat, les pouvoirs publics ivoiriens doivent trouver des solutions alternatives pour endiguer ce phénomène. Ils peuvent offrir des lots de terrain et laisser les gens construire, ils ont la possibilité de s'en tenir à des programmes déterminés dans le cadre des plans d'aménagement, de même, favoriser la participation simultanée des ménages de l'Etat constitue une autre alternative, ou appliquer la politique systématique du bulldozer constituent autant d'options. De telles solutions ne peuvent avoir des chances d'aboutir que si la problématique de l'habitat est analysée dans ses rapports à l'économie, à l'espace et à l'évolution des rapports de forces. Faute de cette approche dynamique, toute tentative de solution est vouée à des résultats limités. La permanence de l'habitat précaire dans l'agglomération est l'expression de l'inefficacité, ou de l'inadéquation, de certaines solutions par rapport à l'évolution des pratiques socio-spatiales dans la ville. La politique menée à Abidjan a réussi à déplacer, en les diversifiant, les terrains de développement de l'habitat précaire et mieux faire connaître sa complexité. C'est pourquoi il nous faut analyser cette politique.

CHAPITRE II

**LA POLITIQUE URBAINE ET LA QUESTION DE L'HABITAT
PRECAIRE**

En 1970, la Côte-d'Ivoire ouvre avec la deuxième décennie de son indépendance, celle "de la promotion de l'homme ivoirien et de son bonheur", la décennie précédente, étant déclarée celle de "la bataille du déclenchement de la croissance". Celle-ci aura vu s'élaborer une politique économique et se mettre en place des structures d'exécution... (1). Revenons au bonheur de l'homme ivoirien et à ses exigences en terme d'actions et de moyens pour y parvenir. L'ancien ministre du plan, M. Diawarra, en indique deux sortes : une "en faveur des revenus", et une autre "en faveur de l'amélioration des conditions d'existence et de l'aménagement du cadre de vie". Mais les autorités abordent cette deuxième action comme un défi qu'il faut relever, et l'on parle même d'une "transformation complète des conditions d'existence", la responsabilité de cette transformation incombant (naturellement) aux Ivoiriens, par ailleurs, bénéficiaires des avantages induits. Ces acteurs, jurent les autorités politiques, ont une base d'appui de leurs actions, la croissance (économique) amorcée au cours de la décennie écoulée.

Par "conditions de vie" les autorités entendent l'amélioration du logement et des services, notamment l'eau et l'électricité, tant en milieu rural qu'en ville. Les efforts à accomplir dans ce domaine sont immenses. A Abidjan par exemple, "à côté des constructions modernes et imposantes que nécessite le

1 Diawara M., ministre du Plan : exposé au 5ème congrès du PDCI-RDA, *Fraternité Hebdo*, octobre 1970.

développement de la Capitale, une action en profondeur devra être menée pour la rénovation et l'aménagement de quartiers populaires tels que Treichville et Adjamé afin d'y améliorer les conditions de viabilité, d'y créer les équipements collectifs susceptibles d'y rendre la vie et l'habitation plus confortables, plus agréables et plus enrichissantes" (2). De nombreuses autres propositions sont avancées, en particulier celles du MCU, de mettre à la disposition des investisseurs ivoiriens et étrangers des terrains équipés en vue de la construction de leur habitation personnelle, de l'édification des bâtiments commerciaux ou industriels, ou encore, de poursuivre la création de zones urbaines nouvelles (3).

Nous allons consacrer les pages qui suivent à la présentation et à l'analyse de la politique urbaine et des actions étatiques en matière de logement à Abidjan, au cours des trente dernières années. L'accent sera mis ici sur les deux premières décennies de l'Indépendance. Les années quatre-vingts, caractérisées par une nette implication d'acteurs internationaux, en particulier de la Banque mondiale, sera brièvement évoquée sans donner lieux à des analyses systématiques ; celles-ci devant faire l'objet du septième chapitre.

2 *ibidem*.

3 Thierry-Lebbe A. ministre de la construction et de l'urbanisme : exposé au 5^{ème} congrès du PDCI-RDA, *Fraternité Hebdo*, octobre 1970.

I - LA RECHERCHE D'UN CADRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

1 - Les principes de base

Dès la fin des années 1960, Abidjan est dotée d'un quatrième plan d'urbanisme. Ce plan définira le cadre des interventions publiques, qui se poursuivent encore aujourd'hui. Comme dans l'énoncé de tous les documents analogues, celui-ci a pour but de favoriser "le développement harmonieux et cohérent de l'espace urbain". Ses options d'aménagement doivent être recherchées en fonction de la stratégie suivante : *"l'affirmation et le renforcement de la prépondérance d'Abidjan comme capitale et premier pôle de développement économique du pays"* (4). La crise du logement, le déficit de la production de terrains à bâtir, le sous-équipement en infrastructures et services collectifs, les liaisons domicile-travail cauchemardesques, constituent les autres données de base que les planificateurs doivent prendre en compte dans la définition des options. L'un des objectifs du plan consistera donc à corriger ces déséquilibres, grâce à des orientations et à des choix de parti d'aménagement appropriés.

Le nouveau plan doit être optimiste dans ses prévisions, démographiques notamment, avertirent les décideurs. Ils se fondèrent sur l'hypothèse d'un maintien du rythme de la croissance ainsi que de ses modalités : un taux annuel de 12%, dans lequel l'apport migratoire représente 9,5% contre 2,5% au croît naturel (5). Dans cette perspective optimiste, les décideurs, inspirés par les experts, recommandèrent aux techniciens de rechercher *"un schéma très souple, permettant de travailler sans trop de risques d'erreur, tout en ne constituant pas un barrage au jeu*

4 AURA : *Plan d'aménagement d'Abidjan*, rapport Justificatif, 1969. p. 7.

5 *Ibidem.*

des investissements et aux opérations immédiates nécessaires par l'extension permanente de la ville" (6). Ces recommandations se veulent l'expression d'une nouvelle conception de l'urbanisme pour les pays en développement, celle dite du "Action planning" ou "urbanisme opérationnel" proposée par l'urbaniste britannique Königsberger. Selon cette conception, les études urbaines ne se justifient que par la nécessité de "guider l'action des pouvoirs publics". Mais dans le tiers monde plus que dans les pays industrialisés, la rapidité et l'accélération du rythme des mouvements de croissance ont surimposé la variable temps comme une dimension particulièrement importante de l'urbanisme. L'urbaniste doit absolument prévoir l'ordre et la vitesse d'exécution des opérations. Il doit tenter, d'une part de réduire le délai qui sépare l'investissement du bénéfice qu'il procure, et d'autre part, faciliter la réalisation d'autres programmes, d'emploi notamment, à partir des actions déjà menées. Une autre originalité de cet urbanisme opérationnel, consiste dans son analyse de la ville. Celle-ci n'est plus considérée comme une entité enserrée dans ses murs ; elle est analysée au contraire dans ses relations avec sa région, par rapport à son intégration dans l'économie nationale, voire internationale. D'où une certaine souplesse pour permettre une réaction positive à chaque sollicitation de l'environnement. Pour tenter de comprendre ces principes et les mesures d'exécution ultérieures, arrêtons-nous un instant sur les réalisations qui ont précédé ce nouveau départ.

2 - Aux origines de cette recherche : les déséquilibres en tout genre

A l'Indépendance, les tendances du développement spatial de la ville sont dessinées par trois plans antérieurs mis en place en 1928, 1952 et 1962. La "vocation" résidentielle de la zone de Cocody, et l'extension sur le Banco définies

6 Il est recommandé aux techniciens, "dans un deuxième temps, de mettre sur pied une structure d'enquête permanente, en s'aidant des techniques modernes d'informatique" ; Ibid.

par le plan Badani en 1952, sont confirmées en 1962 par le plan SETAP (7). Celui-ci projette, par ailleurs, la multiplication des aires d'activités au-delà du littoral et de l'île de Petit-Bassam, zones d'activités privilégiées par le plan Badani. En revanche, est remise en question, la petite zone industrielle développée au fond de la baie de Cocody (avec la scierie de l'Indénié et la savonnerie Blohorn), conformément aux options du plan d'aménagement et d'extension défini en 1928. Si l'association activité et habitat singularise le plan SETAP, celui-ci se caractérise par son malthusianisme marqué : la population prévue à l'horizon 1972, 400 000 habitants, est dépassée dès 1966. Ceux-ci accordèrent peu de place à la fonction résidentielle et privilégièrent les activités industrielles, auxquelles sont affectés des terrains. L'habitat n'est toutefois pas oublié. Le plan de 1952, en esquisse les tracés, mais sans prévoir la croissance des quartiers affectés ; ce qui constitue un point faible de ce plan, auquel l'on doit les principaux aspects du paysage urbain actuel : une ville cloisonnée marquée par un profond déséquilibre Nord-Sud quant à la répartition des emplois et de la population (8). Il en résulte des coûts de fonctionnement élevés et pour les usagers une accessibilité inégale aux équipements. Le plan SETAP donne une plus grande importance aux zones d'habitat. Dans ce domaine, la politique de logement héritée de la période coloniale est celle d'une intervention des pouvoirs publics. Celle-ci se fait directement par l'offre de logements économiques, et indirectement, par la mise à disposition des constructeurs, de terrain à bâtir : l'Etat est donc lotisseur et promoteur immobilier.

Dans le domaine du foncier où, on l'a vu, l'héritage consiste, en un arsenal de dispositions réglementaires, l'Etat procède à des réaménagements de l'existant. Ceux-ci ont pour but de permettre un accès du sol à ceux qui ont les

7 SETAP, Société d'études et de travaux d'aménagements publics

8 Yapi-Diahou A., 1984 op. cit. ; Armand M., 1984, op. cit. pp. 151-163.

moyens de le mettre en valeur, et de faciliter ainsi la modernisation de la ville, par l'élévation du niveau de qualité des constructions. Ainsi, en 1962, un arrêté présidentiel supprime le permis d'habiter, et soumet les terrains concernés au régime de la concession, sous réserve pour les bénéficiaires de s'inscrire dans les procédures d'usage. Par ailleurs, le lotissement urbain, à usage d'habitation reste une compétence quasi exclusive de l'Administration, mais celle-ci se contente d'opération de faible ampleur, offrant des lots sous-équipés et de taille frustrante. La plupart de ces lotissements, comme ceux de Koumassi, sont destinés à recaser des populations déplacées par différents travaux d'infrastructures (Cf. supra).

En 1963, le nouvel Etat ivoirien se dote d'une société immobilière en créant la SOGEFIHA qu'il finance intégralement. La nouvelle société a pour objet de recueillir et d'utiliser les ressources affectées par l'Etat à la promotion de l'habitat rural et urbain. C'est donc l'organisme d'exécution des programmes gouvernementaux en matière de logement. Cette dépendance vis à vis de l'Etat lui ôte toute liberté d'action (Cf. infra). Mais ce dernier ne livrera ses premières réalisations, environ 340 logements, qu'en 1965. En 1968-1969, quand l'Etat lance ses nouveaux programmes, le parc de la SOGEFIHA compte neuf cents logements, concentrés à Cocody ; la plupart étant affectés aux coopérants et hauts fonctionnaires ivoiriens.

En 1964, la SICOGI sort de la fusion de deux sociétés préexistantes, la Société d'Urbanisme et de Construction de Côte-d'Ivoire (SUCCI) et la Société Ivoirienne d'Habitation en Côte-d'Ivoire (SIHCI) : la majorité des actionnaires étant issus de la CDC. La nouvelle entreprise ajoute aux anciens sociétaires français, de nouveaux venus. Parmi ceux-ci figure l'Etat ivoirien, détenteur de la majorité des capitaux : 56% contre 17% pour la CDC et 17% pour la CCCE (9). La SICOGI est ainsi une société d'économie mixte; ce qui lui laissera une

9 Caisse Centrale de Coopération Economique. Depuis 1992, cet organisme a pris le nom de Caisse Française de Développement (CFD).

certaine autonomie d'action, notamment pour rechercher des financements et déterminer la gamme de logements à proposer. Elle conserve, au niveau des réalisations, la tendance de la SUCCI, en construisant et en équipant elle-même de véritables quartiers, où sont proposés des logements économiques en bande ainsi que des appartements. Elle abandonne donc les habitations à bon marché, de la SIHCI, habitations sommairement aménagées, destinées à loger le plus grand nombre de personnes, le plus rapidement possible (10). La production annuelle, des sociétés immobilières, se situe autour de 1 000 logements en moyenne, mais elle reste encore insuffisante au regard des besoins. Ceux-ci sont estimés à quelques 18 000 logements en 1967, par le MCU.

L'héritage légué par l'Administration coloniale ne comporte aucun instrument de financement de l'habitat (11). Ce qui oblige les sociétés immobilières à recourir directement ou indirectement à des organismes de prêts, nationaux et étrangers, ou à des entreprises qui acceptent de préfinancer les travaux.

Localement, deux organismes de financement sont recensés : le Crédit de la Côte-d'Ivoire et la Caisse Autonome d'Amortissement. Le premier, dissout en 1989, est une société d'Economie Mixte associant à l'Etat ivoirien la Caisse Centrale de Coopération Economique (France). Spécialisé dans les prêts à la consommation, il ne s'ouvre (1967-1968) aux sociétés immobilières que tardivement, grâce à un concours financier de la CCCE, sous forme d'augmentation du capital. Mais les crédits aux sociétés immobilières allèrent surtout à la SICOI, société où la CCCE est également sociétaire. Le second, la Caisse Autonome d'Amortissements (CAA), est un établissement public à caractère commercial, chargé notamment du service de la dette publique. En 1967-68, le secteur de la construction représentait 38% environ de l'encours de la gestion des dépôts (12). Mais la potentialité de ces

10 SEMA CASHA, 1965, op. cit., rapport n° 15 l'habitat moderne.

11 Voir sur ce point Yapi-Diahou A., 1981, op. cit.

12 Fadeuilhe, op. cit. 1970.

deux organismes reste faible, en regard du déficit. D'où le recours aux marchés financiers extérieurs, par les sociétés immobilières publiques.

Sur ce marché extérieur, la Caisse Centrale de Coopération Economique reste le principal bailleur jusqu'en 1968. Le secteur du logement représente 40% de ses crédits jusqu'en 1975, contre 27% à l'agriculture et 13% aux équipements collectifs (13). Ces prêts sont accordés à des conditions de taux (3,5%) et de durée avantageuses (12 à 20 ans), et la SICOI reste quasiment la seule institution bénéficiaire. A partir de 1968 cependant, est amorcée une diversification. Des prêts américains, garantis par l'US-AID, (14) sont alors accordés à la SOGEFIHA, qui bénéficie également des premiers concours norvégiens.

De ces contraintes de financement résulte la cherté des loyers, qui entraîne le détournement des logements économiques par les catégories moyennes : en 1963, 47,4% des occupants des logements économiques à financements publics, travaillent au Plateau, siège des grandes administrations de l'Etat (Yapi-Diahou ; 1984).

Dans les périmètres de la ville coloniale, la taudification gagne l'espace bâti, tandis que les sites difficiles à aménager (marécages) sont investis, on l'a vu, par un habitat précaire (Cf supra). Quant aux zones périphériques, elles se transforment en fronts d'urbanisation. Fadeuilhe explique le pourquoi de ce mouvement et laisse entrevoir ses conséquences : "l'Administration ne distribuant pas les terrains avec suffisamment de célérité, les candidats constructeurs ont construit sans se préoccuper des plans d'urbanisme existants (cet habitat se trouve en partie sur une future zone industrielle) ni de demander un permis de construire. Le plus grave est que des investissements importants ont aussi été réalisés car ce quartier est

13 Dutheil de la Rochère J. : *L'Etat et le développement économique de la Côte-d'Ivoire*, IEP de Bordeaux, 1976

14 Les fonds sont d'origine privée (société d'Assurances) prêtés pour 20 ans au taux de 6,5%. Mais en fait ce prêt coûte très cher à la SOGEFIHA car l'US-AID prélève au passage 2%, condition d'offre de son aval.

construit en dur. Il y a un semblant d'alignement, une école privée s'est installée de même qu'un dispensaire". Très dynamiques, ceux-ci sont ouverts dans les banlieues Nord (Abobo), Est (Rivière) et Ouest (Yopougon), grâce à la complicité des propriétaires terriens locaux et des citadins en quête de terrain à bâtir. L'Etat est absent sur le terrain, mais il suit le mouvement, derrière une apparente impuissance. Qu'il s'agisse des banlieues, des taudis et bidonvilles du centre, tous générés par la crise du logement, l'Etat voit dans ces différentes formes urbaines un défi à son modèle d'urbanisme. Car on admet avec Armand que le plan de 1928 comme celui de 1952 procède davantage d'un tracé de voies et d'un zoning que d'une véritable planification. Selon ce modèle, la ville prend les attributs d'une vitrine, où l'on doit pouvoir lire et apprécier les succès économiques dus au modèle libéral adopté. En effet, pour les autorités politiques ivoiriennes, le libéralisme et le progrès social ne sont pas antinomiques. Le développement économique doit permettre de "financer le social" et le développement global. Mais, avant de passer aux actions visant à faire face aux effets de ce développement urbain "hors norme", c'est à la connaissance préalable des problèmes que l'Etat accorde la priorité. De 1963 à 1967, plusieurs études lourdes, portant sur la population, l'emploi, l'habitat et divers autres thèmes, sont commanditées à des bureaux d'études extérieurs. Ainsi le cas de la SEMA dont les travaux mettent en évidence les nombreux déséquilibres entre l'évolution de la demande et de l'offre, en matière de logement et d'équipement. Les impératifs de la connaissance, préalables à des choix de solution justifient dès 1964, la création du BNETD ; au sein duquel sera installé dès 1968, l'Atelier d'urbanisme de la région d'Abidjan (AURA).

Ces études lourdes mirent en évidence de profonds déséquilibres dans l'organisation de l'espace abidjanais, devant lesquels il devint urgent de réagir (15). Les conclusions et les propositions des consultants serviront de

15 Enquêtes socio-économiques sur la ville d'Abidjan par la SEMA avec sous-traitance de la partie sociologique au Centre Africain des

base de travail aux urbanistes et aux experts, désormais ainsi mieux outillés pour assister les décideurs.

3 - Le plan AURA : marier l'emploi et l'habitat

La question de l'habitat, telle qu'elle est posée ici, comporte deux aspects majeurs. D'un point de vue spatial, le rejet des zones de résidence vers la périphérie, loin des aires d'activité, impose aux urbanistes de déterminer des sites capables de faciliter des opérations intégrées d'emploi et d'habitat. Sur un plan social et économique, il s'agit d'arriver à un produit accessible aux catégories de revenus modestes, mais présentant des qualités de confort et de sécurité.

Les urbanistes peuvent être guidés, sur le premier aspect, par les esquisses de schéma de structure à long terme établies par la SEMA. Ce schéma délaisse l'extension linéaire Sud-Nord (plan Badani) pour s'aligner sur celui proposé six ans plus tôt par la SETAP, à savoir une extension lagunaire de la ville. *L'argument de la solidarité du complexe océan-lagune et activités économiques* est mis en avant pour justifier ces choix (16). Ces raisons sont confortées par les inconvénients du site, au Nord. Celui-ci est considéré comme indifférent, de ventilation moins bonne ; ces défauts étant aggravés par des difficultés d'assainissement et d'alimentation en eau due aux accidents du relief.

Sciences Humaines Appliquées (CASHA).

- *Etude de la zone suburbaine d'Abidjan* par la Compagnie d'Etudes Economiques et de Gestion industrielle (CEGI).

- *Inventaire des terrains sous l'angle des données physiques et foncières, examen des potentialités des sites, du coût et de la programmation des infrastructures et des besoins en surfaces vivrières*, par la Société d'Equipement de Côte-d'Ivoire (SECI).

16 La question de la solidarité "océan-lagune et activité industrielle" a été abordée par de nombreux auteurs, historiens, géographes et économistes. Voir Semi-Bi Zan, 1988 ; Dubresson A., 1984 et 1988.

- Corriger les déséquilibres

A partir de ce schéma, est élaboré le plan d'aménagement de 1969. Limité dans le temps, dix ans soit à l'horizon 1980, il est subdivisé en deux phases de réalisation, 1970-1975 et 1976-1980. Ce plan a pour mission de résoudre les problèmes les plus urgents, à savoir le déficit du logement, la lutte contre les formes d'habitat non planifié, ainsi que le sous-équipement des quartiers existants. Aussi devra-t-il, d'après ses grandes lignes :

- limiter, au Sud des deux ponts, le développement des industries au niveau de ce qui est prévu ; et, pour l'habitat, créer de nouvelles zones tout en densifiant les quartiers existants. En revanche, développer au Nord des deux ponts, des zones d'activités dans le voisinage des concentrations résidentielles existantes ou à créer. Ces dispositions visent à corriger, sinon à atténuer, les difficiles liaisons domicile-travail. Il faut donc "marier l'habitat et le travail".

- équiper dès le départ des nouveaux quartiers, avant toute opération de construction, et prévoir dans ceux déjà existants, les équipements nécessaires, afin de lutter efficacement contre le sous-équipement caractérisé. Dans les opérations immobilières futures, les promoteurs doivent intégrer les prolongements sociaux du logement (école, santé, culture, etc).

- permettre une alimentation en eau suffisante et la mise en place d'un réseau complet d'assainissement. Ceci fera l'objet d'un plan Directeur d'Assainissement.

- imposer des normes de densité afin de "lutter contre la sous-densification jugée trop coûteuse, autant pour la puissance publique, que pour les particuliers". Les normes adoptées sont variables d'un type de logement à l'autre : 200 habitants/ha dans les logements économiques, ce qui correspond à une moyenne de 4 personnes par logement. Dans les îlots d'habitat dit évolutif, les prévisions

tablent sur une moyenne de 150 habitants à l'hectare, les dix années suivant l'occupation des parcelles ; cette densité devant se stabiliser à 200 habitants à l'hectare !

- La périphérie Ouest, terrain d'accueil des programmes d'urgence

Les terrains marécageux de l'île de Petit-Bassam, bien que déjà immatriculés, sont délaissés pour les opérations immédiates, en raison des coûts d'aménagement jugés prohibitifs. Restent le plateau du Banco à l'Ouest, la zone de Cocody à l'Est, et d'Abobo au Nord. Les deux premiers sont ouverts sur des bras de lagune, ce qui représente un atout majeur pour le développement d'une ville à "vocation" portuaire et touristique. Les besoins en terrains à bâtir sont évalués à 400 hectares annuels dont la moitié pour les opérations d'habitat, contre environ 180 à 200 hectares pour les besoins de l'industrie.

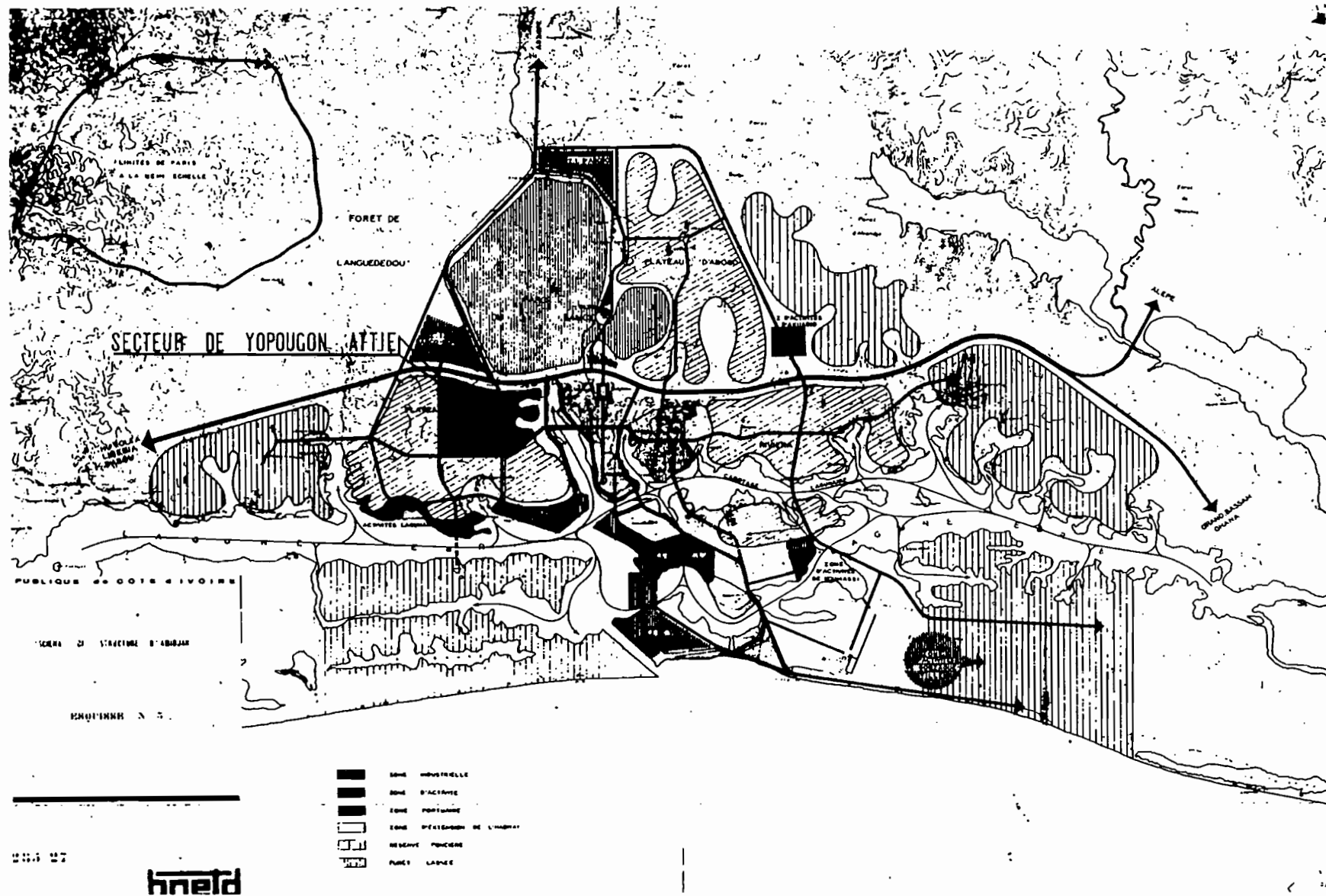
Dans cette perspective, les techniciens procèdent à la délimitation administrative du périmètre urbain, lequel coïncide avec l'emprise du schéma de développement à long terme, et, sur une assez grande étendue, avec celle du plan d'aménagement (17). A l'intérieur de ce périmètre, *nul ne peut se soustraire*, en théorie, aux objectifs du plan et des contraintes générales, techniques ou réglementaires induites. L'aire d'application de cette mesure est celle de la ZAD telle que définie en 1967, et qui inscrit la ville dans un carré d'environ 20 kilomètres de côté. L'Etat en adoptant ce principe, tente de tout verrouiller, de manière à se constituer une importante réserve foncière.

Le passage à la phase de mise en oeuvre des grandes options arrêtées n'est envisageable que si les conditions pour le faire sont réunies. Et dans ce domaine, les réponses qu'on peut attendre ne sont pas du ressort d'un plan

17 La définition du périmètre participe aussi de la lutte contre la sous-densification, selon le rapport justificatif du plan d'aménagement.

d'aménagement. Les types de logement à développer, leurs localisations, les conditions financières de leur réalisation, de leur gestion, les problèmes d'accès au sol, la typologie des intervenants et la place de l'Etat dans la mise en oeuvre du plan, sont quelques-unes des questions importantes dont la bonne maîtrise peut garantir la réussite de ce plan. Maintenant la définition d'une politique de l'habitat, assortie de moyens d'exceptions conséquents, s'impose comme une nécessité impérieuse.

FIGURE 7 : SCHEMA DE STRUCTURE D'ABIDJAN (AURA 1969)



II - LA POLITIQUE DE L'HABITAT A LA RECHERCHE DE NORMES ET DE MOYENS

Les experts qui participent à la mise en oeuvre de l'habitat, notent l'absence d'une politique clairement fixée dans ce domaine, au milieu des années soixante. Aussi, tous les protagonistes de la politique de l'habitat trouvent-ils, dans une déclaration du président Houphouët-Boigny, en 1965, devant le 4^{ème} congrès du PDCI, les bases d'une doctrine, en la matière. Les indications essentielles, tirées de ce discours, consistent pour les urbanistes, dans la volonté politique proclamée par le chef de l'Etat "faire disparaître le dernier taudis de Côte-d'Ivoire..." à l'horizon 1975 au plus tard, de céder les terrains aux seuls détenteurs de moyens, capables de les mettre en valeur (18). La place de l'Etat dans l'action d'aménagement est annoncée. Celui-ci borne sa participation financière au VRD primaires et au tracé des voies.

Ces principes sont loin de recouvrir toute l'étendue et la précision (tant dans les orientations, les moyens, que les échéances) caractéristiques de toute politique d'organisation et d'action, fut-elle sectorielle. L'Etat va-t-il créer des lotissements économiques ou planifier les opérations des sociétés immobilières, ou cumulera-t-il ces deux types d'interventions, afin d'endiguer dans les délais impartis, dix ans, "tous les taudis" en développement ? Les interrogations sont ouvertes, mais les réponses relatives à l'habitat se feront attendre, jusqu'à la mise en place du plan d'aménagement, 1968-1970.

18 L'attribution des terrains est proclamée comme étant un acte politique, voir Fadeuilhe, 1970 op. cit.

1 - Le choix d'un habitat économique

Le concept réducteur de logement ayant été abandonné, au profit de celui de l'habitat, ce choix va influencer la politique gouvernementale en la matière. Celle-ci devient plus précise, en trouvant ses principes fondateurs dans la déclaration du président Houphouët-Boigny, sans négliger l'héritage des sociétés immobilières, SICOI et SOGEFIHA.

La doctrine définit l'Etat comme acteur central du processus d'aménagement et de promotion immobilière, reconduisant ainsi les principes en vigueur sous la colonisation. Il s'agira désormais pour lui, de s'associer un plus grand nombre d'intervenants, individus, associations et autres collectivités, afin de faciliter la réalisation de ses objectifs en matière d'habitat. Quant aux types d'actions à mener et aux normes techniques à respecter, cette politique opte pour les opérations groupées, en logement économique; elle préconise la réalisation de nouveaux lotissements et, enfin, réclame l'adoption de normes élevées en matière d'équipement dans ces derniers.

Les experts tentent d'abord de cerner le **concept d'habitat économique**. Cet habitat peut se comprendre soit comme un habitat à coût de construction économique, soit comme un habitat destiné aux faibles revenus. Dans les deux cas, il lui est appliqué un loyer faible. De ce point de vue, les deux concepts se recoupent : on va chercher à réaliser des logements bon marché pour des personnes disposant de faibles revenus. Mais sous d'autres considérations, l'habitat économique se distingue de l'habitat social. En effet, le loyer des logements économiques est déterminé à partir des composantes de son prix de revient (coût de construction, modalité de financement). Dans le cas du logement social, le loyer est fixé sans référence au prix de revient ; il est abaissé artificiellement et un organisme spécialisé prend en charge la différence. L'habitat économique peut être également défini par

rapport au revenu moyen, dans une agglomération : un loyer correspondant aux possibilités financières des personnes ayant un revenu inférieur à la moyenne. Il peut encore se distinguer de l'habitat pour le plus grand nombre, bien qu'il implique aussi une certaine taille d'opération (opérations groupées de plusieurs centaines de logements). L'habitat économique n'est qu'une partie de "l'habitat pour le plus grand nombre".

Le coût de construction est déterminé, on le sait, par un ensemble de facteurs (19). Citons les plus contraignants dans le cas particulier des opérations d'habitat économique : le site, la forme horizontale ou verticale des constructions, la densité de l'habitat, le régime de concession des lots, le niveau de l'infrastructure, les choix architecturaux, les moyens techniques de la mise en oeuvre, et enfin, plus importantes, les conditions de financement. Tous ces facteurs influent sur les coûts de façon interdépendante. Néanmoins quatre d'entre-eux seulement font l'objet d'une grande attention de la part de l'Etat : il s'agit du régime de concession du sol, du niveau de l'infrastructure, des techniques de mise en oeuvre et enfin des conditions de financement. Dans ce train d'investigations, l'Etat doit aussi préciser et adopter les critères d'éligibilité des bénéficiaires de son intervention, s'agissant des logements économiques, ou des lots : la prévention contre les détournements de parcelles de terrain ou de logements par d'autres catégories de la population, est un souci pour les autorités publiques.

- Titre de concession et aménagement de terrains : les vertus du bail emphytéotique et des sociétés d'équipement

Le titre de concession des terrains, bail emphytéotique ou attribution en propriété, est pour les experts un élément important, et les choix officiels dans ce domaine seront décisifs, sur les conditions de la mise en oeuvre de la

19 E. Petricelli ; Yapi-Diahou, 1978 ; Yapi-Diahou, 1981.

politique d'habitat économique. Les experts trouvent dans le bail emphytéotique des vertus modératrices, sur les coûts de production du logement, car l'équipement des terrains n'est plus à la charge du promoteur ; il incombe à l'Etat, en vertu de sa qualité de propriétaire des terres vacantes. De plus celui-ci entend céder les parcelles à prix coûtant. Mais le régime du bail emphytéotique, jusque là réservé au secteur des activités, soulève la question du type de promoteurs à privilégier ou à intéresser, sociétés immobilières publiques ou non, groupement d'employeurs, sociétés civiles immobilières. En aval de cette question, se pose le problème de la forme de cession des logements, qui seront produits sur les terrains régis par ce régime de concession : location simple ou location vente. Aux experts de trouver la formule d'intervention publique la plus appropriée, en tenant compte d'une part des objectifs déjà évoqués, en offrant des terrains mieux équipés, et d'autre part de la volonté de l'Etat de garder le contrôle effectif du marché foncier afin de maîtriser le développement de la ville.

Trois formules sont discutées. La première est favorable à l'équipement des terrains directement par l'Etat. Elle a l'avantage de faciliter un contrôle étatique parfait du plan d'aménagement, mais elle assujettit l'ouverture des lotissements aux disponibilités financières annuelles de ce dernier, d'où une grande instabilité. D'autre part, l'équipement des terrains entraîne une trop grande mobilisation des fonds publics, même s'il s'agit de terrain à céder par la suite. Cette solution paraît inadaptée à la situation des pays en voie de développement où, d'après les experts, les investissements directement productifs doivent l'emporter sur ceux non productifs. Une deuxième formule consistant en l'intervention des sociétés immobilières a été écartée, en raison des risques qu'elles contiennent : hausse des loyers et exclusion des économiquement faibles, due à la répercussion brutale des coûts d'infrastructure (20). La troisième et dernière solution préconise la création

20 Ce même effet peut être produit, du fait d'une diminution des capacités de construction des sociétés immobilières publiques, consécutivement à l'immobilisation de capitaux dans des charges foncières.

d'organismes d'équipement de terrains, "une caisse d'équipement des terrains urbains qui prendrait en charge la réalisation des infrastructures et qui, pour les logements très économique, mettrait le terrain à la disposition du constructeur moyennant une location très modique". En effet cette solution retient la préférence des experts, sous réserve de lui associer un système de cession par bail emphytéotique. Quant au statut juridique des sociétés à créer, sociétés d'économie mixte ou sociétés d'Etat, c'est aux décideurs politiques de le déterminer. Les avantages d'une telle formule ne manquent pas, soutenus parfois par des calculs économiques.

Leurs auteurs parient sur le fait que ces organismes, "disposant de ressources propres, taxes ou emprunts, peuvent avoir une "capacité de production" régulière, et mettre des terrains à la disposition des sociétés immobilières, au fur et à mesure de leurs besoins. Quant à ces sociétés, assujetties à des charges foncières moins lourdes, elles peuvent étaler l'amortissement des terrains sur une durée beaucoup plus longue, et faciliter des niveaux de loyers compétitifs. Elles disposeraient ainsi de ressources propres, une fois l'équipement amorti. Le bail a une autre vertu : il est perçu comme une arme efficace contre la spéculation foncière et la réalisation de plus values inconsidérées. La répercussion du prix de terrain sur les loyers est faible, estimée de 5 à 10% par an, selon la durée de l'amortissement, soit pour une parcelle de 100 m² de l'ordre de 250 à 500 F FCA par mois". Le régime du bail emphytéotique, soutiennent par ailleurs les experts, "aurait l'avantage de permettre une récupération rapide et sans procédure des terrains une fois l'opération amortie. Si les terrains sont cédés, l'utilisation des sols dépendra des sociétés immobilières". D'où le lien entre le régime d'attribution du sol et la nature des intervenants (21).

21 Sur ces points : différents documents de travail des années soixante "découverts" à la documentation du ministère de la Construction ont été exploités.

- Infrastructures : parier pour l'avenir.

Les infrastructures constituent un troisième point de discussion important en raison de leurs impacts sur les coûts. La société d'équipement Côte-d'Ivoire (SECI), dans un souci de compression des coûts, préconise pour les lotissements économiques, des terrains d'une pente moyenne comprise entre 1% et 10%. Au-dessous de 1% de pente, le terrain devient très difficile et très coûteux à assainir, à moins de remblais généraux ou de stations de relèvement qui ôtent au lotissement tout caractère économique. Au-dessus de 10%, les terrains ne peuvent supporter que des constructions de moyen standing, pour lesquelles le coût de l'infrastructure est moins déterminant (22). Car, le relief généralement irrégulier, réduit les surfaces exploitables, et conduit à des densités de construction faibles ou à des terrassements ou fondations importants.

En ce qui concerne le niveau d'infrastructure, deux thèses s'affrontent. L'une, "minimaliste", préconise pour le lotissement économique un investissement minimum au départ, quitte à l'améliorer ultérieurement : l'argument est ici, de pouvoir ouvrir le maximum de terrain et éviter le développement des zones d'habitat échappant au contrôle de l'Administration. La thèse opposée défend l'idée qu'il faut réaliser un investissement durable dès le départ, ce qui évitera des reprises ultérieures onéreuses. De plus, une fois passée la phase d'habitat économique, cette solution permettra de récupérer, aux moindres frais, des terrains entièrement viabilisés et assainis pour de l'habitat de standing élevé. Autrement dit, on va faire supporter à l'habitat économique qui a une durée de vie de 15 à 20 ans, des charges considérables, notamment d'entretien. Les partisans de cette deuxième thèse parient donc sur les effets bénéfiques à plus long terme, surtout dans un système bien rodé de société d'équipement des terrains. Cette solution "maximaliste" préconisée par ailleurs par la SECI, obtient la préférence des décideurs, ceux-ci s'étant déjà prononcés pour

22 SECI op. cit.

la création d'une société d'équipement des terrains pour accomplir cette tâche.

Il en résulte la construction d'une infrastructure primaire de bonne qualité : voirie revêtue, assainissement pluvial par fossés revêtus et eaux usées par collecteur séparé. La qualité de l'infrastructure secondaire et tertiaire n'est pas rigoureusement déterminée; elle peut consister simplement en "une voirie non revêtue lorsque la pente du terrain le permet, sans bordure, avec fossés en terre ou revêtus selon la pente, et accotements en graveleux" (23). A l'intérieur des îlots, l'utilisation des chemins de piétonniers comme collecteurs d'eaux pluviales est retenue, qualifiée de solution la plus économique. Selon le degré de perméabilité du sol, les eaux ainsi collectées seront rejetées dans les fossés longeant les voies, ou dans les zones libres en creux, pour être absorbées. Les canalisations enterrées obtiennent la préférence, pour l'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne la desserte en eau, le système des bornes fontaines est rejeté, considéré par les autorités comme une solution dépassée et génératrice de fraudes : elles lui trouvent le défaut d'entraîner des ventes d'eau à des prix parfois prohibitifs. Elles lui préfèrent le raccordement des logements au réseau par des branchements privés. Pour l'électricité, les raisons sécuritaires, et la lutte contre les branchements clandestins (piquages à l'aide de perches qui sont extrêmement dangereux), motivent le choix de desservir chaque logement de préférence par système enterré.

- Le tâcheronnage et la préfabrication industrielle éliminés

Les moyens techniques de mise en oeuvre des constructions sont un élément déterminant des coûts, et à ce niveau, trois solutions sont explorées : le tâcheronnage, l'entreprise de construction classique, et l'industrialisation ou préfabrication. La solution technique renvoie logiquement au choix du type des matériaux de construction.

23 Fadeuilhe J. J., 1970, op. cit..

Le tâcheronnage est admis comme étant la solution la plus économique, mais elle ne sera pas retenue (24). Les experts lui trouvent un inconvénient majeur : "la faible qualification du tâcheron". Le tâcheronnage est un système d'organisation de la production dans lequel le travailleur est rémunéré "à la tâche", c'est-à-dire à la quantité de produits réalisée : longueur de mur monté, surface carrelée, etc. Le travailleur appelé tâcheron, est à son propre compte. Il fait partie de la main-d'oeuvre errante à la recherche d'un contrat, auprès des entreprises de BTP ou de particuliers (25). Les matériaux, et quelquefois l'outil de travail, sont fournis par le promoteur, qui assure naturellement la coordination entre les différents corps d'Etat. Néanmoins certains ouvrages sont souvent de qualité douteuse, et les malfaçons ne sont pas rares. Il devient alors indispensable de faire surveiller le tâcheron en permanence par un technicien expérimenté ; ce qui diminue la rentabilité de cette solution. Cette solution est limitative quant aux techniques qui peuvent être employées : les moyens à mettre en oeuvre doivent être simples et ne pas nécessiter de matériel important, les plans doivent être clairs et faciles à exécuter.

L'entreprise sera retenue, considérée comme la solution la plus courante, par rapport au tâcheronnage. De plus, argumentent les experts, tous les partenaires y sont rodés. Une autre vertu de cette solution : elle a l'avantage d'offrir au promoteur une palette de choix, après un appel d'offres, une consultation ou par entente directe. Ce qui permet d'obtenir des prix de revient plus bas pour de gros volumes de travaux, dans des délais parfois plus courts.

La solution industrielle par préfabrication lourde ou légère, totale ou partielle, est également écartée ; experts et décideurs redoutant des effets néfastes sur l'emploi, en plus des gros investissements qu'elle exige. S'agissant des

24 Mais on reviendra à cette solution, à propos des changements dus à la crise.

25 Jouhanneau A. : *Bâtiment et travaux Publics : les effets de la production manufacturière, tacherons et entreprises industrielles*, centre ORSTOM de Petit-Bassam.

matériaux, ceux de types traditionnels sont délaissés au profit du parpaing de ciment. Comme partout ailleurs dans le tiers monde, l'on évoquera les difficultés d'approvisionnement et les coûts d'entretien des constructions réalisées avec ces matériaux pour justifier ce choix. La terre stabilisée au ciment est également rejetée, car les expériences connues n'ont jamais été suivies de réalisations à grande échelle. Face à ces derniers, le parpaing de ciment est considéré comme le matériau le plus économique, car il est fabriqué le plus souvent directement sur le lieu du chantier par l'entrepreneur. De plus, celui-ci dispose d'une sécurité d'approvisionnement en ciment, assurée à Abidjan, par deux cimenteries.

- Privilégier l'hypothèse du recours aux financements extérieurs.

La recherche de **conditions de financement** s'appuie sur une analyse des conditions déjà exploitées par la SICOGI et la SOGEFIHA. Ce bilan inclut à la fois l'origine des capitaux et les conditions de taux et de durée d'octroi des crédits. Il révèle notamment l'absence d'un marché financier.

L'Etat en décidant de se maintenir dans la promotion immobilière et foncière, et de s'engager dans des opérations de logement économique, doit trouver les meilleures conditions d'autofinancement. Mais les experts sont convaincus qu'il sera difficile de se passer des sources de financement extérieures. D'où ils travaillent avec l'hypothèse, du recours aux bailleurs de fonds extérieurs, s'appuyant sur le fait que "la Côte-d'Ivoire est politiquement stable" et mérite la confiance des bailleurs de fonds". Le problème en revanche, sera celui de trouver sur le marché financier international, des taux d'intérêts et une durée de prêts compatibles avec des loyers économiques.

Ainsi, ils orientèrent leurs réflexions et prospections plutôt vers des actions qui permettraient d'obtenir à posteriori des loyers économiques. Ils imaginèrent deux types d'actions. L'une sur les loyers, grâce à une législation appropriée, et l'autre sur la gestion des crédits octroyés, par un organisme spécialisé à créer.

L'idée, concernant les loyers, était de revenir par la voie législative à un contrôle des loyers, en déterminant des niveaux, sans perturber le marché du logement du secteur locatif privé. Car nul n'ignore la finalité spéculative des opérations, dans ce secteur ; les loyers doivent donc être plafonnés à un niveau qui garantisse aux investisseurs des revenus locatifs suffisants, pour éviter de freiner la construction et accentuer la crise du logement. Outre l'amortissement de l'investissement, le loyer doit permettre un entretien correct et favoriser la modernisation des logements. De son côté, le locataire doit comprendre qu'il est impossible de descendre en dessous d'un certain taux plancher. D'autant que le montant du loyer sera déterminé en fonction de l'appréciation qu'il donnera de son logement lors d'une opération d'enquête (26). Mais ce type d'action est repoussé par les autorités politiques, qui ne cachent pas leur opposition à toute "*mesure autoritaire*" sur les loyers (Goly Kouassi, *Fraternité Matin*, 1967).

La deuxième action, d'ordre financier, pourrait être placée sous la responsabilité d'un organisme spécialisé. Elle consisterait en des avances de crédits aux sociétés immobilières, de façon à transformer en emprunts de longue durée (15 à 20 ans), des emprunts de courte durée. Mais cette facilité ne serait accordée que pour le financement d'opérations de grande envergure, portant uniquement sur la réalisation de logement économique. Cette structure devrait donc bénéficier de ressources affectées, d'autant que d'autres formes d'interventions sont

26 Ce loyer maximum sera défini selon un certain nombre de critères tels que la nature des sols, l'équipement en eau et électricité, le type de toiture, les appareillages sanitaires, la nature des murs, la localisation, le coefficient de vétusté, etc.

explorées. Ainsi les experts entrevoient des compétences élargies à la gestion du service des intérêts des emprunts des sociétés immobilières ou d'une partie du montant des constructions, des interventions sous forme de participation au capital des sociétés Immobilières. L'institution spécialisée viendrait ainsi diversifier les sources de financement existantes, et renforcer les moyens d'action des sociétés immobilières. La préférence des autorités politiques alla donc à cette solution. En 1969 sera créé l'Office de Soutien à l'Habitat Economique (OSHE) pour la mettre en oeuvre. Aux choix des solutions de financement, suit la recherche de normes architecturales permettant d'obtenir des coûts de revient compétitifs. Les normes proposées déterminent essentiellement des surfaces minimum et maximum des pièces et de coût par logement à ne pas dépasser. Par exemple, la surface des chambres est plafonnée à 12 m², celle du séjour comprise entre 14 et 17 m² ; le prix de revient de la construction par m² utile ne doit pas excéder 12 000 F FCA (1968). Mais cet organisme, même en disposant de ressources importantes ne pourrait être utile que si les réalisations envisagées ne sont pas bloquées par des obstacles d'ordre foncier. Les autorités, conscientes de cet enjeu, envisagent une refonte de la législation foncière, inspirées par les recommandations des experts.

2 - La réhabilitation du droit foncier coutumier

Après la délimitation du périmètre d'intervention et l'institution de la ZAD, les artisans de la politique urbaine préconisent une ouverture vers les communautés villageoises ébrié, afin de les associer à la réalisation des objectifs du plan d'aménagement. Car les programmes de réalisation du plan remettent en cause, par exemple les activités agricoles de ces aires péri-urbaines. La SEMA, tenant pour acquis que les villages ne quitteront pas leurs sites, recommande

d'en prévoir l'aménagement et éventuellement l'extension... Elle suggère deux indemnisations compensatoires, l'une sur un plan collectif pour l'entité villageoise ; l'autre individuelle, consistant à l'attribution de lots. Sur les modalités de la mise en oeuvre de ces principes, le consultant insiste sur la nécessité d'organiser des campagnes d'information et d'explication auprès des populations. L'objectif est d'informer les villageois sur le programme, le devenir des villages, et d'une manière générale les avantages qu'ils pourront en tirer. Simultanément devront être mis sur pied, en liaison très étroite avec ces derniers, le programme les concernant et les modalités de sa réalisation.

Pour la population non Ebrié, habitant dans les villages ou les campements satellites, tel Blingué, un *recasement* est envisagé. Celui-ci doit préserver au mieux les intérêts de ces populations, c'est-à-dire ne pas les éloigner de leur lieu de travail. Il est même envisagé de leur procurer matériaux et aides pour favoriser, grâce à la qualité des constructions, l'intégration de ces ensembles au nouveau contexte des zones aménagées (27).

Fort de ces conclusions, l'Etat se laisse convaincre de la nécessité de cette adhésion des Ebrié à sa politique d'ensemble. Si les formes de cette association et les modalités de leur concrétisation restent à définir, l'acceptation par l'Etat de ce principe consacre une réhabilitation du droit coutumier ou du "droit de jouissance", au regard des textes sur le foncier. Cette association trouvera son expression dans des négociations directes, entre l'Etat et les communautés villageoises ebrié (28) détentrices d'un droit coutumier sur le sol. Il s'agit, par ces négociations, de trouver les termes et les conditions du transfert des terres de culture à l'Etat d'une part, et d'indemnisation des droits ancestraux des Ebrié (29), d'autre part. Le fait

27 SEMA, 1967 op. cit. pp. 21-22.

28 Dans la perspective de ces négociations, la composition du gouvernement est ouvert pour la première fois aux Ebrié, en janvier 1970. La SETU un an plus tard, recrutera ses administrateurs et nombre de ses cadres au sein de cette ethnie.

29 Yapi-Diahou A. 1981, op. cit.

d'intégrer parmi les préjudices, la perte des droits coutumiers (simples droits d'usage), dénote une certaine flexion de l'Etat, à l'égard de la réglementation officielle. L'Etat pouvait-il se dérober plus longtemps encore, étant donné la vitalité du mode de tenure foncière coutumière, alors que partout, son droit, sa légalité, ont du mal à pénétrer et à assujettir le corps social, comme le constate fort justement Pierre-Claver Kobo (30). En 1970, le village d'Anono (Cocody-Rivière) donne le départ et obtient du ministère de la construction la signature d'un "protocole d'accord", "le protocole d'accord de la création de la Rivière" (Cf. document). L'année suivante ce sera le tour de Yopougon-Kouté, pour un accord portant sur les terres du plateau du Banco (31).

30 Kobo P.C. : l'urbanisation et les droits coutumiers, in *Cités africaines*, n° 2, 1985.

31 Il ne s'agit pas de négociations globales Etat-Ebrié, où les Ebrié sont considérés comme un groupe unitaire centralisé. L'Etat négocie plutôt au coup par coup, avec chaque village, au gré de ses besoins. Mais pour l'Etat, "le droit coutumier n'étant pas un droit écrit, l'identification des propriétaires (coutumiers) ne peut se faire que par la collectivité villageoise (...) car elle seule connaît ses administrés et est garante de leurs intérêts". Voir Yapi-Diahou, 1981 op. cit.

DOCUMENT 1:

Protocole d'accord de la création de la "RIVIERA"

Article 1 - Le présent protocole a pour but de définir les termes de l'accord intervenu entre le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme et les notabilités d'Anono en vue de la réalisation de l'aménagement touristique d'intérêt national de la zone-Est d'Abidjan.

Article 2 - La Collectivité d'Anono, dans le but d'une participation effective à l'effort national accepte de favoriser la réalisation du projet Riviera en cédant en partie à l'Etat sa tenure coutumière aux conditions stipulées aux articles suivants.

Article 3 - En vue de prévoir et de favoriser l'extension du village d'Anono le gouvernement s'engage à ne pas porter atteinte aux droits des villageois sur une superficie de terrain égale à six fois la superficie actuelle du village. Cette superficie sera délimitée par la Collectivité d'Anono avec l'aide du gouvernement.

Article 4 - Le gouvernement s'engage, afin de préserver le droit des villageois et de leurs fils à la culture traditionnelle et familiale à ne pas porter atteinte à un domaine de culture dont la superficie des terres cultivées à la date du présent protocole.

Article 5 - La Collectivité d'Anono accepte d'abandonner ses droits à l'Etat sur le reste des terres en vue de la réalisation du projet Riviera moyennant une indemnité dont le montant est à définir entre les parties.

Article 6 - Le versement de cette indemnité sera effectué par les services du trésor, entre les mains de chacun des bénéficiaires dont la liste aura été dressée par les notabilités d'Anono. Les indemnités individuelles dues à chaque villageois seront déterminées avec l'accord de la Collectivité d'Anono.

Article 7 - En vue de l'amélioration de l'état sanitaire de leurs habitations nouvelles, la Collectivité d'Anono accepte l'aide technique des pouvoirs publics, particulièrement du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme qui fournira les plans de masse de la zone d'extension du village et des plans-type d'habitations.

Article 8 - La société de l'aménagement touristique de la Riviera, société en voie de création dans laquelle l'Etat ivoirien sera majoritaire, s'engagera à respecter les termes du présent accord. Dans le souci de faire participer chaque Ivoirien à la vie économique du pays, l'Etat pourra rétrocéder à tout citoyen des parts du capital social de la société. Le gouvernement reconnaît un caractère de priorité aux habitants de la région dans cette rétrocession de parts sociales.

Article 9 - Les Collectivités d'Anono s'engagent à favoriser l'accès des techniciens sur les différentes zones d'interventions définies par les études en cours dès la signature du présent protocole d'accord.

DOCUMENT 2

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 10/03/1971

tenue à Yopougon-Kouté et relative à la prise de possession des terrains nécessaires au développement de l'agglomération d'Abidjan et à l'indemnisation des terrains coutumiers.

Participants :

- MM - le Sous-Préfet de Bingerville
- KRA LOUKOU, Agriculteur
 - le Député GADIE
 - N'GUESSAN André, Agriculteur
 - NANDJUIS Simon, Chef de Cabinet du MCU.
 - TIEMOKO Henri, Domaine Urbain
 - KOUMAN YAO Patrice, SICOGI
 - PAOLI, DUA
 - SORMIOL, SICOGI
 - PRODHOMORE, DUA
 - DICKET, SOGEFIHA
 - BOLOU, DUA
 - JACOB, AURA
 - MATHIAS, DUA
 - CIBELI, Conseiller technique au MCU.

Du côté villageois :

Les notables et une partie des habitants du village, au nombre d'une centaine.

La traduction est assurée par Pierre Gadié (32)

(Les villageois s'expriment par un porte-parole)

L'objet de la réunion est exposé par le chef de cabinet du MCU

1° / Informer les villageois des positions prises par le gouvernement pour développer l'agglomération d'Abidjan.

2° / S'entendre sur les modalités de prises des possessions des terres villageoises.

Les villageois rappellent le problème de l'extension du village. "L'administration a bloqué le dernier projet parce que tous les lots de la tranche précédente n'étaient pas mis en valeur".

Au sujet de l'extension de la ville, ils voudraient être assurés que toutes les zones les plus proches du centre de la capitale, telle que Cocody ne présentent plus de possibilités de construction.

Le Sous-Préfet de Bingerville : "C'est en fonction d'impératifs techniques que le Banco a été choisi". Konan (SICOGI) souligne qu'à côté des inconvénients que les villageois vont subir, ils peuvent tirer des avantages de la nouvelle situation ; développement des activités, création d'emplois.

Ils (les villageois) admettent donc le principe de l'extension, mais demandent ce que le gouvernement compte faire pour éviter que la population ne pâtisse des changements qui vont s'opérer.

Les notables se retirent pour délibérer. Puis propositions

32 Gadié est Secrétaire Général du PDCI, S/S de Yopougon, il est député et président du Conseil d'Administration de la SETU.

présentées par les villageois :

- paiement d'indemnités pour destruction de cultures,
- attribution pour la perte du droit d'usage du sol, de 2 lots à bâtir par hectare et d'une indemnité de 50 F FCA le m² au moins.
- assistance des sociétés immobilières pour faciliter les constructions des logements sur les lots attribués.

Propositions du gouvernement par le Sous-Préfet :

Indépendamment des indemnités pour pertes de récoltes, il serait accordé pour un hectare de terre 2 lots dont un en nature, et le second en espèce soit 100 000 F CFA. En outre on réservera les possibilités d'extension du village.

Il confirme ensuite que les sociétés immobilières pourront accorder leur concours aux constructions du village.

(...) Les villageois acceptent ces bases d'indemnisation à condition que l'indemnisation en espèce soit portée à 200 000 F CFA/ha.

Questions diverses évoquées :

- indemnisation pour perte de récoltes à la palmeraie de Yopougon-Gare. Affaire suivie par Monsieur le Sous-Préfet et l'Agriculture.

- emplacement des lots qui seront accordés. Ils seront en principe groupés au Sud du lycée technique avec une voie d'accès à la route de Dabou.

- indemnisation dans la zone d'extension du village. Il s'agit d'un problème interne à la collectivité villageoise. L'Etat n'intervient pas.

- limite de la zone d'intervention du village. Elle sera précisée sur le terrain par les techniciens.

Le Député

Le Sous-Préfet

Les notables

Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

Le Chef du village

lu et approuvé

3 - Réglementation et codification des procédures foncières

Dans la foulée, de la recherche de normes et de moyens d'intervention, les responsables politiques et administratifs, relayant les experts, engagent la réglementation et la codification de certaines dispositions existantes. De nombreux décrets sont modifiés ; par exemple, le décret 67-11 du 18 janvier 1967 relatif aux lotissements privés est actualisé en 1970 (Cf. décret n° 70-293 du 13 mai 1970). De nouveaux articles y sont introduits, imposant des contraintes liées aux préoccupations du moment : dorénavant, d'après l'article 12 de ce décret, *"l'arrêté d'autorisation impose, s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à recevoir les prolongements sociaux et les équipements centraux nécessaires au lotissement"*. Le décret n° 70-338 du 25 mai 1970 intervient pour régler la procédure d'attribution des terrains urbains (33) ; c'est l'une des réglementations les plus importantes. En effet, ce décret définit, d'une part, la procédure imposable à tout postulant à un terrain urbain, et d'autre part, celle visant à l'instruction des demandes. On y trouve les critères d'éligibilité des attributaires : le nombre de lots en possession du postulant, de son conjoint, de ses ascendants ou descendants et de ses alliés en lignes directes, sa nationalité et sa situation de famille, dans le cas de terrain à vocation d'habitation ; et, pour les terrains à vocation industrielle, la situation du demandeur vis-à-vis du service des impôts et contributions, ses revenus, ses moyens de financement et leur origine, l'intérêt économique et social de l'établissement projeté. La question des compétences, dans la gestion des demandes n'est pas négligée, eu égard au *caractère politique de l'attribution*. Ainsi, l'instruction des demandes et la décision du choix des attributaires sont dévolues à des *"commissions d'attribution de lot"* instituées par le dit décret. La commission d'attribution des terrains à usage d'habitation comprend, outre

33 Terrain à usage d'habitation, terrain industriel et plus tard terrain commercial.

les membres du gouvernement, des représentants de la ville d'Abidjan, de l'Assemblée Nationale, de l'UGTCI, de l'Association des femmes ivoiriennes, de la Direction des Impôts ainsi que deux notables, l'Association des locataires et un représentant de la zone des terrains concernés (34). Ni les sociétés immobilières existantes, ni les sociétés d'équipement de terrain, dont le principe de la création semble admis, ne sont pressenties pour intégrer ces commissions. En étant les seules instances compétentes en matière d'attribution de lots urbains, à l'exclusion de tout autre organisme, ces commissions ont des responsabilités considérables. De la saine gestion de leurs prérogatives dépendra, pour une large part, la réalisation des objectifs déclarés, notamment les programmes d'habitat. A l'inverse une gestion défectueuse de ces responsabilités pourrait handicaper les réalisations des objectifs en question (35).

En 1971, un quatrième décret sera adopté relativement aux procédures domaniales et foncières. Si celui-ci définit les formalités exigées pour toute attribution de terrain, l'intention de ses auteurs demeure, avant tout, le besoin d'affirmer la prééminence du principe de l'immatriculation et la primauté du droit de l'Etat sur toutes les terres non immatriculées. Par exemple l'article 2 stipule que *"les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit"*. L'opportunité et la

34 Les deux notables sont désignés par le Ministre de la construction et de l'urbanisme. En 1978, cette composition subit quelques modifications par le fait du décret 78-690 au 18-08-1978 : la représentation gouvernementale passe de sept à quatre ministres, la Direction des Impôts et l'AFI ne sont plus élues, en revanche le parti-Etat fait son entrée, à raison d'un délégué par sous-section de la zone de compétence de la commission.

35 Les critères d'éligibilité sont élargis aux conditions de logement du postulant au moment où il postule (insalubrité, insécurité, surpeuplement, menace d'expulsion ou d'expropriation), au rapprochement du lieu de travail à l'ancienneté de la demande par le décret 78-690 du 18-08-1978 modificatif de celui portant n° 70-338 du 25 mai 1970. Le nouveau décret limite les charges de la commission aux délibérations aboutissant à la désignation des attributaires. L'instruction des dossiers est confiée à des Services du MCU. En revanche la composition de la commission reste inchangée.

nécessité pour l'Etat de s'affirmer comme étant le maître du sol ne peuvent être comprises que placées dans la perspective d'une intervention publique accrue, dans la production de terrain à bâtir. En fait, ces rappels sur la préséance de l'immatriculation sur les droits coutumiers n'ont qu'un objectif, celui de préparer le terrain à l'organisme de promotion foncière, dont le V^e congrès (1970) du parti unique avait autorisé la création. A l'analyse des champs couverts par les différents textes cités plus haut, tout se passe comme si les autorités politiques craignent de voir le contrôle du foncier leur échapper, une fois la fameuse "caisse d'équipement des terrains urbains" créée. Une crainte certes justifiée, si l'on se reporte à l'idée et à la conception que les experts avaient de cet organisme lorsqu'ils la préconisaient : un instrument unique de promotion foncière, devant évoluer vers une autonomie d'action et de gestion (Cf. supra). Or, l'Etat, en gardant par commissaires interposés, le monopole du choix des attributaires et contrôlant ainsi la vente des lots, prive la société future des moyens de prétendre à une certaine autonomie financière. En effet sans liens directs avec les attributaires, la société n'aura aucun moyen de pression sur de mauvais clients éventuels. Ceux-ci étant sélectionnés par la commission, la Société devra donc s'en remettre à l'Etat, quant aux sanctions à prendre contre des "clients" défaillants. Voyons comment le travail des experts se traduit dans les faits, d'abord par la mise en place des structures suggérées, puis le fonctionnement de ces dernières et les résultats auxquels on aboutit.

III - LES STRUCTURES ET LEUR EVOLUTION

La mise en oeuvre des solutions explorées ou adoptées est conditionnée par la levée préalable de certains obstacles. Sur le plan technique, l'Etat n'ayant pas démantelé à l'indépendance les réseaux d'assistance datant de la colonisation, il peut les utiliser. Des structures d'intervention existent déjà, installées la plupart avec le concours de cette assistance : SOGEFIHA pour la réalisation des programmes d'habitat, BNETD et AURA pour les études techniques. C'est essentiellement sur le front des solutions de financement et de la maîtrise du foncier que devront porter les efforts de l'Etat.

1 - De l'OSHE à la BNEC et au CDMH (36)

On l'a déjà dit, jusqu'à la fin des années 1960, les opérations de logements économiques sont tributaires, directement ou indirectement, des organismes de prêts ou d'entreprises, extérieurs pour la plupart, qui acceptent de préfinancer les travaux. Il manque à la Côte-d'Ivoire un véritable instrument national d'autofinancement de sa politique de logement, ou à défaut, un mécanisme permettant d'atténuer les implications négatives de la trop grande dépendance à l'égard des marchés financiers extérieurs.

- Un office pour mobiliser les ressources publiques.

L'Office de Soutien à l'Habitat Economique est mis en place en 1969 ; il sera dissout en 1977 et relayé par la BNEC, laquelle sera liquidée en 1987. Organisme financier jouissant du statut d'Etablissement public, l'Etat le charge de réunir des ressources parafiscales et de les affecter aux opérations immobilières

36 OSHE : Office de Soutien à l'Habitat Economique ; BNEC : Banque Nationale pour l'Epargne et le Crédit ; CDMH : Compte de Mobilisation de l'Habitat

réalisées en logements économiques. Ces recettes affectées proviennent pour l'essentiel des taxes sur les salaires, les prestations de services, les rôles, et la surtaxe sur le carburant, de 3 F CFA par litre d'essence. Pendant ses trois premiers exercices, il consacre son action à répartir les ressources entre les sociétés immobilières. De 1969 à 1975 ses ressources cumulées dépassent les 14 milliards de F CFA ; ceci confirme les évaluations du groupement BCEOM-BNETD qui estime à 2 milliards, le potentiel de ressources drainées annuellement par l'OSHE, de 1970 à 1974. Son domaine d'action, le logement économique, ainsi que la variété de ses interventions promettent l'Office à une position stratégique au coeur de la politique du logement. En 1974, dans une étude consacrée au développement à Abidjan, le BCEOM-BNETD identifie quatre types d'intervention de l'OSHE.

- Des opérations de crédits, sous forme de prêts ou d'avances (Cf. tableau n°6), consentis aux deux principales sociétés immobilières, SICOI et SOGEFIHA ; la plupart sont des prêts à long terme, avec ou sans différé de 5 ans.

- Des avances spéciales de préfinancement des infrastructures, consenties sur le BSIE, afin de ne pas retarder les programmes des promoteurs. En effet, les charges d'infrastructures VRD (voiries et réseaux divers) des logements économiques incombent à l'Etat, et non à l'office. Malheureusement ces avances, non rémunérées, deviendront des subventions aux sociétés immobilières, en l'absence de procédure de remboursement par le Trésor. L'OSHE prend ainsi, malgré lui, la relève de l'Etat pour le financement des VRD.

- Des opérations de relais financiers, entre les sociétés immobilières et les banques locales; ces opérations visant à transformer en crédit à long terme des crédits bancaires à moyen terme.

L'Office expérimentera par ailleurs une autre opération auprès de la SICOI, en mettant à la disposition de celle-ci un crédit, de 437,6 millions de francs, à 3,5% avec 20 ans de différé d'amortissement, soit la durée du prêt. Les

conditions négociées dispensent l'emprunteur de remboursement du capital jusqu'à la vingtième année ; en revanche ce dernier doit verser sur un compte bloqué à la Caisse Autonome d'Amortissement, les intérêts fixés à 3.5% par an. Au terme de l'échéance du prêt, la 20^{ème} année, la SICOI choisit, soit de vendre les logements, et de rembourser les fonds avec le produit de cette opération à l'Office (auquel s'ajoutent les intérêts bloqués à la CAA), soit elle convertit les fonds en actions et augmente ainsi son capital de quelques 821,59 millions (intérêt et capital). Cette opération permet à la SICOI de disposer, dès la 5^{ème} année, d'une masse appréciable de liquidité et de renforcer sa trésorerie.

Au terme de ce bilan, l'Office apparaît pour le BCEOM-BNETD, comme "le seul organisme national, avec la CAA, à pouvoir consentir des prêts immobiliers à long terme". Pour ce groupement, l'OSHE est alors le rouage essentiel indispensable au financement du logement. D'où il déplore la débudgétisation du financement des infrastructures, cette situation créant de fait une nouvelle charge pour l'Office qui doit, par ailleurs, avaliser les opérations des sociétés immobilières, tout en leur fournissant des liquidités. En relayant l'Etat dans le financement des infrastructures, l'OSHE perturbe le bon fonctionnement des activités de crédits longs et bon marché, qui se trouvent ainsi continuellement en situation de pénurie (37). En 1976, l'Etat décide de revoir son mode d'intervention financière. Il en résulte une redéfinition des attributions, qui se traduit par une limitation de l'action de l'office au préfinancement des infrastructures VRD. Les activités de crédit sont transférées à la BNEC, une nouvelle structure de financement de l'habitat. Mais en 1977, l'Etat dissout l'OSHE et charge la banque de la gestion des fonds affectés à l'office dans le cadre du FSH.

37 BCEOM-BNETD : *projet de développement urbain à Abidjan : politique d'habitat et de promotion foncière rapport spécial sur les aspects juridiques, institutionnels et financiers*, 1974, 48 p.

TABLEAU N° 6 : AFFECTATION DES RESSOURCES DU FSH (EN MILLIERS DE F CFA) 1969-1978

! ANNEE	! Ressource ! totale	! Subvention! ! VRD	! Prêts ! constr.	! Emplois ! divers	! Total ! emploi
! 1969	! 1 310	! 103	! -	! 104	! 207
! 1970	! 2 512	! 1 735	! 626	! 75	! 2 436
! 1971	! 1 647	! 114	! -	! 332	! 446
! 1972	! 2 809	! 2 055	! 654	! 790	! 3 499
! 1973	! 1 204	! 1 289	! 469	! 498	! 2 256
! 1974	! 1 130	! 841	! 965	! 716	! 2 522
! 1975	! 3 745	! 3 189	! 643	! 2 232	! 6 064
! 1976	! 3 525	! 2 630	! -	! 1 033	! 3 663
! 1977	! 8 899	! 4 048	! 3 439	! 463	! 7 950
! 1978	! 10 490	! 635	! 1 627	! 6 496	! 8 758
! TOTAUX	! 39 003	! 16 639	! 8 423	! 12 739	! 37 801

Source : BNEC, 1979.

TABLEAU N° 7 : EMPLOIS DIVERS DES RESSOURCES DU FSH (EN MILLIERS DE F CFA), 1969-1978.

! ANNEE	! PDU	! Capital ! (1)	! SOGEFIHA ! (2)	! Trésor. ! (3)	! SICOGI ! (4)	! OSHE-FSH ! (5)
! 1969	! -	! 100	! -	! -	! -	! 4
! 1970	! -	! -	! -	! 14	! 56	! 5
! 1971	! -	! -	! 147	! 60	! 120	! 5
! 1972	! -	! -	! 396	! 228	! 161	! 5
! 1973	! -	! 50	! 49	! 228	! 161	! 10
! 1974	! -	! 225	! -	! 311	! 164	! 16
! 1975	! -	! 1 000	! 700	! 343	! 157	! 32
! 1976	! -	! -	! 790	! 100	! 192	! 41
! 1977	! 18	! -	! -	! 183	! 199	! 63
! 1978	! 108	! -	! 6 025	! 183	! -	! 80
! TOTAUX	! 126	! 1 375	! 8 107	! 1 650	! 1 210	! 261

(1) - Dotation capital ; (2) Redressement ; (3) Bonification trésorerie ; (4) Emprunt SICOGI ; (5) Fonctionnement FSH OSHE.

Source : BNEC, 1979.

- La BNEC pour mobiliser l'épargne des ménages

Un regard sur l'origine des ressources de l'OSHE permet de constater qu'il manque encore une source de financement du logement : l'épargne des ménages. L'Etat trouve alors avec la création de la BNEC, en 1975, le cadre et l'instrument approprié pour la collecte et la mobilisation de cette épargne. Il faut signaler que cette création fait suite à l'étude du groupement BCEOM-BNETD, qui relevant les "détournements" et les insuffisances des ressources de l'OSHE, avait posé explicitement la question de la contribution des bénéficiaires de l'effort de l'Etat au financement des opérations d'habitat (38). Elle bénéficie d'un financement public, à hauteur d'un milliard de francs, financé sur les crédits du FSH. La BNEC est à la fois une nécessité et une opportunité, car sa mise en place coïncide avec la décision de la CCCE de se retirer du financement des logements économiques. Elle doit donc essayer de combler un vide avec le désengagement du principal bailleur extérieur des programmes de logements économiques. Par ailleurs, ses prestations, telles que contenues dans ses textes organiques, correspondent à une demande réelle et diversifiée. L'ampleur des moyens à trouver justifie l'élargissement des sources de revenus, au-delà des ménages. Ainsi elle *"a pour objet de collecter, recevoir, en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, les dépôts d'épargne des personnes physiques et morales, et consentir des prêts à court, moyen et long terme pour la construction, l'acquisition, l'achèvement ou la transformation des logements économiques et de moyen standing ..."* Outre l'épargne des ménages, la banque sera autorisée *"à rechercher et à mettre en place les financements nécessaires aux sociétés immobilières d'Etat pour la réalisation de tout programme de logement économique entrant dans les objectifs du plan, ..."*(39). Dans ce cadre elle pourra contacter des

38 BCEOM-BNETD : Aménagement des zones d'habitat, problèmes institutionnels orientations possibles ; 1975.

39 Yapi-Diahou, 1981, op. cit..

emprunts, extérieurs naturellement, et recevoir les recettes fiscales qui étaient auparavant affectées à l'OSHE. C'est ainsi qu'elle gère deux prêts de 13,6 millions de dollars, et de 21 millions de dollars accordés à l'Etat, au titre du FSH en 1977/78, par la Banque mondiale et l'US-AID, dans le cadre du premier projet de développement urbain (Cf. infra).

S'agissant de l'épargne des ménages, la BNEC parvient à drainer de nombreux petits épargnants, grâce à une politique commerciale adaptée. Par exemple le montant du dépôt initial est fixé à 5 000F CFA, ce qui est cinq à dix fois inférieur à celui admis par l'ensemble des institutions financières locales. Cette souplesse est doublée de campagnes médiatiques efficaces, pour mobiliser l'Epargne. Ainsi, le nombre de comptes ouverts dépasse les 7 000, à la fin du premier exercice, en 1977 ; il franchit le seuil des 30 000 en mai 1980, au moment où l'Etat annonce son désengagement du capital. Le montant des dépôts, passe lui, de 900 à 5 570 millions de F CFA au cours de la même période (40). Une étude de l'US-AID confirme cette tendance; elle révèle qu'en 1982, le nombre des comptes ouverts a septuplé par rapport à 1977, et que le montant des dépôts a continué d'augmenter, après 1980, mais à un rythme plus lent. Ces résultats lui valent d'être assimilée, par l'institution américaine, à une banque de l'habitat. Mais elle ne jouera pas ce rôle longtemps. En 1980, l'Etat, son promoteur et son principal bailleur, se retire du groupe des actionnaires, il s'en suit le transfert du FSH au Budget Général, et la mise en liquidation de la banque, en 1987, soit sept ans plus tard (41). A ce retrait de l'Etat, qui constitua un élément décisif du destin de la banque, fut associée l'amorce d'une réflexion en vue d'une réforme de la politique du logement, laquelle ne justifierait plus le maintien des capitaux publics (42). Dans les faits, l'Etat ne rompt

40 Yapi-Diahou, 1981, op. cit.

41 Sur ces points, voir RHUDO-US.AID : Etude sectorielle de l'habitat, Côte-d'Ivoire, 1983, p. 81.

42 Contamin B. et Fauré Y. A., 1991. Bataille des Entreprises publiques, Paris, Karthala, 1990 ; voir également Fraternité Matin, 11 juin 1990.

pas ses relations avec la BNEC, pas plus que la privatisation de celle-ci ne marque un désengagement de sa part du financement des logements économiques : en 1983, trois ans après l'annonce de cette mesure, aucune décision officielle de confirmation n'avait été prise encore (43). Concernant la poursuite de sa politique de logement, l'Etat confirme même son engagement par le maintien du FSH : celui-ci sera domicilié à la Caisse Autonome d'Amortissement en 1984.

Ces changements font réapparaître cependant la question du financement du logement économique, ainsi que celle du devenir des sociétés chargées de mettre en oeuvre la politique gouvernementale dans ce domaine. Car, ces sociétés, pour retrouver leur niveau opérationnel antérieur, ont besoin d'une source stable de financement à court et à long terme à la fois; ce que ne peut garantir a priori le FSH. De plus la BNEC survivra difficilement au désengagement de son partenaire public et à la privation des ressources dues au FSH. Face à ces incertitudes sur le financement de l'habitat économique, l'US-AID lance un plaidoyer pour amener les autorités gouvernementales à reconsidérer la mesure de privatisation annoncée en 1980; il fonde son argumentation sur l'expérience acquise par cette banque : *"au cours des sept dernières années, la BNEC a acquis une expérience très appréciable non seulement en matière de prêts (études des dossiers et crédits) et de décaissements (les crédits sont décaissés au fur et à mesure de la construction) mais également en matière de mobilisation de l'épargne"*. Cette expérience compense très largement les faiblesses, dont les facteurs échappent à la banque : un manque de ressources financières à long terme dû au transfert du FSH, risque en matière de recouvrement de la dette de ses emprunteurs (44), détournement d'affectation des ressources. Par

43 RHUDO-US.AID op. cit.

44 Ces risques sont accrus à partir de 1982. En effet 75% des prêts pour la construction et l'achat de logements sont destinés à des logements mis en location, le montant des loyers étant considéré comme le moyen de rembourser les prêts. Or nombre de ces logements sont occupés par des locataires dont le loyer est directement pris en charge par l'Etat, dans le cas des "baux administratifs". Par exemple, 20% des prêts de la BNEC étaient remboursés par des

exemple de 1969 à 1978, plus de 64% des ressources du FSH, consacrées à des utilisations autres que les subventions VRD et prêts construction, ont servi au redressement de la SOGEFIHA. Selon la Banque mondiale, 82% des recettes du FSH auraient servi à payer la dette de la SOGEFIHA entre 1976 et 1980. Pour la période 1981-1984 sur 32 milliards affectés au FSH les dettes de cette même société en ont absorbé les neuf dixième : 2,5 milliards seulement ont pu être affectés aux nouveaux programmes de construction selon un rapport de la Banque mondiale.

L'organisme d'assistance se montre donc plutôt favorable au maintien du statut originel de la BNEC (d'institution publique), avec les attributs d'une banque de l'habitat social, sur le modèle qui fonctionne au Sénégal depuis 1984. Ainsi "elle pourrait peut-être dans ce cadre réorganisé, recevoir le concours de directives émanant d'un haut comité composé de représentants des ministères des Finances, de la Construction et de l'Urbanisme, et de l'Intérieur. Par contre, si la BNEC est privatisée, la menace d'une augmentation d'arriérés, sinon de défauts de paiement dûs au titre des remboursements de ses emprunteurs, s'ajoutant à son manque actuel de ressources à long terme, pourraient la contraindre à suspendre ses décaissements au titre des prêts qu'elle a accordés. Ceci paralyserait une institution qui, actuellement, est la seule banque de l'habitat du pays" (45).

L'alternative de la privatisation l'emporte en définitive, à laquelle la banque ne survit pas. La liquidation que redoutait l'US-AID s'impose; et à la solution d'une Banque de l'Habitat fut préférée celle du rattachement du FSH à la CAA. Cet organisme accède désormais directement à la gestion du financement de l'habitat.

versements directs de la BNEC de la LOGEMAD, l'organisme public de gestion des baux administratifs, sur le compte des emprunteurs. La suppression de ces baux pour la majorité des bénéficiaires (enseignant, médecin, etc.) eut des conséquences très lourdes sur les remboursements. Cf. RHUDO/US-AID, op. cit. Sur la LOGEMAD, voir en particulier Contamin B. et Fauré Y.A., 1990 op. cit.

45 US-AID, 1983, P.III-80.

- Les mesures et les mécanismes d'incitation.

La spécificité marquant la période d'intervention de la CAA, réside dans cet élément essentiel : la légalisation du Fonds, sinon son identification juridique. Car, institué en 1968 et fonctionnant depuis cette date, le FSH ne sera juridiquement constitué qu'en 1984 (46). L'objectif est de permettre aux nouveaux gestionnaires de travailler sur des bases "saines", comparativement au passé, les attributions du FSH étant mieux identifiées. Sa vocation est ainsi définie : *"concourir au financement de l'habitat social ou économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement des opérations relatives à ce type de construction"*. Son objet et les modalités de ses interventions sont la synthèse de ceux des structures et mécanismes déjà expérimentés. Quant à ses actions, elles recouvrent des formes multiples, qui vont de la bonification des taux d'intérêts, à l'octroi de subventions d'équilibre à des programmes spécifiques, ou encore à la prise en charge totale ou partielle de certains éléments du coût de revient de la construction : prix d'acquisition des terrains, financement des VRD, réalisation de plate-formes villageoises, exonération de taxes. Elles peuvent revêtir la forme d'une participation, pour le compte de l'Etat, au capital d'organismes concourant à la réalisation de programmes de construction à caractère social ou économique, à l'octroi de fonds de roulement à ces derniers.

S'agissant des sources de financement du Fonds, les dispositions statutaires en visent trois principalement, à savoir : le BSIE-Trésor, par des dotations, les produits de remboursement des prêts et avances consenties aux sociétés immobilières, intervenant dans des programmes de logements économiques ou sociaux ; et la troisième, non explicitée, comprend toutes les recettes (prélèvements de 4,5% sur 80% de la masse salariale) ou subventions qui lui seraient

46 Cf. Décret n° 84-815 du 27 juin 1984.

affectées. L'héritier du FSH-BNEC va devoir ainsi bénéficier des retombées des échéances de ses prédécesseurs : par exemple les fonds de 437,6 millions décaissés par l'OSHE au profit de la SICOI et que celle-ci pourrait convertir en action ou rembourser.

En même temps que la confirmation du FSH, deux autres mécanismes sont mis en place, avec le concours financier de la Banque mondiale. Il s'agit du Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et le Compte des Terrains Urbains ; tous deux sont domiciliés à la CAA, comme le FSH. L'habitat et le foncier restent leurs champs d'interventions respectifs. Leurs attributions sont déterminées, par rapports aux nouvelles orientations officielles, qui sont plutôt orientées vers le régime de l'accession à la propriété que celui de la location simple, privilégié jusque là. Les prestations du compte s'adressent uniquement aux acquéreurs de logement, dans la catégorie dit d'habitat social ; elles consistent dans le financement de crédits-acquéreurs. Les banques commerciales prêteuses bénéficient en amont, de facilités de financement à des taux avantageux, grâce au CDMH ; ce qui leur permet en aval, d'accorder des crédits-acquéreurs à des conditions de taux et surtout de durées plus souples. Contrairement aux ressources de l'OSHE ou du FSH, qui sont demeurées ouvertes à la SOGEFIHA et à la SICOI, les textes ouvrent celles du CDMH à une clientèle plus large : acquéreurs individuels, sociétés immobilières, associations constituées en vue de réaliser des opérations de logements économiques ou sociaux.

Mais au-delà des intentions, le CDMH, comme toutes les dispositions gouvernementales en matière d'attribution de logement ou de lot, porte en lui la logique de l'exclusion. Par exemple, si les crédits-acquéreurs sont accordés pour des logements dont le coût est plafonné à 15 millions de F CFA, les candidats doivent justifier d'un revenu mensuel, compris entre 150 000 F CFA et 200 000 F CFA. Les promoteurs immobiliers ou associations doivent, quant à eux, justifier d'un programme portant sur un minimum de 500 logements par an, ou du caractère social

de leurs projets (opérateurs autres que des professionnels de l'immobilier).

Les actions de l'office, ainsi que de celles de ses héritiers sont complétées par *une autre forme d'intervention financière*, basée pour l'essentiel, sur des mesures à caractère fiscal. Prises à l'orée des années soixante-dix, en faveur de l'habitat économique et social, elles seront complétées en 1983 (47). Elles consistent en des allègements fiscaux, des exonérations de charges ainsi que des exemptions sur certaines contributions (patentes, droits d'enregistrement, etc.). Ces dispositions sont destinées aux programmes portant sur un minimum de 500 logements par an, et aux projets qui ont un caractère social. Les bénéficiaires sont indifféremment des offices, des sociétés ou des particuliers, sous réserve de se consacrer au développement de l'habitat, avec l'agrément ou le contrôle de l'Administration. Ainsi cette forme d'encouragement et de soutien sera quasiment la seule à résister aux nombreux changements connus dans le domaine du financement ; mieux, la liquidation des différents organismes institutionnels se traduira par son renforcement, et cela dans le cadre du FSH.

Par ce nouveau mécanisme, l'Etat entend laisser aux bailleurs, aux promoteurs privés et aux ménages, la charge du financement du logement social. Ces dispositions préfigurent une nouvelle répartition des rôles et des tâches, sur lesquelles l'on reviendra.

47 Cf. Loi de finances n° 71-683 du 28 décembre 1971 et son décret d'application n° 72-446 du 6 juillet 1972; annexe fiscale de la Loi de Finances no 83-1421 du 30 décembre 1983.

2 - Dix ans de boom du logement économique

A la fin des années soixante-dix, plus de 50 000 logements économiques sont réalisés par les sociétés immobilières, grâce aux institutions de financement et aux mesures d'incitation à caractère fiscal : 23% de ces logements sont construits au cours des années 1973 à 1977 avec 46% des investissements consentis dans le domaine de l'habitat (48).

TABLEAU N°8 : EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES JUSQU'EN 1982

Année	SOGEFIHA		SICOGI		Ensemble	
1965-1971	2855	10,6	15083	43,0	23681	38,2
1972	3720		-		-	
1973	2023		-		-	
1974	2014		2550		4564	
1975	5048		2169		7217	
1976	18		2498		2516	
1977	2165		1734		3899	
1978	1846		3562		5408	61,8
1979	5115		5022		10137	
1980	1372		1160		2532	
1981	-		1356		1356	
1982	676		-		676	
TOTAL	26852	100%	35134	100%	61986	100%

Sources : USAID, 1983 ; Bergeron, 1991 ; SOGEFIHA, 1979

Pour comprendre ces chambardements qui affectent les organismes de financement, il faut se rapporter au sort des sociétés immobilières, structures dont l'OSHE et la BNEC furent les bailleurs. En effet depuis 1978, soit un

48 Antoine P. et al., 1987 op. cit. p. 145.

an après la dissolution de l'Office, l'Etat suspend son action de promotion immobilière. Ceci se traduit par "une interdiction à la SOGEFIHA, d'entreprendre tout nouveau chantier et de contracter des emprunts auprès de quelque organisme que ce soit, ivoirien ou étranger". La décision gouvernementale relègue ce fleuron du capitalisme immobilier public dans les fonctions d'une agence immobilière : la SOGEFIHA doit se cantonner désormais dans la gestion de son parc de logements locatifs, soit plus de 25 000 logements dont 2 420 seulement se trouvent hors d'Abidjan à San Pédro.

Cette mesure "surprenante" inaugure la fin d'une époque et l'amorce *"d'une réorientation de la politique gouvernementale en matière d'habitat. Celle-ci devra aller vers une incitation de la promotion immobilière privée, qui par un système d'exonération et de subvention à la construction peut fort bien prendre le relais de l'Etat en ce domaine"*. Il faudrait voir ici les conséquences du désengagement de la CCCE, mais surtout l'entrée en scène de la Banque mondiale qui finance les études du projet de développement urbain, ainsi que celles des perspectives décennales (Cf. infra). Mais il faut attendre les années quatre-vingt pour que ces mesures deviennent exécutoires.

La décision du gouvernement de mettre fin aux activités de construction de la SOGEFIHA avait été motivée par le niveau élevé de sa dette, estimée à plus de six milliards de francs. Selon une étude du secteur de l'habitat, "les pertes accumulées depuis 1974 ont complètement absorbé les fonds propres de la société au cours de l'année 1977, et ont entraîné un déficit d'exploitation de 6,2 milliards F CFA, qui est passé à 8,5 milliards F CFA en 1979" (49). Cette décision procède surtout du refus des autorités ivoiriennes d'appliquer le plan de redressement financier proposé en 1976, et qui visait au déblocage des loyers et au retour à la vérité des prix. Il s'en suit l'augmentation de la dette : en 1985, celle garantie par le

49 US-AID, 1983, op. cit.

gouvernement atteint 72 milliards de F CFA, soit un niveau plus élevé que la valeur cumulée du patrimoine de la société, estimée à 64,5 milliards de F CFA. Le gouvernement, responsable de cette dette, décide donc en 1984, poussé par la Banque mondiale, de liquider purement et simplement la SOGEFIHA, et de vendre les logements aux attributaires. La SICOGLI, de par son statut mixte est mieux gérée, elle échappe à cette mesure (50). Ce vent de composition et recomposition des structures d'intervention n'épargne pas le secteur du foncier, où la mise en place de la SETU favorisa une mobilisation incontestable du sol au service des sociétés immobilières et de la bourgeoisie d'Etat.

3 - La SETU : un instrument de mobilisation du sol urbain

La création de la Société d'Equipement des Terrains Urbains (SETU) constitue la dernière des principales mesures en faveur de la maîtrise du foncier ; les précédentes étant celles de la ZAD et l'association des Ebrié. Cette société constitue le quatrième instrument public d'intervention, après la SOGEFIHA, le BNETD-AURA et l'OSHE. Elle vient innover et parachever le dispositif de la politique urbaine post colonial. Car jusque là, on avait associé à l'insuffisance des lotissements et à leur sous-équipement, la non maîtrise du foncier par l'Etat, la dispersion des structures d'intervention, et le manque de coordination des actions publiques. Cette situation obligeait les sociétés immobilières à consacrer d'importants volumes de crédits aux charges foncières, ce qui réduisait d'autant la part de leurs ressources affectées au financement de la construction. Il s'agit donc de la corriger par des moyens institutionnels appropriés.

50 Banque mondiale : Troisième projet de développement urbain, 1987.

- Au-delà des besoins, la volonté politique du foncier.

La Société d'Équipement des Terrains Urbains est alors créée en 1971, après que le V^{ème} congrès (1970) du parti-unique eût donné son feu vert. Ses capitaux d'origine publique lui valent le statut de société d'Etat; un statut qui le placera, dès les années quatre vingt, dans le collimateur des artisans des plans d'ajustement structurel, en l'occurrence la Banque mondiale et le Fonds Monétaire International; nous y reviendrons ultérieurement. Le choix fait par l'Etat, de demeurer l'unique actionnaire de cet organisme, procède de sa détermination à exercer un contrôle exclusif sur le marché foncier. La maîtrise du sol ayant été perçue comme l'un des moyens de garantir à sa politique urbaine quelque chance de succès. Les textes fondateurs de cette société en font dès lors un élément, sinon le maillon essentiel, de la mise en oeuvre des nouvelles options, en matière d'habitat notamment. La SETU doit en effet *"promouvoir à la demande et pour le compte du gouvernement, des organismes publics ou des collectivités Ivoiriennes, l'étude, la réalisation et la gestion d'opérations d'équipements et de lotissements de terrains en zone urbaine"* (51). En 1975, ses attributions sont élargies à *"la réalisation et à l'exploitation des infrastructures nécessaires en matière d'assainissement des eaux usées et du drainage des eaux pluviales dans le domaine public urbain"* (52). Ses attributions nombreuses et diversifiées hissent cet organisme au premier rang, dans le dispositif institutionnel en place; celui-ci acquiert de fait un rôle de coordination accrue, entre les différents intervenants, publics ou non : Administration, bureaux d'études, institutions financières, sociétés immobilières et particuliers. Les interventions de la SETU débordent ainsi du cadre des nouveaux lotissements, pour s'étendre aux quartiers anciens, en particulier les plus démunis en infrastructures de base (53). Mais dans le

51 Décret 71.672 du 19 novembre 1971 portant création de la SETU.

52 Décret 75.93 du 31 janvier 1975 modifiant le décret 71.672 du 19 novembre 1971 portant création de la SETU et approuvant les modifications aux statuts de cette société.

53 Mais on verra plus loin, qu'il ne s'agit pas de n'importe quel quartier démuné. Là aussi il s'opérera quelques discriminations entre quartiers illégaux et légaux précarisés ou précaires.

même temps, la volonté d'un encadrement politique de cette société ainsi que des bénéficiaires des lots créés, est très nettement affichée dans tous les textes de base : ce qui est contraire aux recommandations des experts. On peut repérer deux indicateurs de cet écart. La politisation du conseil d'administration se renforce en 1975, avec le recrutement de nouveaux membres, parmi lesquels la présidence de la République. Le deuxième indicateur tient au poids de ce conseil, duquel dépend l'exécution des plans d'aménagement et des programmes de lotissement ou d'équipement : aucune opération ne peut passer à la phase d'exécution sans son aval. Il faut rappeler un autre indicateur de ce mode de gestion politique du foncier, la procédure d'attribution des parcelles, qui, échappant à la SETU, confine celle-ci dans un simple rôle de guichetier (Cf. supra).

- Nature et ampleur des actions de la SETU : La fidélité du plan.

De 1973 à 1987 date de sa liquidation, l'actif de la Société s'élève à plus de 3 000 hectares de terrain équipés, affectés à des opérations d'habitat. A son actif également, de nombreux programmes d'assainissement. Réalisés dans le cadre des orientations du gouvernement, telles que systématisées par le schéma de structure et le plan d'urbanisme directeur, les lotissements se caractérisent par leur grande emprise, la qualité et l'ampleur des équipements. La plupart sont reliés aux réseaux d'infrastructures de base existant : eau, électricité, voirie, collecte et évacuation des eaux vannes et pluviales par un système d'assainissement séparatif. Ses opérations se caractérisent, également par une nette concentration géographique, à Yopougon dans la banlieue Ouest, et à Cocody à l'Est : jusqu'en 1980 82,29% des réalisations étaient localisées au Banco et 16,28% à Cocody, en particulier aux Deux-Plateaux. Si 3,9% des réalisations concernaient la commune de Koumassi, aucun programme n'était recensé dans celles d'Abobo ou de Port-Bouët ; et les marécages centraux de l'île de Petit-Bassam, à Marcory et Koumassi sont assainis à partir des

années 1983-1984.

Une autre caractéristique de ces réalisations tient à la diversification des offres. Dans les nouveaux ensembles urbains, quartiers ou villes, l'urbaniste a recherché la diversification du paysage, prenant ainsi acte du souci du planificateur d'empêcher la formation d'enclaves socio-spatiales homogènes. En effet, dans leur phase de fonctionnement, les zones d'activités et les différents équipements induits verront arriver des travailleurs insérés dans diverses hiérarchies socio-professionnelles et économiques. Un lotissement homogène, dans un périmètre aussi vaste que celui de Yopougon par exemple, serait un facteur d'exclusion catégorielle. On peut craindre les effets d'un tel choix, en particulier sur le développement de l'habitat non planifié et son corollaire, la liaison domicile-travail.

Le mixage social est alors adopté. D'abord de vastes îlots étendus parfois sur des dizaines d'hectares sont affectés en priorité aux sociétés immobilières publiques, pour les programmes d'habitat économique. Plusieurs types de lotissements caractéristiques par la taille des lots, la qualité de leurs constructions et des densités d'occupation différentes sont adoptés et proposés par la SETU. Les lotissements résidentiels, destinés à la construction de villas, offrent ainsi des lots de 800 à 1 500 m² ; ceux de type économique peuvent être reconnus, avec des lots de 100 à 150 m², dotés d'un équipement minimum et cédés en bail locatif pour logement économique "auto-construit" ; sur les lotissements évolutifs, destinés à la réalisation de logements collectifs privés, les lots ne dépassent pas les 600 m², tandis que ceux des aires à vocation mixte oscillent entre 600 m² et 2 000 m² de superficie (54).

54 Yapi Diahou A : 1981, op. cit ; Manou-Savina, 1985 op. cit

TABLEAU N° 9 : SUPERFICIE DE TERRAINS RESIDENTIELS EQUIPES PAR LA SETU
DE 1972 A 1985

Localisation	Surface	Stand.	Eco	Eqpts	Privés
Cocody, Deux-Plateaux	1 772	459	-	64,5	1 248,5
Rivière	2 066	104	636	198	1 128
Yopougon	163	-	20	24	119
Koumassi	18	-	-	1	17
Treichville	1 000	-	400	90	510
Abobo					
	5 019	563	1 056	377,5	3 022,5
		11,2%	21,0%	7,6%	60,2%

Sources : SETU 1979, 1980 ; Banque mondiale, 1987

Conformément à ses choix, les lots destinés aux opérations groupées de la SOGEFIHA et de la SICOGI sont pris en charge par l'Etat, dans le cadre des ressources affectées au FSH (55). La SETU eut également recours à des emprunts anticipant généralement sur les produits de ses ventes.

TABLEAU N° 10 : TYPES DE LOTISSEMENTS RESIDENTIELS ET NOMBRE DE LOTS
PRODUITS PAR LA SETU DE 1971 A 1985

Types	Caractéristiques des lots	Nombre
<u>Lotissement Résidentiel</u>	800-1 500 m ² , 1 logement par lot, 80 personnes/ha	2 350
. Cocody/Deux Pl./Riviér		986
. Yopougon		387
. Koumassi		-
. Abobo		-
<u>Lotissement évolutif</u>	500-600 m ² , 5 logements par lot, 600 à 700 person/ha, 7 personnes par logement,	-
. Cocody/Deux Plateaux		5 432
. Yopougon		166
. Koumassi		2 160
. Abobo		-
<u>Lotissement à Equipement minimum</u>	100-200 m ² , 1 logement par lot, 500 personnes/ha,	4 063
. Yopougon		1 916
. Koumassi		4 000
. Abobo		-
<u>Lotissement pour Sociétés immobilières</u>	20 logements/ha, 140 personnes/ha, 7 personnes par logement,	-
. Logements de standing		-
. Logements économiques	50 logements/ha, 350 personnes/ha, 7 personnes par logement,	-
<u>Lotissement mixte</u>	cf lotissements évolutif et résidentiel	42
. Cocody		556
. Yopougon		58
. Koumassi		160
. Abobo		6
. Treichville		-

55 Ces ressources sont complétées quelquefois des dotations directes du BSIE, pour le financement d'opérations spécifiques, comme l'aménagement de la zone industrielle du Banco.

Jusqu'en 1978, trois modalités de règlement des coûts fonctionnent, les unes plus avantageuses que les autres, quant à la valeur vénale. Ainsi de 1974 à 1976, le mètre carré revient à 1 650 F CFA, à 1 710 F CFA ou à 1 810 F CFA, selon que l'acquéreur paie au comptant, en trois traites (de 30%, 35% et 35%) ou en trente mensualités : ce qui donne un coût de 990 000 à 1 086 000 F CFA (1976), pour une parcelle de 600 m². Ces modalités avaient été pensées pour permettre à la SETU de disposer d'une capacité d'autofinancement appréciable, notamment grâce à la première traite de 30% : celle-ci est réclamée par la SETU, dès la notification de la promesse de vente. Mais l'efficacité de ces dispositions sera mise à l'épreuve des faits, qui contraindront le promoteur à des changements.

Par l'offre de parcelles variées, l'Etat prit donc définitivement acte de la présence dans la ville, de groupes citadins disposant de ressources et capables d'investir, comme ils en donnèrent les preuves dans les opérations non planifiées (56). Quant aux sociétés immobilières, désormais libérées de toute charge foncière directe, elles peuvent consacrer leurs ressources directement à la production de logements. Elles le peuvent dès lors que les subventions de l'Etat restent garanties, comme nous l'avons vu plus haut.

Les disponibilités foncières attirent quelques promoteurs privés dont le Groupement Foncier; ceux-ci réalisent plutôt des logements de standing, en accession à la propriété. Certaines entreprises profitent de cette opportunité pour initier des programmes de logements destinés à leurs employés : les premières expériences sont lancées par les banques, suivies par la filiale abidjanaise du groupe Nestlé (Capral Novalim) et l'ex-EECI (57).

56 Haeringer P. : Quitte ou double les chances de l'agglomération abidjanaise, in *Urbanisme*, 111-112, 1969.

57 Les entreprises ont adopté deux modes d'intervention. Soit elles assurent la maîtrise d'ouvrage de véritables programmes de

La SETU ne put atteindre ces résultats, que grâce à l'habile manœuvre de réhabilitation de la propriété coutumière engagée par l'Etat. Cette démarche a en effet facilité la libération des terres par les détenteurs Ebrié et leurs hôtes, notamment les Akyé. Il faut insister en outre sur le contexte de croissance économique nationale, qui a permis à l'Etat de disposer des ressources requises. Parmi ces facteurs, il conviendrait de souligner les compétences techniques de la SETU. Mais celles-ci ne suffirent pas à épargner cette entreprise du destin de celles qui l'ont précédées, à savoir la dissolution.

- Une politique de promotion foncière compromise

Tout commence en 1979, période où la SETU abandonne toute formule de paiement étalé et de tarif préférentiel ; cette décision étant motivée par ses difficultés financières. En 1980, les dirigeants font cas des difficultés de trésorerie, alors que les créances de la société dépassent deux milliards de F CFA, dont 54% redevables par les sociétés immobilières (24% pour la SOGEFIHA), selon un rapport du MTPTCU. Viennent pour environ un tiers des impayés (739 000 000 F CFA), 307 attributaires particuliers : 83,7% d'entre-eux n'avaient rien versé. Le gouvernement préconise alors de dessaisir les attributaires défaillants, des lots non mis en valeur. S'agissant des particuliers ayant mis leurs terrains en valeur, sans avoir totalement réglé le prix d'achat, il autorise la SETU à entamer à leur encontre, une procédure de recouvrement des sommes dues, cela par voie de justice, après mise en demeure préalable. Cette deuxième procédure vaut également pour les sociétés immobilières débitrices, à l'exception toutefois de la SOGEFIHA, société publique, dont le débit peut faire l'objet, d'une subvention compensatoire au bénéfice de la SETU.

logements où les salariés deviennent acquéreurs à terme, soit l'intervention prend la forme d'une assistance financière d'un montant équivalent aux coûts estimés de la construction. Sur ce point voir Kaba T., 1983 ; Titécat et al : *Economie de la construction à Abidjan*, l'Harmattan, Paris, 1988.

Ces conclusions n'enthousiasment guère le promoteur foncier, qui les juge insuffisantes et inadaptées aux impératifs économiques de recouvrement des coûts. Il relève, en le déplorant, le mutisme de ces conclusions *"sur les problèmes réels des attributions de parcelles"*. En effet la direction de la SETU demande, depuis plusieurs mois déjà, aux administrateurs de lui *"accorder la possibilité de cession directe, sous contrôle de la commission nationale, de 30 % des lots des opérations et de tous les lots retirés aux attributaires défaillants"*. Ainsi elle aurait *"affaire à des acquéreurs immédiatement solvables, afin de consolider en partie sa trésorerie aux moments les plus critiques"* (58). En fait, elle aurait souhaité une redéfinition des modalités d'attribution des parcelles retirées qui lui accordât *"une autonomie de gestion pour céder directement les parcelles retirées, par une procédure particulière contrôlée à posteriori par la commission Nationale"*. Mais l'Etat ne pouvait accéder à de telles revendications. Car, la moindre concession faite à la SETU, modifiant les procédures d'attribution, constitue les prémices d'un dérèglement de l'ensemble du dispositif conçu pour garantir la réalisation des objectifs du plan d'urbanisme. Sur cet argument technique du refus, s'en greffe un deuxième, d'ordre politique, et de loin le plus important pour la bourgeoisie d'Etat. Celle-ci n'a imaginé les commissions que pour assurer à ses membres, les moyens de consolider leurs positions économiques et politiques ; eux seuls pouvant se donner les moyens d'effectuer une mise en valeur des lots acquis. Parallèlement à cela, la commission reste aussi un moyen efficace aux mains du pouvoir pour faciliter l'élargissement de sa base sociale grâce à la sélection de nouvelles recrues (59). Aussi, la SETU doit-elle s'en tenir à une modification des modalités de recouvrement de ses créances, faute d'obtenir le "déboulonnement" de la

58 SETU : Rapport annuel 1979, compte rendu d'activités de l'exercice, janvier 1980.

59 Voir sur ce point, Fauré Y.A. et Médard J.F. *Etat et bourgeoisie en Côte-d'Ivoire*, Karthala, Paris, 1982. ; Piermay J.- L. "Le détournement d'espace : corruption et stratégie de détournement dans les pratiques foncières urbaines en Afrique centrale", *Politique Africaine* n°21, 1986. Cohen M. A. : *Urban policy and political conflict in Africa*, University of Chicago Press, 1974.

Commission Nationale d'attribution des lots.

La logique de gestion politique et clientéliste imposée à cet organisme atteint ses limites, lorsque les pesanteurs économiques privent ce dernier des ressources nécessaires à la poursuite de sa mission. En effet le démantèlement des institutions de financement conjugué à l'arrêt des programmes de logement économique, met fin aux subventions publiques, base essentielle du financement des programmes de lotissement. Dans le même temps les arriérés signalés demeurent toujours non recouvrés, dépassant les trois milliards de F CFA, alors que la dette cumulée (à moyen terme) de la société est estimée à près de 12 milliards. Comme dans le cas de la BNEC où l'Etat a rejeté les solutions alternatives à la privatisation-liquidation, il fera de même pour la SETU. En 1987, la SETU est liquidée du fait de sa dette trop élevée et de son mauvais fonctionnement (60).

La liquidation de la SETU apparaît alors comme le meilleur moyen, selon l'Etat, pour mettre un terme à l'endettement, de même qu'il l'avait appliquée à la SOGEFIHA. Cependant, contrairement à la SOGEFIHA, société plutôt débitrice, la SETU certes débitrice est aussi créancière à l'égard de nombreux acquéreurs de terrains à bâtir. De plus ceux-ci relèvent d'une typologie sociale et statutaire plus composite et plus complexe, allant des entreprises de travaux publics aux organismes de financement et aux propriétaires fonciers coutumiers. L'Etat qui a négocié avec ces derniers les conditions de la cession de leur terre, ne peut se désengager du contrôle du foncier, sous peine de perdre les terrains déjà acquis durant le "règne" de la SETU. Les enjeux sont de taille, non seulement sur le plan économique, mais aussi sur le plan politique et même symbolique, s'agissant de l'image de l'Etat. Face à cet endettement l'Etat s'engagea dans la recherche de nouveaux partenaires, susceptibles de participer à la mise en place d'une structure mixte de promotion foncière. En avril 1984, à l'issue d'une interview du président de la Caisse des Dépôts-Développement (société holding de la Caisse des Dépôts et

60 Banque mondiale, 1987.

Consignations), le quotidien gouvernemental, *Fraternité Matin*, annonçait une "relance de la politique de l'habitat, avec une participation française dans la Société d'Equipement des Terrains (SET), à l'étude" (61) : cette participation française n'aura pas lieu.

Mais l'Etat n'abandonna pas le contrôle du foncier ; il procéda à un transfert des prérogatives et des charges de la SETU à une structure déjà existante, la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTX). On créa au sein de la DCGTX, une structure de gestion, la Direction des Ventes Immobilières (DVI) en 1984 ; celle-ci se vit confier la vente des terrains à bâtir, et le suivi des opérations de vente des logements du patrimoine de la SOGEFIHA. Dans ce domaine, la DVI a des prérogatives redéfinies par rapport à celles de la défunte SETU. En effet le choix des attributaires de lots n'est plus du ressort d'une commission nationale, mais de la seule autorité de la DVI, et les transactions sont assujetties aux règles de l'économie de marché.

En procédant à ces changements, et en persistant à maintenir sous contrôle public le marché foncier, l'Etat réaffirme sa volonté de demeurer l'acteur principal, au centre de la politique urbaine. Car le foncier reste le meilleur moyen de contrôler le jeu des acteurs et par conséquent l'aménagement et l'organisation de l'espace urbain abidjanais. En outre, étant donné l'importance des contentieux entre lui et les propriétaires coutumiers, il ne peut prendre le risque d'abandonner sa clientèle politique et sociale, fortement débitrice de l'ex-SETU, à la vindicte des villageois qu'il a expropriés, parfois abusés (62).

61 Voir *Fraternité Matin* du mercredi 25 avril 1984, p. 7.

62 En dépit des accords passés avec le gouvernement, garantissant les conditions de rachat de leurs terres par l'Etat, les propriétaires coutumiers dénoncent à l'occasion l'iniquité des termes de cet accord ; et leur sentiment d'avoir été trompé est renforcé par les décalages observés dans le paiement de leurs indemnités par l'Etat. D'où l'opposition de certains à la prise de possession des lots par leurs attributaires.

IV - DERRIERE L'INTEGRATION, DES PRATIQUES D'EXCLUSION.

Les actions de promotion foncière et immobilière mises en oeuvre par la SETU, d'une part, et les sociétés immobilières, d'autre part, parviennent difficilement à faire face à la pression des demandes, celles-ci se faisant toujours plus nombreuses et diversifiées. Sans négliger l'influence de la pression du nombre, c'est dans les choix techniques et les pratiques institués par l'Etat qu'il faudrait rechercher les origines de l'exclusion ainsi que des nombreux autres déséquilibres affectant le système urbain.

1 - L'intégration-exclusion : le logement et le foncier

Pour l'attribution des logements économiques comme pour la cession des parcelles de terrain, y compris celles destinées aux villageois expropriés, aucun mécanisme ni procédure ne sont suffisamment verrouillés pour être "inviolables". D'où les détournements de logements ou de lots, les pratiques de confiscation, de rançonnement, favorisés par les jeux d'influence, et dont on trouve de multiples exemples dans la littérature (63).

Les logements économiques subventionnés vont aux couches moyennes, fonctionnaires ou salariés des entreprises du secteur privé moderne. Les animateurs du secteur "informel" ainsi que les salariés au bas de l'échelle de qualification professionnelle, et des revenus, n'y sont représentés que dans des proportions assez faibles. Ainsi, si Dubresson a rencontré 26% des salariés de

63 Même les opérations réalisées par les entreprises pour leurs employés n'échappent pas aux pratiques de détournement, d'après une étude de Kaba Tidiane sur le LEM. Voir Kaba Tidiane op. cit. ; Yapi-Diahou, 1981, op. cit.

l'industrie dans l'habitat économique d'Etat, la prise en compte des échelles de revenus y fait apparaître seulement 17,2% de salariés en dessous d'une classe modale de 50 à 54 999 F CFA (1982) ; ce rapport atteint 33% dans les tranches de revenu supérieures à la classe modale, pour descendre autour de 26% chez les salariés qui ont un revenu mensuel supérieur à 100 000 F CFA (64). Une étude de l'US-AID, en 1985, estime à 8,3% à peine, la proportion des travailleurs indépendants résidant en habitat économique d'Etat, contre 35% dans le "spontané", 21,8% et 17% respectivement dans l'habitat évolutif et le résidentiel (65). Cette structure est confirmée en 1990, où les travailleurs du secteur "informel" représentent moins de 20% des chefs de ménage, contre 44,7% d'agents qualifiés des secteurs privés et publics réunis, 19,3% de manoeuvres et ouvriers, et 18,1% de cadres et professionnels (66).

- Confiscation des logements au détriment des artisans.

L'explication des caractéristiques des occupants n'est pas réductible aux seuls critères économiques de sélection, valides dans une logique de rentabilité économique exclusive et immédiate. Le clientélisme politique et socio-économique a joué considérablement, conjugué ou non avec les niveaux de revenus des candidats à la location. Car, comme la SETU pour les terrains à bâtir, les promoteurs subventionnés étaient tenus à l'écart des procédures de sélection des attributaires de ces logements ; cette compétence étant dévolue à une commission

64 A. Dubresson, 1989.

65 RHUDO/US-AID : *Revenus et dépenses des ménages à Abidjan*, principaux résultats ; Abidjan, 1985, 48 p. multigr. Il est évident que les travailleurs indépendants vivant dans l'habitat résidentiel ne sont pas confondus à ceux de l'habitat spontané, si on se réfère aux traits socio-économiques et aux échelles de revenus des intéressés ou encore à la sphère économique dans laquelle ils opèrent : formelle, moderne ou non structurée. La preuve : les écarts entre les revenus moyens relevés (1985) dans l'habitat résidentiel (606 221 F CFA), évolutif (142 723 F CFA) et spontané (85 301 F CFA).

66 Blanc B. et al., 1991, p 60)

nationale d'attribution des logements, à partir de 1977. Il importe de préciser que contrairement aux commissions d'attribution des lots, la commission de logement ne repose sur aucun texte légal. Son institution en juillet 1977, s'inscrit dans le cadre d'un ensemble de mesures spectaculaires annoncées par le parti à l'issue d'un conseil national centré, entre autre, sur la lutte contre la corruption. Ainsi, ses instigateurs la définissent comme un moyen pour lutter contre les détournements de logements économiques qui pénalisent les économiquement faibles (67). Dès son entrée en fonction, la commission procéda à une révision des bases de la sélection des attributaires, et le critère de la nationalité perdit de "sa trop grande perméabilité". Pour les logement déjà attribués, elle orientent ses actions vers la lutte contre la sous-location, et vers l'expulsion des détenteurs de revenus supérieures à 150 000 F CFA. Pour les nouvelles opérations, les Ivoiriens devinrent alors prioritaires pour l'accès au logement économique, face aux Etrangers africains (68). Mais dans certaines entreprises, les travailleurs feront intervenir leurs employeurs, parallèlement à une démarche personnelle, auprès des sociétés immobilières. Les employeurs négocient directement avec les promoteurs ou la commission nationale consacrée, pour essayer d'obtenir l'affectation d'un nombre déterminé de logements économiques au bénéfice de leurs employés. Ceci explique, en partie, la présence de salariés non ivoiriens parmi les attributaires. Pour le reste, la plupart des Etrangers sont des sous-locataires auprès d'attributaires nationaux : ceux-ci souvent salariés, deviennent titulaires de plusieurs logements, par le jeu des démarches parallèles. Ils sous-louent alors ceux qu'ils ne peuvent pas occuper (69). Le directeur général dut admettre les difficultés de

67 Certaines décisions préfigurent la réforme des sociétés d'Etat. Par ailleurs trois ministres occupants des postes sensibles seront limogés, dans le cadre de l'esprit du 20 juillet, date de l'annonce des mesures anti-corruption. Voir *Voix d'Afrique* n° 62, juillet 1978 ; Contamin B. et Fauré Y A , 1990 op. cit

68 Yapi-Diahou A. 1991 Nationalité, ethnies, emploi et bidonvilles à Abidjan, la question des déterminants et des facteurs ; in "Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne" Actes du Colloque de Ouagadougou, pp.705-716

69 La pratique de la sous-location existe dans les logements des

la commission à procéder à des expulsions d'attributaires aisés ou de sous-locataires. En fait la commission "impuissante" aura été imaginé pour apaiser les tensions sociales montantes, dues à la crise du logement qui touchait particulièrement les revenus moyens. Loin de lutter contre les détournements la commission fut un instrument de consolidations des situations acquises, par certaines fractions des couches moyennes.

La présence des commissions d'attribution, détournant l'attention populaire, l'Etat en profitera lui-même pour réquisitionner des milliers d'autres logements au profit de clientèles politiques spécifiques. Ainsi les camps militaires et les cités policières et universitaires répartis à Yopougon, Vridi, Port-Bouët, Abobo, Williamsville, Adjamé, Cocody et Riviera sont le résultat de ces confiscations de logements originellement destinés aux travailleurs civils.

Les promoteurs, victimes de cette situation sur le plan de la rentabilité de l'investissement, ne tolérèrent cette interférence que parce qu'ils étaient liés à l'Etat par ses subventions, directes ou non. Car l'Etat, en imposant des locataires fictifs, prive la SOGEFIHA d'une partie non négligeable de ses ressources locatives. Il perturbe ainsi les plans de cette société, tant pour le fonctionnement que pour l'investissement, d'où la contradiction entre le discours et la pratique. En fait, la commission des logements, la dernière du dispositif de contrôle, n'est apparue que devant la persistance et l'ampleur de la crise de logement. Le nombre de logements construits par les sociétés immobilières était insuffisant, bien que représentant un effort notable ; il fallait donc "adapter" les critères de sélection des locataires à l'évolution des forces sociales (70). On privilégiera parmi ces derniers ceux qui, dans

sociétés immobilières publiques depuis toujours ; en 1970, le MCU parlait de sous-location trop abusive et avait tenté de la conjurer par une campagne de sensibilisation ; voir congrès PDCI, 1970. En 1990 18,2% des chefs de ménage occupant un logement économique sont locataires, les locataires représentent 51,5% et les propriétaires 30,3% dont 22,7% dans le patrimoine en liquidation de la SOGEFIHA ; voir Blanc et al, 1990, op. cit.

70 Les Ivoiriens ont dû devenir majoritaires à Abidjan, peu avant

leur combinaison, assureront le maintien ou l'élargissement des conditions requises pour la réalisation des objectifs politiques du pouvoir. D'où la priorité donnée à différentes fractions de la classe moyenne, notamment à celles plus proches des tenants de l'appareil politico-administratif, tant par leur cursus scolaire ou universitaire que par leur statut économique.

- Elimination par les procédures foncières et les coûts élevés.

Dans le domaine du foncier, plus que celui du logement, le système montre vite ses limites, et sa dénonciation, à peine voilée, ne tarde pas à se manifester. Les procédures d'attribution des terrains bloquent certaines catégories de citoyens, qui les considèrent comme inaccessibles pour eux. L'idée d'un dossier, impliquant des démarches administratives multiples, souvent longues et coûteuses pour "*rassembler tous les papiers*" requis, constitue à leurs yeux la première barrière de sélection établie par l'Administration. Vient ensuite l'image même de l'Etat, perçu comme une entité abstraite et éloignée, contrairement aux détenteurs coutumiers ou assimilés, qui sont des acteurs identifiés, localisés et d'un abord facile (71). Cette distance devient un blocage, dans une société urbaine comme celle d'Abidjan, où "*connaître quelqu'un*", autrement dit l'appartenance à des réseaux de relations sociales, conditionne pour une large part l'accès au marché foncier étatique. De cette emprise des réseaux de sociabilité résultent des réflexes d'auto-exclusion de la part de ceux qui ne sont "*pas allés à l'école*" ou n'ont "*pas de relations*" dans les assemblées constituées par les commissions en question. Sur cette méfiance à l'égard de l'Etat-promoteur foncier, il ressort d'une enquête de l'US-AID, sur les quartiers illégaux précaires, que dans leurs démarches, en vue d'acquérir une parcelle à bâtir, 60% des

1975, ils ne l'étaient pas en 1955 ; voir Antoine P. et Herry C., 1982, op. cit.

71 Sur la représentation de l'Etat, voir Pambou Tchivoumda G. : *Essai sur l'Etat Africain post colonial*. Bibliothèque Africaine et Malgache TXXXVII, LGDJ, Paris 1982.

locataires interrogés s'étaient adressés ou comptaient s'adresser à des propriétaires coutumiers ; la "voie" du gouvernement n'était envisagée que par 7%, tandis que 17% signalaient des démarches en direction des mairies.

Dans les nouveaux lotissements officiels, outre les critères politiques de sélection des candidats acquéreurs de lots, **les coûts restent un élément déterminant de l'exclusion**. Le niveau et la qualité des équipements d'une part, l'importance des investissements d'autre part, posèrent *la question cruciale de la récupération des coûts*. La SETU n'eut pas d'autre alternative que de les répercuter sur les demandeurs, quitte à exclure ainsi, ceux des citoyens, les plus nombreux, se trouvant dans l'incapacité de souscrire aux conditions et surtout aux modalités de paiement arrêtées.

La charge foncière, variant de un à deux millions, paraît a priori lourde et répulsive, d'autant que dans "les périmètres d'extension villageoise", les fameux "lotissements DUA" offrent encore quelques opportunités de négocier des parcelles à moindres coûts : ces parcelles non équipées, il est vrai (72). A celles-ci s'ajoutent les lots des aires illégalement loties, mais non visées par les accords entre les Ebrié et l'Etat, surtout à Abobo. En fait les coûts des lots équipés peuvent être considérés comme une explication artificielle de l'exclusion ; car si leur niveau était fonction de la qualité des infrastructures, la taille moyenne des parcelles, 600 m² était également prise en compte. Or dans un contexte de crise du logement social, la

72 Il existe toujours au sein du Ministère de la construction et de l'urbanisme un service chargé des lotissements (ou plate-formes) villageois, parallèlement aux organismes statutaires spécialisés comme la SETU ou la DVI aujourd'hui. Ce service, actuellement le Service de l'urbanisme opérationnel, est rattaché à la Sous-Direction des lotissements et des plate-formes villageoise, au sein de la Direction de l'urbanisme. Ce dernier ne se distingue, par exemple de la DVI, que par son domaine administratif d'intervention qui est le village. Et ces villages ne sont autres que d'anciens villages happés par la ville et qui ont plus l'allure de quartier. Il n'est pas exclu non plus que des quartiers plus ou moins illégaux soient ainsi classés pour des raisons de commodité, comme c'est le cas du bidonville Zoé-Bruno à Koumassi.

généralisation de cette norme paraît inopportune. Des parcelles de taille relativement petite, aux coûts diminués proportionnellement, auraient permis de satisfaire un plus grand nombre de demandes.

Vingt ans après les premiers lotissements, que sont devenus nombre de parcelles des terrains attribuées par les différentes commissions spécialisées ?

2 - Le gisement foncier d'Abidjan

Dans les lotissements publics, la sécurité foncière ne provoque pas un boom de la construction, au contraire. Mais la SETU a prévu un décalage, d'environ cinq ans maximum, entre l'attribution du lot et sa mise en valeur. Ces prévisions, réalistes dans leur principe, se fondent sur l'absence de mécanismes de financement adaptés pour les acquéreurs particuliers. Dans les faits, le décalage est plus long ; il perdure depuis 20 ans maintenant dans le cas des premières opérations, qui remontent à 1972. De sorte que l'ensemble de ces lots constitue un "*gisement foncier*", selon une expression de l'AUA qui estimait, en 1987, à plus de 4 200 hectares les aires de lotissements ainsi gelées. Plus de deux cinquièmes de ces terrains, 1 800 hectares soit 43 %, sont viabilisés (73).

Ce gisement foncier abidjanais est localisé dans les zones périphériques, et caractérise en particulier les zones d'urbanisation planifiée, aménagées par l'Etat, notamment à Yopougon et Cocody-Rivière : "ici, des lotissements, des opérations viabilisées restent désespérément vides, et repoussent toujours plus loin la recherche de terrains pour les opérations nouvelles".

73 AUA : in *Abidjan information* n° 7, mars 1987, pp. 11-12.

TABLEAU N° 11 : DISPONIBILITES FONCIERES A ABIDJAN (surfaces en hectares)

Communes	Lotissements	Opérations groupées	TOTAL
Abobo	1082	0	1082
Adjamé	26	0	26
Attécoubé	68	0	68
Cocody	1128	184	1312
Koumassi	293	9	302
Marcory	124	0	124
Port-Bouët	33	20	53
Treichville	3	0	3
Yopougon	1030	278	1308
Total	3787	491	4278

Source : AUA 1987

D'une capacité d'accueil considérable, de l'ordre du demi-million d'habitants (74), en première urbanisation, ce gisement représente sur le plan financier, une immobilisation de ressources préjudiciable pour l'avenir : l'équipement des terrains immobilisés a souvent été préfinancé par l'Etat et ce dernier a été rarement payé par les attributaires. Quant aux conclusions que pouvaient susciter une telle situation, l'Atelier, tout en y observant *"une source évidente des difficultés importantes pour l'aménagement de la ville dans les années à venir"*, se borne-t-il, à souligner que *"ces données sont d'une réalité juridique évidente"*.

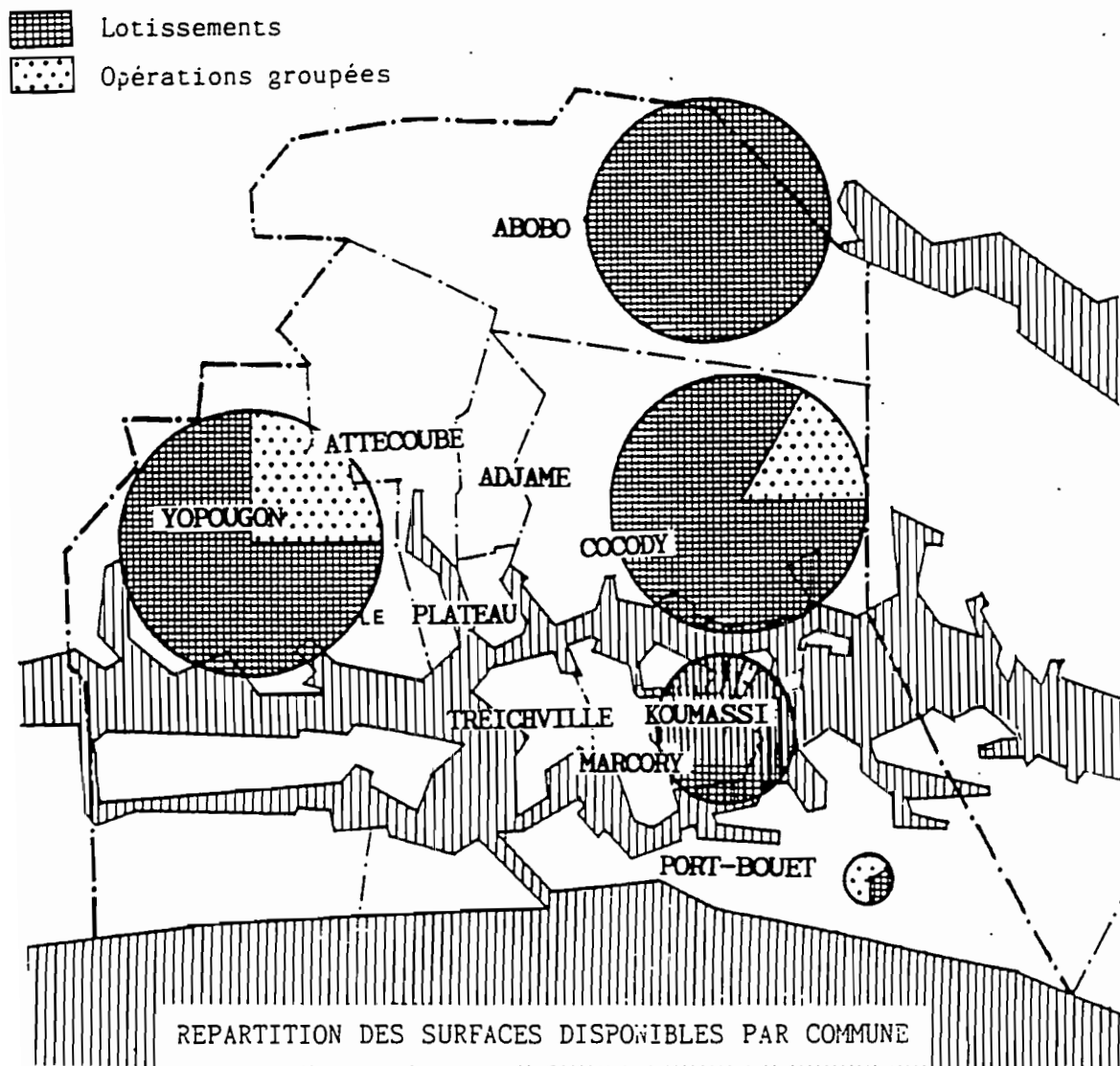
Mais cette mise en avant du droit résulte du fait que les terrains en question ne sont pas libres de toute occupation. Ils font l'objet d'une utilisation "hors-norme", c'est-à-dire détournée des règlements qui les régissent. Certains de ces terrains sont investis, on l'a vu, en baraques, et en cases en banco. L'Administration inspirée par les praticiens, voit également dans ces occupations *"un*

74 Dans le même temps, 15 000 demandeurs de lots sont inscrits sur les listes d'attente et 10 000 demandeurs de logements sont recensés par les services de l'Urbanisme, voir Dubresson A. et Yapi-Diahou A., 1988 op. cit.

problème de droit" (75). Car les attributaires officiellement désignés sont privés de la jouissance de leur droit par d'autres catégories de citoyens : ceux-ci bénéficient, de l'existence de terrains régis par les normes légales de l'Etat, tout en ayant contourné les procédures d'accès.

75 Koumassi : "les bidonvilles appelés à disparaître définitivement",
Fraternité Matin, vendredi 31 juillet 1987, p. 26

FIGURE 8 : REPARTITION DES SURFACES DISPONIBLES PAR COMMUNE
(source : Aua, 1987)



L'Etat peut-il cependant brutaliser ces "violettes" des procédures et des règlements d'urbanisme sans courir le risque de provoquer des remous sociaux et politiques en son sein ? En effet les équipes municipales ont des stratégies locales, car, même bénéficiant du parrainage du "parti-Etat", elles se savent redevables du verdict de leurs administrés. Elles ne sauraient donc ignorer ceux-ci en les écartant de la vie et de la gestion de leur commune, au risque de perdre tout crédit. Les jeux politiques nouveaux requièrent des dispositions nouvelles, afin de faciliter l'accès du plus grand nombre au sol et au logement. Cette exigence a un caractère impératif, du fait que l'Etat ne construit plus, alors que la demande en logement économique augmente sans cesse. Sans doute, ces enjeux expliquent-ils la détermination des autorités gouvernementales à rappeler le droit et à vouloir rétablir dans le leur, ceux dont les parcelles de terrains sont détournées de leurs usages réglementaires. Comment procédera-t-il pour y parvenir, dans le contexte de tarissement des ressources que traverse le pays ?

Mais avant d'aborder cette évolution, il importe de répondre à deux séries de questions essentielles au préalable. *Primo*, un regard sur les modes d'accès au sol, sur ces terrains déjà affectés paraît nécessaire. Ce marché foncier bénéficie-t-il de quelques complicités institutionnelles ou non ? Les attributaires désignés y sont-ils impliqués ? *Secundo*, quels types de mise en valeur supportent ces parcelles de terrains vacants, non construits ainsi récupérés ? Quelles sont les stratégies qui sous-tendent ces entreprises, et les conditions de leur réalisation ?

CHAPITRE III

DU SOL A LA BARAQUE : CONSTRUIRE EN ZONE D'HABITAT PRECAIRE

On connaît les liens qui existent entre le foncier et la qualité du bâti, même si, comme le montrent des études récentes, dans les lotissements réguliers quelques parcelles portent des baraques comparables à celles de l'habitat précaire (1). L'objet de ce chapitre est d'analyser les modes d'accès aux parcelles de terrain dans les aires d'habitat précaire. L'accès au sol procède-t-il "d'une invasion spontanée" ou de la mise en relation de groupes d'acteurs sociaux, comme cela a été observé dans les autres formes d'habitat ? Ce mode d'accès est-il producteur d'un habitat spécifique, ou non ? Ces différents points induisent de nombreuses autres interrogations, en particulier sur les réglementations relatives à l'utilisation des terrains, ou, plus important encore, les mécanismes de production de l'habitat précaire, depuis l'accès au sol, jusqu'à la construction des bâtiments : problèmes de mobilisation des ressources financières, techniques de construction, main-d'oeuvre.

Dernière préoccupation de ce chapitre, l'identification des motivations des constructeurs, et l'appréciation des objectifs qui sous-tendent leurs actions. A ce niveau, étant donné le capital de connaissances disponibles sur le thème, nous aborderons les motivations et les stratégies des intervenants, dans une perspective dynamique privilégiant la dimension temporelle.

1 Voir Yapi-Diahou, 1991, 1992 ; Manou-Savina, 1986, 1987

Dans ce qui suit, nous emploierons souvent le terme de propriétaire en dépit des définitions rappelées plus haut, relatives aux procédures d'accès à la propriété. Ce terme est employé par les instances officielles, pour désigner ceux qui possèdent une baraque ; le statut d'occupation du sol restant globalement irrégulier aux yeux de l'administration.

Les données qui seront analysées ci-après sont les résultats d'une série d'enquêtes menées auprès des différents protagonistes du marché foncier, à savoir les acquéreurs et les vendeurs de parcelles de terrain. Il s'agit dans le cadre de l'habitat précaire, des propriétaires de logements. Nous en avons suivi un groupe, de 500 résidents répartis dans les huit quartiers déjà présentés ; le critère de sélection étant la durée de l'installation dans les quartiers considérés. Les autres acteurs associés à ce volet de nos enquêtes sont les responsables des quartiers, les municipalités et le Service des lotissements villageois au ministère de la Construction. Quelques propriétaires coutumiers y ont collaboré grâce à leurs témoignages sur leurs pratiques personnelles ou celles de leurs communautés villageoises. En dehors des propriétaires résidents pour lesquels nous avons utilisé un questionnaire, les autres témoignages ont été recueillis par des interviews fréquemment renouvelées.

I - UN PARC DIFFICILE A EVALUER

Le dénombrement du parc de logement relevant de l'habitat précaire reste toujours une opération difficile, en raison du silence des organismes producteurs de statistiques sur le sujet. La création, en 1981, d'un observatoire de l'habitat au sein du ministère de la Construction et de l'Urbanisme, n'a pas résolu ce problème, pas plus qu'elle n'a solutionné celui de l'habitat évolutif. Car cet organisme avait exclu de son champ, les logements issus de l'initiative privée des ménages, en particulier l'habitat évolutif et l'habitat précaire, pour s'intéresser aux réalisations des sociétés immobilières. Les raisons de cette exclusion se fondent, paradoxalement, sur ce qui fait la spécificité de ces types, à savoir les changements non programmés des constructions :

"par exemple aujourd'hui vous arrivez sur un lot évolutif, vous trouvez un bâtiment de 3 ou 4 logements ; vous repassez trois mois plus tard, un logement disparaît et c'est une boutique qui pousse à la place. Et puis il y a aussi le fait que les constructions des particuliers, sur les parcelles évolutives, durent plusieurs années, de sorte que les logements ne sont jamais achevés en même temps. Dans ces conditions de transformation et de densification des lots, surtout dans les quartiers anciens, et vu la lenteur de construction des terrains nouvellement attribués, il est difficile de suivre l'évolution de ce type de réalisation. C'est à cause de ces situations, et compte tenu du manque de moyens, que nous nous limitons aux opérations groupées des sociétés immobilières" (2).

Les tentatives de dénombrement récemment entreprises par l'AUA permettent d'avoir une idée de l'importance de cet habitat, aussi incomplète soit elle. Ainsi 40 000 constructions ont été dénombrées dans les 68 quartiers précaires d'habitat recensés, en 1990. En revanche, sur le nombre de logements

2 Entretien au MPTTCU avec le responsable de l'observatoire de l'habitat, novembre 1983.

correspondant, les données restent encore limitées à quelques quartiers ou groupes de quartiers seulement. Par exemple à Koumassi, le parc des quartiers "d'Akromiabila village", "Houphouët-Boigny" et "Jeannot" est estimé à 3 424 logements répartis dans 1 679 bâtiments, soit environ 2 logements par bâtiment (AUA, 1990).

Le patrimoine des 500 propriétaires résidents de notre échantillon atteint 2 457 logements, répartis dans 713 bâtiments distincts, soit en moyenne 3,5 logements par bâtiment et un patrimoine individuel de 4,9 logements détenus par chaque propriétaire. Ces rapports sont assez proches des résultats d'une enquête de l'AURA, concernant 203 propriétaires à déguerpir de Port-Bouët en 1969 : 30% de ces propriétaires avaient un seul logement et 70% en possédaient au moins deux et la moyenne était de 3,5% logements par propriétaire (3).

La capacité des bâtiments diffère d'un quartier à l'autre, et ce sont les quartiers les plus stables ou les plus anciens qui comptent le plus de logements par propriétaire. En 1988, d'après les données d'un recensement des propriétaires dans le quartier Dépôt III-IV, 132 propriétaires possédaient 445 logements soit une moyenne de 3,6 logements par propriétaire. Ces rapports sont de 6 logements à Zoé-Bruno contre 4,8 à Zimbabwe et à Vridi-Canal en 1987. A Adjamé Compensation, les 52 propriétaires enquêtés possèdent en tout 200 logements, soit une moyenne de 3,8 logements par personne ; mais environ 27% des propriétaires détiennent 62,5% du parc ainsi dénombré, à raison d'une moyenne de 9 logements par personne.

Cette diversité de situation ne peut être cernée qu'avec un regard sur les conditions de production des logements dans ces quartiers, caractéristiques par les conditions d'accès et de mise en valeur du sol.

II - ACCEDER AU TERRAIN A BATIR.

Le lot ou la parcelle, terme désignant la portion de terrain issue d'un morcellement parcellaire, sont deux termes non familiers dans les quartiers d'habitat précaire. A ceux-ci sont substitués celui de "places".

1 - Mouvement continu d'accès aux "places"

La pérennité de l'habitat précaire et de ses concentrations peut être confirmée par l'ancienneté de l'accès au sol par les propriétaires. Les acquisitions datent d'avant les années 1950 ; depuis, le mouvement se poursuit sans interruption. Si la majorité des propriétaires ont acquis leurs "places" après 1960, on enregistre deux fois plus d'acquéreurs dans les années 1971-1980 que dans la première décennie de l'indépendance : 44,6% contre 20%. Près de 30% des propriétaires ont obtenu leur place après 1980 et avant 1988, soit une période de 8 ans. Au-delà de la continuité du mouvement, c'est son ampleur qu'il convient de noter, et cela malgré les moyens mobilisés par les pouvoirs publics pour dissuader les opérations non planifiées, précaires de surcroît. L'âge des différents quartiers, déjà évoqué plus haut apparaît très nettement ici : ainsi les acquisitions les plus anciennes sont déclarées à Vridi-Canal et à Washington, que suit Gobélé après 1950 ; par contre on note que 43,6% des acquisitions datées des années 1980 sont localisées à Dépôt III-IV, le plus jeune des huit quartiers de l'échantillon. La continuité s'accommode-t-elle ou non de ces formes d'acquisition ?

TABLEAU N°12 : DATE D'ACQUISITION DES PARCELLES PAR QUARTIERS (500 PROPRIETAIRES, 1987).

Années	V.		Z.		Adj.			Dép.	ENS	
d'acq.	C.	Zim.	B.	Was.	Com.	B.L.	Gob.	3/4	Eff.	%
< 1950	14	-	-	2	-	-	-	-	16	3,2
1951-60	12	-	-	3	-	-	5	-	20	4,0
1961-70	19	25	3	23	3	5	22	-	100	20,0
1971-80	25	27	45	37	28	28	29	4	223	44,6
> 1980	5	8	2	18	21	17	9	61	141	28,2
Ens.	75	60	50	83	52	50	65	65	500	100,0
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

FIGURE 9

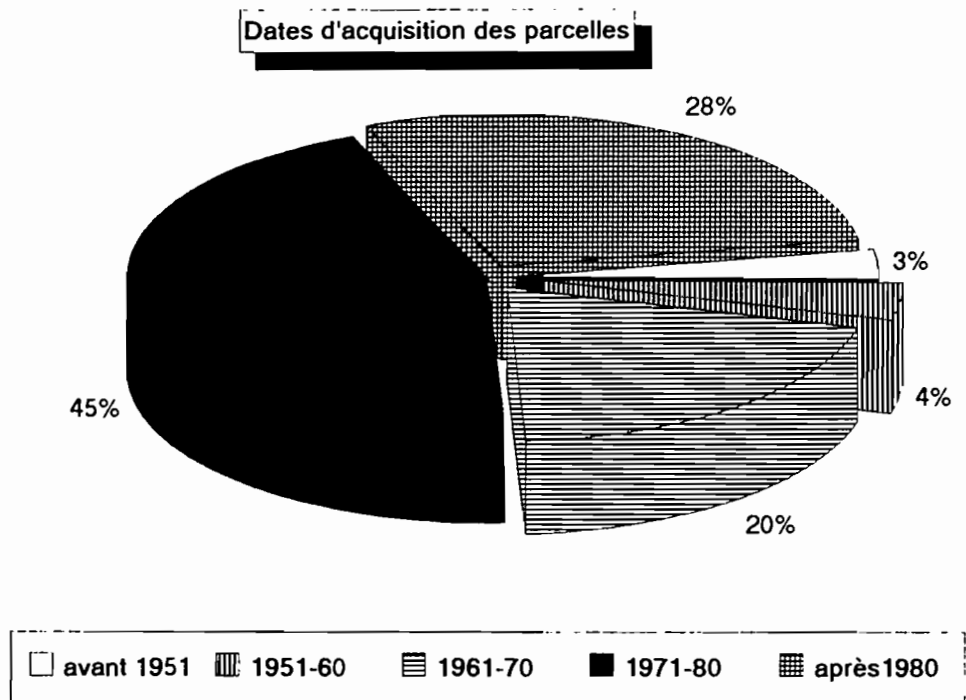
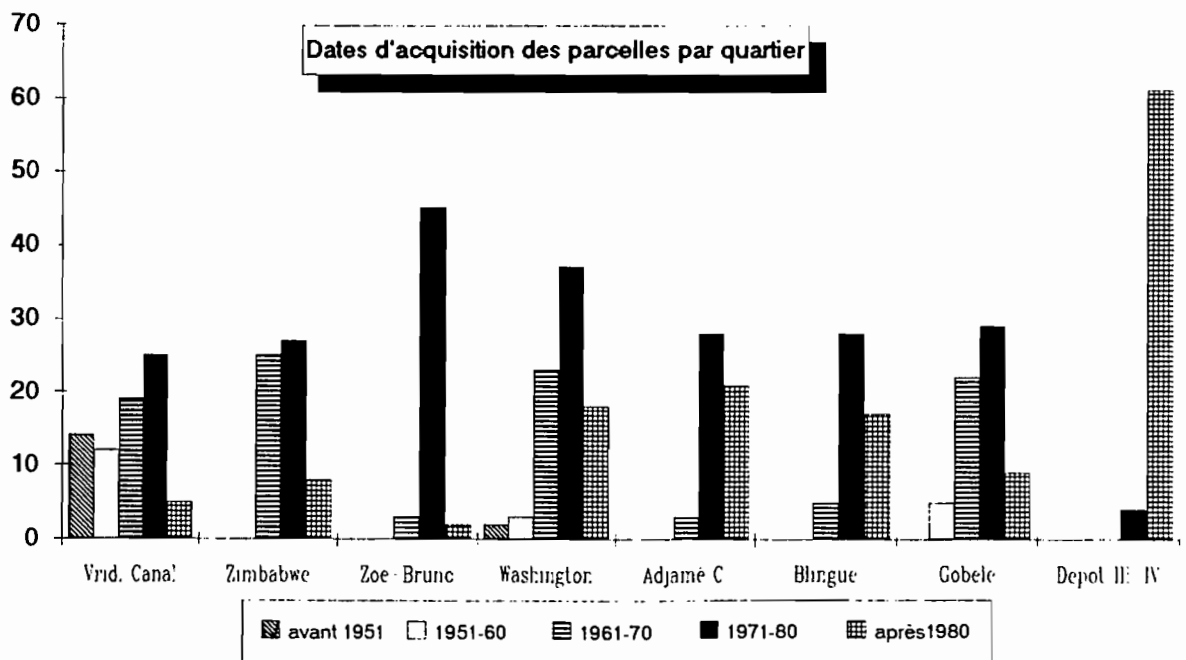


FIGURE 10



2 - "L'invasion spontanée", une pratique marginale

Acquérir une parcelle de terrain dans une opération publique programmée ou auprès d'un lotisseur privé régulièrement autorisé ou non, c'est s'engager généralement dans un acte d'achat. Ce mode est le plus courant dans les lotissements administratifs, sauf dans le cas des opérations destinées au relogement des populations déplacées. Jusqu'aux années 1980 en effet, l'administration cédait gratuitement les lots de recasement aux déguerpis "ayant droit", à savoir les propriétaires des constructions détruites. Pour l'habitat précaire, "l'invasion spontanée" entendue comme une libre installation effectuée dans l'ignorance de toute autorité institutionnelle est parfois considérée comme le mode quasi exclusif ou tout au moins dominante d'accès au terrain à bâtir.

D'après nos enquêtes, les parcelles de terrain investies en habitat précaire ne procèdent d'aucune forme d'acquisition exclusive. Au contraire, plusieurs modes d'accès concurrentiels, comme observés ailleurs dans d'autres villes du tiers monde, ont cours ici. Ainsi telle parcelle procède d'une libre "conquête" du propriétaire qui s'est installé, sur un terrain trouvé vacant ; telle autre, mitoyenne avec la première, est l'objet d'une attribution gratuite, d'un "don" ; une troisième, un peu plus loin, n'a pu être acquise qu'au prix de négociations et de marchandages, car objet d'une transaction. Au total cinq modes d'accès aux "places" peuvent être distinguées : la "libre installation" ou l'invasion individuelle, le "don", l'achat, le bail locatif, et enfin l'héritage. La libre installation caractérise toutes les occupations de terrains effectuées sans référence à un quelconque propriétaire antérieur, et par conséquent dans l'inobservance de toute procédure de négociation. Les autres, en revanche, impliquent la rencontre et la complicité d'une pluralité d'intermédiaires : bailleurs, vendeurs ou donateurs. L'achat par exemple, implique transaction, monétarisation ; il en est de même pour la location. L'idée selon laquelle il n'y a pas

de "bien sans maître", trouve ainsi toute sa pérennité (4).

Cette idée peut être vérifiée ici par le fait que la majorité des propriétaires (85,2%) n'ait pas eu recours à la libre installation ; ce mode est déclaré par 14,8% des propriétaires.

TABLEAU N°13 : LES FORMES D'ACQUISITION DES PARCELLES PAR QUARTIER
(500 PROPRIETAIRES, 1987).

FORMES	V.C.	Z1b.	Z.B.	Was.	A.C.	B11n.	Gob.	III-IV	ENS
Don	44	47	36	58	11	38	22	47	303
%	59	78	72	70	21	76	24	72	60,6
Libre									
inst.	17	2	11	16	3	5	6	14	74
%	23	3	22	19	6	10	9	22	14,8
Achat	10	4	2	8	-	5	37	4	72
%	13	7	4	10		10	57	6	14,4
Location	1	-	-	-	38	-	-	-	39
%	1				73				7,4
Héritage	3	7	1	1	-	2	-	-	14
%	4	12	2	1		4			2,8
ENSEMBLE	75	60	50	83	52	50	65	65	500

4 Cette idée était défendue par certains leaders politiques africains à l'époque coloniale. Ceux-ci se posaient ainsi en défenseur du droit foncier coutumier, qu'ils dénonceront après les indépendances.

FIGURE 11

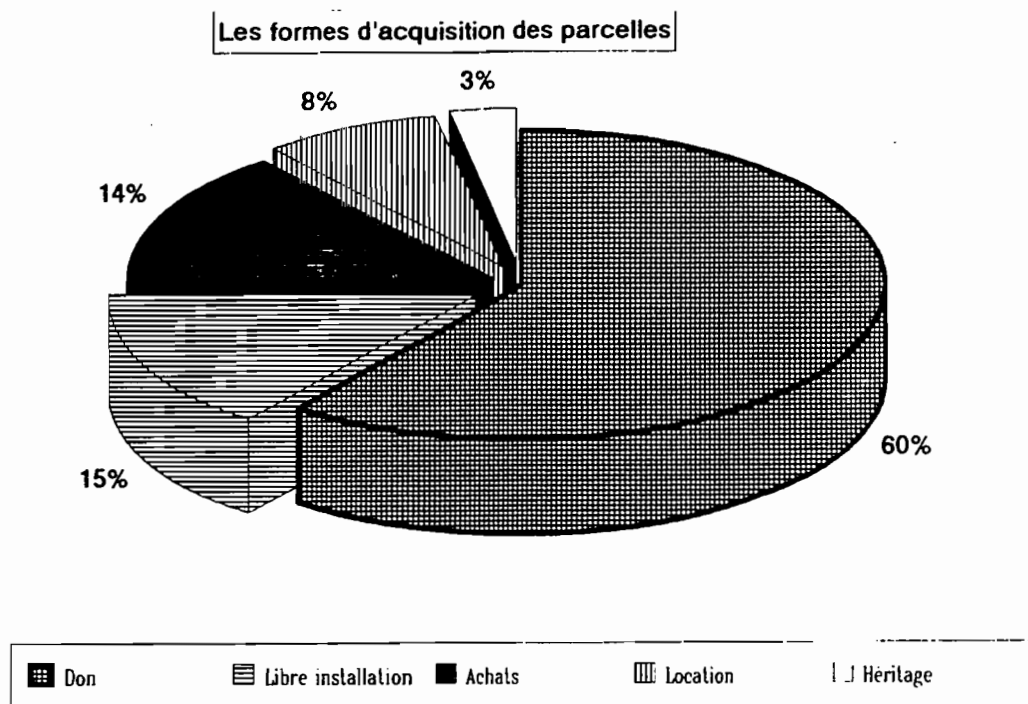
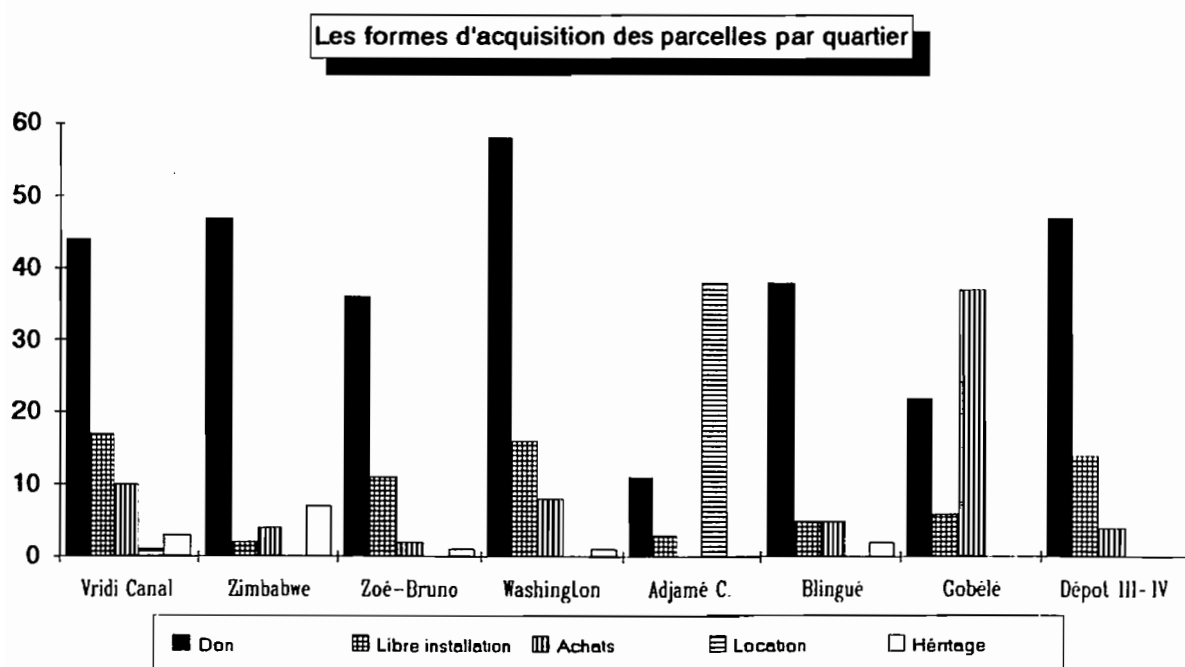


FIGURE 12



Parmi les différents modes d'acquisition relevés, le "don", se dégage nettement comme le plus répandu : 60,6% des acquéreurs ont ainsi obtenu leur "place". Il supplante tous les autres modes, et surtout les "installations libres" ou le squatting (5). Parmi les autres propriétaires restants (24,6%), 14,4% ont dû acheter leur lot, soit une proportion comparable à celle des "installations libres" ; la location de place concerne 7,4% des propriétaires, et pour 2,8% les places détenues procèdent d'un héritage.

Si le don, la "libre installation" et l'achat sont des formes généralisées, pratiquées dans tous les quartiers, le bail locatif reste presque exclusivement limité à Adjamé Compensation ; l'héritage est signalé dans la moitié des quartiers d'enquête.

Forme d'acquisition la plus couramment pratiquée, le "don" concerne des proportions de propriétaires variant entre 59% et 78% selon les quartiers, sauf à Gobélé et Adjamé Compensation où elle est déclarée par 33,8% et 21,2% de la population considérée. Six quartiers se distinguent pour la pratique du don : il s'agit de Zimbabwe (78%), Blingué (76%), Zoé-Bruno (72%), Dépôt III-IV (72%), Washington (70%) et Vridi-Canal (59%). En revanche à Adjamé Compensation, 73% des propriétaires sont locataires des places investies, et à Gobélé 57% des acquisitions résultent d'un achat.

L'achat de terrain n'est pas inconnu dans les autres quartiers, y compris à Adjamé Compensation où la location semble relever de la règle. Ainsi de Vridi-Canal, à Dépôt III-IV, les transactions foncières monétarisées, sans être une pratique dominante font partie du jeu. Il faut signaler que l'objet marchandé n'est pas toujours directement la "place", il s'agit parfois du bâti. Ces cas se rencontrent partout, mais ils sont beaucoup plus fréquents dans les quartiers anciens, en particulier

5 L'invalidation de ce constat ne vaut que pour les villes africaines, même si des travaux récents sur l'Amérique latine ou l'Asie suggèrent des nuances quant à l'ampleur réelle de cette formes d'accès au sol urbain.

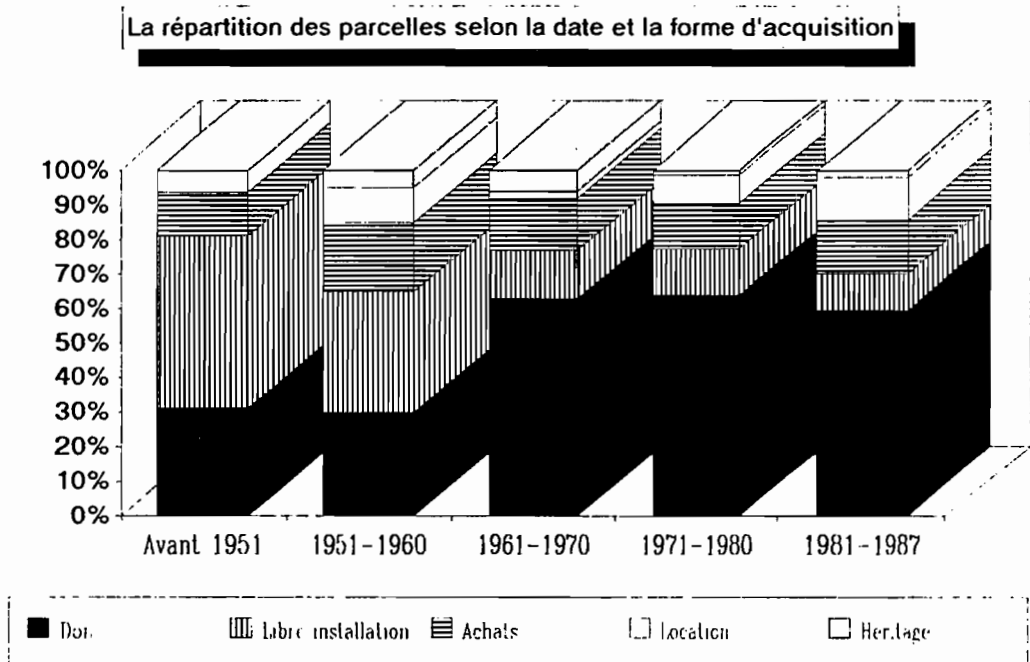
Vridi-Canal, Zoé-Bruno, Zimbabwe, Gobélé et Washington. A Adjamé Compensation, les acquéreurs répondant à cette situation continuent de payer le loyer du terrain, alors qu'ailleurs, l'achat des constructions implique celle du terrain.

Concernant 14,8% des propriétaires, les "libres installations" sont le fait d'environ un propriétaire sur cinq à Vridi-Canal, à Zoé-Bruno, à Dépôt III-IV et à Washington ; elles concernent moins d'une personne sur dix dans tous les autres cas : 10% à Blingué, 9% à Gobélé, 6% à Adjamé Compensation, 3,3% à Zimbabwe. Cette forme concerne ainsi tous les quartiers, quelle que soit leur ancienneté.

TABLEAU N°14 : FORMES D'ACQUISITION DES PARCELLES SELON LES DATES D'ACQUISITION

Dates	Don	Libre instal.	Achat	Location	Héritage	Ensemble
Avant 1951	5	8	2	-	1	16
1951-1960	6	7	4	2	1	20
1961-1970	63	14	15	2	6	100
1971-1980	143	30	29	18	3	223
1981-1987	84	15	22	17	3	141
Ensemble	303	74	72	39	14	500

FIGURE 13



Au niveau général, le croisement des formes et des dates d'acquisition fait apparaître la permanence de toutes les formes, sauf la location développée au tournant des années 1980. La pratique de l'achat, bien que révélée dans les années soixante, ne connaît un essor qu'à partir de 1975 (69,5% des achats sont postérieurs à 1960-1970, dont 39% ont eu lieu entre 1970-1980 et 30,5% effectués après 1980. La pratique de l'achat est observée, à Gobélé bien avant les années soixante, soit beaucoup plus tôt que dans les sept autres quartiers. Cette situation s'explique par le fait que les transactions portaient exclusivement sur le sol, alors que dans les autres quartiers, surtout à Zoé-Bruno, Vridi-Canal et Zimbabwe, les marchandises négociées étaient plutôt des constructions. Mais la vente des "places"

non bâties n'est pas l'apanage de Gobélé ; dans les autres quartiers il est adoptée après 1970.

Les terrains des aires d'habitat précaire participent activement au marché foncier urbain, d'après cette évolution des formes constatée également dans les favelas des métropoles brésiliennes ou les bidonvilles des agglomérations indiennes. Ces terrains constituent un segment important de ce marché. La pluralité des modes de transfert constatée, ici est-elle le signe de la présence d'acteurs multiples sur ce marché ? Aussi, nous allons identifier ces animateurs, et tenter de comprendre leur évolution ainsi que leurs logiques. Ces acteurs peuvent être répartis en deux catégories, d'un côté les producteurs et, de l'autre, les intermédiaires.

3 - L'origine de la propriété : Une diversité de producteurs et d'intermédiaires

Le producteur de terrain désigne toute personne physique ou morale, originellement détentrice (ou considérée comme telle) des parcelles actuellement construites par les enquêtés. Il peut être, d'après cette définition, celui qui vend ou loue une parcelle de "son" terrain, ou qui la cède à titre gracieux : c'est de lui qu'émane la propriété foncière. L'acte de production doit être compris dans le sens d'une transformation, aussi primaire soit elle, par exemple une simple ouverture qui amorce "l'humanisation" d'un espace donné.

L'intermédiaire est une personne physique ou morale, dont le rôle consiste à mettre en relation les principaux protagonistes de l'acquisition des parcelles, à savoir le producteur-vendeur de terrain et l'acquéreur. L'intermédiaire n'est pas producteur mais il peut être vendeur dans certains cas ; Il n'est pas incontournable non plus.

Nos enquêtes permettent d'identifier plusieurs types de producteurs, classés en fonction de leur qualité institutionnelle, de leur fonction dans les quartiers considérés, de leur lien de parenté avec les acquéreurs, et enfin de l'appartenance ou non à l'ethnie Ebrié, groupe autochtone d'Abidjan.

TABLEAU N°15 : L'ORIGINE DE LA PROPRIETE (500 PROPRIETAIRES, 1987)

						Adj			Dép.		
Origine	V.C.	Zim.	Z.B.	Was.	Com.	Bl'n.	Gob.	III-	IV	ENS	%
Municipal.	6	-	-	8	-	-	-	-	-	14	2,8
Organisme											
Public	6	37	-	-	-	-	-	-	-	43	8,6
Chef quar.	13	8	33	21	-	20	-	36	131	26,2	
Ebrié	3	-	-	3	38	1	21	1	67	13,2	
Famille	12	8	1	7	-	7	4	4	43	8,6	
Relations	18	5	5	28	11	17	35	10	129	26,0	
Lib. inst.	17	2	11	16	3	5	5	14	73	14,6	
Total	75	60	50	83	52	50	65	65	500	100	

FIGURE 14

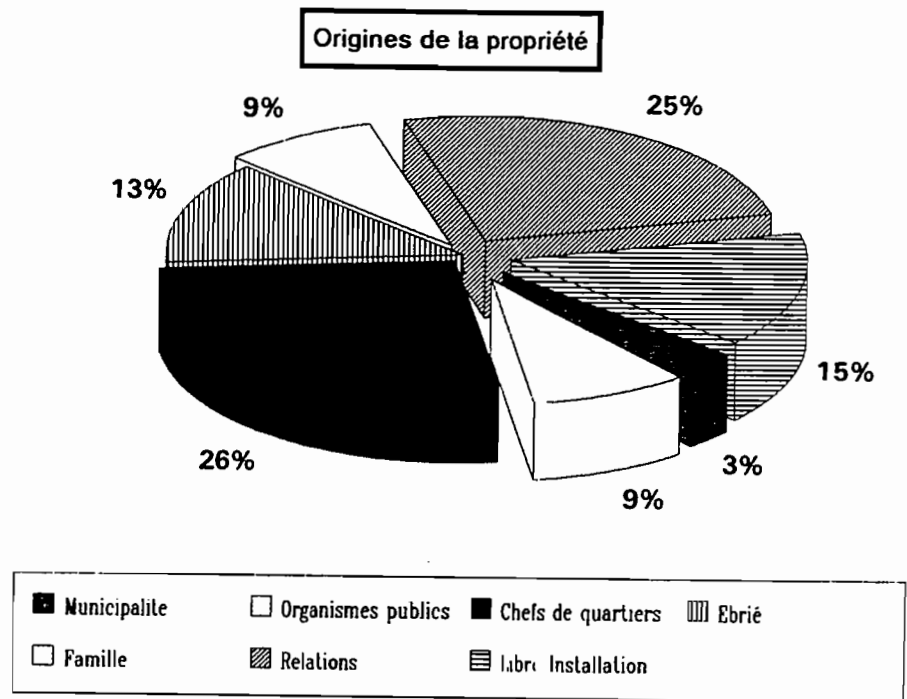
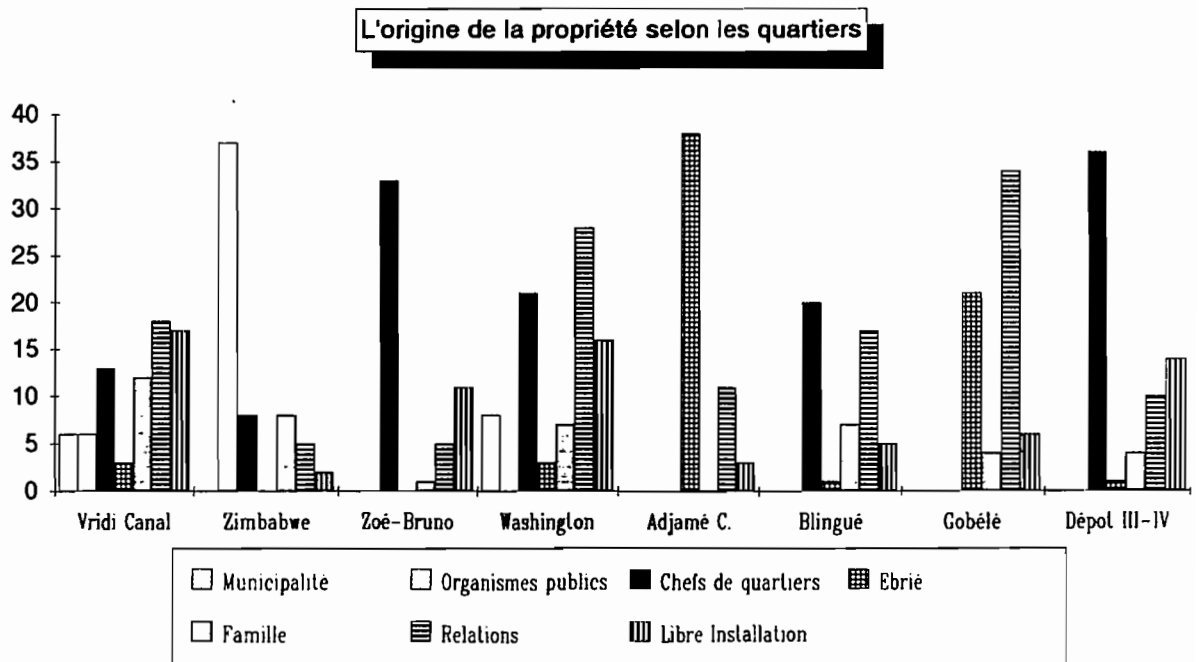


FIGURE 15



L'offre de "places" est une opération dans laquelle on retrouve, aux côtés des Ebrié, des collectivités publiques, notamment des municipalités, des organismes étatiques, ou parfois le gouvernement ; ceux-ci "rivalisant" avec les chefs de quartier. Une dernière catégorie désignée par le terme "relations", regroupe des producteurs de diverses statuts : des amis, des simples connaissances, et quelquefois des employeurs. Pourvoyeurs en lots ou en "places" de construction, ces intervenants, tributaires de la qualité de "détenteurs" des terres, dont ils peuvent concéder des lots, participent à l'essor de l'habitat précaire ; car, ils sont en amont du processus de construction du logement.

Un bref rappel sur l'origine du patrimoine foncier de ces agents n'est pas inutile, pour bien comprendre l'ampleur de leurs actions. Ces différents producteurs ont constitué leur "domaine" foncier sur des terrains répondant à des statuts juridiques et à des états d'aménagement aussi divers que variés.

Ainsi à Vridi-Canal, où il s'est installé depuis la fin des années 1940, le vieux Kaboré n'a pas eu besoin d'en référer à d'autres propriétaires antérieurs du sol, il a *"débroussaillé une place"* qu'il a *trouvée libre*, et y a édifié sa maison : *"en ce temps-là, on ne demandait à personne"*. Certains, comme le Yacouba Bangagué, occupent les emplacements des maisons de leurs employeurs européens, qui leur en ont fait cadeau au moment de quitter les chantiers du canal.

En 1964, lorsqu'il s'installe seul, au bord de la lagune, Zoé-Bruno occupe un terrain marécageux, vierge de toute implantation humaine, inexploité avant son arrivée. Une fois installé, la peur de l'isolement le pousse à lancer une campagne de recrutement, dans son entourage aussi bien familial que professionnel, en vue du peuplement du campement qui deviendra plus tard le quartier Zoé-Bruno. L'antériorité de sa présence, par rapport aux autres propriétaires, vaut à ce "pionnier", ancien déguerpi du site de la zone industrielle de Koumassi, sa qualité de chef des terres et de quartier. Une majorité de propriétaires, formels sur le rôle de

celui-ci, en tant que principal pourvoyeur en parcelles de terrain, dans le quartier, déclare ne pas connaître un autre propriétaire antérieur, à ce dernier.

A Dépôt III-IV, c'est sur un terrain en friche relevant du domaine privé de l'Etat, que Tia Paul installe le premier sa case, et crée ses premiers champs de manioc, de maïs, et autres légumes destinés au marché abidjanais.

Les situations de Paul ou de Bruno, rappellent toutes deux, celle de "vieux Amani", co-fondateur de Washington, avec un cousin. Mais ici, il a fallu l'accord préalable d'un autochtone Ebrié, ami des deux cousins, d'ethnie Baoulé, car l'objectif au départ était l'exploitation agricole des terres.

A Blingué, le Malien Demba et le Baoulé Koffi, les anciens propriétaires, courtisés par les acquéreurs se sont installés dans les mêmes conditions que les co-fondateurs de Washington, c'est-à-dire avec l'autorisation des Ebrié du village d'Anono : le premier pour le maraîchage, le second pour l'agriculture et l'extraction du bangui (6).

Les organismes publics cités par les enquêtés sont la Direction de la pêche, structure administrative du ministère des Eaux et Forêts, et la compagnie des chemins de fer, l'ex-RAN devenue Société Ivoirienne des Chemins de Fer. Ces organismes, ou l'Etat leur tutelle, n'ont pas constitué leur patrimoine autrement, que par le grignotage du domaine naturel des détenteurs coutumiers. Avant l'aménagement de la Zone industrielle qui a vu l'attribution officielle de l'îlot occupé par Zimbabwe au Port Autonome d'Abidjan, la Direction de la Pêche s'est contentée de transférer sur des terrains "vacants", ouverts sur la lagune et sur la mer, à proximité du Port de pêche, une population d'artisans (fumeurs et commerçants de poisson) devenus un maillon incontournable des activités de la pêche.

6 Alcool de vin de palme.

Le gouvernement est parfois directement impliqué dans cette offre de parcelles, en zone non planifiée. Le dernier exemple connu est celui du quartier dit Yaya Ouattara, du nom de l'ancien ministre des Affaires Sociales, créé en 1986 à Koumassi. Ici, les premiers propriétaires sont essentiellement constitués d'une vague d'anciens locataires transférés de Sobrici, au Nord du quartier Zoé-Bruno, et de Prodomo III. Ils bénéficient d'un recasement organisé par le gouvernement, à la suite d'incendies qui, outre les baraques emportées, firent des victimes parmi les occupants. Le secours des pouvoirs publics consista à la mise à disposition des sinistrés, de *"baraques au bois neuf et aux tôles neuves" sur un terrain "dégagé" par l'Etat* (7).

Les différents producteurs de terrains émergent de ces groupes de pionniers, soit individuellement soit collectivement, les anciens se retrouvant généralement dans les institutions dirigeantes, à l'échelon du quartier. Cette voie d'accès au sol, typiquement "rousseauienne", caractérise les "pionniers" fondateurs de quartiers ou les premières vagues de migrants qui suivent : les terrains étant libres de toute culture, un simple débroussaillage et l'installation d'une modeste cabane ou quelques cultures suffisent à créer le droit et la propriété. Mais ce droit foncièrement urbain diffère du droit coutumiers des populations autochtones établies avant les interférence du droit foncier dit moderne, d'origine coloniale.

- Les chefs de quartiers principaux pourvoyeurs en "places".

Sur le poids des différents producteurs-distributeurs, on constate que les chefs de quartier sont aussi actifs que les "relations" dans la production et l'offre de terrain : plus de la moitié des propriétaires ont obtenu leur "place" auprès de ces deux catégories de distributeurs, soit 26,2% par les chefs de quartier, et 26% par les réseaux de relations extra-familiaux (Cf tableau n° 15). Les autochtones Ebrié semblent moins sollicités par les candidats, comparativement à leur

7 voir *Fraternité Matin*, des 7, 9, 12 Février et 29 Avril, 1986

position de monopoliste dans les "pseudo-lotissements" ou dans les "petits lotissements illégaux", domaine de l'habitat évolutif : 13,4% des propriétaires sont passés par eux. La famille, en facilitant l'accès au sol pour 8,6% des propriétaires, se situe au même niveau que les organismes étatiques cités. En effet, l'ex-RAN et la Direction de pêches ont permis à 8,6% de résidents actuels d'accéder au sol urbain. Dans ce rôle, la portée de leur intervention dépasse celle des Municipalités, les autres acteurs institutionnels, évoquées par 2,8% des acquéreurs.

Ainsi si l'on excepte les propriétaires dont l'accès aux places résulte d'une invasion individuelle, l'origine de la propriété remonte dans près de 87% des cas aux premiers occupants des terrains sur lesquels se sont développés les quartiers.

Au-delà du nombre de personnes qu'ils attirent, ces différents fournisseurs de "places", permettent d'individualiser des groupes de quartiers, d'après leur influence locale. Vridi-Canal se détache nettement de tous les autres quartiers. On y retrouve tous les producteurs identifiés, alors que partout ailleurs, la "place" émane de deux à trois producteurs, avec le plus souvent le chef de quartier comme principal animateur du marché. Cette singularité est incontestablement une rente d'ancienneté, mais aussi une histoire singulière, celle d'un campement de chantier et d'une ville portuaire en développement. Ici, responsables cheminots et municipaux et autres "relations" comprenant des entreprises industrielles, ont permis l'installation de 40% des propriétaires enquêtés. Si 22,7% des accessions procèdent d'une "installation libre", ce taux n'est égalé dans aucune autre concentration.

En dehors de Vridi-Canal, Zimbabwe constitue le deuxième terrain d'intervention des organismes publics. Plus de six propriétaires sur dix (61,7%) ont eu leur place grâce à la Direction des Pêches, et 35% auprès des chefs de quartier ou de leurs relations. La faible présence de propriétaires squatters (3,3%) est liée à l'implication de la Direction des Pêches dans l'émergence de ce quartier.

D'après Mamadou, l'un des premiers commerçants installés, tous les gens qui venaient demander des terrains étaient orientés vers monsieur C., chargé par la Direction des pêches du recasement des fumeurs et commerçants de poisson. (...) Cette attitude des chefs locaux visait à prévenir les pratiques spéculatives dont le développement reste toujours appréhendé comme une menace pour les pauvres. Mais ni les chefs, ni le fondateur de Zimbabwe ne contiendront pas longtemps cette "dérive" vers la commercialisation, puisque 6,7% des enquêtés déclarent ouvertement avoir acheté les parcelles qu'ils ont construites.

- Le contrôle Ebrié circonscrit aux quartiers de Cocody.

Quant aux Ebrié, leur intervention n'est véritablement significative qu'à Adjamé Compensation et à Gobélé. Absents de la distribution à Zimbabwe, Zoé-Bruno, ils sont marginalisés à Vridi-Canal, à Washington, à Blingué et à Dépôt III-IV. Il s'agit dans ces cas de quartiers dont les aires, éloignées des villages autochtones, ont été précocement abandonnées par les Ebrié au profit de groupes allogènes ou de l'Etat. Par exemple Akromiabila et Dépôt III-IV se sont développés sur des terrains qui, avant de devenir propriété de l'Etat, ont été cédés à des migrants Baoulé ou Akyé, en vue d'y pratiquer l'agriculture (8). Gobélé en revanche est resté longtemps une aire de culture pour les villages autochtones voisins (Anono) ; et Adjamé Compensation est un lotissement destiné aux Ebrié menacés par le tracé de la voie triomphale. Cette présence des autochtones Ebrié explique l'absence des chefs locaux sur le contrôle du marché foncier.

Il faut souligner par ailleurs, que dans la majorité des quartiers, les pourvoyeurs en parcelles sont aussi bien des Ivoiriens que des Etrangers.

8 Dans le premier cas la concession émane des villages de M'pouto et de M'badon, situés sur la rive nord de la lagune, dans le deuxième cas elle émane des détenteurs terriens de Yopougon Kouté du village sur le front lagunaire. Voir sur ces exemples, A Yapi-Diahou, 1986 et 1987.

Mais parmi ceux-ci les Burkinabé sont plus nombreux partout, sauf à Dépôt III-IV. Chez les Ivoiriens, cette place revient aux Akyé à Dépôt III-IV (après le chef) et à Gobélé (après les Ebrié). A Blingué, à Washington, à Vridi Canal et à Zimbabwe, les Baoulé disputent ce rôle avec les Burkinabé, tandis que le Guéré Bruno assure cette gestion avec des anciens des groupe Bété et Burkinabè. Cette situation ne s'explique que par l'histoire spécifique de chaque quartier ainsi que sa position géographique par rapport aux groupes autochtones (ou assimilés). C'est le cas de Gobélé ou de Dépôt III-IV, développés sur les terroirs de villages Ebrié et Akyé. Les Burkinabé, autrefois manoeuvres agricoles dans ces villages, ont donc obtenu les parcelles auprès de leurs anciens employeurs, avant de devenir distributeurs, à leur tour.

- Les liens entre la forme et l'origine.

L'origine de la propriété détermine souvent les formes d'acquisition. Par exemple, les terrains acquis par héritage proviennent presque toujours du père ou du conjoint. Ainsi Henri Djè-bi, un jeune lycéen orphelin se retrouve, à 18 ans, propriétaire d'une concession, comme Assita, une veuve de 67 ans, à Vridi-Canal.

Plus généralement, le don est présenté par les enquêtés comme une pratique des chefs de quartier, des réseaux de relations, parents, amis et employeurs : s'agit-il d'un mythe ou d'une réalité ? Nous y reviendrons. A Zoé-Bruno, si 72% des propriétaires enquêtés ont eu leurs "places" sous forme de don, 66% parmi eux se déclarent tributaires du chef. Hourouna fait partie de ce groupe, il a "trouvé la "place", *"gratuitement en 1973, grâce à la gentillesse de Bruno. Il se rappelle qu'en ce temps là, Bruno cherchait des gens pour venir habiter ici, mais personne ne voulait venir : tout le monde disait que c'était la brousse, que c'était dans l'eau"*. Targanada, un autre bénéficiaire des largesses du même fournisseur, en 1976, commente que *"c'est Bruno qui a donné la place, gratuitement, à tout le monde*

dans ce campement...".

Depuis plus de quinze, Aboa, menuisier à Cocody, traverse Washington, pour se rendre à son atelier. Il est un habitué de ce quartier, et y a établi de nombreuses relations, parmi lesquels le chef. En 1980, ce locataire songe à sa retraite qui doit intervenir dans un an, et se traduira par une baisse de ses ressources. C'est alors qu'il demande un petit terrain à son ami le mieux placé, le chef, qui le lui donne sans problème.

Comme Aboa ou Harouna dans leurs quartiers respectifs, à Dépôt III-IV, la moitié des propriétaires sont redevables au chef du quartier, Tia Paul, ainsi qu'à son entourage. Ils ont obtenu leur place gratuitement de ces derniers selon un processus que le chef explique ainsi : *"Au début certains demandaient la place pour "faire" un peu d'arachide ou de piment, mais surtout du manioc, pour se "débrouiller" comme moi (...). Quand ils ont eu la place, ils ont cultivé un an, deux ans, puis ils ont laissé les cultures pour construire sur "la place". Et quand les gens ont vu les constructions, ils ont commencé à venir me demander une petite "place" pour construire, pour y vivre avec leurs familles. Comme j'ai mes cultures partout, je leur demande d'attendre la récolte. Et quand "j'enlevais" mon maïs ou mon manioc, je leur montre la "place" pour construire, sans problème (...), parce que ce n'est pas bon de rester dans un coin tout seul".*

Ces attributaires qui ont bénéficié des largesses du "pionnier" deviendront à leur tour des distributeurs potentiels. Mais étant donné la taille réduite des parcelles qui leur ont été attribuées, leurs gestes seront de portée limitée, et ne profiteront qu'à l'entourage familial ou à des camarades dont la fidélité leur est acquise. Ainsi Albert, un jeune Gouro de 26 ans, fait partie des 72% de propriétaires bénéficiaires de la gratuité des places. Mais la sienne procède d'un découpage effectué sur celle d'un cousin, lequel l'avait obtenu de Paul, le pionnier.

Nango qui travaille dans une usine textile voisine, avec des amis Akyé originaires du village d'Andokoi, n'a pas eu besoin des services de Paul. Il a été installé gratuitement par son ami Atsè, dont les parents revendiquent toujours le contrôle des terrains de la zone industrielle.

Seydou, vient de construire à Blingué, sans s'être cependant débarrassé de la propriété d'Anoumabo. La nouvelle "place", celle de Blingué, lui a été léguée par son grand frère, que la maladie avait contraint à rentrer au pays. Seydou a accepté de déménager pour éviter que la parcelle n'aille à d'autres. Seydou déclare faire partie des 76% de propriétaires à bénéficier de la gratuité des places, ainsi que des 14% à l'avoir obtenu par la famille.

En 1983, Olarisi est menacé de quitter Vridi-Canal où il est installé depuis 1958, car sa maison est désormais dans l'emprise du futur complexe hôtelier, l'Hôtel Kakpo. Mais Olarisi ne quittera pas le quartier, "grâce à la compréhension du maire", qui lui trouve une autre parcelle, "après le déguerpissement" : son "nouveau terrain est ainsi un don du maire".

A Washington, plusieurs dizaines de concessions situées dans l'emprise des collecteurs d'eaux de crues en construction, sont détruites en 1984. Le maire de la commune de Cocody autorise les victimes de cette opération à s'installer sur place, occupant les flancs latéritiques des collines : aussi doivent-ils leur "place" au maire qui se trouve ainsi à l'origine de la propriété, de la même manière que la Direction de la Pêche est citée par les propriétaires, à Zimbabwe.

La cession par vente ainsi que la location de terrain sont des pratiques observées principalement par les Ebrié. Ce qui explique les situations relevées à Gobélé et à Adjamé Compensation, avec d'une part une présence Ebrié remarquable dans l'offre de "place", d'autre part des proportions élevées d'accès au sol par achat ou location. Mais la vente des "places" n'est pas le fait exclusif des

Ebrié. Partout l'on achète avec les "relations", amis ou simples connaissances, surtout lorsqu'il s'agit de terrains déjà construits, parfois auprès des notables locaux. A Vridi Canal, le Burkinabè Bodina Lengane et 10 autres de ses voisins du même quartier n'ont pas eu besoin d'acheter des terrain nus. En 1969, il a racheté la cour d'un compatriote qui rentrait définitivement au pays. Cette voie d'accès à la propriété est fréquente dans les quartiers plus anciens comme Vridi Canal, Washington ou Zoé-Bruno, et son développement donne la mesure de l'importance marchande de l'immobilier dans les quartiers d'habitat précaire.

La commercialisation des biens en particulier des terrains non construits, touche tout le corps social dans les quartiers ou hors de ceux-ci. Les généreux chefs de quartiers apparaissent de plus en plus actifs dans ces pratiques, comme en témoigne l'exemple de Washington.

Selon Bamba qui vit dans ce quartier depuis plus de vingt ans, *"la vente des places à Washington est une pratique développée par les notables qui ont géré ce quartier entre 1980 et 1986. Le maire avait donné une place pour installer les gens déguerpis lors de la construction du caniveau, mais le chef a tout vendu. Lui et son équipe imposent aux demandeurs de payer une certaine somme, en leur expliquant qu'une partie sera versée à la mairie, l'autre alimentant les caisses du quartier (...). Mais aucun de ceux qui acquièrent ainsi les places, n'avouera qu'il a acheté le terrain, parce qu'il a atteint son but, qui est d'avoir une place. Il est par conséquent très difficile d'affirmer que les terrains sont vendus aux gens, mais c'est bien ça la réalité"*.

Ces transactions clandestines sont des sources de tensions dans certains quartiers, et beaucoup parmi nos différents interlocuteurs, propriétaires ou responsables municipaux et politiques, se plaignent de cette évolution.

"Maintenant, commente Bamba, il faut avoir de l'argent ou s'imposer, pour avoir une place. Avant tu t'adresses à n'importe quel propriétaire qui

exploite un petit champ, il te donne une petite place, après sa récolte, sans te demander de l'argent. Tous ceux qui vivent ici savent comment on obtient les places d'habitude, il sera donc très difficile de leur faire payer une quelconque somme d'argent pour s'installer. Or depuis 1980, les places se vendent et les gens achètent, un ancien locataire qui veut devenir propriétaire ne peut plus avoir une place facilement".

Outre les habitants des quartiers concernés, les plaintes proviennent également des organismes de l'administration centrale et des collectivités locales. Le ministère de la Construction accuse les municipalités de complicité avec les chefs de quartiers, qu'ils identifient étant "les principaux marchands de terrains". Pour G. de la Direction de l'urbanisme, "les maires favorisent beaucoup le développement des quartiers clandestins. Ils disent aux gens qui viennent les voir de placer des bornes... Ils prennent de l'argent avec ces derniers, en se disant que de toutes les façons ils sont là pour cinq ans...". De leur côté, les municipalités tiennent l'Etat responsable des transactions foncières clandestines, en persistant à en garder le contrôle exclusif. Or affirment plusieurs conseillers municipaux, "quand les gens ont des problèmes de terrains, c'est à leur mairie qu'ils s'adressent et non au ministère de la construction. Il arrive même que les mêmes gens du ministère qui nous accusent soient les premiers à nous recommander des demandeurs de places. Aussi le maire se débrouille comme il peut".

Ces pratiques foncières, du fait des tensions qu'elles engendrent, sont appréhendées par beaucoup comme un facteur de fragilisation supplémentaire des situations précaires établies. Ces craintes traduisent les divergences d'intérêts qui existent dans l'habitat précaire. Selon les cas, l'unité apparente bâtie autour de la précarité ne résiste pas à ces tensions (nous y reviendrons). Les clans qui émergent de ces divisions se posent tous en défenseurs des intérêts du quartier concerné, les uns associent à la spéculation un moyen d'ouvrir le

quartier sur l'extérieur, pour les autres la vente illicite des terrains n'est rien d'autre qu'une provocation, un défi aux autorités, et en définitive une menace pour leur avenir.

- Les intermédiaires : des élus mais surtout des "Relations".

Qu'ils soient locataires ou propriétaires, résidents ou non, c'est souvent par l'exploitation de réseaux d'intermédiaires que les gens accèdent aux producteurs des parcelles. La liste des intermédiaires, est infiniment longue, et sa composition recoupe celle des producteurs et distributeurs de "places. On y découvre des chefs d'entreprise du secteur moderne, des élus municipaux, ainsi que des dirigeants du PDCI, parti-Etat. En dehors des représentants d'institutions, les intermédiaires se recrutent surtout dans les réseaux de camaraderie, d'amitié, ainsi que dans les cercles de parenté familiale ou ethnique. Le recours aux intermédiaires est une pratique ancienne, existant déjà dans les années cinquante. Il s'agit d'un élément de la procédure de négociation foncière. Tous les candidats y recourent quelles que soient les conditions de la libération du sol, ou le statut des terrains à acquérir. L'explication de cette procédure renvoie à des considérations d'ordre anthropologique, en particulier la perception de la terre, dans l'univers culturel africain. Celle-ci est considérée comme un trait d'union entre les forces telluriques et les hommes qui doivent en tirer les moyens de subsistance (9). De ce point de vue, la terre est donc toujours la propriété d'autrui, force coutumière ou Etat.

Qui recourt aux intermédiaires ? Quand et comment accède-t-on aux intermédiaires et donc aux producteurs ?

9 Niang M. Réflexions sur le régime des terres au Sénégal, *Bulletin de l'IFAN* T. 37 sér. B. n°1, 1975 et Boldson D. in *L'Avenir du droit coutumier en Afrique*, Colloque d'Amsterdam, Universitaire Pers Leiden, 1956

De Vridi-Canal à Dépôt III-IV, en passant par Washington, les représentants des institutions officielles de l'Etat, responsables municipaux ou des organes de l'ex-parti unique, ont toujours des intermédiaires actifs. Les premières allusions aux maires dans ce rôle, remontent au milieu des années 1950, mais leur médiation s'est accentuée après l'indépendance, avec le démarrage des grandes opérations immobilières des années 1960. Les élus interviennent, au gré des circonstances, au profit de leurs administrés ou de leurs agents en situation de "nécessiteux" : cette qualité est revendiquée en majorité par des déguerpis, notamment ceux qui sont exclus du relogement. De 1969 à 1977, le délégué au maire chargé des quartiers de Koumassi et de Port-Bouët est constamment sollicité par de nombreux déguerpis, pour lesquels il accepte de s'investir dans le rôle d'intermédiaire. Ainsi il explique au Ministre de la Construction, dans une correspondance, *"que la cherté des loyers a contraint tout le personnel de la Délégation Municipale à habiter à Port-Bouët. Tous les intéressés sont locataires dans les concessions frappées de déguerpissement par l'opération Siporex. En prévision de ce remue-ménage, il sollicite une faveur spéciale pour leur recasement au nouveau lotissement de Koumassi, en même temps que les vrais victimes du dit déguerpissement"* (10). Ces responsables développent parallèlement des contacts avec certains chefs de quartiers. Et c'est par leurs canaux que certains propriétaires actuels ont pu accéder aux chefs de quartiers, à Zoé-Bruno, au Grand Campement, à Vridi-Canal, à Blingué ou ailleurs, dans d'autres concentrations de même nature.

Zoé Bruno fait remonter la découverte du campement qu'il avait fondé, aux années 1970, *"quand on a commencé à "casser" Port-Bouët"*. Parmi les gens qui venaient *"il y en avait même que le délégué au maire, Monsieur*

10 Archives MCU. Siporex est un matériau de construction mis au point par les norvégiens et qui a été abondamment utilisé à Abidjan dans le cadre des programmes de logements économiques

Boniface, envoyait pour me voir. Il leur disait "va voir Bruno, s'il peut te donner une petite place en attendant" (11). Le délégué maire oriente ainsi les déguerpis en quête de terrain pour y édifier des baraques où entreposer leurs biens. Somé fait partie "d'un groupe de 12 personnes que le Maire a recommandées à Bruno, en 1974. La SICOGL venait de procéder à des démolitions de baraques à Marcory poto-poto, pour démarrer un programme de logement économique".

D'autres représentants du pouvoir, secrétaires généraux siégeant dans les organes du parti unique se retrouvent également interpellés par les administrés. Les secrétaires généraux des sections PDCI de Port-Bouët et de Cocody ont ainsi permis à une demi-douzaine d'enquêtés de trouver des "places" auprès des chefs dans les quartiers Vridi-Canal, Washington et Gobélé.

Bien que moins bien connu, le rôle de certains employeurs mérite d'être signalé. Ceux-ci s'interposent entre les producteurs vendeurs de terrains, et facilitent ainsi l'accès de leurs employés au sol urbain. Moussa gardien aux Deux-Plateaux, n'aurait pas eu sa place sans la médiation de son patron, un haut fonctionnaire dans l'administration judiciaire ivoirienne. Quand Moussa a exposé ses problèmes de logement à son employeur, celui-ci décide de mettre à contribution un autre de ses employés, domicilié à Gobélé, lui demandant de voir avec les vieux du quartier. En moins de deux jours Moussa est convié à voir la place qui est depuis la sienne. Moussa est reconnaissant à son patron, sans la médiation duquel, il aurait entendu dire, comme toujours, "il n'y a pas de place". Le vieux *Moumouni* qui cédé le terrain n'a accepté de prendre aucune somme d'argent, mais Moussa a tenu à le "*remercier avec un chargement de bois, pour l'aider à construire une maison*".

En dehors de ces catégories d'intermédiaires qui usent de leur autorité institutionnel politique ou de leur position sociale et professionnelle, les autres

11 Malgré les départs signalés par le fondateur, sur 50 propriétaires résidents enquêtés, 17 sont des anciens de Port-Bouët ; pour 12 d'entre-eux, la destruction de ce quartier a été le motif de départ.

intermédiaires se recrutent dans divers réseaux, familial ou professionnel. Ainsi parents, camarades collègues, amis ou de simples connaissances constituent le corps des intermédiaires.

S'ils ne sont pas toujours indispensables leur médiation, ou mieux encore leur présence, dans les négociations peut être un facteur de modération des termes du contrat. Dans de nombreux cas, le médiateur peut déterminer la forme de la négociation. Le vieux Zamblé savait que la place qu'il visait était propriété de la RAN. Pour se donner une chance de l'avoir, il cherchera en 1971, plutôt la médiation d'un ami ébrié pour accéder au chef de gare, lequel est un Ebrié. Zamblé obtient la place sans problème".

Bayou, tailleur spécialiste de la couture féminine, a la chance de compter parmi sa clientèle l'épouse du fondateur, chef de quartier. En 1977, sa cliente lui fera obtenir sa "place" gratuitement, auprès de son époux, chef de terre.

Par rapport à cette cliente qui a été intermédiaire ponctuel, comme bien d'autres, certains intermédiaires agissent en de véritables professionnels. C'est le cas de Aboa qui n'a pas eu recours à ces médiateurs pour avoir sa parcelle, mais s'investit dans ce rôle, d'après une suggestion de son propre pourvoyeur. Ainsi, confie-t-il, quand j'ai eu ma place, Allah m'a assuré qu'il existe encore des places dans le quartier, et que je pouvais lui présenter des frères ou des amis à la recherche de terrain.... *C'est ainsi que je suis allé chercher huit "frères" et "soeurs", qui ont tous trouvé une petite place. J'en ai parlé à d'autres parents et beaucoup ont des terrains ici grâce à moi".*

La fonction d'intermédiaire apparaît ainsi comme une création des acteurs sociaux en présence, qui l'entretiennent et l'exploitent. Ce besoin de l'intermédiaire peut être expliqué, à l'analyse, comme la quête par les différents

protagonistes en lice, d'une légitimité réciproque. Le maire que l'on vient solliciter se retrouve conforté dans la plénitude de sa fonction. Il en est de même pour les "chefs de terre" à qui les élus recommandent des cas nécessaires à résoudre. Tous deux se découvrent ainsi comme des partenaires investis d'une même mission sociale, par le biais de la gestion foncière. Les autres intermédiaires, qu'ils agissent à titre individuel ou non revendiquent quant à eux une double légitimité, d'une part vis-à-vis des "propriétaires terriens" pour lesquels ils recrutent des acquéreurs, d'autre part à l'égard des clients qui leur réservent une grande reconnaissance. Mais en misant sur ce type d'intervenant, certains vendeurs, en particulier ceux qui assument des responsabilités publiques, ont pour objectif de se prémunir contre les résistances que pourraient provoquer leurs pratiques clandestines. Les intermédiaires ont ainsi un pouvoir considérable, en raison de leur position stratégique au centre de tous les enjeux, individuels ou collectifs des principaux acteurs du marché.

La présence active des détenteurs d'une parcelle de pouvoir d'Etat, montre que la production de l'habitat précaire n'est pas l'oeuvre de quelques franges "marginales" de la population citadine. Il s'agit bien au contraire, comme dans les secteurs réguliers de l'habitat, d'une entreprise collective de l'ensemble des acteurs du développement urbain. Elle montre également que nous sommes au coeur de processus assez complexes de production et de gestion foncière, sinon de gestion urbaine.

Voyons maintenant ce qu'il en coûte aux acquéreurs d'accéder à une portion du sol urbain dans les conditions ci-dessus observées.

4 - La gratuité des terrains : un mythe à décomposer

Il convient de rappeler, avant d'aborder les coûts d'acquisition, que la majorité des propriétaires, 78,2%, n'ont pas dû acheter leur terrain : ils n'ont donc rien payé, a priori, pour l'avoir. Seulement 21,8% ont acquis leur place actuelle soit par achat, soit par location. Les producteurs qui cèdent les terrains ne demandent rien, d'après les bénéficiaires. Mais parmi eux, rares sont ceux qui, après satisfaction, ne font pas *"un petit geste de remerciement et de reconnaissance"* à l'endroit des donateurs. Ce geste se traduit par l'offre de *"cadeau"*, lequel emprunte diverses formes : don en nature, offres de services, mais plus fréquemment offre d'argent. Le *"cadeau"*, sous sa forme monétarisée, est désigné ici sous le vocable de *"prix de boisson"* ou de kola. Dans certains cas, on parlera de *"prix d'arrachage"*.

- Les prix de boisson

Le prix de *"boisson"* en tant que forme financière du témoignage de sa satisfaction, devant un service rendu, résulte de la monétarisation quasi généralisée des rapports sociaux dans la Côte-d'Ivoire urbaine et rurale. L'argent a supplanté graduellement la kola, les boissons ainsi que de nombreux signes symbolisant les faits et les gestes qui rythment la vie sociale. Les termes par lesquels sont évoqués ces signes, en milieu urbain, leur donnent une connotation sacrée.

Ces valeurs ne représentent pas la valeur marchande des terrains concédés, d'après Somé à qui le prix de boisson au chef a coûté 10 000 F CFA. Dans le même quartier, Tarnagada a payé 10 000 F CFA, mais Etienne a préféré donner une bouteille de Gin en nature. En revanche, Kaboré, commerçant dans le quartier, lui, *"continue d'offrir des savons, de l'huile, du pétrole et autres petites choses aux chefs qui l'ont bien arrangé par le don d'une place"*.

Les "prix de boisson" augmentent parfois dans des proportions défiant l'imagination. Samway a deux parcelles, toutes deux sont des "dons". La première est un don du chef de quartier, et ne lui a rien coûté, à part le rituel "prix de boisson" estimé à 5 000 F CFA. En revanche pour la seconde, acquise en 1979, le montant du cadeau s'élève à 70 000F, ce qui est bien supérieur au prix payé par Badiarra pour racheter une "place", dans le voisinage. La même année, "les prix de boisson" sont revenus à 65 000 F CFA à Monko.

Quand en 1980, Aboa et les siens ont eu les places à Washington, *c'était à titre gratuit. "Allah n'a demandé aucune somme d'argent en échange. Mais vu le grand service qu'il (nous) a rendu, chacun (de nous) a fait un "petit geste", en lui donnant une petite somme pour acheter de la boisson : il y en a qui ont donné 25 000 F CFA, d'autres 30 000 ou 40 000 F CFA".*

Le "prix de boisson" varie ainsi dans une fourchette assez large de 2 000 F CFA à 80 000 F CFA., parfois plus. Il peut atteindre parfois un niveau important, comparable au prix du marché officiel ou des lotissements "d'intégration", d'où, parfois, le caractère camouflant de la notion de cadeau.

- Prix d'arrachage et prix de concession.

Quand Traoré est "rentré" à Dépôt III-IV, la place qui lui plaisait était un champ de manioc. L'agriculteur urbain qui le cultivait "voulait qu'on lui donne quelque chose avant de céder le terrain, une fois le manioc récolté. Celui-ci n'ayant pas fixé un montant, Traoré lui donne 10 000 F CFA : c'est le prix de sa place", qui couvre environ 300 m². Dans le même quartier, Vincent Gboko a été "satisfait" en payant une somme de 20 000 F CFA, le prix de son lot. Ce montant est le résultat d'un long marchandage, car le propriétaire lui demandait 35 000 F CFA au départ.

A Gobélé, la majorité a payé entre 5 000 F CFA et 65 000 F CFA pour obtenir l'arrachage des cultures. Cette pratique consistant à réclamer systématiquement "le prix du manioc" s'explique par la situation, de ces deux quartiers, développés à la périphérie de la ville, sur des terrains demeurés longtemps des terres de cultures. Dans les quartiers en position centrale ou de constitution plus ancienne, les sommes exigées par les propriétaires varient dans une fourchette assez large, de 10 000 à plus de 120 000 F CFA, pour les terrains non bâtis. Elles avoisinent ou dépassent le demi million dans le cas de l'achat de concessions, même avec des constructions nécessitant des aménagements préalables à toute installation. Par exemple, à Washington, en 1983 N'cho, a déboursé 80 000 pour avoir "la petite place" qu'il a mise en valeur depuis ; Fadiga et Dosso ont eu les leurs à 65 000 F CFA en 1982, et 50 000 en 1980. En 1977, pour acquérir une concession déjà construite, Adama a payé 150 000 F CFA. Pour un achat du même type, N'Dri a dépensé seulement 130 000, en 1981 à Vridi-Canal, Kaboré 350 000 F CFA en 1979 à Zoé-Bruno. A Zimbabwe, Ladji a racheté la cours d'un vieux Malien à 400 000 F CFA ; Séry lui, a pu l'avoir à 300 000 F CFA. Les prix sont, comme on peut le constater, variables ; leurs niveaux sont déterminés en fonction du type de marchandise, mais également des circonstances dans lesquelles un propriétaire décide de se séparer d'une concession ou d'une parcelle de son terrain.

La personnalité du client, sa position sociale, son réseau de relation sont autant de facteurs qui modèrent ou non les exigences financières des chefs spéculateurs. Par exemple, dans l'entourage de Paul, à Dépôt III-IV, beaucoup savent que Touré S. est employé au Conseil Economique et Social et y a des solides réseaux de relations. Aussi, lorsqu'il a été présenté dans le quartier les autorités se sont-elles empressées de lui trouver une place. Les 20 000 F CFA qu'il se proposait de présenter en guise de cadeaux, sur les conseil de son entremetteur, ont été repoussés dans son cas. Mais en 1988, Touré est-il à peine installé dans le quartier

qu'il est coopté pour siéger dans les organes de direction. Le recrutement de personnalités proches des sphères du pouvoir, pour en faire des otages dans leurs quartiers, n'est pas une pratique spécifique aux lotisseurs des terrains coutumiers. Ce recrutement clientéliste a également cours dans l'habitat précaire, où il semble connaître un essor.

Que ce soit pour ces types d'acquéreurs, exemptés de prix de boisson, ou pour les autres qui en sont soumis, l'acquisition n'est pas gratuite. Le sol n'est pas accessible à n'importe quel citoyen, même en zone d'habitat précaire. Car le "cadeau", sinon "le prix de boisson", et à *fortiori* le "prix d'arrachage" des cultures, semblent tous ne plus être symboliques. Ils s'imposent comme une obligation, disons une contre-partie, à laquelle aucun acquéreur ne peut prétendre se soustraire, ou être exempté.

- Des aménagements parfois coûteux.

Même en supposant la gratuité des terrains assurée, leur aménagement, surtout dans les zones marécageuses comme Zoé-Bruno, interdit l'accès des places à tout prétendant sans ressources. Les coûts des travaux de remblais constituent des charges foncières lourdes. Or dans certains cas, comme à Zoé-Bruno, ou autrefois Marcory Poto-Poto et le Grand Campement, le remblaiement est un préalable indispensable à toute entreprise de construction. Par exemple en 1970 à Marcory Poto-Poto, il fallait à un ouvrier construisant deux baraques de trois pièces chacune, trois camions de marc de café, qu'il recouvrait ensuite de terre. Ce qui lui coûtait environ 2 500 F CFA (12).

Maïga a eu la place au prix de quelques "bouteilles de sucrerie", soit environ 1 000 F CFA. Mais "le plus dur explique-t-il, c'était de remplir la place. Il fallait beaucoup de terre, des cailloux". Comme la plupart des

12 Fadeuillhe, 1970; op. cit.

propriétaires, dans ce quartier, il fallait faire le guet des camions qui venaient déverser les ordures, en bordure de la lagune : *"chaque fois que j'intercepte un, je donne 1 000 ou 2 000 F CFA au chauffeur pour qu'il accepte de vider son chargement sur ma place". J'ai en outre acheté 8 voyages de terre pour recouvrir les saletés. Après j'ai fait appel à un conducteur d'engin pour tout étaler ; cela m'a coûté 30 000 F"*. Maïga évalue le coût de cette opération à 169 000 F CFA, en 1977. (8 voyages de terre à 32 000 F CFA, 8 voyages de sable à 80 000 F CFA, location d'une niveleuse à 30 000 F CFA et divers frais estimés à 27 000 F CFA). Cette opération a coûté 75 000 F CFA à Youba, en 1977, mais seulement 45 000 F CFA à Etienne.

Pour mieux saisir toutes ces pratiques et les coûts induits, il importe de se rapporter aux caractéristiques des "places" attribuées.

5 - Les caractéristiques physiques des parcelles

Les caractéristiques dont nous parlons ici ont trait à la taille des parcelles, et leur état d'aménagement au moment de l'acquisition. Il s'agit a priori de deux facteurs influents sur les prix de cession mais également sur les conditions de la mise en valeur et les coûts de construction.

L'arpenteur n'est pas encore adopté dans tous les quartiers. Les lots ne sont jamais créés d'avance, quelle que soit la forme d'acquisition empruntée. En effet, nous ne sommes pas dans des lotissements. Dans de nombreux cas, il est illusoire de demander la taille de sa parcelle à un propriétaire : il ne s'y est jamais intéressé. En revanche pas un propriétaire ne laisserait empiéter sur les limites de sa parcelle ; celles-ci étant généralement délimitées par les constructions. D'après Confé, qui connaît plusieurs bidonvilles, il faut remonter aux conditions d'accès aux

terrains en vigueur par le passé, pour comprendre cette ignorance des propriétaires. *"Avant quand quelqu'un se présente pour demander une "place", le propriétaire ne mesurait pas, il se contentait de lui indiquer une place libre (...). Personne ne pensait à la mesure, à cause de la brousse. C'était au demandeur de couper la place qu'il voulait, puis d'abattre les palmiers pour s'installer"*. Dans d'autres cas, c'est moins l'épaisseur de la végétation que la contrainte topographique qui interdit le recours aux pratiques de l'arpenteur. Diallo et Maïga ne savent pas exactement sur quelles surfaces en mètre carré s'étendent leur parcelle. En 1977, année de leur arrivée dans ce quartier, on ne mesurait pas les places. Comme tous les îlots dans ce quartier, l'emplacement que leur indique le chef, est un marécage jonché de carcasses de voitures, de vieux pneus, de saletés, donc inaccessible. Le chef fait alors preuve de latitude à leur égard, en les autorisant à *"prendre toute la place qu'ils se sentiraient capables de "remplir"*, c'est-à-dire de remblayer. Ainsi, la taille des parcelles, à ce stade de la formation des quartiers, reste déterminée par la combinaison de deux éléments : d'un côté latitude des "chefs de terre" qui détermine les emplacements, de l'autre celle des candidats acquéreurs qui, selon les situations, défrichent des portions de buissons ou assainissent des étendues de terrains marécageux pour s'installer. Sur ces éléments se greffent la capacité de l'acquéreur à réaliser de nouvelles constructions, et étendre ainsi la place occupée.

Cette pratique qui consiste à n'appliquer aucune norme dimensionnelle aura été pendant longtemps l'un des traits distinctifs des opérations foncières dans l'habitat précaire, par rapport à celles émanant des lotisseurs coutumiers. Ici en effet chaque parcelle est délimitée et sa taille varie de 400 m² à 600 m², comme dans les lotissements évolutifs d'origine administrative.

Les années quatre-vingt marquent cependant une nouvelle phase au niveau des pratiques foncières, dans la plupart des quartiers, mais surtout à Washington et à Dépôt III-IV. L'arpentage est adopté, en particulier par les chefs ; et

les "places" sont désormais "mesurées". Kouamé, propriétaire à Washington, tente de justifier cette situation par la rareté des "places", face à une demande devenue difficile à satisfaire de par son abondance. De son côté l'ancien chef confirme cette pression sur le marché foncier, attribue à deux catégories de demandeurs. D'un côté, les *gens qui viennent de la ville, de l'autre des habitants du quartier qui ont vu leur maison cassée par la SETU ou par la Sonitra. Ces organismes ayant amputé de plusieurs hectares l'aire constructible, il fallait donc procéder à un rationnement des "places" pour permettre à chacun de disposer d'un coin pour une, deux ou trois maisons*.

De cette mécanique de l'offre et de la montée de la demande, résultent des parcelles de tailles extrêmement diversifiées dans les concentrations d'habitat précaire. Les parcelles sont de toutes les tailles, depuis le lot de 500 à 600 m² jusqu'à la minuscule "place" de 25 à 40 m².

TABLEAU N°16 : TAILLE DES PARCELLES.

Taille m ²	Zimba- bwé	Zoé- Bruno	Washing- ton	Dépôt III-IV	Blingué	Ensemble
25- 50	1	2	8	6	6	23
51-100	9	9	7	7	7	40
101-150	3	4	2	1	5	15
151-200	3	2	1	3	1	9
> 200	4	3	2	3	1	13
Ensemble	20	20	20	20	20	100

Mais d'après les relevés effectués sur une centaine de lots, près de 80% des lots ont une taille comprise entre 25 et 150 m², dont 40% ont entre 50 et 100 m² de surface. Les parcelles de plus 150 m² représentent 22%, avec 13% au-dessus de 200 m².

Certains propriétaires auraient préféré avoir de plus grandes places mais ils sont obligés de contenir leurs exigences, étant donné la forte demande enregistrée dans les quartiers. N'cho un transfuge de Gobélé, nouvellement arrivé à Washington, constate que les places qu'on donne maintenant ne sont plus "grandes", mais pour lui, il appartient à l'intéressé de prendre ou de refuser l'offre. Ainsi, il se contentera de ses 75 m².

La valorisation du foncier urbain, corrélative à la croissance urbaine n'est pas caractéristique des lotissements officiels. Elle affecte les terrains des quartiers non planifiés y compris ceux de l'habitat précaire. Et comme partout, ces terrains sont l'objet de spéculation qu'ils soient construits ou non. L'évolution de la ville (accroissement en superficie, densification) fait évoluer l'usage foncier et par conséquent sa valeur ; elle autorise et provoque le partage de cette valeur, transcendant les situations officielles. Ce constat de Canel et Girard est applicable aux quartiers d'habitat précaire à Abidjan (13). Les autochtones Ebrié, en particulier ceux des villages d'Anono et d'Azito, n'ont pas épargné leurs anciens manoeuvres agricoles et autres hôtes à Gobélé, des transactions foncières qu'ils ont engagées dans le secteur de Cocody. Anciens manoeuvres ou non, les propriétaires de Gobélé ont été assujettis au paiement des coûts des parcelles. Producteurs, distributeurs tendent à imposer des normes de tailles et à substituer aux formes "traditionnelles" du don, celle de l'échange monétaire. Certains parmi les anciens acquéreurs, s'empressent de

13 Canel P. et Girard C. : Un paradigme à l'épreuve des faits : l'"autoconstruction" en ville africaine. *Revue Tiers-Monde* T. XXIX N°116 1988.

marquer leur territoire, à l'aide de bornes de ciment plantés aux différents angles de leurs parcelles. Cette pratique est observée dans la presque totalité des quartiers, sauf à Blingué et à Gobélé, mais elle ne concerne que peu de gens (14).

En l'absence de cahier des charges, quelle est la nature des investissements réalisés sur les terrains ainsi acquis ? La mise en valeur de ces parcelles fait-elle appel à des mécanismes propres adaptés à la nature des investissements et/ou imposés par le statut juridique des terrains qui doivent les porter ? Quelles sont les caractéristiques générales des constructions ?

14 . Ici, on peut évoquer pour expliquer ces exceptions, le peu d'attrait qu'exercent ces deux quartiers. En effet coincés dans des vallées exiguës ils n'ont pas de périmètre où s'étendre. A cela s'ajoute pour des cas comme Gobélé, leur existence mouvementée, qui en fait un quartier instable.

III - LA MISE EN VALEUR DES "PLACES"

1 - Des habitations en planches de bois

Librement investies, fruits d'une donation, ou non, les "places" restent essentiellement le support de constructions destinées à la fonction d'habitation. Contrairement aux "pseudo-lotissements" et autres "petits lotissements illégaux", tous construits en matériaux définitifs, ici, les "places" sont "préférentiellement" construites en matériaux légers.

TABLEAU N°17 : REPARTITION (EN %) DES CONSTRUCTIONS SELON LE TYPE DE MATERIAU UTILISE DANS LES QUARTIERS ET A ABIDJAN

Quartiers	Planches	Banco	Parpaing	Tôles	Terre	TOTAL %
Vridi C.	90,7	-	6,7	1,3	1,3	100
Zimbabwe	95,0	-	1,7	3,3	-	100
Zoé-Bruno	94,0	-	2,0	4,0	-	100
Washington	92,8	4,8	1,2	1,2	-	100
Adjamé C.	90,4	1,9	4,0	1,9	1,9	100
Blingué	72,0	24,0	-	4,0	-	100
Gobélé	58,5	33,8	-	11,0	1,5	100
Dép. III-IV	52,4	24,6	18,4	-	4,6	100
TOTAL	80,8	10,4	4,4	3,6	1,2	100
Abidjan	62	12,9	24,6	0,5	-	100

Source : Yapi-Diahou, 1987, Hassane A., 1992.

FIGURE 16

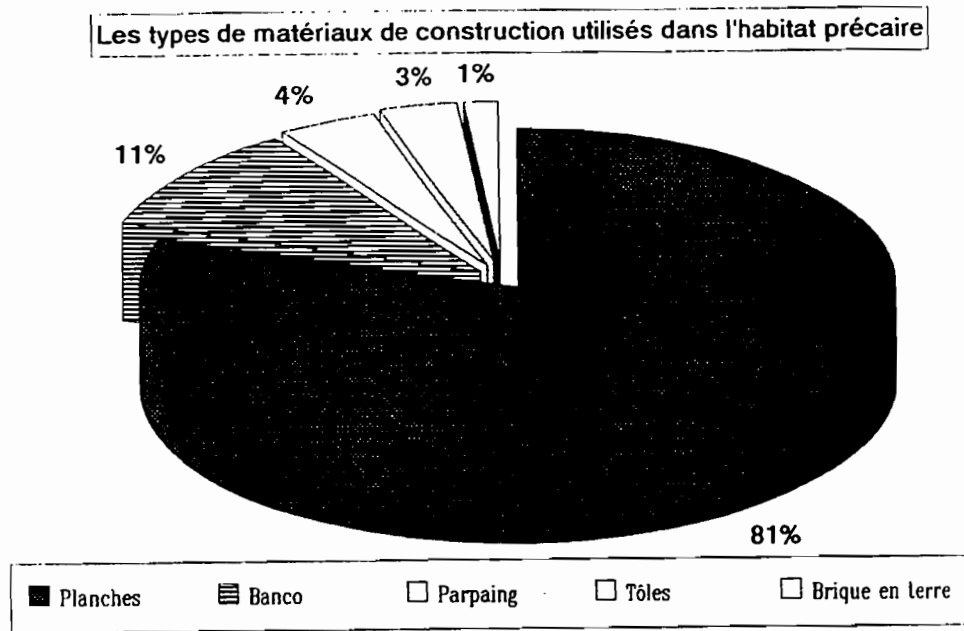
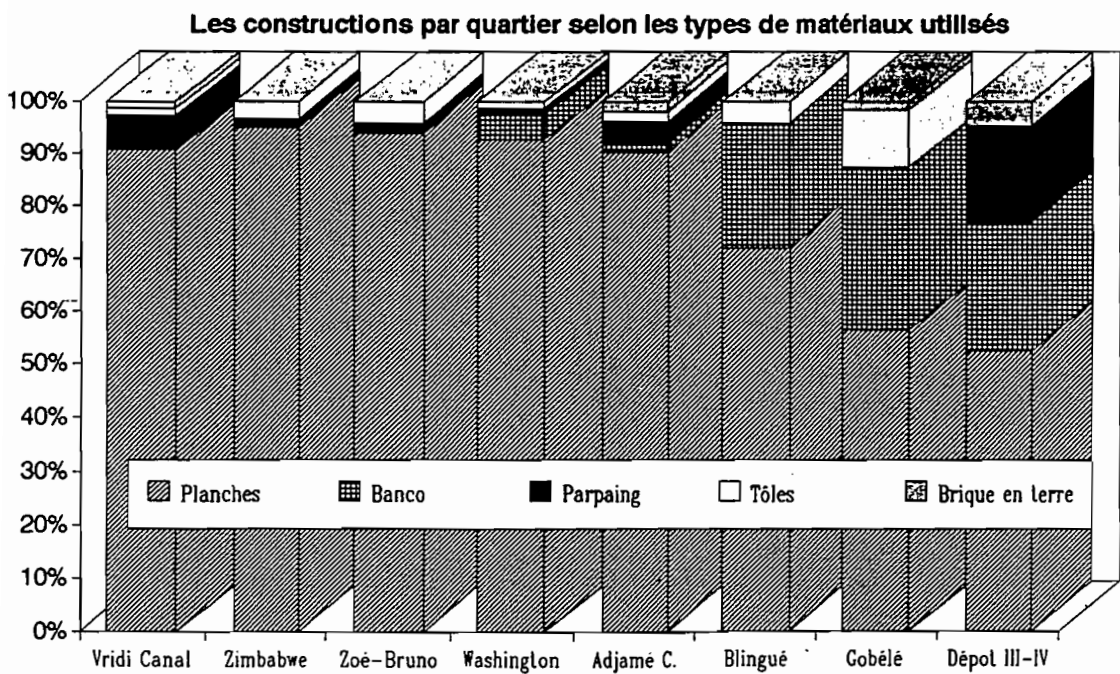


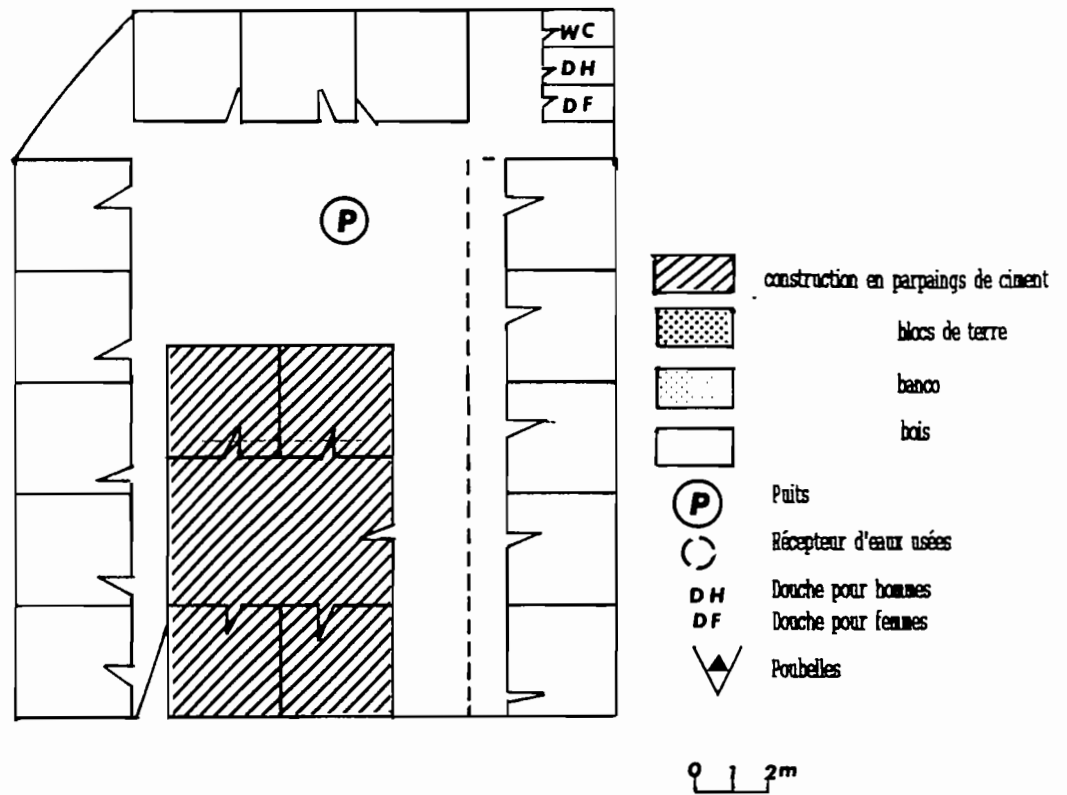
FIGURE 17



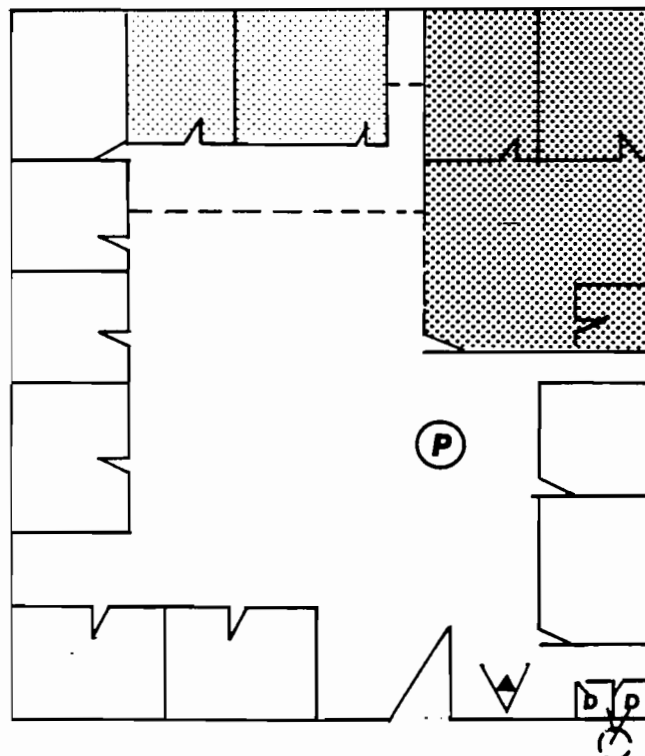
Dans les cinq cents concessions visitées, 80,8% des bâtisses sont édifiées à l'aide de planches ; 10% des constructions sont en torchis (localement appelé banco), 3,6% en tôles, 1,6% en adobes (brique en terre) et 4,4% en parpaing de ciment. Le degré d'implantation de ces matériaux diffèrent d'un quartier à l'autre et les variations peuvent être plus ou moins significatives. Dans les quartiers Zimbabwe, Zoé-Bruno, Washington, Vridi-Canal, et Adjamé Compensation, plus de 90% des bâtiments sont en planches, comme dans le quartier "Divo" à Koumassi (95,6%) ou "Sicoboï" à Yopougon (AUA, 1990) ; et si quelques constructions en dur peuvent être repérées, le banco est quasi "inconnu" dans la plupart d'entre-eux. Ce matériau a encore des adeptes à Gobélé et à Blingué où respectivement 33,8% et 24% des propriétaires l'ont utilisé. Le banco apparaît également à Dépôt III-IV, utilisé dans 24,6% des constructions, contre 18,4% pour le parpaing de ciment et 4,6% en adobes : retour aux sources, ou réhabilitation des matériaux et des techniques traditionnelles de construction ? La diversité des matériaux ainsi utilisés ne préfigure pas du recul du bois, qui demeure encore le matériau dominant, sinon "conventionnel", caractéristique de l'habitat précaire abidjanais. Des statistiques récentes confirment cette prédominance du bois : en 1992, 62% des constructions sont en bois, 24,6% sont en parpaings, 12,9% en banco et 0,53% en tôle.

FIGURE 18 : LES COURS DE PAUL ET DE MAIGA

LA COUR DE MAIGA A ZOE-BRONO

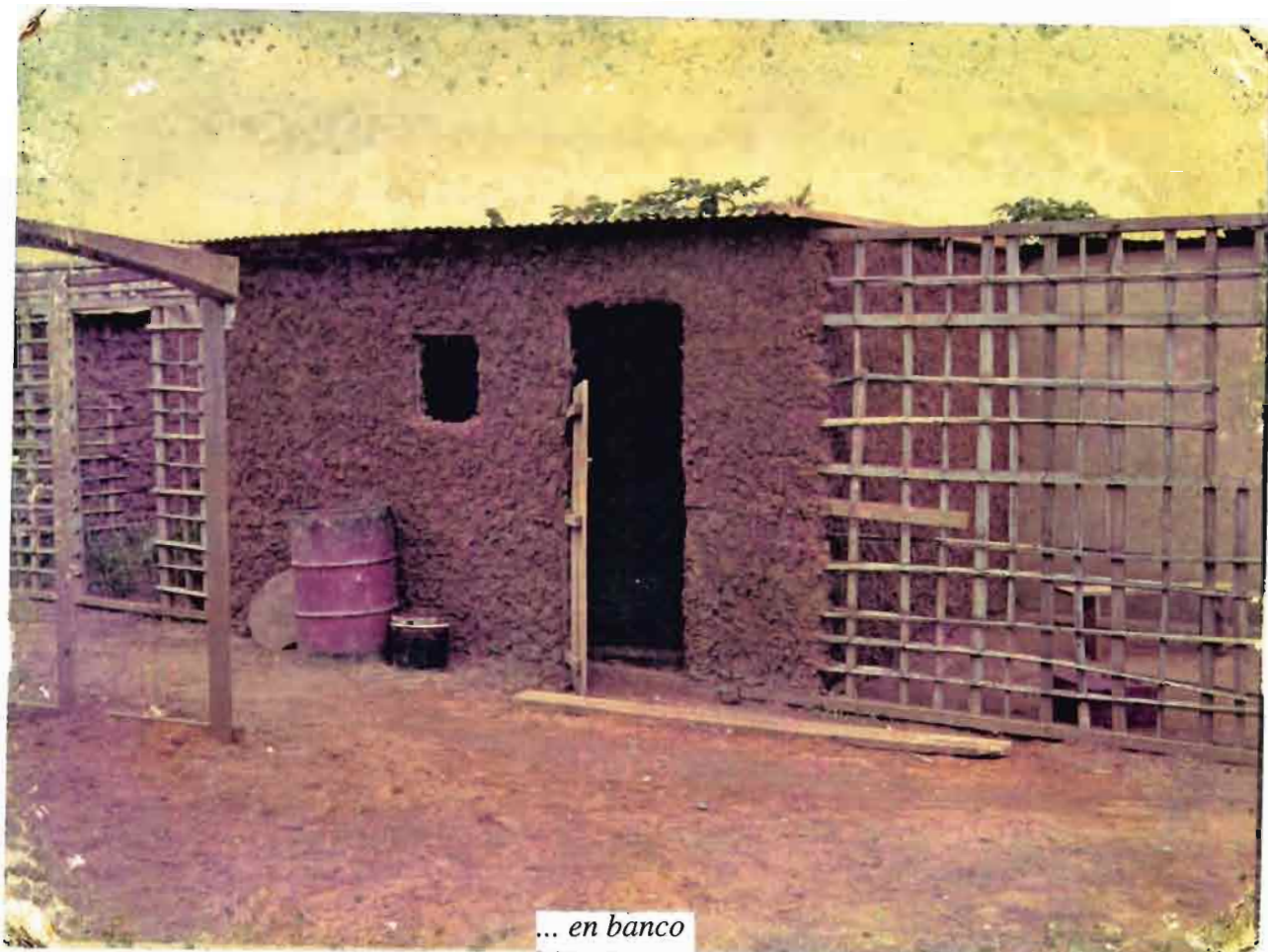


LA COUR DE PAUL A DEPOT III-IV



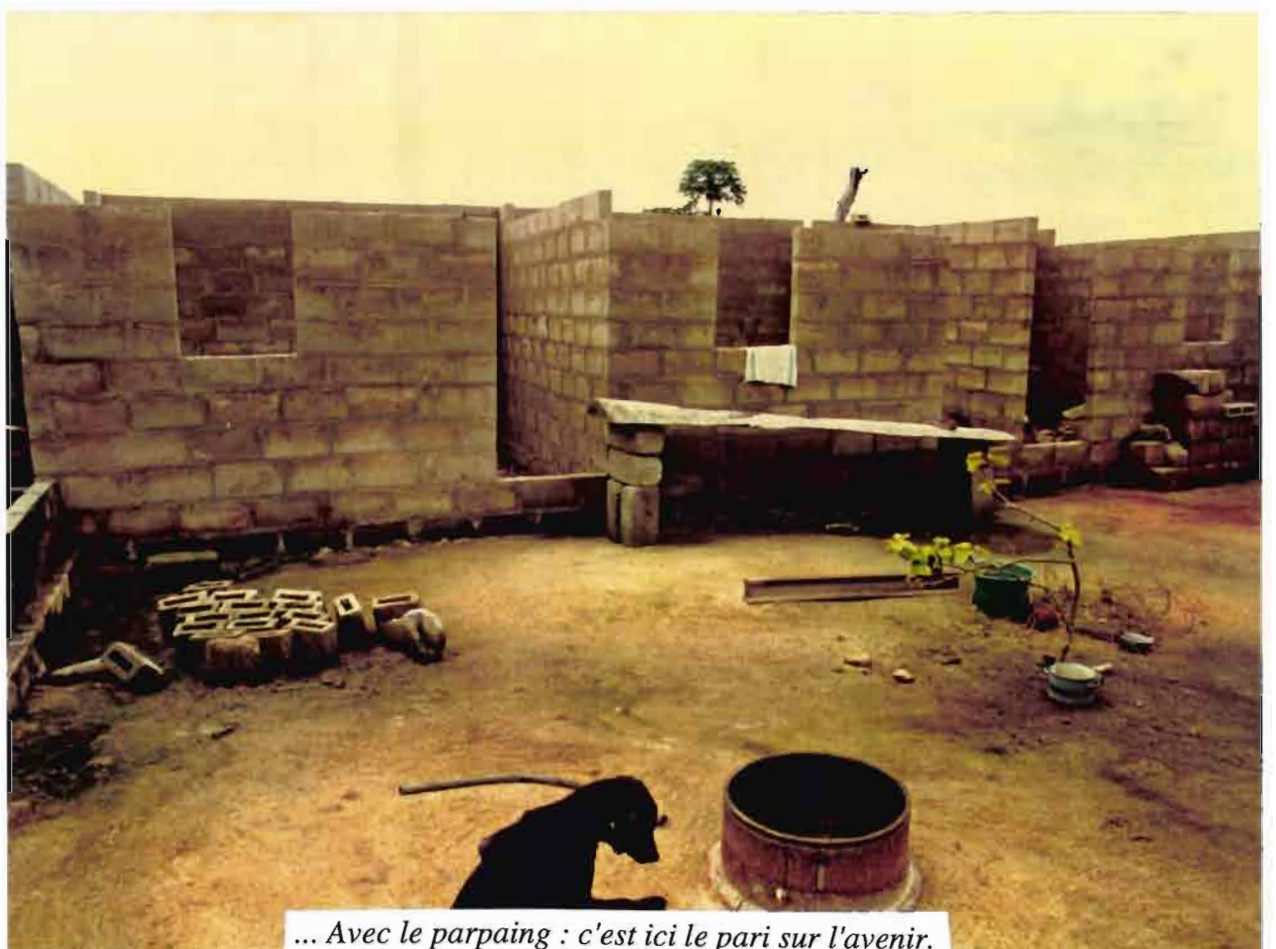
Les types de construction dans l'habitat précaire







... Quelquefois une combinaison de plusieurs types



... Avec le parpaing : c'est ici le pari sur l'avenir.

Mais le mélange n'est pas rare, et l'on peut rencontrer sur une même parcelle, des constructions en parpaings de ciment, en adobe, en bois ou en banco. La concession de Paul, à Dépôt III-IV, est un mélange de baraques, de cases et de constructions en adobes : le premier bâtiment datant de 1972 est une case en banco, le deuxième achevé en 1982 est un assemblage de panneaux en bois, le troisième enfin, construit en 1984, est en adobe.

Les occupants de la parcelle de Traoré sont répartis dans trois bâtiments dont les deux premiers sont en panneaux et le troisième en parpaings de ciment. Ce type de mixage se rencontre ailleurs, dans d'autres quartiers. Ainsi à Zoé-Bruno les cours de Maïga et de Mamadou rassemblent des constructions en panneaux et en parpaings de ciment, comme celles de Gossé, Moussa, Brou, à Vridi-Canal et à Zimbabwe.

Pour le toit, la tôle ondulée reste le matériau le plus prisé ; on la trouve dans 95% des constructions. Le fibrociment (2%), le papo (1%), le papier plastique et autres carton et contre-plaqué représentent en tout 5%. Le papo, un assemblage de feuilles de palmier raphia, est utilisé surtout pour les constructions en banco. Les panneaux et les toits sont étanchés à l'aide de papiers. De larges bandes drapent les panneaux à l'extérieur ; elles sont fixées à l'aide de capsules de bouteilles clouées contre le "mur". Sur les toits, de simples morceaux de bois, de vieilles caisses et autres objets hors d'usage, suffisamment lourds, servent à le fixer. Cette précaution, le besoin de calfeutrer les "murs" et les toits, s'explique par la vétusté des matériaux utilisés. Si les panneaux procèdent d'une production artisanale, les tôles, rarement neuves, sont généralement de deuxième main, en tout cas d'occasion ou de récupération.

Le sol des habitations est cimenté dans plus de 63% des constructions. Il n'est l'objet d'aucun aménagement dans 14,7% des bâtiments, et dans les autres cas, 22,3%, le sol est en terre compacte. Dépôt III-IV, remarquable par sa proportion relativement importante de constructions en dur, se distingue des sept autres quartiers de notre échantillon à ce niveau : 98% des constructions ont leur sol cimenté. A l'opposé, à Zimbabwe, quartier quasi exclusivement construit en baraques, moins de la moitié (43,8%) sont des bâtiments dotés d'une chape en ciment ; le sol n'est pas aménagé dans près de 56% des habitations. Entre ces deux extrêmes, viennent tous les autres quartiers : les cases de Gobélé ou de Blingué ont des sols en terre compacte ou en ciment, les baraques de Washington des chapes en ciment ou des parterres de terre. A Zimbabwe et à Vridi-Canal, l'on se contente de tenir le sable propre, sans autres forme d'aménagement intérieur. A Zoé-Bruno, 32,3% des propriétaires n'ont investi ni dans l'aménagement de chape de ciment, ni de terre, les gravats utilisés lors du remblai des parcelles restent les éléments d'aménagement du sol à l'intérieur des constructions.

Le succès du ciment de clinker, l'un des vecteurs de la modernisation de l'habitat, est indiscutable. Son expansion s'explique par la précarité des matériaux utilisés, comme en témoigne la consommation généralisée de parpaing de ciment. Ici, il sert à construire les fondations, sur lesquelles reposent les baraques : généralement une à deux rangées de parpaings de 15 ou 20 kg. Dans certains cas, notamment ceux des baraques construites à même le sol, sans fondation, une ou deux rangées de parpaings ceinturent les panneaux par le bas. Celles-ci font office de masse d'usure, elles empêchent l'infiltration des eaux pluviales, retardent l'altération des planches par le contact au sol, et évitent ainsi le délabrement des bâtisses.

De quoi procède ce "succès" du bois, du banco, alors que dans les mêmes conditions d'illégalité foncière, d'autres quartiers, tel Ayakro, à Yopougon ou Sagbé, à Abobo sont construits en parpaing de ciment ?

2 - Construire en bois ou en banco : éléments du choix

Pour comprendre cette situation, il faut revenir d'abord à l'origine de la propriété foncière et aux conditions d'accès au sol, sans négliger l'échelle des revenus dont relèvent les promoteurs de baraques.

- La "place" n'est pas à nous.

L'accès aux parcelles dans l'habitat précaire, nous l'avons vu, procèdent de plusieurs formes (libre installation, achat, don). Cette diversité contraste avec la situation en vigueur dans les lotissements non officiels, où l'achat reste l'unique forme d'accès au sol. Dans les quartiers précaires en effet, les vendeurs ou les donateurs n'ont pas la légitimité dont jouissent les propriétaires coutumiers autochtones ou "para-autochtones" ; et qui les autorise à engager des opérations de lotissement, même illégales, comme celles multipliées par les Ebrié ou les Akyé dans les secteurs périphériques de l'agglomération (15). Ce manque de légitimité confère aux actes des producteurs-distributeurs un caractère fragile. Ceux-ci le savent, et beaucoup parmi eux recommandent à leur clientèle de renoncer à l'utilisation de matériaux définitifs, sous peine d'exposer les quartiers à la menace des autorités. Ces consignes ont valeur de règlements, comme en témoigne l'importance des bâtisses en bois, ou encore ces analyses largement partagées par la majorité des promoteurs.

Kaboré reconnaît que *"les maisons en bois sont plus chères que les maisons en dur ; mais le terrain ne nous appartient pas, on n'a aucun papier de la mairie ou du gouvernement, alors on ne peut pas construire en dur, on construit en bois (...). Si on nous chasse d'ici, je peux prendre mes bois pour aller m'installer ailleurs ; ce qui n'est pas possible avec les maisons en briques : tu perds beaucoup, à*

15 Cazamajor Ph. 1981 ; Haeringer Ph. 1967, 1984 ; Yapi-Diahou, 1981, 1985, 1991.

part les tôles et le bois que tu peux ramasser pour aller ailleurs".

A Adjamé Compensation, Raogo ne regrette pas d'avoir construit en planches. Il se souvient des nuits passées à la belle étoile, lorsqu'il n'avait pu sauver aucun composant de sa case en banco, au toit recouvert de papos, pour improviser un abri, après le passage des bulldozers de la SETU. Depuis ce temps, Raogo a été déguerpi deux fois, et chaque nouvelle installation est une réutilisation des panneaux des tôles et autres composants qu'il a rapidement démontés.

Par exemple Pierre Digbeu a catégoriquement rejeté les planches en bois, car la mise en oeuvre de celle-ci est aussi coûteuse que la "brique", avec des risques d'incendie plus grands. Il a des moyens pour construire en parpaing de ciment, néanmoins il a préféré investir dans une maison en banco. Certes, *"le banco n'est pas le choix définitif, mais "il présente l'allure d'une maison en brique quand on "cache" le banco avec de l'enduit de ciment" : d'une consistance plus solide, il est moins précaire et résiste davantage au feu que les panneaux en bois"*. En outre les préoccupations sécuritaires, son choix est dicté par les incertitudes qui planent sur le devenir du quartier, celui-ci pouvant être démoli par décision du gouvernement à tout moment.

Diomandé lui, a construit en banco par *"défaut de moyens" (financiers) pour investir dans un bâtiment tout en parpaings de ciment. Depuis Gobélé, il a toujours connu ce type de maison. Le banco peut durer longtemps, à condition de changer les papos de couverture de temps en temps ; ce qui n'est pas le cas avec les maisons en bois qui donnent trop de travail"*. Cette explication du rejet du bois est explicitée par Coulibaly qui vient de reconstruire en parpaing de ciment : *"la maison en briques" est synonyme de tranquillité surtout en saison des pluies : l'eau ne rentre plus dans la maison, on n'a plus besoin de faire des réparations, plus de panneau à calfeutrer, de tapis à changer"*.

De même que le recul des constructions procédant d'un assemblage des matériaux traditionnels, le succès des planches en bois et sa généralisation, est une conséquence de l'intervention vigoureuse de l'Etat, dans le domaine du foncier et la tenure. A Washington, par exemple, les premières maisons en panneaux de bois ont fait leur apparition, en 1972-1973, au moment de la création du quartier des Deux-Plateaux. Jusque-là, toutes les constructions étaient en banco. Elles seront progressivement démolies par la SETU, lors des lotissements créant les Deux Plateaux. Pour les populations expulsées, il fallait parer au plus urgent, et d'après N'guessan victime de cette opération, seules les constructions en planches, répondaient à cette situation. N'dri, l'un des premiers utilisateurs de ce matériau à Washington se souvient des difficultés d'approvisionnement, à cette période, car il n'y avait pas de fabricants dans le secteur, d'où *"on est allé jusqu'à Marcory, pour chercher des panneaux tout prêts"*.

En définitive, sans rejeter ou minimiser le "manque de moyen" financier, c'est sur les contraintes liées au sol, en particulier la précarité du statut foncier qu'il conviendrait d'insister comme élément déterminant dans le choix des matériaux de construction.

- Anticiper sur la régularisation.

Ceux qui construisent en dur mesurent l'importance des risques qu'ils prennent ainsi. Loukou a cependant *"préféré construire en parpaing de ciment, sans attendre l'autorisation préalable des pouvoirs publics. Comme ses voisins Traoré et Yao qu'il a imités, en construisant en "dur", Loukou, rejoint d'autres promoteurs qui considèrent la mise en oeuvre des baraques aussi coûteuses que les maisons en briques. Mais sa motivation essentielle est d'afficher par ce type de construction, leur adhésion aux normes de l'habitat moderne ; ce qui peut faciliter la légalisation du quartier, car plus proche du modèle prôné par l'Etat"*. En fait tous parient sur un

effet persuasif de ce modèle, qui pourrait faire changer les pouvoirs publics d'attitude (16).

A Vridi-Canal, à Zoé-Bruno et à Washington, les constructions en dur sont récentes et elles ne sont ni plus ni moins un moyen de pression sur les pouvoirs publics, qui prônent le développement des constructions en dur. La topographie et la nature du sol influent dans beaucoup de cas, sur le choix des matériaux de construction. Ainsi à Blingué, le relief accidenté et les épaisseurs de latérite sont exploités par les constructeurs qui élèvent alors des maisons en banco : ici Bloc II est à plus de 90% construit en banco. Si cette explication vaut également pour la solide implantation du banco à Gobélé, il faudrait y ajouter l'ancienneté du quartier et surtout son origine rurale. Mais ces atouts n'ont pu être exploités, que doublés du souci des promoteurs de comprimer les coûts de construction. Car ici, plus qu'ailleurs, il peut être permis de parler d'auto-construction, nous y reviendrons. Dépôt III-IV, ne jouit pas des mêmes atouts naturels que les deux précédents quartiers. Ici, le succès du banco, tient à des choix individuels de la part des investisseurs. Dans ce quartier, contrairement aux deux cités plus haut, la terre du banco est importée de l'extérieur ; les intéressés évitant par précaution, de creuser le sol pour y extraire la latérite.

Ces contraintes foncières et topographiques, qui influent sur les choix de matériaux induisent-elles des formes particulières d'organisation du bâti sur les parcelles ?

16 Cette tactique rappelle celle de Zoé-Bruno, qui lui avait joué la carte du sport en 1983, pour faire le quartier du même nom, la plaque "tournante" de la boxe dans la commune de Koumassi (Voir Yapi-Diahou, 1985 op. cit.).

3 - La reproduction du modèle de la cour

L'habitat précaire reste un habitat en rez-de-chaussée ; il n'y a aucun immeuble. Les acquéreurs ont adopté, sinon reproduit, le modèle de la cour multilocative : les bâtiments compartimentés en logements, épousent les pourtours de la parcelle, souvent les quatre ; les commodités, c'est-à-dire WC, douches et cuisines, épousent le quatrième côté ; l'ensemble isole un espace libre, la fameuse cour commune où se déroulent certaines activités domestiques des ménagères.

La géométrie de la cour (et la disposition des bâtiments) est influencée par les structures familiales dans certains cas, dans d'autres par les disponibilités monétaires, au moment de l'acquisition du terrain : elle est fonction de l'espace disponible, autrement dit, de la taille de la parcelle. La cour de Maïga, à Zoé-Bruno, est une concession classique, de forme rectangulaire, elle présente une structure semblable à celle des frères Ahonzo. Mais à Blingué la cour de Moumouni rappelle, par sa forme circulaire, les concessions familiales des campagnes mossi du Burkina Faso : les cases sont disposées aux quatre coins de la parcelle, chacune hébergeant un des cinq frères cadets du Patriarche. La structure de la famille et l'étendue de celle-ci sont deux éléments de l'organisation de l'habitat et sa densification sur les parcelles. On ajoute une baraque quand arrive un autre membre de la famille, par exemple un petit frère, une nouvelle épouse. A Adjamé Compensation, Diko a dû implanter un bâtiment supplémentaire, deux pièces, pour garantir de meilleures conditions de séjour à sa belle soeur et aux trois petits frères à charge. Jusqu'à l'accueil de ces derniers, Alidou son épouse et leurs cinq enfants se contentaient d'une baraque deux entrées-coucher.

A Gobélé, la parcelle de Dohba ne compte qu'une case de trois pièces : il n'y a plus d'espace pour de nouveaux bâtiments. A Blingué, Soumaïla a construit une concession monofamiliale, mais il reste un cas presque isolé. A Dépôt III-IV, la cour du "vieux" Victor Aman est réduite à une baraque de 24 m² d'emprise, sur une parcelle dont la taille ne dépasse pas les 30 m². Victor est "coincé", car tout projet pour accroître son parc implique l'acquisition de nouvelles parcelles, et pour cela il devra désormais négocier aux conditions du marché "informel" des terrains.

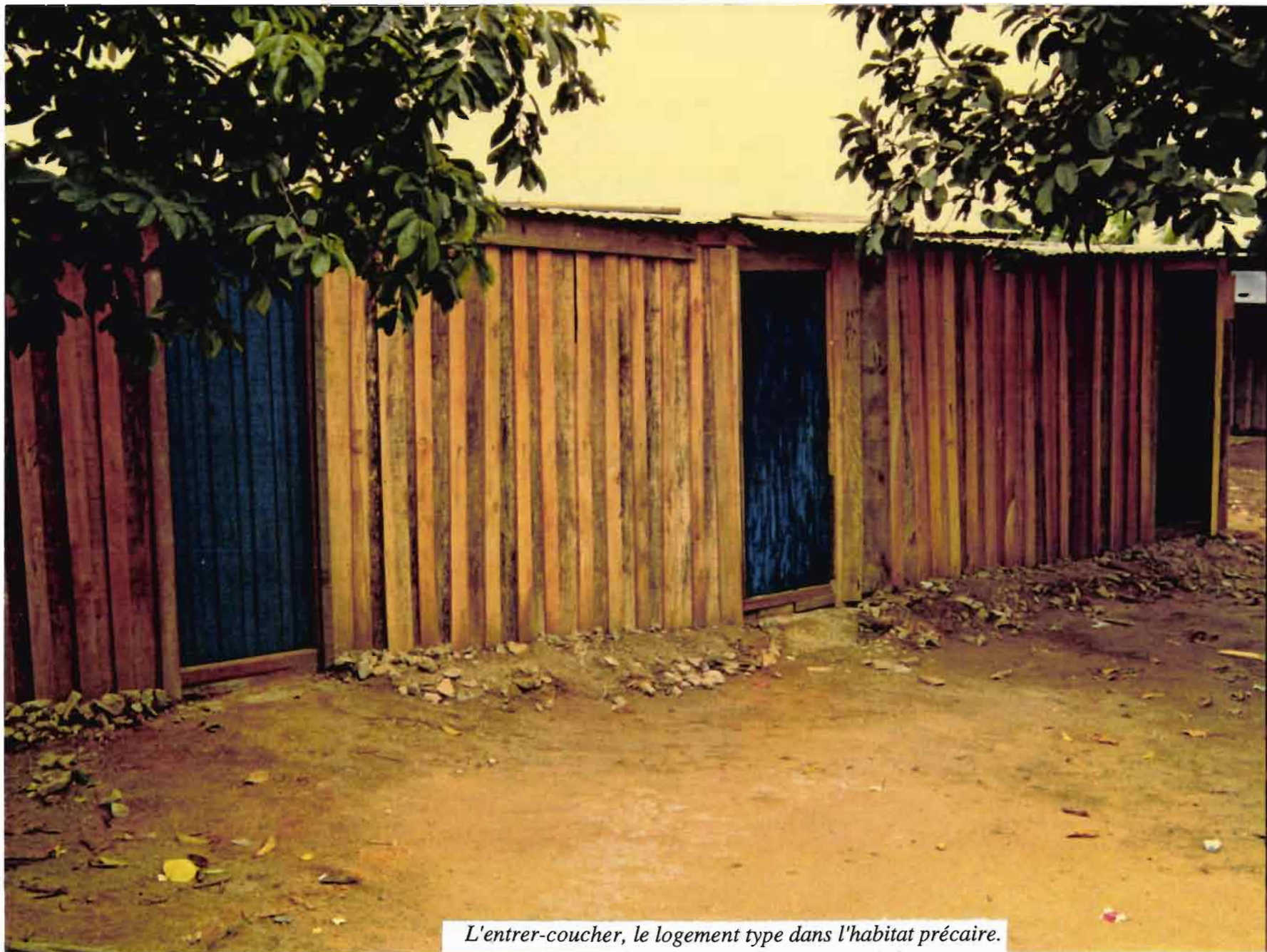
- La planète de "l'entrer-coucher".

Les logements appréhendés par leur taille, "l'entrer-coucher", peut-être défini comme le logement-type dans l'habitat précaire. Celui-ci consiste en une pièce unique, de 9 à 12 m² de surface habitable, sans anti-chambre (17). 78% des logements correspondant au parc des 500 propriétaires enquêtés, sont des entrer-coucher; et si 22% sont de taille supérieure, aucun ne dépasse quatre pièces.

Dans les quartiers précaires de Koumassi Nord-Est les logements d'une pièce représentent près de 72% du parc contre 22,4% pour ceux de 2 pièces ; les logements de 3 pièces ou plus, représentant 5,7% du parc recensé. Au quartier "Divo", 9 logements sur 10 sont des "entrer-coucher", et si 5,2% des logements ont 2 pièces ceux de 3 pièces ou plus ne représentent que 1,6% du parc de baraques. A Yopougon et à Attiécoubé, les "entrer-coucher" représentent 87% du parc de l'habitat sommaire selon les résultats d'une enquête récente sur les loyers libres (AUA, 1991).

Les logements de deux pièces ou plus, sont des constructions en banco ou en parpaing de ciment, alors que l'entrer-coucher est caractéristique des baraques, surtout s'agissant de celles procédant de l'assemblage de panneaux

17 Il est directement accessible de la cour ; un rideau est généralement accroché à la porte, qui permet de garder à la pièce-logement son caractère individuel et intime.



L'entrer-coucher, le logement type dans l'habitat précaire.

préfabriqués.

Le modèle de la cour et l'entrer-coucher restent donc la norme, s'agissant de la structuration du bâti sur la parcelle et du type de logement. On note en revanche des évolutions, au niveau des types d'habitat, définis d'après les matériaux et les techniques de mise en oeuvre.

- WC, douche et cuisine : des commodités réduites à la portion congrue.

Si l'on entend le terme habitat au sens large, désignant non seulement la nature du bâti mais aussi la qualité des infrastructures et des équipements des quartiers et des logements, il faut alors convenir que la ville des baraques n'assure que partiellement la fonction d'habitat. Le sous-équipement des cours est général, de même que celui des quartiers.

Les commodités de WC, douche, cuisine, et espace de vie, ici la cour (18) qui confèrent (19) au logement son confort et sa valeur, ne relèvent pas de l'ordre des priorités pour la majorité des promoteurs. Leur construction, est toujours différée, intervenant plus tard, après l'occupation des maisons. Tinga a attendu près de dix-huit mois, après son installation, avant de doter sa cour (cinq logements) de deux WC et d'un hangar, qui fait office de cuisine. Malgré ce décalage Tinga est de la catégorie des propriétaires garantissant de meilleures conditions de logement aux occupants de leurs cours.

Précision avant de poursuivre en quoi consistent ces

18 * SEMA : *Etude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan*. Rapport n° 4, 1963.

* BCEOM-BNETD : *Projet de développement urbain*. Rapport n° 4 ; *politique de l'habitat et de promotion foncière* ; Abidjan, 1974.

19 Ces éléments rentrent en ligne de compte parmi les nombreux critères de classification des logements dans un niveau de standing défini. C'est ce qu'ont fait la SEMA (1963), et le groupement BNETD-BCEOM (1973)

commodités. La douchière est généralement une cabane à ciel ouvert, aménagée avec des morceaux de tôles, bidons et planches de rebut, des matériaux qui généralement ne peuvent servir à aucun autre usage en raison de leur état de décomposition avancée. Le WC est une fosse plus ou moins profonde ; il est isolé par une cabane construite selon le même principe que la douchière et avec le même matériau. La cuisine, quand le propriétaire y a songé, consiste en un abri très sommaire, le plus souvent un hangar d'un à deux mètres carrés. Quelques feuilles de tôle posées contre deux chevrons, parent le vent et protègent ainsi les flammes nécessaires à la cuisson des repas. Voyons d'abord la situation générale des commodités, avant d'analyser les conditions de leur utilisation.

D'après les résultats de nos enquêtes, la douche est la commodité à laquelle la majorité des propriétaires ont songé ; 90,4% des cours enquêtées en sont pourvues. Dans tous les quartiers, les taux d'équipement en douche varient de 100% à Adjamé Compensation à 78% à Blingué ; ceux de la desserte en WC varient de 91% à Gobélé, quartier mieux doté, à 23% seulement à Zimbabwe, moins bien loti.

TABLEAU N° 18 : LES ELEMENTS DU CONFORT DANS LES CONCESSIONS SELON LES QUARTIERS (500 PROPRIETAIRES, 1987).

!	!	DOUCHE !	WC	!	CUISINE !	!
!	!	-----!	-----!	!	-----!	!
!	QUARTIER	!	%	!	%	!
!	-----!	!	-----!	!	-----!	!
!	Blingué	!	78	!	44	!
!	Gobélé	!	94	!	91	!
!	Adjamé Comp.	!	100	!	82	!
!	Washington	!	92,5	!	77,5	!
!	Dépôt III-IV	!	80	!	69	!
!	Zoé-Bruno	!	94	!	60	!
!	Vridi-Canal	!	95	!	65	!
!	Zimbabwe	!	88	!	23	!
!	-----!	!	-----!	!	-----!	!
!	TOTAL %	!	90,4	!	66,6	!
!	-----!	!	-----!	!	-----!	!

Pour la cuisine, à deux exceptions près, constituées par Zoé-Bruno et Dépôt III-IV, on retrouve la même tendance. Ainsi, moins de la moitié des cours de Blingué ont une cuisine, à peine le quart des cours visitées à Zimbabwe en sont dotées. De toutes ces concentrations, Gobélé se dégage comme celle qui offre un meilleur cadre de logement : plus de 90% de concessions dotées d'un WC, d'une douche et 86% d'un coin cuisine. A Adjamé Compensation le niveau d'équipement des cours est presque comparable à celui de Gobélé, s'agissant des commodités : toutes les cours ont la douche, 82% ont le WC, et 73% un coin cuisine (20).

Deux éléments contribuent à forcer les attitudes face à la question des commodités : la nature des sols des sites occupés et le statut foncier. Ainsi, les faibles proportions de concessions équipées en WC se rencontrent dans les quartiers constitués sur un socle sableux, fluvio-lagunaire (Zimbabwe, Zoé-Bruno, Blingué) où les affleurements de la nappe phréatique rendent difficile l'aménagement de fosses, surtout en l'absence d'une véritable technique de maîtrise des sites. Dans les autres quartiers au contraire, l'éloignement des plans d'eau lagunaire, et la profondeur de la nappe, facilitent le forage de puits, ainsi que l'aménagement de fosse d'évacuation, sans provoquer des inondations ou la souillure de cette dernière. D'où la proportion relativement importante de cours dotées de WC à Gobélé, à Adjamé Compensation, à Washington, et à Dépôt III-IV (21).

Si l'on part de l'idée que ces commodités (comme tous les biens d'ailleurs) ne sont utiles que par l'exploitation que les habitants peuvent en faire, il importe de s'arrêter à l'échelle des concessions qui en sont pourvues, sur le nombre de WC, douchières et cuisines mis à la disposition des résidents, ainsi que les conditions d'accès. Dans des concessions, le nombre de WC, douches et cuisines ne

20 D'après les observations faites sur le terrain lors de l'enquête, la présence des équipements de commodités ne semble pas être liée, à priori, au statut de résident des propriétaires.

21 AURA : Plan d'aménagement d'Abidjan, Rapport Justificatif, mai 1969.

dépasse pas l'unité, à quelques exceptions près, dans certains quartiers. Seuls les propriétaires de Vridi-Canal semblent avoir consenti des efforts pour mieux doter leur concession. Ici, si 88% des cours sont équipées en WC, 12% d'entre-eux en ont plus d'un ; 33,2% ont plus d'une douche et 12,3% ont plus d'un coin cuisine (22).

TABLEAU N° 19 : REPARTITION DES CONCESSIONS SELON LE NOMBRE DE WC, DOUCHIERES ET CUISINE PAR COUR.

	WC			DOUCHE			CUISINE		
QUARTIERS	1	2	et +	1	2	et +	1	2	et +
Blingué	91	9		97	3		100	-	
Gobélé	98	2		98	2		100	-	
Adjamé Ebrilé	100	-		99	1		100	-	
Washington	100	-		99	1		100	-	
Dép. III-IV	98	2		98	2		97	3	
Zoé-Bruno	93	7		88	12		100	-	
Vridi-Canal	88	12		67	33		88	12	
Zimbabwe	71	29		87	13		94	6	
TOTAL	97	3		90	10		99	1	

22 Lorsqu'il y a plus d'un WC ou d'une douche, le plus souvent, le propriétaire en exploite un, tout seul ou avec sa famille, laissant aux autres membres de la cour, l'usage des éléments restants. Les autres résidents n'ont pas d'autre choix que l'utilisation en commun, de ces commodités. Cette pratique des propriétaires n'est pas spécifique à ces quartiers. On la rencontre dans les quartiers officiellement lotis voir Destouches P. : *l'habitat à Abidjan l'exemple d'Adjamé Cocody*, ORSTOM Petit Bassam 1975 ; BCET : *suivi du PDU 1*, novembre 1982.

TABLEAU N° 20 : LES MODALITES D'EXPLOITATION DES WC, DOUCHIERES ET CUISINES (500 PROPRIETAIRES, 1987).

! Exploitation !	WC			DOUCHE			CUISINE		
! QUARTIERS	! Ind	! Com	! Tot	! Ind	! Com	! Tot	! Ind	! Com	! Tot
! Blingué	! 4	! 18	! 22	! 6	! 33	! 39	! 11	! 13	! 24
! Gobélé	! 13	! 49	! 62	! 14	! 50	! 64	! 15	! 38	! 53
! Adjamé Ebrlé	! 1	! 48	! 49	! 2	! 50	! 52	! 6	! 32	! 38
! Washington	! 8	! 54	! 62	! 9	! 65	! 74	! 8	! 41	! 49
! Dép. III-IV	! 8	! 37	! 45	! 17	! 35	! 52	! 7	! 23	! 30
! Zoé-Bruno	! 1	! 29	! 30	! 1	! 46	! 47	! 5	! 15	! 20
! Vridi-Canal	! 9	! 40	! 49	! 11	! 60	! 71	! 12	! 45	! 57
! Zimbabwe	! 1	! 13	! 14	! 2	! 51	! 53	! 3	! 32	! 35
! TOTAL	! 45	! 288	! 333	! 62	! 390	! 452	! 67	! 239	! 306
! %	! 14	! 86,5	! 100	! 13,7	! 86,3	! 100	! 22	! 78	! 100

Il en résulte l'exploitation, en commun de toutes ces commodités : 85,6% des WC sont ainsi exploités, pour la douche et la cuisine ces proportions sont de 86,3% et 78%. Le sous-équipement des cours semble nette, si l'on se réfère au nombre de logements correspondant à ces commodités, car dans tous les domaines considérés, les rapports sont inférieurs à l'unité. Aussi, face à ce sous-équipement, la solution consiste, pour la majorité des bidonvillois, à ériger les espaces vacants au coeur des quartiers, les décharges, les bords de lagune, les plages et autres espaces publics en de véritables WC publics : "on va des fois sur la route", "derrière les maisons quelquefois", "on se débrouille aussi au bord de la lagune" répondent de nombreux habitants surtout dans les quartiers méridionaux (23).

La confection des repas fait également appel à la débrouillardise des femmes, en raison du nombre limité des locaux, mais aussi et

23 Dubresson A. : *Zones industrielles d'Abidjan : notes et principaux documents de l'enquête sur 250 salariés africains*. Centre ORSTOM de Petit Bassam, 1984, 92 p.

surtout en raison de la structure peu élaborée de ce que l'on s'accorde à appeler cuisine ici, par simple commodité. En effet, la cuisine définie comme espace aménagé et équipé, affecté à la confection des repas, est à proprement dit inexistante, sinon rarissime. Là où cet abri est inexistant, les ménagères se débrouillent "devant la maison", c'est à dire devant l'entrée de la chambre. C'est aussi "devant la maison" que se déroule la journée des femmes quand elles ne sont pas vendeuses de quelque produit au marché. Les conditions d'accès sont déterminées par un autre élément, la localisation des commodités par rapport aux concessions.

- La localisation des éléments des commodités.

Caractéristiques du système de la cour, les commodités WC et douchières ne sont pas intégrées au logement. Elles sont refoulées dans des bâtiments annexes, au sein de la concession, comme dans "l'habitat des cours" (24).

TABLEAU N°21 : LA LOCALISATION DES ELEMENTS DE CONFORT.

QUARTIER	WC		DOUCHE		CUISINE	
	Hors conces.	Dans conces.	Hors conces.	Dans conces.	Hors conces.	Dans conces.
Blingué	16	6	24	15	-	24
Gobélé	46	16	43	21	-	53
Adj. E. Comp.	36	13	34	18	2	36
Washington	48	14	52	22	-	49
Dépôt III-IV	2	42	3	49	-	30
Zoé-Bruno	13	17	20	27	-	20
Vridi-Canal	23	26	24	47	2	55
Zimbabwe	14	-	27	26	1	34
TOTAL	198	135	227	225	5	301
%	59,4	40,6	50,2	49,8	2,0	98,0

24 Il n'est pas rare que les WC et douches soient abrités dans des cabanes à ciel ouvert, confectionnées avec des matériaux de fortune.



WC et douches, des abris sommaires à l'extérieur des concessions.



WC et douches sous les lignes à haute tension.

Aucun propriétaire n'a révélé avoir intégré les sanitaires au logement. Cependant la cuisine reste ici, la seule commodité que le système de la cour intègre dans la concession. Les WC et les douches sont installés aussi bien dans l'enceinte des concessions qu'à l'extérieur de celles-ci. Près de 60% des WC sont externes ; mais il y a presque autant de douches à l'intérieur (49,8%) qu'à l'extérieur (50,2%).

Les WC hors concession sont plus nombreux partout, sauf à Dépôt III-IV. La situation de ce quartier pourrait s'expliquer par le caractère plus élaboré et plus achevé de l'habitat, qui est proche de celui des lotissements réalisés ou autorisés par l'Etat. Par ailleurs, la qualité du site facilite cette intégration des WC dans les concessions, sans causer des désagréments aux habitants (25). A l'opposé de ce quartier, à Zimbabwe, tous les WC déclarés sont situés à l'extérieur des concessions. Le site sablonneux et la faible profondeur de la nappe sont à l'origine de cette situation. Il en résulte une prolifération de WC sur pilotis le long du front lagunaire comme à Zoé-Bruno, aggravant les conditions d'hygiène dans les zones considérées.

Comment expliquer le peu de soin accordé aux commodités d'une part, et l'adoption presque généralisée de l'entrer-coucher ?

- Le processus de la mise en valeur de parcelles.

La mise en valeur de la parcelle commence généralement par l'implantation d'une maison unique. A ce stade, quatre panneaux suffisent ; la taille de la maison étant limitée à une pièce, au plus deux (26). Elle est ensuite agrandie par ajout de pièces successives de part et d'autre du noyau d'origine, en fonction des

25 Devrait-on y lire les signes d'une occupation qui s'annoncerait durable, définitive.

26 destinée en général au propriétaire et à sa famille

surfaces de terrain disponible. Le propriétaire se contente alors d'accoler des panneaux supplémentaires, par exemple trois, six, neuf selon le nombre de pièces visées : on passe ainsi à un bâtiment de deux à trois pièces, voire plus. La cour est construite par l'implantation de nouveaux bâtiments perpendiculaires ou parallèles à ceux déjà existants. Mais les constructions nouvelles sont parfois indépendantes, isolées des premières. Cette pratique suppose une disponibilité financière conséquente. Elle est observée par les propriétaires, lorsque les matériaux et donc les techniques de construction utilisés initialement changent.

Les délais de mise en valeur des parcelles sont dans l'ensemble courts, comparés à ceux observés sur les lotissements étatiques ou privés. Ils n'excèdent pas trois mois, même pour les parcelles nécessitant un remblaiement. A Blingué par exemple, 43% des propriétaires enquêtés ont commencé à construire environ deux semaines après avoir obtenu leur parcelle, 41,6% ont attendu au plus un mois, et les autres, soit 16,4% ont entrepris cette mise en valeur tard, mais aucun d'eux n'a atteint ou dépassé trois mois. Cet empressement à la mise en valeur est encore plus nette à Zoé-Bruno, malgré l'impératif du remblaiement : plus de 88% des propriétaires ont construit un mois après l'accès à la parcelle et aucune de celle-ci n'est demeurée vacante plus de deux mois, après qu'elle ait été attribuée. Si la mise en valeur rapide des terrains concerne ceux acquis depuis dix à quinze ans, cette rapidité affecte des proportions encore plus élevées de terrains si l'on considère les installations de moins de cinq ans. Cette attitude des attributaires est liée aux circonstances et aux conditions qui président à l'accès au sol. La plupart des acquisitions, faut-il le rappeler, interviennent sous le signe de l'urgence, après un déguerpissement, une embauche, une expulsion (Cf. infra). Le déguerpi ou l'expulsé qui se trouvent sans abri, ne peuvent attendre longtemps. Sur ces considérations se sont greffées, depuis un quinzaine d'années, les pressions sur le marché foncier d'une part, la crise exacerbée du logement (y compris dans les zones non planifiées d'habitat

précaire), d'autre part. De sorte que toute "place" vacante, c'est-à-dire non construite, est rapidement récupérée, selon les cas par les chefs de terre au profit d'autres candidats. Quelquefois ces places sont librement investies par des citadins à la manière des favellados latino-américains, surtout à Yopougon. A Zoé-Bruno, dès qu'elle a trouvé une "place", Jacqueline Yourou s'est dépêchée d'y installer, le surlendemain, quatre panneaux, fondant ainsi le noyau de base d'une concession de neuf entrer-coucher, réparties dans deux bâtiments. Pourquoi une telle précipitation ? *"Si après avoir trouvé la place, tu attends, ne serait-ce qu'une semaine, sans te manifester en stockant des panneaux ou des briques, les gens vont te la prendre"*. A Washington, N'cho a *"perdu à deux reprises la place que lui avait trouvée le chef, pour avoir tardé à construire"*. Maintenant il prévient et conseille les nouveaux venus *de construire vite, aux risques de perdre la place et l'argent "donné" pour l'avoir. Victime une première fois, dès le lendemain de la seconde attribution d'une place, il a mis ses panneaux, et en quatre jours, ses 80 m² étaient construits en baraques.*

L'attitude de l'Etat à l'égard de l'habitat précaire participe à l'explication des accélérations que manifestent les détenteurs de "places" dans la construction de celles-ci. En effet, dans les opérations de démolition les constructions les plus exposées sont soit inachevées ou inhabitées ; celles qui sont occupées sont généralement épargnées (Cf. infra). A cela s'ajoute le fait que les parcelles de recasement sont attribuées aux seuls propriétaires dont les constructions ont été préalablement identifiées. Une troisième explication tient à la pression sur les marchés du foncier et du logement locatif, y compris dans les zones d'habitat précaire. D'où l'objectif d'amortir l'investissement le plus rapidement, tout en l'épargnant des menaces de démolition.

Ce dernier objectif explique que les constructions soient réalisées dans des délais records, en moyenne un à trois jours pour une baraque d'une pièce. Plusieurs unités d'habitation peuvent ainsi être livrées quotidiennement ; ce

délai varie de un à trois mois pour une case en banco ou un bâtiment en dur. Par ailleurs les interruptions de travaux sont quasi inexistantes, surtout s'agissant des baraques en panneaux préfabriqués. Lorsqu'elles sont observées, elles ne durent jamais plus de deux mois, d'après une majorité de propriétaires. Ce mouvement d'accélération du rythme des constructions est relativement récent, puisque datant de la deuxième moitié des années soixante dix. Trois éléments d'explication peuvent être avancés, qui nous renvoient au mécanisme de construction ou au procès de la promotion des baraques.

IV - LE PROCES DE LA PRODUCTION DES BARAQUES

Contrairement à une idée longtemps soutenue, construire une baraque en ville n'est pas une simple opération "d'autoconstruction" par des populations en quête "d'abri" et démunies de toutes ressources, s'improvisant pour la circonstance maçons, charpentiers, menuisiers, bref "autoconstructeurs". Il s'agit bien au contraire d'une opération complexe, dont la réalisation voit l'association d'une multiplicité d'acteurs, animateurs du système socio-économique urbain.

1 - Un habitat mis en oeuvre par les tâcherons

De même qu'il acquiert la "place", auprès d'un "détenteur" terrien, le promoteur achète panneaux, bois, parpaings, chevrons, tôles, terre, ciment, sable, papo et autres éléments auprès de fabricants ou marchands spécialisés : 100% des propriétaires sont dans cette situation de dépendance, à l'égard de ces professionnels ; ceux-ci étant en majorité des artisans, producteurs ou commerçants. Le maçon, ou le menuisier qui assembleront ces matériaux sont aussi indispensables

au promoteur. Le charretier transporteur des panneaux, des parpaings, du sable ou des tôles, est tout aussi incontournable, étant donné l'inexistence de voirie : c'est la division extrême de l'effort constructif. On peut parler d'un procès dans lequel interviennent des agents relevant de différents corps de métiers et de compétences diverses. Canel et Girard parlent à juste titre, "d'auto promotion" du logement par la filière artisanale, une filière dont les pauvres n'ont pas le monopole (27). D'après nos enquêtes, aucun "constructeur" n'a fait appel à une entreprise, notamment moderne. Peu de propriétaires ont pris part directement aux tâches de construction sur les chantiers. Près des deux tiers se sont adressés plutôt à des artisans, tâcherons rémunérés (65%), 13% ont fait appel à des parents ou à des amis, et 22% ont construit avec l'utilisation simultanée de la main-d'oeuvre familiale et de professionnels extra-familiaux qui sont rémunérés. Ces performances peuvent être expliquées, en partie, par le mode de production, basé sur la division des tâches et des charges dans le processus. Cette division permet une disponibilité permanente de matériaux, quelle que soit leur nature, d'où une sécurité d'approvisionnement, qui n'est pas étrangère aux évolutions des rythmes de construction. Toutes les baraques qui, hier, étaient construites avec des planches de récupération, réunies au gré des opportunités, procèdent aujourd'hui de simples assemblages de panneaux préfabriqués (Cf. infra). Tous ceux qui construisent en banco n'ont ni les qualifications requises, ni la maîtrise du temps nécessaire, et ils doivent faire appel à des spécialistes de l'extraction, lesquels sont relayés par des tâcherons "*bancoteurs*" pour la mise en oeuvre.

Le mode de production du cadre bâti tel que décrit à Douala et à Kinshasa ou à Abidjan est suivi par les acquéreurs-promoteurs ici : dissociation entre la fonction de maître d'ouvrage remplie par le propriétaire et celle de constructeur. L'acte de construction est l'affaire de tâcherons, en particulier des

27 Voir Canel P. et Girard C., 1988, op. cit.

menuisiers, des maçons et des spécialistes du banco, c'est-à-dire d'artisans rémunérés selon un montant et des modalités qui sont négociées avec le propriétaire de la "place" à construire (28).

Nous allons examiner maintenant les implications de ce mode d'organisation de la production des baraques. Avant d'aborder les sources de financement, voyons à l'aide de quelques exemples, l'évolution des coûts de construction des baraques.

2 - Devis de chantiers

Les données qui suivent sont le résultat d'un long exercice de restitution, la plupart des enquêtés ne tenant aucune comptabilité des dépenses de construction. Assujettis à divers facteurs, ces coûts de construction évoluent dans le temps ; ils varient selon la nature des matériaux de construction adoptés.

Devis estimatif (en F CFA) du coût de construction d'une cour en bois, en 1974, au quartier Zoé-Bruno.

Aménagement du terrain :	
7 voyages de terre à 6 000 F le voyage -	42 000
3 voyages de sable à 6 000 F le voyage -	18 000
Matériaux de construction	
6 voyages de bois à 4 500 F le voyage -	27 000
26 paquets de ciment à 350 F le paquets -	9 100
tôle 11 X 13 X 450 F -	64 350
13 portes à 600 F la porte -	7 800
pointes -	3 000
clefs 13 X 350 -	4 550
pommelles -	3 900
Main-d'oeuvre	
manoeuvres pour soulever les maisons:	8 000
maçon :	15 000
divers :	10 000

28 Abidjan côté cour, Titecat, 1988, Yapi-Diahou, 1990.

En 1974 Bessango a dépensé 179 700 F CFA, les charges foncières comprises, pour construire les 13 "portes" que compte sa cour, soit un coût unitaire de 13 825 F CFA la porte. Mais ce prix de revient aurait été plus élevé, si sa qualité de menuisier ne lui avait permis d'économiser la rémunération de ce professionnel, ainsi que l'acquisition du bois à des conditions préférentielles. Bessango a financé toutes ses réalisations grâce à son épargne personnelle et à une aide de 15 000 F CFA reçue de son frère cadet.

En 1979, pour construire une cour comprenant trois entrées-coucher et une cuisine en planches, Okpo a dépensé 269 100 F CFA, soit un coût unitaire par logement de 74 025 F CFA. Contrairement à Bessango, Okpo a eu recours à un menuisier, rémunéré à 15 000 F CFA, un maçon, payé 12 000 F CFA et 6 000 F CFA pour les manoeuvres. Okpo n'a pas acheté les 70 m² de terrain qu'il a investis ; les charges foncières s'élèvent à 25 000 F CFA correspondent au frais de remblaiement. Ces réalisations ont été financées en partie grâce à plusieurs emprunts (150 000 F CFA au total) effectués auprès d'amis et camarades de travail.

**DEVIS ESTIMATIF (EN F CFA) DU COUT D'UNE COUR EN BANCO, DEPOT III-IV,
1984**

Sable	3 voyages	12 000 F	36 000 F
Ciment	5 Tonnes	12 500 F	110 000 F
Porte	8	4 000 F	32 000 F
Fenêtre	8	1 500 F	12 000 F
Clef	8	800 F	1 600 F
Tôle	100	1 750 F	175 000 F
Bois de charpente		44 000 F	
Bois	10 voyages	6 000 F	60 000 F
Banco	5 voyages	6 000 F	30 000 F
Eau	40 barriques	150 F	6 000 F
Maçon			75 000 F
Pointe	6 paquets	450 F	2 700 F
Pommelles	8	300 F	2 400 F
Menuisier			100 000 F
Peintre	Main d'oeuvre + prix d'achat		30 000 F
Electricité	abonnement		15 000 F
Matériaux électriques + main d'oeuvre			9 000 F

Construction du WC + Douche :

Brique	100	65 F	6 500 F
Sable	2 brouettes	500 F	1 000 F
Ciment	3 paquets	625 F	1 875 F
Fosse	9 m (de profondeur)		4 500 F
Barre de fer	1		4 000 F
Voyage de gravier	1		1 000 F
Maçon			3 000 F
Total			21 875 F

Construction de la cuisine

Brique	250	65 F	16 250 F
Sable	4 brouettes	500 F	2 500 F
Ciment	4 paquets	1 050 F	4 200 F
Tôles	7	1 250 F	8 750 F
Maçon			6 000 F
Menuisier			2 000 F
Total			39 700 F

Coût total de la construction : 802 275 F CFA

La cour de Diarra, à Dépôt III-IV, se compose d'un bâtiment principal et de deux annexes, les toilettes et la cuisine. Le bâtiment principal, un logement de 4 pièces, construit en 1984, est en banco ; les deux autres sont en parpaing de ciment. L'ensemble des réalisations a coûté 816 675 F CFA, sans charges foncières. Diarra n'a pas acheté le terrain, il s'est "installé librement". La construction des toilettes et de la cuisine a été différée, de sept mois. Lorsqu'il trouve la "place", fin 1983, Diarra dispose d'une épargne personnelle substantielle de 200 000 F CFA ; une somme suffisante pour construire de deux à trois baraques. Mais ne tenant pas aux maisons en bois, il fait appel à l'aide de ses enfants qui financent presque ces constructions. Sans ce concours financier de ses enfants, les réalisations effectuées en moins deux mois, auraient duré plus longtemps encore : les économies de Diarra suffisaient à peine pour financer les matériaux pour le gros oeuvre.

DEVIS ESTIMATIF (EN F CFA) DU COUT DE CONSTRUCTION D'UNE COUR EN BOIS,
DEUX BATIMENTS, A DEPOT III-IV

BATIMENT 1, 1985

! Sable	! 1 brouette	! 700 F	! 700 F	!
! Ciment	! 3 paquets	! 1 750 F	! 5 250 F	!
! Porte	! 4	! 2 000 F	! 8 000 F	!
! Fenêtre	! 3	! 1 500 F	! 4 500 F	!
! Tôle	! 30	! 800 F	! 24 000 F	!
! Papier plastique	! 20 mètres	! 300 F	! 6 000 F	!
! Crochet	! 6	! 300 F	! 1 800 F	!
! Pointe	! 4 paquets	! 450 F	! 1 800 F	!
! Pommelle	! 8	! 300 F	! 2 400 F	!
! Peinture	! 1 boîte		! 2 900 F	!
! Clef	! 3		! 2 400 F	!
! Bois de charpente	! 16	! 500 F	! 8 000 F	!
! Panneaux	! 2	! 19 500 F *	! 35 500 F	!
! Eau	! 1 barrique	! 150 F	! 150 F	!
! Papier goudron	! 3 mètres		! 2 000 F	!
! Maçon			! 17 000 F	!
! Menuisier			! 13 000 F	!
!-----!				
! TOTAL			! 135 400 F	!
!-----!				

BATIMENT 2 CONSTRUIT EN 1987 - BOIS

DEVIS (EN F CFA)

! Sable	! 1 brouette	! 700 F	! 700 F	!
! Ciment	! 7 paquets	! 1 835 F	! 12 845 F	!
! Porte	! 3	! 2 000 F	! 6 000 F	!
! Tôle	! 30	! 1 800 F	! 54 000 F	!
! Papier plastique	! 30 mètres	! 300 F	! 9 000 F	!
! Crochet	! 3	! 300 F	! 900 F	!
! Pointe	! 4 paquets	! 450 F	! 1 800 F	!
! Pommelle	! 6	! 300 F	! 1 800 F	!
! Bois de charpente	! 12	! 500 F	! 6 000 F	!
! Panneau	! 3	! 26 500 F *	! 58 500 F	!
! Eau	! 2 barriques	! 150 F	! 300 F	!
! Maçon			! 6 000 F	!
! Menuisier			! 12 000 F	!
!-----!				
! TOTAL			! 172 245 F	!
!-----!				

Yamyi a construit en 1985 et 1987, dans le même quartier que Diarra, mais lui a "préféré" investir "dans le bois". La première baraque, aménagée en deux logements de 9 m² chacun a coûté 135 400 F CFA. La seconde, comprenant trois "portes", construite en 1987, lui est revenue à 175 245 F CFA. Au total la construction de la parcelle lui revient à 307 645 F CFA. Mais il n'y a ni cuisine, ni sanitaire aménagés dans la concession de Yamyi. En dehors du terrain cédé gratuitement par un ami, Yamyi n'a bénéficié d'aucun concours financier provenant de tiers ; il a dû compter sur son épargne personnelle estimée à 45 000 F CFA, puis sur son salaire.

Autour de 20 000 F CFA à 30 000 F CFA dans les années soixante dix le coût unitaire de l'entrer-coucher en baraque connaît une hausse spectaculaire à la fin de cette période comme en témoignent de nombreuses estimations : 74 000 F CFA en 1979, d'après le devis de Okpo, à Zoé-Bruno ; 71 100 F CFA à Koumassi poto-poto en 1982 (Antoine et al, 1987), 68 000 F CFA à Dépôt III-IV. Les coûts sont encore plus élevés pour les constructions en banco ou en parpaing de ciment. Ils se caractérisent également par des variations significatives, d'un quartier à l'autre en fonction de contraintes qu'il convient d'observer.

La quasi totalité des financements est engloutie par les matériaux et la main-d'oeuvre. Ces deux rubriques représentent entre 78% et 100% des investissements, selon les quartiers, lorsqu'il n'y a pas de charges foncières. Au demeurant, quand les "places" résultent d'un acte spéculatif, les coûts restent à un niveau relativement faible. La charge foncière ne devient importante que dans les zones marécageuses où la parcelle, même concédée gratuitement, requiert d'importants travaux de remblai, longs et coûteux. Maïga n'a pas le détail de toutes les dépenses effectuées pour construire les treize portes ainsi que "le grand bâtiment en brique" qui compose sa cour. Mais aussi bien pour lui que pour Monko et Tontin,

la préparation du terrain, c'est-à-dire le remblai, fut l'élément auquel ils consacrèrent le plus d'argent. On retrouve cette contrainte à Marcory poto-poto, en 1970 où les constructions se font sur remblais. De sorte qu'un ouvrier qui construit deux baraques de trois pièces chacune, achète trois camions de marc de café qu'il recouvrira ensuite de terre. L'ensemble lui revient à 27 500 F CFA dont 2 500 F CFA pour l'aménagement de la parcelle (29). Si cet ouvrier avait construit à Vridi-Canal, il aurait économisé les 2 500 dépensés pour remblayer le terrain. Car à ce moment là, avec 20 000 F CFA, il est possible de réaliser une maison en bois comportant deux pièces de dimension satisfaisante (30).

Devant la diversité des contraintes influant sur les coûts de construction, examinons les conditions de financement en particulier la nature des ressources mobilisées et leurs provenances.

3 - Le financement de l'habitat précaire : un exemple de mobilisation de l'épargne des ménages

Comme Yamyi, plus de la moitié des propriétaires ont financé les coûts grâce à leur épargne personnelle, sans recourir à d'autres sources. Dans les autres cas, les financements procèdent de la mobilisation de ressources d'origines diverses. Combinées à l'épargne des promoteurs, ces sources ne se substituent jamais à cette dernière. Elles ne constituent qu'un appoint, qui vient en appui des efforts financiers personnels du propriétaire. Ces aides sont concédées sous forme de crédits, sauf dans quelques cas comme celui de Diarra. Les créanciers sont principalement des employeurs, des parents, ou des amis. On y trouve, d'après 0,8% des enquêtés, des organismes bancaires. Les conditions générales de financement des constructions

29 Fadeuilhe J.-J., 1970, op. cit.

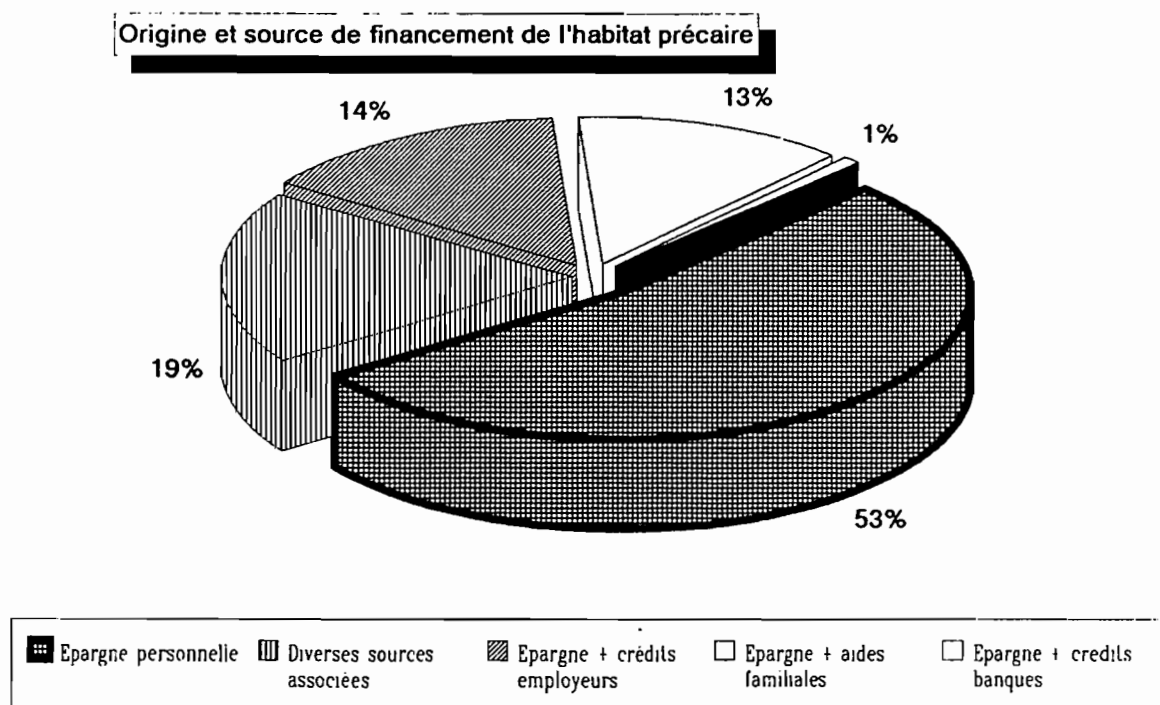
30 Bonnassieux A., 1982, op. cit.

confirment, la primauté de l'effort personnel des populations concernées, comme source principale de financement.

TABLEAU N°22 : ORIGINES ET SOURCES DE FINANCEMENT DES CONSTRUCTIONS
(500 PROPRIETAIRES, 1987).

Origine et sources des financements	TOTAL
Epargne personnelle.....	52,8
Association + Diverses sources..	19,2
Epargne + Crédit employeur.....	14,4
Epargne + aides parents/amis....	12,8
Epargne + Crédit banque.....	0,8
TOTAL.....	100

FIGURE 19



Il n'est pas inutile, pour mieux appréhender l'effort des promoteurs, de décomposer les ressources personnelles, comme en témoigne l'exemple de Badiarra propriétaire de 34 logements répartis dans trois parcelles. En 1976, cette commerçante finance les six premières portes de son parc "avec ses petites économies". En 1978 et en 1979, comme Koyaté sa consœur, ainsi que de nombreux constructeurs, Badiarra n'a plus besoin des gains tirés de son activité, pour racheter une concession voisine ou pour financer le coût des sept "portes" de la troisième concession. Elle a tout financé avec les loyers des premières constructions. L'habitat précaire, est ainsi **un habitat auto-financé**. Ici plus qu'ailleurs, dans les autres formes d'habitat, la reproductibilité des projets, une thèse défendue par les bailleurs de fonds internationaux apparaît donc garantie.

Lorsqu'on s'intéresse de près aux conditions et aux circonstances de la recherche de financement hors épargne, les enquêtes font ressortir que l'aide est rarement demandée pour démarrer les projets. Le besoin se fait sentir la plupart du temps à la fin des travaux de "gros oeuvres", dans la phase des finitions. D'où les montants parfois "dérisoires" des sommes demandées, tel ces 3 500 F CFA d'emprunt sollicité à son "*meilleur ami*" par Konan, à Vridi-Canal. A Gobélé, Lassané a financé la construction de sa case sans aide financière de tiers. Il n'a éprouvé "le besoin de demander un peu d'argent à son patron que pour acheter les clefs, car il lui manquait en tout 20 000 F CFA". Une deuxième fois, Lassané s'est trouvé de nouveau dans l'obligation "d'emprunter 6 000 F CFA avec un frère pour solder sa dette envers le menuisier" qui menaçait de démonter les tôles qu'il avait posées. En tout le montant cumulé des emprunts de Lassané est de 26 000 F CFA, soit 9,6% du coût de la case, estimé à 270 000 F CFA en 1985.

Le financement des projets de construction est très rarement évoqué comme motif direct de l'emprunt ou de l'acompte, dans le cas des salariés. Car si des salariés peuvent obtenir de leurs employeurs des crédits pour aider au

financement d'opérations de logement, même en zone illégale, l'absence d'un titre foncier légal ferme l'accès aux crédits pour les acquéreurs. Les financements bancaires évoqués ici procèdent d'un "détournement" dans l'utilisation des prêts, puisque la construction n'est pas le motif officiellement évoqué lors de la demande de crédit (31).

Ces indications sur les conditions de financement permettent d'apprécier les efforts considérables *individuels* des promoteurs de baraques. Avec une population estimée entre 15 et 20% de la population de l'agglomération, l'habitat précaire, joue un rôle non négligeable dans la prise en charge d'une partie essentielle des fonctions de reproduction de la force de travail. Mais le système de financement en vigueur impose des adaptations qui se traduisent par la compression des commodités et leur précarité extrême. Les ressources financières disponibles vont en priorité aux bâtiments qui abritent les logements et autres locaux destinés à héberger des activités.

En définitive, c'est en partie dans cette grande capacité d'auto-financement qu'il faut rechercher l'explication de la pérennité et du dynamisme de l'habitat précaire. Cette capacité d'auto-financement ne peut être cernée sans référence à la finalité des constructions, qui dans beaucoup de cas, sont des investissements de rapport.

31 Les prêts immobiliers aux particuliers ne sont pas directs et leurs montants importants que lorsqu'il s'agit d'acquérir un logement dans une opération groupée. Pour les réalisations particulières, les crédits ne sont importants que lorsque la construction, financée par de petits crédits, atteint un niveau présentant des garanties d'hypothèque. L'accès au crédit est plus facile pour les fonctionnaires et agents de l'Etat, en raison non pas des niveaux de salaire, mais plutôt de la régularité de ceux-ci et de la sécurité de l'emploi. Les non fonctionnaires doivent présenter des garanties qui peuvent être des avals, un fonctionnaire ou leur employeur. D'où l'exclusion des petits salariés des prêts bancaires.

V - L'UTILISATION DU BATI : UN GLISSEMENT VERS LE LOCATIF

Poser la question de l'utilisation des baraques et des cases, renvoie aux motivations des promoteurs et à leurs stratégies d'acteurs. Car, à de rares exceptions près, la majorité des constructions du patrimoine des cinq cents propriétaires de notre échantillon, sont affectées à des fonctions d'habitation. Les milliers de logements correspondant à ces réalisations ne sont nullement occupés par les propriétaires seulement, et nombre d'entre-eux participent au marché du logement locatif. Ceci apparaît en filigrane dans l'approche des financements.

1 - Le glissement vers le locatif

L'ouverture des logements de l'habitat précaire au marché du locatif procède en fait de l'exploitation d'opportunités à saisir, surtout s'agissant de la situation dans les quartiers plus anciens. Lorsque les gens construisent, c'est avant tout pour leur résidence personnelle. L'orientation vers le locatif et l'accueil des locataires interviennent toujours relativement tardivement, lorsque les constructeurs sont eux-mêmes déjà logés.

D'après Kouassi, un ancien résident, à Washington, *"personne ne cherchait à construire "pour la location" ; on se contentait d'une "petite place", juste nécessaire pour une maison". "C'est plus tard, petit à petit, que certains quittant définitivement le campement, ont commencé à mettre en "louage" leur maison".* Par la suite d'autres ont essayé de les imiter.

Dans les quartiers plus anciens préexistants à la période des grands déguerpissements (1968-1978), les responsables font remonter la demande de logements locatifs, au début des années soixante-dix, aux opérations de déguerpissements. A côté des *gens qui venaient demander de leur donner une petite place pour construire*, d'autres *cherchaient des maisons à louer*. Ces demandes de location et de terrain précipitent l'évolution de la stratégie des fondateurs et des premiers occupants vers la spéculation foncière ou immobilière. Sur l'objectif de base, se loger, se greffent des opportunités d'enrichissement ou de rente, amplifiées par l'accroissement de la demande et l'urgence des besoins. D'où la multiplication des baraques, notamment par les premiers arrivés, afin de répondre aux nombreuses demandes de location émanant de la foule de déguerpis. Au fil des années les quartiers d'habitat précaire sont devenus de véritables espaces attractifs d'épargnants en quête de terrain pour investir et donc de rentabilisation. Mais ces bailleurs ne se recrutent pas seulement parmi les fondateurs, ni parmi les seuls résidents dans ces quartiers.

Quand en 1973, Guéi a rejoint un de ses oncles à Washington, victime d'un déguerpissement à Adjamé, il ne pensait pas devenir propriétaire-bailleur un jour. Son "unique préoccupation était un coin où préserver ses affaires des intempéries". Aussi, il attendra plus de cinq ans, pour offrir ses premiers logements : "beaucoup de gens se promenaient dans le quartier pour chercher des maisons à louer, donc j'ai construit rapidement quelque chose, et je n'ai eu aucun problème pour trouver des locataires". Arrivé à Zimbabwé en 1978, Bottin-Bi reste six ans locataire, chez Yédoh. Devenu propriétaire deux "entrer-coucher" en 1984, avec l'aide de son logeur, il possède depuis 1988 un parc de 27 "entrer-coucher", dont 23 sont en location, les cinq autres étant en partie affectées à des jeunes frères collégiens.

On retrouve le même processus de glissement, dans tous les autres quartiers, avec cependant une différence dans les concentrations relativement plus récentes, à Dépôt III-IV ou encore à Grand Campement (Koumassi). Ces

quartiers comptent de nombreux propriétaires non résidents ; ceux-ci étant attirés par les opportunités foncière et la possibilité d'investir, dans le seul but de louer. C'est le cas de Tanoh, un agent des douanes qui a racheté la concession d'un Burkinabé rentré définitivement dans son pays d'origine. Les quinze entrer-coucher ou "portes" de la concession sont toutes louées ; elles rapportent mensuellement 60 000 F CFA au propriétaire. On peut citer l'exemple de Aboa et ses "frères" à Washington. Leurs réalisations portent sur trente six entrer-coucher, mais aucun des "frères" n'habite encore le quartier. Ils attendent que Washington devienne un "*bon quartier*", avec "*moins de bandits*", ou encore, "de devenir les vrais propriétaires des lots, pour aménager dans ce quartier". Dans l'attente de ces changements cet attributaire-intermédiaire et les siens profitent des revenus que procurent les loyers. Résident à Zoé-Bruno où sept des dix portes de sa concession sont en location, Samko est propriétaire absentéiste à Adjouffou, un autre quartier similaire, sur la route de Grand Bassam ; les 5 portes qu'il y détient sont toutes occupées par des locataires. On trouve dans les récents travaux de multiples exemples tel Samko (Antoine et al., 1987).

L'habitat précaire est ainsi devenu un habitat de locataires, au même titre que n'importe quels autres types recensés dans la capitale économique. Si le phénomène du locatif n'est pas nouveau, celui-ci se caractérise désormais par son ampleur (Cf infra). Mais avant de nous intéresser aux populations qui occupent ces logements, voyons les conditions financières dans lesquelles ceux-ci leur sont proposés par les propriétaires.

2 - Les conditions financières d'accès au logement

Le fait d'avoir été édifiés dans les conditions décrites plus haut n'enlève en rien aux logements de l'habitat précaire sa fonction sociale ni sa nature. Aussi ce sont les conditions de sa production, ainsi que l'attitude des consommateurs qui vont déterminer l'attitude des propriétaires, quant aux conditions d'offre de ces logements, sinon "ces portes". Or ici, toutes les commodités qui confèrent au logement sa qualité et son confort sont soit réduites, soit inexistantes. Le type de matériau utilisé et la taille du logement deviennent d'après les propriétaires, les deux principaux éléments de référence, pour déterminer le niveau des loyers. Ce loyer demeure chez la majorité des propriétaires la condition pour céder leurs biens à d'éventuels candidats à la location. Depuis quelques années cependant, on assiste de la part de certains bailleurs à une tendance à imposer le paiement d'une caution, équivalent à un mois de loyer.

TABLEAU N°23 : LES LOYERS MENSUELS.

Loyers	Vridi-Canal	Zoé-Bruno	Zimbabwe	Washington
	(1982)	(1985)	(1987)	(1987)
< 3000	9,7	-	2,5	
3000	21,6	9,2	27,5	2,5
3500	9,7	6,2	27,5	20,0
4000	3,2	26,2	25,0	42,5
4500	-	4,6	-	2,5
5000	32,3	36,9	2,5	17,5
6000	19,3	3,1	5,0	-
6500	3,2	13,8	10,0	15,0
et plus				
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Source: Bonnassieux, 1982, Yapi-Diahou, 1985, 1988.

TABLEAU N° 24 : LOYERS MOYENS (EN F CFA) SELON LE NOMBRE DE PIÈCES
(LOGEMENT EN BOIS UNIQUEMENT)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Sicoboïs	4 500	7 500	-
Andokoï	3 500	4 000	-
Blingué	4 200	8 500	-
Gobélé	4 200	8 000	-
Washington	4 400	-	-
Akromiablá	3 850	9 600	13 150
Houphouët-Boigny	4 200	7 550	12 400
PK 18	2 846	4 188	8 250
Vridi-Canal	4 300	7 000	-
Dépôt III-IV	4 500	8 000	12 000

Sources : AUA, 1990 et 1991 ; Yapf-Diahou 1987.

Il convient de signaler que le logement de 2 ou 3 pièces n'est pas la "chambre-salon" ou les "2 chambres-salon" du logement de l'habitat des cours évolutives en dur, sauf exception (quelques propriétaires). Il consiste généralement en une suite "d'entrer-coucher" occupées par les membres d'un même ménage.

Les loyers pratiqués varient de 3 500 F CFA à 4 200 F CFA pour une "entrer-coucher" et 7 000 F CFA à 8 000 F CFA pour les 2 pièces ; les logements de plus grande taille sont cédés contre des loyers supérieurs à 10 000, soit entre 11 000 F CFA et 14 000 F CFA. Dans tous les quartiers, les taux les plus faibles couramment observés sont de 3 500 pour un "entrer-coucher", les niveaux supérieurs correspondant étant de 4 500 F CFA. Les loyers de 2 500 ou 3 000 F CFA, pratiqués encore au début des années quatre-vingt, deviennent de plus en plus rares quel que soit le quartier. Dans les quartiers Vridi-Canal et Zoé-Bruno, les loyers médians s'établissent au même niveau soit à 5 000 F CFA, contre 4 000 F CFA dans le quartier Washington et 3 250 F CFA à Zimbabwe. Si le loyer est fonction de la taille du logement, il dépend également de la nature des matériaux dont il est construit. Ainsi l'entrer-coucher est loué à 5 000 ou 6 000 F CFA dans une case en banco, à 6 000 ou 7 000 F CFA lorsque le bâti est en dur. Il arrive que des loyers de niveaux différents soient appliqués à des logements présentant des caractéristiques de

taille ou de qualité comparables. Les explications de ces différences renvoient à divers facteurs. Souvent lorsque ces loyers sont inférieurs aux taux courants dans le quartier, les bénéficiaires sont généralement des locataires installés depuis longtemps, et pour lesquels le propriétaire n'a pas procédé à une révision. L'âge des constructions rentre également en ligne de compte, comme chez Sébogo, à Gobélé : en 1988, ce propriétaire loue ses "entrer-coucher" construits dans l'année à 3500 F CFA, au lieu de 3000 F CFA pour les autres. Les liens de parenté (non systématiquement biologique) ou de camaraderie (entre les propriétaires et les locataires) sont évoqués par près de 13% d'enquêtés comme un facteur de modulation des loyers. Boukari à Blingué, consent à "faire des loyers de faveur" à ses compatriotes, en ne leur demandant que 3 000 F CFA (et même 2 500 F CFA pour l'un d'eux), mais il leur impose en retour le silence, vis-à-vis des trois autres locataires, soumis eux à 4 000 F CFA de loyer mensuel. Dans certains cas, les propriétaires ont été freinés dans leur velléité de spéculation par la précarisation des conditions de vie de leurs locataires, et l'incapacité de ceux-ci à faire face à leur charge locative. Séka, propriétaire n'a pas révisé les loyers depuis 1983 ; il fait preuve d'une grande compréhension à l'égard des locataires. Il les considère comme des frères pauvres donc dans une situation à celle de nombreux propriétaires "réfugiés" dans les campements. Certes, il est confronté à des loyers impayés, mais Séka expliquant cette situation par "la conjoncture, dont souffrent tous les petits" s'abstient d'augmenter ses loyers ou / et montre une grande indulgence à l'égard des locataires qui cumulent d'importants arriérés.

Les enjeux de l'habitat précaire apparaissent ainsi diversifiés. Mis en oeuvre par des populations, en quête de logis, l'habitat précaire est progressivement devenu un enjeu économique et politique où se presse d'intervenir tous les acteurs du développement urbain. Chefs de terre auto-proclamés ou ainsi

consacrés par les pratiques, élus municipaux ou du parti, organismes étatiques ou gouvernement rivalisent dans l'offre de places et de baraques. Tous opèrent dans l'inobservance absolue des réglementations de procédures foncières, ainsi que des normes architecturales, d'hygiène et de sécurité. Ce qui fait douter en définitive de la légitimité ou du bien fondé des dispositions officielles dans le domaine considéré.

Après avoir cerné les caractéristiques du bâti, et les conditions de leur accès identifions les populations occupant les logements ainsi produits.

DEUXIEME PARTIE

POPULATION ET CONDITIONS CITADINES

CHAPITRE IV

LES HABITANTS DES QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE

L'habitat précaire, à l'instar des autres formes d'habitat, concerne une population nombreuse, comprenant des "promoteurs" de baraques, des artisans, des commerçants et prestataires de service. Mais cette population d'investisseurs doit être distinguée des habitants attirés dans l'habitat précaire par le besoin de se loger. Aussi ce chapitre sera-t-il consacré à ces habitants seulement. Ce choix tient à l'objectif visé, à savoir, d'une part l'identification des résidents, d'autre part, l'appréciation des cheminements migratoires et des stratégies, dont ils peuvent être l'expression.

De même que pour l'étude de l'accès au sol et de la production des baraques, les données présentées ci-après résultent des enquêtes menées auprès de propriétaires résidents ainsi que des locataires. Cet ensemble représente un effectif de 620 personnes, dont 120 locataires. Ceux-ci sont issus des quartiers, Washington, Zoé Bruno et Zimbabwe : outre Vridi-Canal, ce sont ces trois quartiers sont ceux qui renferment de fortes proportions des locataires.

Les données démographiques concernant ces populations résidentes ont été largement abordées dans d'autres travaux ; on se contentera donc de rappeler leurs caractéristiques principales, afin de laisser une plus grande place à la citadinisation et aux pratiques sociales.

I - L'HABITAT PRECAIRE : UN HABITAT DE LOCATAIRES

1 - La prédominance des locataires

Abidjan reste une ville de locataires : 79% des ménages recensés par la DCGTX en 1988 répondent à ce statut. L'habitat précaire qui compte plus de 60% de locataires s'inscrit dans cette tendance générale comme tous les autres types d'habitat d'ailleurs. D'après nos enquêtes auprès de propriétaires de baraques, une majorité de propriétaires accueillent des locataires, de sorte que sur 2 278 logements déclarés comme effectivement occupés, les locataires, les logés gratuits et autres hébergés représentent 78% des ménages contre 22% pour les propriétaires. Ces résultats peuvent être corroborés par les données d'une série d'enquêtes de l'AUA. A quelques exceptions près, la prédominance des locataires est nette partout. C'est le cas par exemple à Akromiambla-village (57%), à "Jeannot" (77%), à "Houphouët-Boigny" (78%) et à "Divo" (86%) dans la commune de Koumassi. Dans les quartiers de Gobélé et "Washington", à Cocody, les locataires sont aussi nombreux, représentant 69% et 73,3% des chefs de ménage (1).

La structuration de la population de l'habitat précaire en différents statuts d'occupation est une caractéristique ancienne, signalée dans de nombreux travaux consacrés à l'évolution urbaine d'Abidjan (Kipré, 1985 ; Manou-Savina, 1985). En 1959 déjà, à la veille de l'indépendance du pays, une enquête conjointe de l'IFAN et de la SETAP distingue trois groupes de population définis d'après les statuts d'occupation de leur logement : "les propriétaires, les parents ou amis du propriétaire, logés gratuitement, et enfin les locataires payant un loyer". Dans les extensions précaires de la ville, les propriétaires et leurs alliés forment la majorité,

1 Atahi Koffi : Profil d'un bidonville abidjanaise : "Vivre à Washington sur la lagune Ebrié" in *Enfants et Femmes d'Afrique Occidentale et Centrale*, n° 7, UNICEF Abidjan, 1988 PP. 13-22.

avec 72% des résidents. Mais les concentrations précaires péri-urbaines, au nord d'Adjamé, comptent déjà plus de 50% de locataires : 52% à Adjamé "Obligatoire" et 51% à Adjamé Centre (2). Le bidonville de Port-Bouët, en revanche, compte à peine 28% de locataires. A la fin des années 1960, cependant, celui-ci devient une concentration de locataires, selon les archives des préparatifs du programme de rénovation de ce quartier : sur 203 propriétaires de baraques à déguerpir, 142, soit 70%, logent 646 locataires dans leurs constructions. En 1978, une étude préliminaire à la rénovation du village des pêcheurs alladian, à Port-Bouët, confirme cette évolution, avec 82,2% de ménages qui sont locataires (3). A Vridi-Canal, sur l'échantillon de 40 résidents suivis par Bonnassieux en 1979-1980 (4), 30 sont des locataires, contre 5 propriétaires, 4 logés gratuitement et 1 hébergé.

Cette structure n'est pas une donnée marginale, réduite à quelques concentrations seulement. En 1978, 65% des abidjanais résidant dans l'habitat sommaire étaient des locataires, les propriétaires représentaient alors 29%, et les personnes logées gratuitement 4% (5). L'habitat précaire était ainsi la deuxième concentration de locataires, dans le secteur privé de l'habitat, après celui des lotissements évolutifs (85%) (6). Dix ans après, cette structure demeure inchangée, la proportion des locataires a même progressé, atteignant près de 80% en 1988, d'après une enquête de la DCGTX (7).

Cette cohabitation de locataires, propriétaires et résidents logés gratuitement, rapproche l'habitat précaire de l'agglomération abidjanaise des formes similaires observées dans d'autres grandes villes du Tiers-Monde. Pikine-Irrégulier,

2 Treichville avait 66,5% de locataires, 20,5% de propriétaires et les amis ou parents de propriétaires représentaient 13%. Voir Bernus op. cit. P. 64.

3 BCET, 1978.

4 Le statut de résidence n'avait pas été le critère de composition de l'échantillon, voir Bonnassieux, op. cit. 1982.

5 2 % avaient un statut indéterminé.

6 US AID : *Etude sectorielle de l'habitat, Côte d'Ivoire*, Washington, 1983 P III - 22

7 DCGTX, *Abidjan : perspectives à long terme*, 1989 ; p. 85.

extension précaire de Dagoudane Pikine, ville nouvelle, dans la banlieue de Dakar, n'est plus seulement un quartier de "propriétaires", comme à ses débuts, en 1964 (8). En 1986, plus des deux tiers des 150 000 habitants de ce quartier vivent dans des ménages de locataires (Mansour, 1990). Toujours à Dakar, 71% des ménages de Dalifort sont des locataires, 25% des propriétaires, le reste bénéficiant de la gratuité du logement (Osmont, 1991).

Dans les "*barrios*" de Pétraré à Caracas, "de nombreux habitants ne sont même pas propriétaires de leur baraque de planches ou de ciments (...) et doivent les louer" (9). Dans les "*bustees*" de Calcutta, les habitants sont sous-locataires auprès de "*Thikas*", gérants des parcelles qu'ils ont eux-mêmes louées avec des propriétaires terriens d'origine (10).

Mais par-delà les statuts d'occupation du logement qui restent globalement les mêmes, dans les grandes villes du tiers monde, c'est par le poids de ces différentes catégories que les agglomérations ou les différentes formes d'habitat se singularisent, les unes par rapport aux autres. A Sao Paulo, par exemple, 82,3% des *favelados* sont propriétaires de leur baraque, la location est très peu répandue (3,1%) ; cependant près de 15% des *favelados* habitent des baraques cédées gratuitement par un parent. Dans les quartiers d'habitat clandestin des agglomérations urbaines marocaines, les locataires représentent entre 4 et 29% des résidents selon les villes (11).

8 Vernière M. : "Campagne, ville, bidonville, banlieue : migrations intra-urbaines vers Dagoudane Pikine, ville nouvelle de Dakar", *cahier ORSTOM Sc. Humaine* Vol. X n° 2-3, 1973, pp. 217-242.

9 Brisseau J. Les "*Barrios*" de Pétraré, Faubourgs populaires d'une banlieue de Caracas, in *Cahiers d'Outre-Mer* n° 61, 1963 ; pp. 5-42.; Bonnefoy A. Droit propriété foncière et quartiers populaires : Caracas in *Cahiers des Amériques Latines*, n°8, IHEAL, Paris, 1989

10 Granotier B.: *La planète des bidonvilles*, Ed. Seuil Paris, 1980, p. 81.

11 Bahi H. et al. : *Habitat clandestin au Maroc*, CNCPRST-ENA, groupe ASU, 1986 ; p. 16.

2 - Genèse de la situation abidjanaise

La Genèse de la situation abidjanaise renvoie à un ensemble de données assez complexes et interactives, parmi lesquelles on peut noter les conditions de peuplement de la ville et l'extraordinaire croissance enregistrée, sans discontinuer, depuis la fin de la deuxième guerre mondiale. Abidjan, ville très cosmopolite, se distingue de la plupart des métropoles africaines par le rayon de recrutement de ses migrants, qui s'étend, au-delà des différentes régions du pays, à toute l'Afrique de l'Ouest et aux autres continents (12). De plus, l'immigration est ancienne et massive (Cf. supra). Or la politique publique de logement, bien que mise en oeuvre relativement tôt, s'est toujours avérée décalée par rapport à la pression de la demande en terrain à bâtir et en logement, d'une part, aux références et aux pratiques sociales d'autre part. En 1963, alors que la population augmentait de près de 10% l'an, le gouvernement ne fixait-il pas à un millier d'unités le nombre de logements à construire annuellement pour répondre aux besoins des travailleurs : à cette date, près de 20% de la population abidjanaise vivait dans un habitat sommaire. Par ailleurs, il n'est pas exclu que la guerre impitoyable menée par les pouvoirs publics contre l'habitat précaire ait découragé des investisseurs, candidats à l'accession la propriété dans les zones d'habitat précaire. On peut se demander enfin, dans quelle mesure le choix du statut de résidence ne traduit pas des stratégies d'acteurs, préférant un statut de propriétaire dans leur pays d'origine plutôt qu'à Abidjan. Pour tenter de mieux comprendre le poids du phénomène locatif, examinons les profils et les itinéraires des locataires et propriétaires résidant dans ces quartiers.

12 Recensement de 1955

II - UNE POPULATION D'ORIGINE OUEST-AFRICAINE

1 - Des provenances nationales et régionales

L'identification des propriétaires et des locataires, par l'origine géo-culturelle, a retenu deux indicateurs : le pays d'origine ou la nationalité, pour tous les enquêtés, et la famille ethnique d'origine, dans le cas des nationaux.

En effet les statistiques officielles ont toujours affiché les groupes les plus importants numériquement, c'est-à-dire les Ivoiriens, Burkinabè, Maliens et Guinéens. Quant aux autres groupes, ils sont toujours présentés sous la rubrique globalisante de "Autres Africains". En dehors des nationalités dominantes, on connaît mal les autres composantes des étrangers résidant à Abidjan, tous milieux d'habitat confondus. Or, comme nous verrons plus loin, par exemple avec les relations extérieures et la vie de ces quartiers, certaines évolutions ne peuvent être cernées en dehors des structures par nationalité ou par groupe ethno-culturel. Découvrons les aires ethniques et culturelles d'origines de ces locataires et propriétaires vivant dans l'habitat précaire.

Les locataires et propriétaires vivant dans les quartiers précaires relèvent de plusieurs nationalités différentes, comme l'ensemble de la population abidjanaise. Nos enquêtes en font ressortir quatorze, dont treize étrangères. Aux nationalités étrangères "traditionnelles" constituées par les Burkinabé, les Maliens, les Guinéens et les Ghanéens, s'ajoutent des résidents de diverses autres nationalités africaines : Sénégalais, Togolais, Béninois, Nigériens, Camerounais, Gambiens, Libériens, Nigériens et Mauritaniens. L'on découvre ainsi une mosaïque de nationalités, correspondant à une population exclusivement africaine, ressortissants de presque tous les pays d'Afrique de l'Ouest, et du Cameroun. Le cosmopolitisme

des quartiers d'habitat précaire est ainsi mis en évidence.

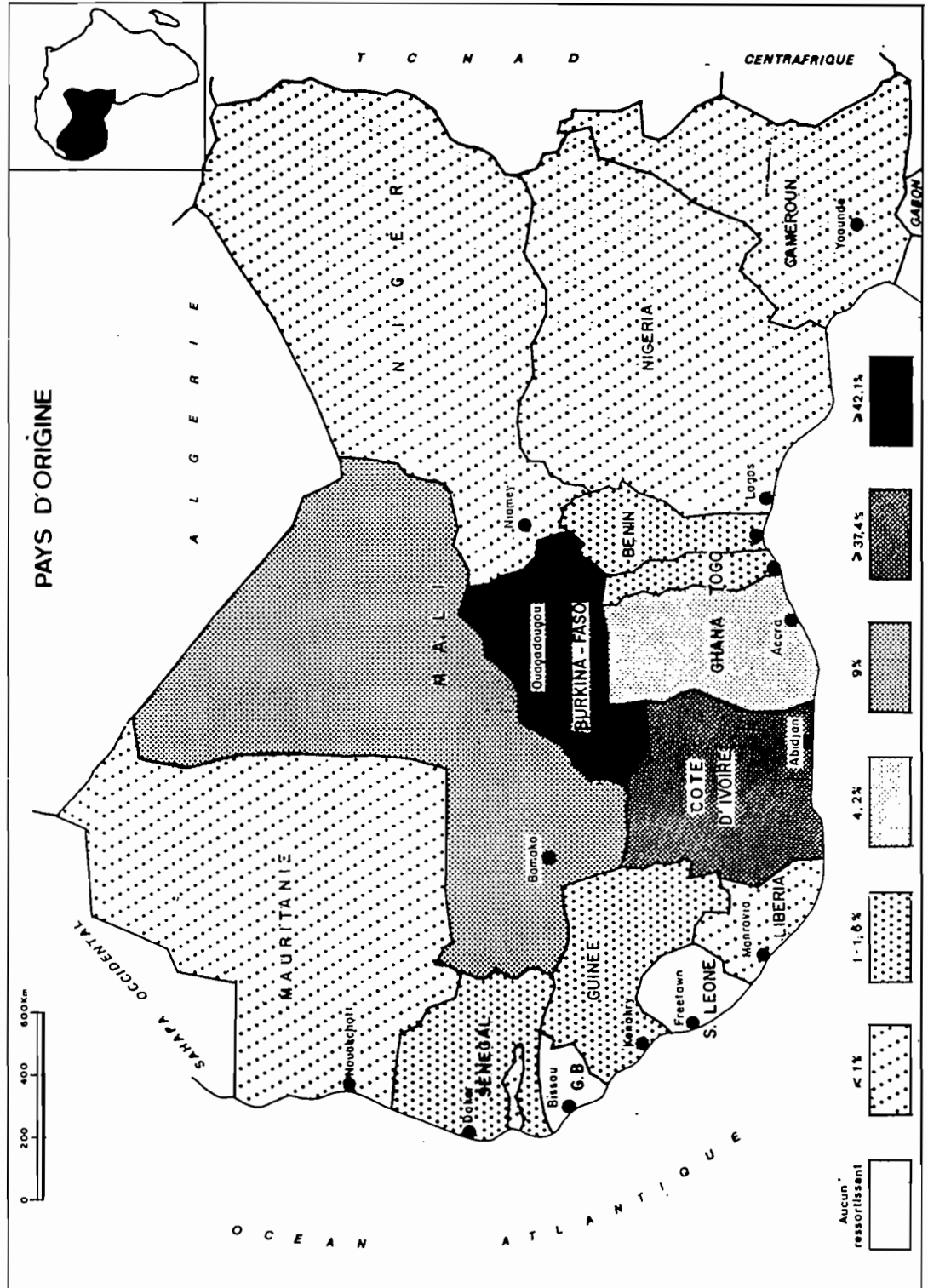
TABLEAU N° 25 : NATIONALITES ET GROUPES ETHNO-CULTURELS (620 LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES, 1987).

Nationalité	Propriétaires		Locataires		TOTAL		Abidjan %	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	1978	1988
IVOIRIENS.....	194	38,8	38	31,7	232	37,4	61,8*	62,3
-Akan.....	96		17		113		48,8*	
-Krou.....	25		7		32		21,2*	
-Mandé Nord....	39		4		43		14,7*	
-Mandé Sud....	19		5		24		7,9*	
-Voltaïque....	15		5		20		7,3*	
-Autres.....	-		-		-		0,1*	
ETRANGERS.....	306	61,2	82	68,3	388	62,6	31,2	37,7
-Burkinabé....	214		47		261		14,0	
-Maliens.....	53		3		56		8,5	
-Guinéens.....	5		2		7		2,9	
-Ghanéens.....	10		16		26		1,6	
-Togolais.....	3		4		7			
-Béninois.....	8		2		10			
-Sénégalais....	7		1		8			
-Nigériens.....	1		2		3		7,4	
-Nigérians.....	3		-		3			
-Camerounais..	2		1		3			
-Gambiens.....	-		1		1			
-Libériens.....	-		1		1			
-Mauritaniens..	-		2		2			
-Non Africains	-		-		-		3,8	
TOTAL.....	500	100	120	100	620	100	100,0	100,0

Sources : Yapi-Diahou, 620 locataires et propriétaires, 1987; EPR, 1978 ; Direction de la Statistique (Koumassi Lucien), 1991.

* en pourcentage de la population ivoirienne seulement

FIGURE 20 : PAYS D'ORIGINE DES CHEFS DE MENAGE



Selon un classement de la population en deux groupes de nationalités, distinguant les Ivoiriens, des non-ivoiriens, ce second groupe, les non ivoiriens, est largement majoritaire, avec 62,3% des chefs de ménage enquêtés, les nationaux représentant 37,7%. Ce rapport confirme la prédominance constante des étrangers Africains dans l'habitat précaire. Toutefois, la proportion d'Ivoiriens qui atteint presque 38%, un taux inégalé jusque-là dans les enquêtes, semble témoigner d'un "redéploiement" des nationaux vers l'habitat précaire, depuis la démolition de Port-Bouët (13). Ainsi, de 20,34% des résidents de l'habitat sommaire en 1978, les Ivoiriens en représentent plus du tiers, en 1988, d'après une estimation de l'AUA (sur la base des données du recensement).

TABLEAU N° 26 : POPULATION DE L'HABITAT SOMMAIRE PAR NATIONALITE

NATIONALITES	%
Ivoiriens.....	20,34
Burkinabé.....	35,85
Maliens.....	16,56
Guinéens.....	3,0
Ghanéens.....	10,78
Autres Africains	13,51
TOTAL.....	100

Source : EPR, 1978.

- Prédominance des Burkinabé et des Ivoiriens.

Si nous individualisons les différentes nationalités pour apprécier leur représentation numérique respective, on note une prédominance absolue des Burkinabé sur toutes les autres nationalités recensées, ivoirienne ou étrangères (Cf; tableau n°25). Forts de 261 membres sur 620 chefs de ménage, soit 42,1% de

ceux-ci, les Burkinabé maintiennent leur suprématie dans l'habitat précaire, devant les Ivoiriens (37,4%), les Maliens (9,0%), les Ghanéens (4,2%) et les neufs autres nationalités réunies (7,2%). Cette prédominance reste constante indépendamment des statuts d'occupation des logements des chefs de ménage interrogés : 42,8% des propriétaires et 39,2% des locataires sont burkinabè. Ce qui est l'inverse d'autres groupes, par exemple, celui des Ghanéens : 13,3% des locataires, mais seulement 1% des propriétaires. La diversité des groupes de nationalités en présence montre une amorce de recomposition de la carte des nationalités, malgré le poids encore dominant des Etrangers. Car, pendant longtemps, si l'habitat précaire est caractérisé comme une concentration d'étrangers, c'est sur la présence des seuls ressortissants burkinabè qu'est mis l'accent dans les études et recensements. Or, plus de la moitié (58,13%) des Ghanéens vivait dans l'habitat sommaire en 1978, contre 21,3% des Burkinabè, 16,3% des Maliens, 8,6% des Guinéens et 2,7% des Ivoiriens (Antoine, Herry, 1978). Mais à cette date, Burkinabè et Ivoiriens formaient plus de la moitié de la population de l'habitat sommaire ; les Ghanéens ne représentant alors que 10,8% de la population considérée. Au total, la présence des étrangers non burkinabè reste mal appréciée, de même que celle des Ivoiriens relève du "mythe à décomposer", selon une expression de Affou (1982). Nous allons tenter cette décomposition en examinant les origines ethniques des nationaux.

- Tous les groupes ethniques ivoiriens représentés.

Les propriétaires et locataires ivoiriens relèvent de près d'une trentaine de groupes ethniques distincts, originaires de toutes les régions du pays. Ainsi rencontre-t-on les Sénoufo, les Malinké, les Maninka du Nord, les Baoulé du Centre, les Bété du Centre-Ouest, les Toura et Koyaka du Nord-Ouest, les Wobé, Yacouba, Guéré et Wouan du Grand-Ouest, les Kroumen, les Noyo et les Godié du Sud-Ouest, les Akyé, les Abbé, et les Dida du Sud, les Agni de l'Est, les Abron et les

Koulango du Nord-Est ainsi que leurs voisins Lobi, plus au Nord. Dans cette représentation ivoirienne, les Baoulé constituent le groupe le plus important avec 32,8% chefs de ménage; viennent en deuxième position les Malinké représentant 13,0% des Ivoiriens. La plupart des autres groupes sont faiblement représentés, sauf les Bété (6,9%), les Sénoufo (6,0%), les Yacouba (5,6%) et les Agni (5,2%). Si tous les groupes ethniques du pays ne sont pas recensés, les situations rencontrées ici correspondent, dans l'ensemble, au poids des différents groupes respectifs dans la ville, à une ou deux exceptions près.

Regroupés dans les cinq grandes familles ethno-culturelles que compte le pays, les Ivoiriens renferment une proportion d'Akan plus importante, représentant 48,7%. Cette famille se compose de près d'une vingtaine de groupes ethniques ; elle est représentée ici principalement par les Baoulé, les Akyé, les Abé, les Agni, et les Ebrié. Premier groupe de nationaux à l'échelle de l'agglomération, les Akan conservent leur prédominance au niveau des différents types d'habitat. Sa prédominance dans l'habitat précaire semble devoir s'expliquer par la présence massive des Baoulé, qui constituent à eux seuls près de 70% de la population de cette famille (14).

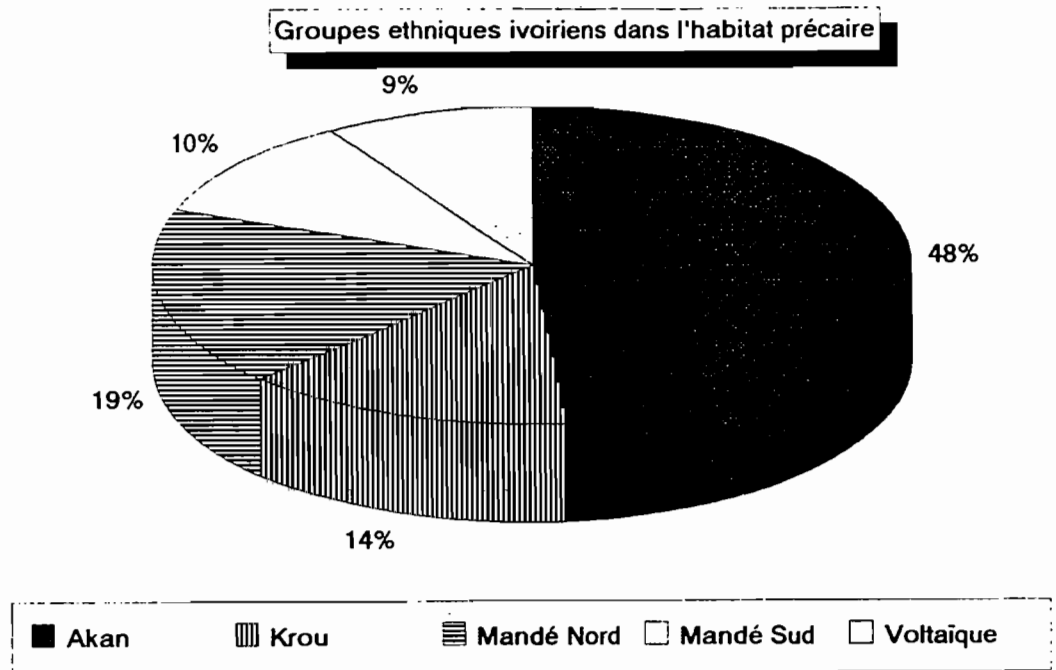
TABLEAU N° 27 : GROUPES ETHNIQUES IVOIRIENS DANS L'HABITAT PRECAIRE EN POURCENTAGE .

ETHNIES	ABIDJAN *	HABITAT SOMMAIRE *	HABITAT PRECAIRE **
Akan.....	48,75	50,77	48,71
Krou.....	21,19	22,41	13,80
Mandé Nord..	14,67	10,49	18,53
Mandé Sud...	7,92	9,53	10,34
Voltaïque...	7,32	6,78	08,62
Autres	0,11	-	-
TOTAL.....	100,0	100,0	100,0

Source : * EPR, 1978, ** Yapi-Diahou 1987.

14 Cette situation des baoulé est à rapprocher de la précocité de l'immigration du groupe à Abidjan.

FIGURE 21 : GROUPE ETHNIQUES IVOIRIENS DANS L'HABITAT PRECAIRE



Les **Mandé Nord** en provenance des régions de Séguéla et Mankono s'imposent, ici, au rang de seconde famille ethnique et culturelle ivoirienne (18,5%). La famille Mandé Nord est très largement dominée par les Malinké (69,8%), un groupe remarquablement représenté dans l'agglomération. Troisième famille dans l'habitat sommaire en 1978, avec 10,5% des résidents, et venant en deuxième position dans l'habitat évolutif, les Mandé Nord seraient-ils en train de "rattraper" leur retard, en se déployant dans cet habitat précaire ? Les **Krou** du Centre-Ouest, second groupe important chez les Ivoiriens, viennent en troisième position ici, derrière les Mandé Nord : ils comptent pour 13,8% des nationaux. Comme les groupes précédents, les Krou sont tributaires de la prédominance d'une ethnie, celle des Bété, avec la moitié de l'effectif. La position de ce groupe, diffère légèrement de son niveau d'implantation, dans l'habitat précaire, par rapport aux

résultats de l'EPR, en 1978 : les Krou représentaient 22,4% des nationaux dans cet habitat, et formaient le second groupe, après les Akan (50,77%) ; mais ils devançaient les groupes Mandé et Voltaïque. Leur relégation en troisième position est-elle le signe d'un redéploiement vers d'autres formes d'habitat ? Les **Mandé Sud** originaires de l'Ouest et les **Voltaïques** du Nord et du Nord-Est du pays, sont des groupes assez faiblement représentés, comptant respectivement pour 10,3% et 8,6% des nationaux. En 1978, ces deux groupes représentaient 10,49% et 9,53% des Ivoiriens vivant dans l'habitat sommaire et 3,28% des Mandé Sud s'y trouvaient contre 2,53% des Voltaïque. La position et l'importance relative des deux groupes semblent donc stables dans l'ensemble, les Mandé devançant les Voltaïque, dans l'habitat sommaire (mais également à l'échelle de l'agglomération), toujours d'après l'EPR. On peut signaler la prédominance du groupe Sénoufo chez les Voltaïque (les deux tiers de l'effectif), tandis que les Mandé du Sud s'appuient sur deux groupes principaux : les Yacouba (50%) et les Toura (42%).

En résumé, ce tableau des provenances territoriales et ethniques fait ressortir le cosmopolitisme et le brassage comme deux caractéristiques majeures de la population vivant dans l'habitat précaire. Ce brassage est plus prononcé que dans l'habitat économique, une forme à prédominance de nationaux. Si l'on considère l'origine ethnique des étrangers, où plus d'une trentaine de groupes sont représentés, il n'est pas exagéré de qualifier l'habitat précaire de milieu détribalisé. Ainsi, les différentes ethnies ivoiriennes partagent cet habitat avec des Mossi, Samogo, Daffi, Bissa... du Burkina Faso, les Koroboro, Bambara, Marka et autres ethnies maliennes ; les Peul et Malinké de Guinée, les Ewé et Ahizo du Togo, les Fanti et Gan ghanéens, les Fon, Goun, Mina, Pédah du Bénin, les Nigériens d'ethnie Haoussa et autres Yoruba.

Si l'appartenance ethnique et culturelle permet de situer les aires géographiques d'origine, et de constater le cosmopolitisme et le brassage ethnique de ce milieu (l'habitat précaire), les parcours individuels des habitants jusqu'à leur installation dans l'habitat précaire restent à découvrir et à reconstituer. Mais, auparavant, un regard sur les lieux de naissance s'avère nécessaire, pour appréhender le degré d'enracinement dans la ville et des cheminements migratoires.

2 - Des migrants nés hors d'Abidjan

Par commodité (et pour l'expression graphique), la région a été retenue pour caractériser le lieu de naissance des Ivoiriens, et le pays pour les non-Ivoiriens. Les régions retenues sont celles issues du découpage de 1991, qui distingue dix entités, au lieu de sept précédemment.

Nos enquêtes révèlent que sur 620 propriétaires et locataires, seulement 18, soit 2,9%, sont nés à Abidjan (Cf. tableau n°28). En quasi totalité, les chefs de ménage sont donc allochtones. Les différentes cartes font apparaître des concordances entre les lieux de naissance et les nationalités d'une part, et les aires ethniques d'origine, d'autre part. Ainsi, tous les étrangers déclarent être natifs de leur pays respectif, sauf une douzaine d'exceptions. A deux exceptions près, tous les Ivoiriens sont nés en Côte-d'Ivoire, la plupart, dans leur région ethnique d'origine. Le Centre-Nord (Bouaké) et le Centre (Yamoussoukro), région de peuplement Baoulé constituent les lieux de naissance de 31,5% des Ivoiriens ; 13% sont natifs du Centre-Ouest et du Sud-Ouest, aire d'origine des ethnies du groupe Krou ; le Nord-Ouest, région d'origine des Mandé Nord, apparaît avec 13,8% des nationaux. Il en est ainsi de l'Ouest (Man) des Mandé Sud, du Nord (Korhogo) peuplé de Sénoufo-Voltaïque, du Nord-Est et de l'Est où s'interpénètrent les éléments des groupes Voltaïque et

Akan. Qu'il s'agisse des Etrangers ou des nationaux, la majorité des chefs de ménage peuvent être caractérisés de migrants, comme plus de trois quart des chefs de ménage d'Abidjan. Les discordances observées entre les lieux de naissance et les nationalités attestent sûrement des cas de migrations anciennes ; nous y reviendrons.

- Des migrants adultes, à dominante masculine.

Les chefs de ménage, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ivoiriens ou étrangers, sont en majorité du sexe masculin, comme dans les autres formes d'habitat. Ainsi, les hommes représentent 91,0% de la population des deux statuts regroupés, et les femmes 9,0% seulement. Mais la proportion des femmes locataires (15,8%) est deux fois supérieure à celle des propriétaires du même sexe (7,4%). L'importance de la population féminine est plus marquée dans les vieux quartiers comme Vridi-Canal (24,3%), Washington, Zoé-Bruno et Zimbabwe. Les quartiers plus récents, ou ceux ayant connu une existence mouvementée, sont comparativement "réservés" aux hommes. Dans le cas des propriétaires, il faut rappeler que la majorité des femmes concernées ont accédé à ce statut par voie d'héritage, ce qui explique que leur présence est plus significative dans les anciens quartiers, à forte proportion de propriétaires âgés.

TABLEAU N° 28 : PAYS ET REGIONS DE NAISSANCE PAR NATIONALITES (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

	Nationalité					

Lieux de nais.	Ivoiriens		Etrangers		TOTAL	
	%		%		%	

COTE D'IVOIRE						
Abidjan	16	(7,0)	2		18	(7,6)
SUD Abidjan	26	(11,3)	4		30	(12,7)
C.N.Bouaké	42	(18,3)	1		43	(18,2)
N.O.Odienné	32	(13,9)	0		32	(13,5)
C. Yamoussokro	31	(13,5)	0		31	(13,1)
C.O. Daloa	25	(10,9)	0		25	(10,5)
OUEST Man	21	(9,0)	0		21	(8,9)
NORD Korhogo	15	(6,5)	0		15	(6,3)
N.E. Bondoukou	12	(5,2)	0		12	(5,0)
S.O San Pédro	5	(2,2)	0		5	(2,1)
C.E Abengourou	5	(2,2)	0		5	(2,1)
S/TOTAL	230	(97,0)	7	(3,0)	237	(100,0)
ETRANGERS						
Burkina Faso			257	(67,5)	257	(67,1)
Mali	2		53	(13,9)	55	(14,4)
Ghana			26	(6,8)	26	(6,8)
Bénin			10	(2,6)	10	(2,6)
Autres			35	(9,2)	35	(9,1)
S/TOTAL	2	(0,5)	381	(99,5)	383	(100,0)

FIGURE 22 : REGION DE NAISSANCE DES MIGRANTS NES EN COTE D'IVOIRE

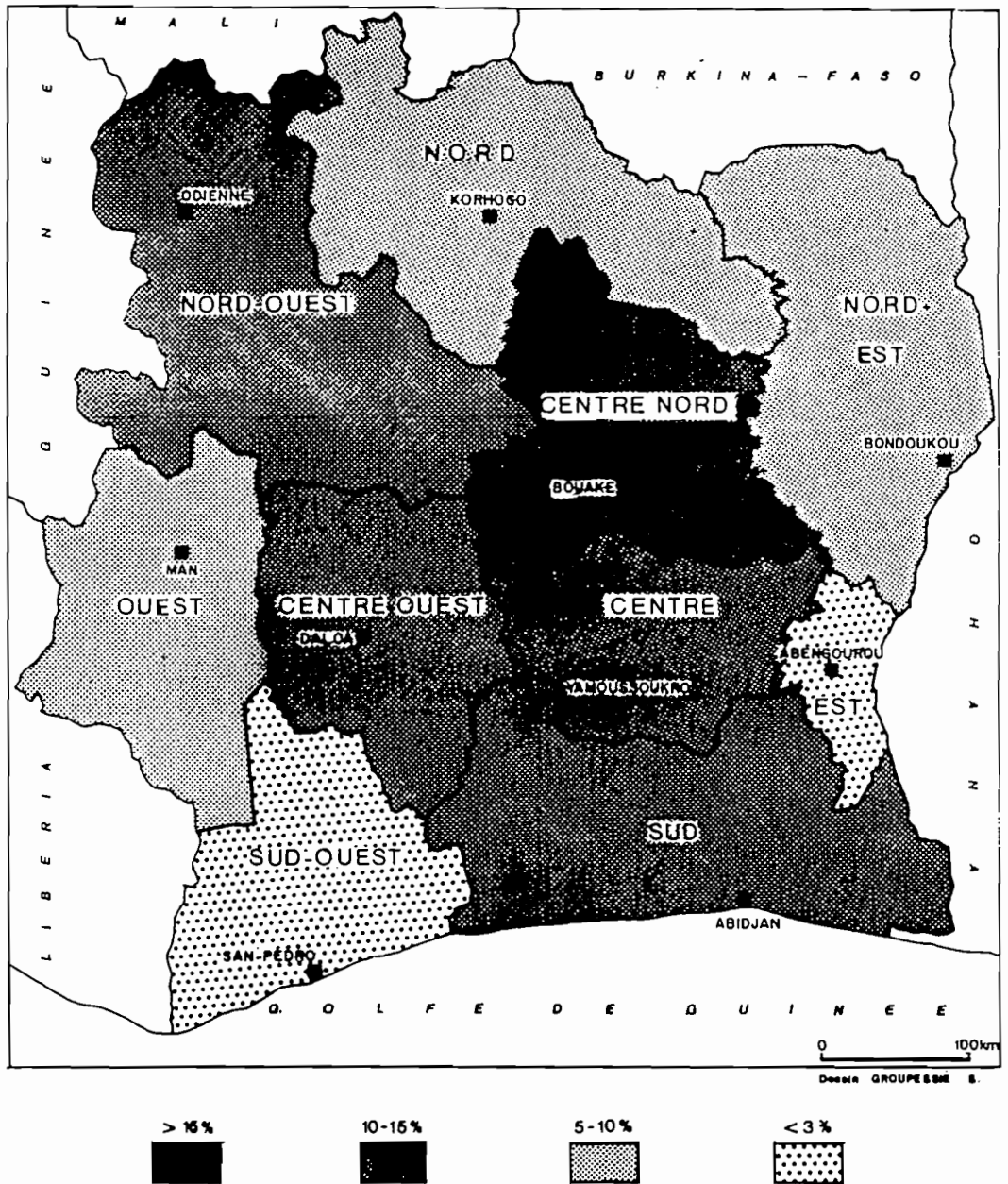
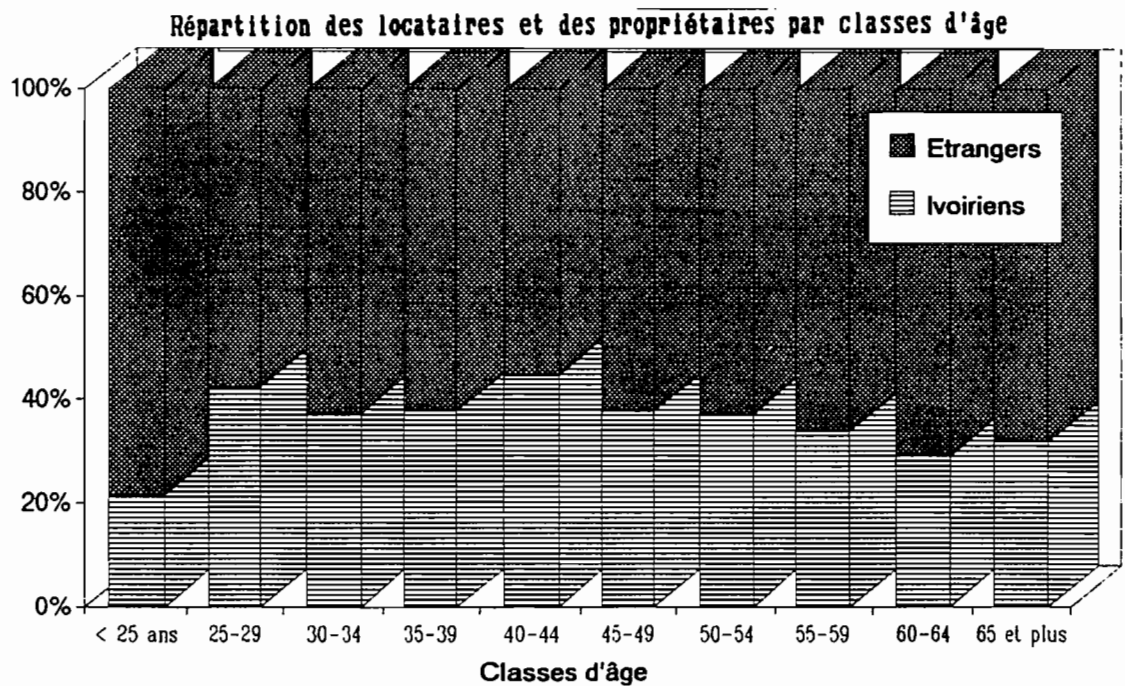


TABLEAU N° 29 : REPARTITION PAR CLASSES D'AGES SELON LES NATIONALITES
(620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES)

Classes d'Âges	Ivoiriens	Etrangers	Total
< 25 ans	3	11	14 (2,3)
25 - 29	14	19	33 (5,3)
30 - 34	29	49	78 (12,6)
35 - 39	40	66	106 (17,1)
40 - 44	41	51	92 (14,8)
45 - 49	38	63	101 (16,3)
50 - 54	30	51	81 (13,0)
55 - 59	21	41	62 (10,0)
60 - 64	9	22	31 (5,0)
65 et plus	7	15	22 (3,5)
TOTAL	232	388	620 (100,0)

FIGURE 23



Les chefs de ménage, Ivoiriens et Etrangers sont âgés de 20 à 65 ans et plus ; mais les classes les plus nombreuses sont celles de 35 à 49 ans qui représentent ensemble près de la moitié des enquêtés (48,2%). Les Ivoiriens sont plus jeunes que les autres Africains, puisque 33,3% de ceux-ci ont plus de 50 ans, contre 28,8% chez les premiers. Dans les classes d'âge inférieures à 50 ans, on retrouve 71,2% des ivoiriens contre 66,7% des Etrangers. Ces écarts sont plus significatifs entre locataires et propriétaires : 92,5% des locataires ont moins de 50 ans dont 33,3% ont moins de 30 ans, ces rapports sont 62,6% et 2,8% chez les propriétaires.

Sur les statuts matrimoniaux des enquêtés ainsi que les structures et la taille des ménage, nos enquêtes ne dégagent pas de modifications, ni leurs tendances, ni leurs importances respectives, depuis l'EPR, en 1978. Les mariés demeurent majoritaires, avec 87,7% de l'échantillon ; les célibataires représentent 7% et les veufs et les divorcés 5,3%. On compte 26,9% de polygames chez les personnes mariées, tout statut de logement confondu. Nous sommes loin, dans ces quartiers précaires, des groupes de célibataires des quartiers centraux d'Adjamé et de Treichville. Plus de 60% des ménages sont de type nucléaire, avec en moyenne 3,5 enfants. Si 38% des ménages sont de type élargi, avec l'accueil de collatéraux, le nombre de dépendants ne dépasse pas deux dans 58% des cas. Les propriétaires et les locataires semblent être peu enclins à accueillir des collatéraux. Mais en réalité cette situation, loin d'être le signe d'un refus des chefs de ménages d'accueillir des collatéraux, s'explique par un manque d'enthousiasme de ces candidats à l'hébergement gratuit, lorsqu'il s'agit de solliciter leurs parents installés en zone d'habitat précaire. De ce mode de formation résulte la faible taille des ménages de l'habitat précaire ; 5,3 personnes par ménage.

3 - L'ancrage géographique des groupes de nationalités et d'ethnies dans la ville

Le cosmopolitisme et le brassage ethnique caractéristique de l'agglomération se retrouve-t-il à l'échelle des différents quartiers d'habitat précaire ? Cette question nous paraît non négligeable dans la perspective d'une approche des stratégies de localisation des résidences.

Aucun quartier d'habitat précaire n'échappe au cosmopolitisme abidjanais. Partout, cohabitent des locataires et des propriétaires issus d'horizons géographiques et culturels divers. Mais le poids des différents groupes recensés diffèrent d'un quartier à l'autre, en fonction des statuts d'occupation. Par exemple Blingué regroupe presque exclusivement des personnes du Burkina-Faso, de Côte-d'Ivoire et du Mali ; à ces trois derniers groupes, s'ajoutent, pour Vridi-Canal, des originaires du Sénégal, du Nigéria, soit sept nationalités différentes.

TABLEAU N° 30 : NATIONALITES DES RESIDENTS PAR QUARTIER EN POURCENTAGE
(1987)

A : 500 PROPRIETAIRES

[illegible]

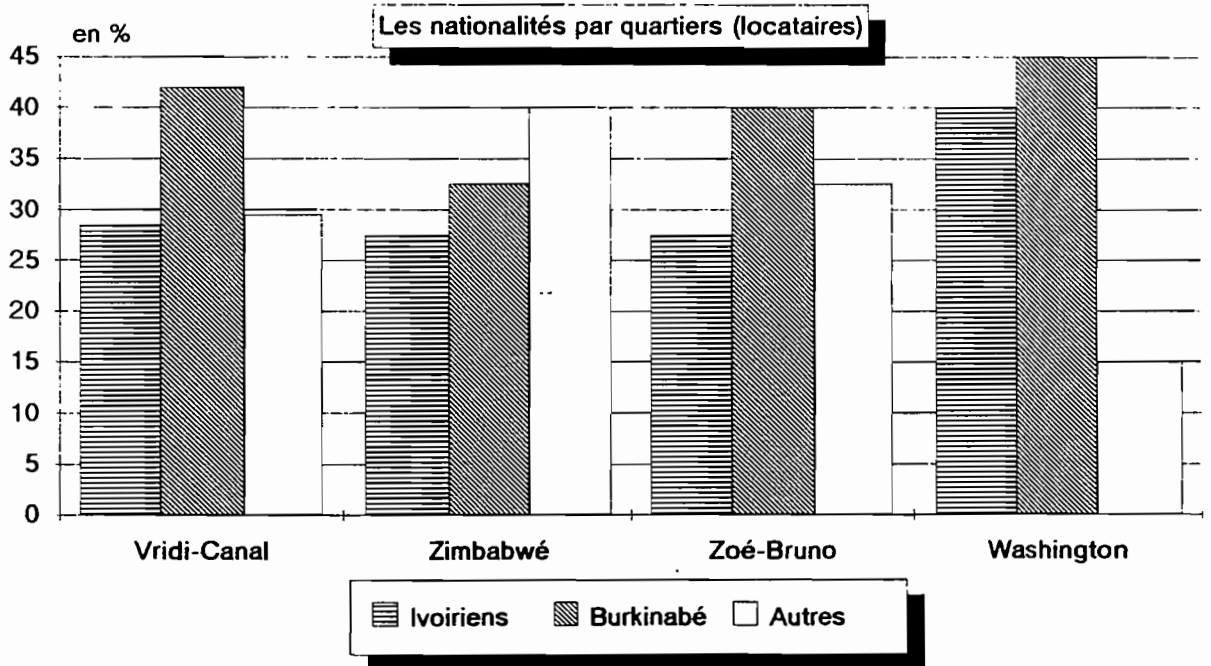
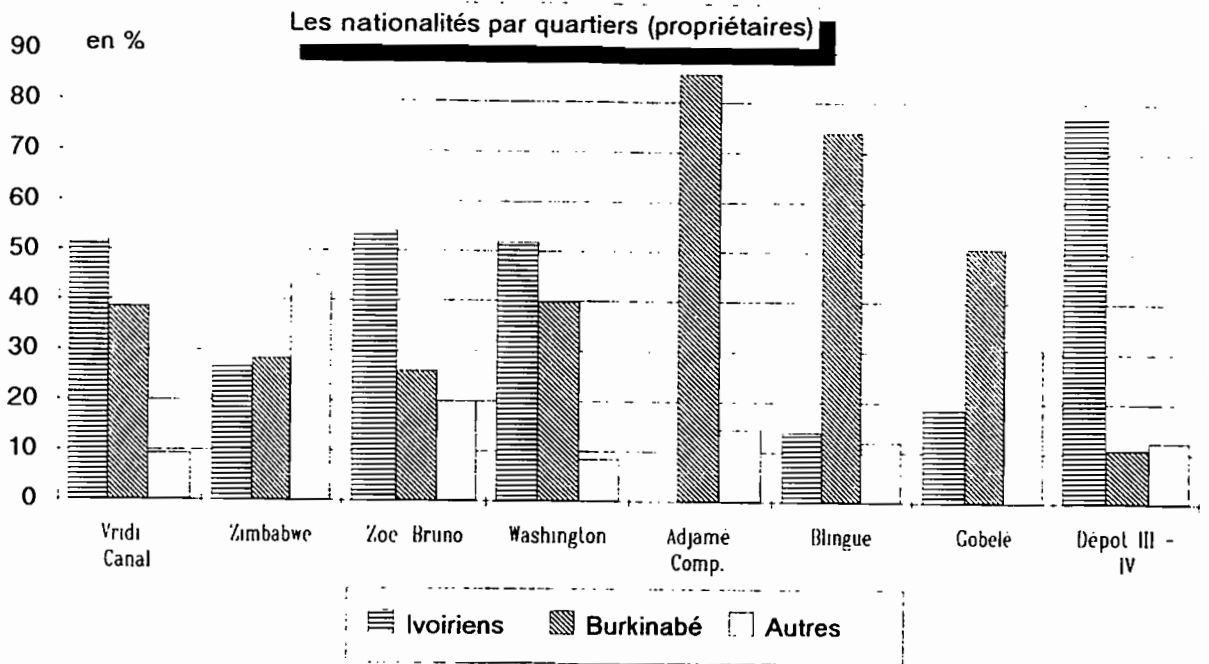
TABLEAU N° 30 B : NATIONALITE DES LOCATAIRES PAR QUARTIER.
EN POURCENTAGE

! Nationalités	! Vridi-Canal	*! Zimbabwe	! Zoé-Bruno	! Washington	!
! Ivoiriens.....!	28,7	!	27,5	!	40,0
! Burkinabé.....!	42,0	!	32,5	!	45,0
! Ghanéens.....!	-	!	32,5	!	2,5
! Maliens.....!	16,1	!	2,5	!	5,0
! Guinéens.....!	-	!	-	!	2,5
! Béninois.....!	-	!	2,5	!	2,5
! Togolais.....!	-	!	-	!	7,5
! Gambiens.....!	-	!	-	!	-
! Libériens.....!	-	!	-	!	2,5
! Camerounais..!	-	!	-	!	2,5
! Sénégalais...!	-	!	2,5	!	-
! Nigériens.....!	3,2	!	-	!	5,0
! Mauritaniens..!	-	!	-	!	2,5
! Ensemble.....!	100,0	!	100,0	!	100,0

Source : * Bonnassieux, 1982; Yapi-Diahou, 1987

Les Ivoiriens et les Burkinabé, les deux groupes importants, sont représentés dans tous les quartiers, sauf à Adjamé Compensation, où aucun propriétaire ivoirien n'est recensé. Par ailleurs, l'importance des groupes diffère d'un quartier à l'autre, parfois selon les statuts d'occupation du logement. Ainsi les ivoiriens propriétaires représentent 50% des propriétaires à Washington, Vridi-Canal, et Zoé-Bruno ; ils prédominent à Dépôt III-IV avec une majorité de 77%, mais sont absents parmi les propriétaires résidant à Adjamé Compensation. Dans les autres quartiers, au contraire, les étrangers sont largement plus nombreux : 73,3% à Zimbabwe, 81,5% à Gobélé et 86,0% à Blingué ; ils sont les seuls propriétaires de baraques recensés à Adjamé Compensation.

FIGURE 24



Si on retrouve une répartition inégale des locataires des différentes nationalités relevées (cf. tableau n°30 B), cette inégalité reste défavorable aux ivoiriens dans les quartiers étudiés. Ceux-ci représentent environ un quart à deux cinquièmes des effectifs d'enquêtés : 27,5% des locataires sont ivoiriens, à Zimbabwe et à Zoé-Bruno ; 40% le sont à Washington ; à Vridi-Canal ils représentaient 38,7% d'après la restitution des éléments collectés par Bonnassieux en 1980. Les étrangers, dont la représentation en pourcentage oscille entre 50% et 75%, sont à prédominance des ressortissants burkinabé, comme chez les propriétaires.

Deuxième groupe par le nombre, les Ivoiriens semblent être relativement moins dispersés géographiquement que leurs voisins africains, surtout les Burkinabè. Toutefois on est loin des enclaves quasi monoethniques caractéristiques dans certaines métropoles africaines. Dans la plupart des quartiers habités par des nationaux, la prédominance du groupe baoulé demeure intacte (15), aussi bien parmi les locataires que les propriétaires. Cette ethnie n'est devancée que dans deux quartiers, à Gobélé par les Sénoufo et à Zoé-Bruno par les Bété. La présence des Malinké de Côte-d'Ivoire n'est pas révélée à Blingué et Vridi-Canal. Ailleurs, ils n'émergent qu'à Dépôt III-IV où ils sont mieux implantés (38% des Ivoiriens) que l'ethnie Baoulé (26%).

- Concentration ivoirienne sur les zones industrielles et au Nord des deux ponts

Si l'on revient à un découpage distinguant deux unités fonctionnelles, zone industrielle-zone résidentielle, les quartiers du voisinage des zones industrielles semblent attirer le plus d'Ivoiriens. Ceux-ci représentent 46,6% des chefs de ménage enquêtés près des Z.I. contre 26,9% autour des Z.R de standing.

15 Les Baoulé sont les seuls nationaux rencontrés parmi les propriétaires résidants à Blingué.

Ces rapports, ramenés à la population des nationaux, ce sont deux tiers des Ivoiriens qui sont installés près des ZI. Cette tendance demeure caractéristique, tant chez les locataires que les propriétaires : 69,9% des propriétaires et 60% des locataires. Chez les étrangers, moins bien implantés dans les aires d'activités, 45,4%, la proportion des locataires (70,7) représente près du double de celle des propriétaires 38,6%. Ces rapports s'inversent dans les concentrations situées dans le voisinage des quartiers résidentiels de Cocody. Ici 73,1% des chefs de ménage sont des étrangers ; et ceux-ci représentent plus de la moitié des non nationaux. Ainsi ces aires se caractérisent plus comme les lieux de concentration des étrangers. En revanche autour des zones industrielles, l'écart entre Ivoiriens (47,4%) et autres Africains (52,6%) semble moins marqué.

De Vridi-Canal ou de Zoé-Bruno, au seuil des zones industrielles, à Washington au pied des villas de Cocody les Deux-Plateaux, la proportion des locataires ivoiriens demeurent inférieure à celles des étrangers. Ces données corroborent la prépondérance des étrangers révélée en 1987 par M. ISSA, dans les quartiers Gobélé, Washington et Blingué : 71% de propriétaires et locataires étrangers, contre 29% d'Ivoiriens (16), tandis que pour Blingué seul, leur proportion s'établissait à 86%, selon l'AUA.

Les cinq grandes familles ethniques ivoiriennes sont représentées dans les deux types de quartiers (Cf. figures). Le groupe des Akan, s'appuyant sur l'important contingent des Baoulé, devance les autres partout. Mais si 46,5% des Ivoiriens des "zones industrielles" sont des Akan, ces quartiers accueillent la quasi totalité des propriétaires du groupe Mandé Sud, à deux exceptions près ; ils concentrent de fortes proportions de Krou (85,7%) et Mandé Nord (66,7%). Un peu moins de la moitié (46%) des Voltaïques s'y trouve ; ceux-ci sont plutôt mieux

16 Issa M. : *Ecologie des poches d'habitat insalubres à Cocody*, mémoire de Maîtrise, IGT, Abidjan, 1987.

implantés dans les alentours des zones résidentielles, avec 54% des propriétaires résidents, contre 36% des Akan et 33,3% des Mandé Nord. Ainsi, face aux groupes Mandé Sud et Krou plus fortement concentrés sur les zones industrielles, les Mandé Nord et les Akan, tous deux aussi largement représentés sur les zones industrielles, apparaissent plutôt comme des groupes relativement dispersés. Alors que la répartition spatiale des Voltaïques montre un certain équilibre, les Krou et les Mandé Sud sont très marginalisés sur les zones résidentielles.

FIGURE 25 : REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE PAR GRANDES ZONES GEOGRAPHIQUES

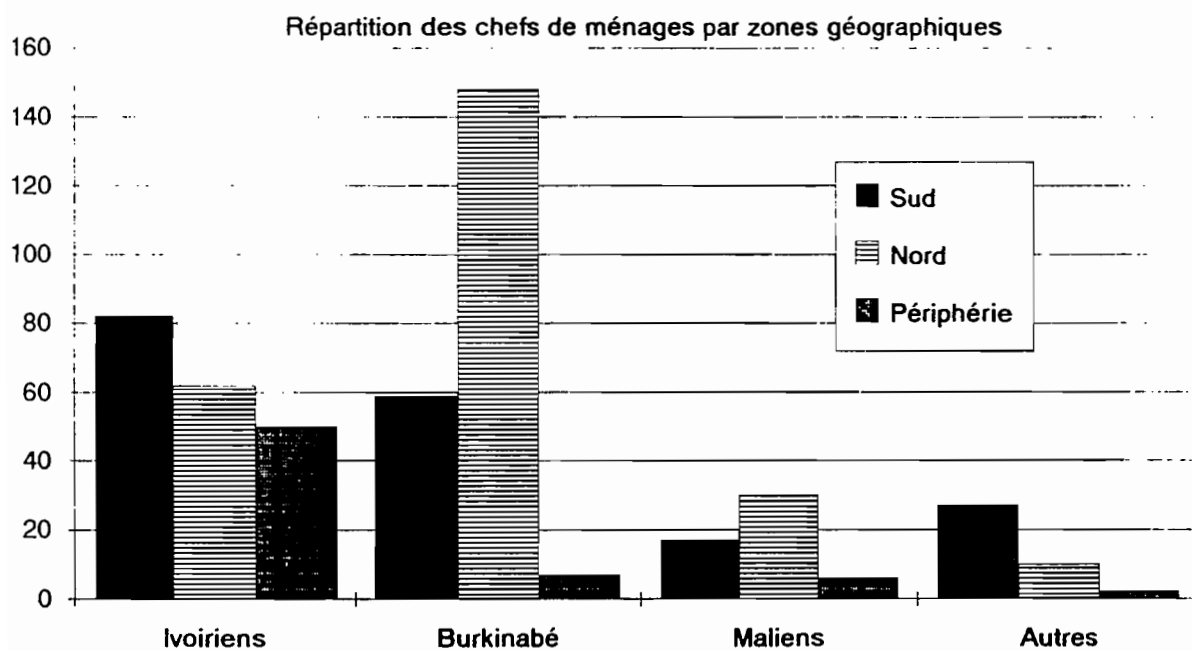
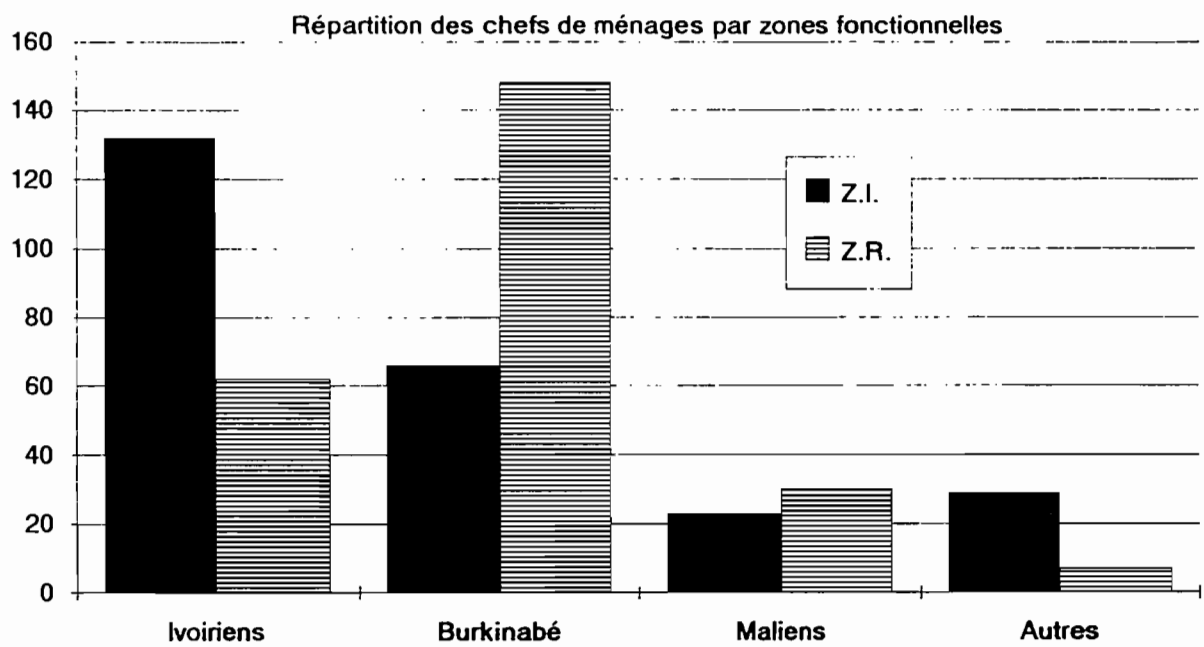


FIGURE 26 : REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE PAR GRANDES ZONES FONCTIONNELLES



Ce déséquilibre est-il l'expression de la bonne insertion des Krou et des Mandé du Sud dans les emplois du secteur manufacturier ? En 1982, d'après les enquêtes de Dubresson, 31,2% des salariés de l'industrie sont issus du groupe Krou et 9,9% sont Mandé Sud ; tous deux sont devancés par les Akan, avec 49%, mais supplantent les groupes Mandé Nord et Voltaïque dont les proportions étaient de 6,9% et 3% (17). Avant de revenir sur ce point, observons la répartition des différents groupes de nationalités dans les deux unités définies.

- Prédominance burkinabè aux alentours des villas de Cocody.

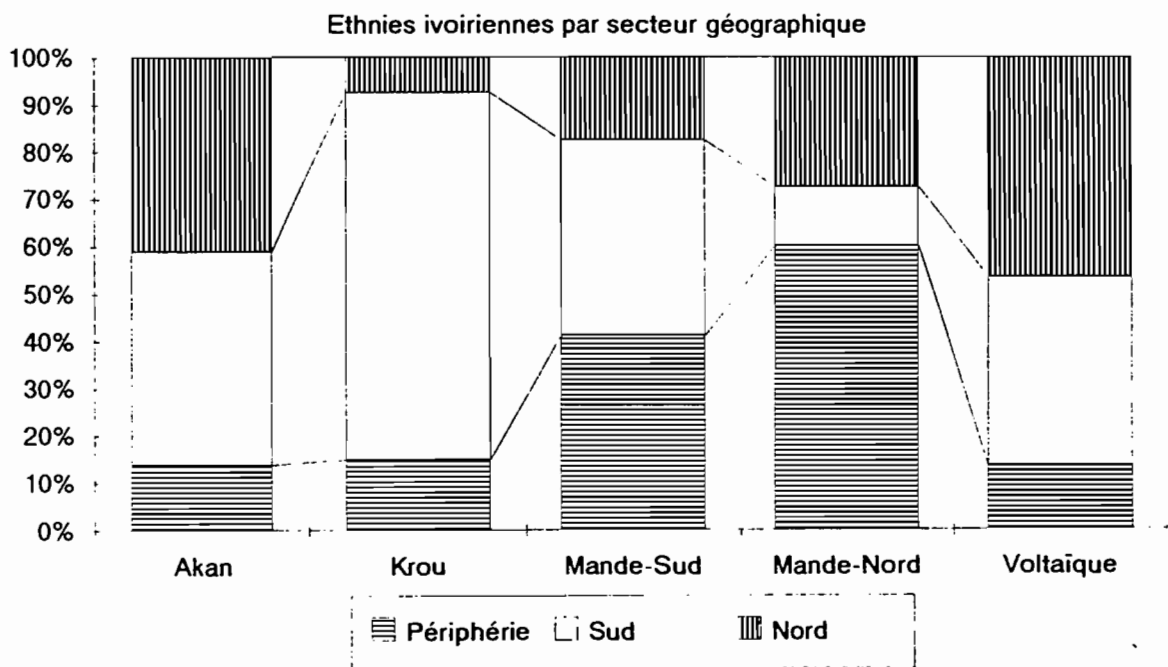
Les principaux groupes étrangers sont aussi dispersés que les Ivoiriens (Cf. tableau n° 30). Les ressortissants burkinabè, maliens, guinéens, sénégalais se rencontrent aussi bien dans les zones industrielles que sur le pourtour des résidences à Cocody. Toutefois, certains groupes révèlent une localisation quasi exclusive dans l'une ou l'autre zone. Ainsi tous les Béninois et la presque totalité des Ghanéens ou des Togolais des deux statuts sont installés dans les périmètres industriels. A l'inverse, près des deux tiers des Burkinabè (63,6%) et 53,6% des Maliens sont concentrés dans les quartiers des couronnes résidentielles. Les ressortissants burkinabè représentent à eux seuls plus de la moitié des enquêtés issues de cette zone. Ce qui confirme leur forte implantation dans cette zone.

Le retour à un découpage plus classique, Nord-Sud, et périphérie confirme la tendance générale caractéristique à l'échelle de l'agglomération. La prédominance des étrangers reste constante, au Nord et au Sud, avec respectivement 71,1% et 60,8% de l'ensemble des enquêtés ; la prépondérance des Ivoiriens étant plus nette à la périphérie : 77% des enquêtés dans ce secteur. Ceux-ci représentant 26,9% et 39,2% au Nord et au Sud, et les étrangers 23% dans la

17 Dubresson, 1988 op. cit.

périphérie-Ouest. Mais plus de la moitié des nationaux, 55,2%, sont au Nord et dans la périphérie-Ouest ; il en est de même chez les Burkinabé, les Maliens et les Sénégalais. Au Nord, la présence ivoirienne est centrée autour de Washington, en position centrale, et surtout de Dépôt III-IV, à la périphérie sur la zone d'activités au Banco Nord : eux deux regroupent 72,7% des nationaux enquêtés hors du Sud. Cette situation explique en partie que l'on ait 69% des Voltaïques, trois quarts des Krou (76%), et plus de 85% des Mandé Sud représentés au Nord et à l'Ouest. Les Akan y sont presque aussi nombreux (50,6%) qu'au Sud (49,4%). On note d'autres exemples de concentrations géographiques caractérisées, c'est le cas en particulier des Béninois, des Togolais ou des Ghanéens dans les quartiers du littoral au Sud. Dans la partie Nord, Maliens et Burkinabès sont plus fortement implantés dans les quartiers "centraux" de la commune de Cocody, qu'à Dépôt III-IV à Yopougon.

FIGURE 27 : ETHNIES IVOIRIENNES PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES



Les quartiers d'habitat précaire apparaissent ainsi comme de véritables mosaïques de nationalités, ou encore, des puzzles d'ethnies, témoignant ainsi un important phénomène de brassage de population. Ceci confère à l'habitat précaire un caractère déjà souligné, celui d'un milieu détribalisé, très largement ouvert à l'accueil de migrants, autant que le demeure la capitale économique elle-même. L'ancrage géographique des différentes communautés ainsi localisées procède-t-il d'une évolution récente ou recouvre-t-il une échelle temporelle comparable à l'ancienneté du cosmopolitisme abidjanais ? Pour tenter de répondre à ces questions, suivons les itinéraires migratoires des chefs de ménage.

III - DU VILLAGE A ABIDJAN ET A L'HABITAT PRECAIRE : MIGRATION ET CONDITIONS D'INSTALLATION EN VILLE

1 - L'accès à la ville et l'ancienneté de l'installation

- Des migrations sans étapes.

Migrants non natifs d'Abidjan, la majorité des locataires et propriétaires, sont arrivés directement à Abidjan, sans étape intermédiaire. La métropole abidjanaise demeure à la fois l'étape unique et la destination finale du parcours migratoire pour 72% des propriétaires et 65,8% des locataires. Une minorité d'entre-eux, représentant 27,3% de l'ensemble des enquêtés, ont marqué des étapes (18). Les localités constitutives de ces étapes sont en majorité ivoiriennes, indépendamment des pays d'origine des personnes concernées. L'arrêt est plus fréquemment motivé par des raisons d'emploi, donc de revenus, que scolaires (Yapi-

18 Ce qui constitue une caractéristique de cette population, comparativement aux chefs de ménage de l'habitat économique, qui accèdent en majorité à la ville après des étapes (Yapi-Diahou, 1981).

Diahou, 1987). Ce cursus diffère de celui des occupants des logements économiques, où une majorité des chefs de ménage ont marqué des étapes avant d'atteindre Abidjan (Yapi-Diahou, 1981 ; Dubresson, 1988). Dans plus de 62 % des cas, ces étapes étaient motivées par des raisons scolaires, ce qui n'est pas le cas ici.

Les données relatives aux niveaux scolaires font ressortir la prédominance des non-scolarisés : 77,9% chefs de ménage n'ont jamais été scolarisés ; et si 22,1% l'ont été, leur niveau scolaire reste limité au cycle du primaire. A peine 36% (50 sur 137) des scolarisés ont réussi à franchir le niveau du CM2, et parmi eux, ils sont peu nombreux (7 sur 50) à accéder au second cycle du secondaire. Les propriétaires plus âgés et plus anciens dans la ville comptent beaucoup plus de non-scolarisés (81,2%) que les locataires, plus jeunes (64,2%). La proportion de locataires déscolarisés (35,8%) représente le double de celle des propriétaires (18,8%) ; mais 6 propriétaires ont le niveau du second cycle du secondaire, contre seulement 1 locataire. En moyenne un déscolarisé sur deux a déclaré être titulaire d'un diplôme de fin de cycle, de l'enseignement primaire, du premier cycle du secondaire et, exceptionnellement, un diplôme professionnel : sur 70 "diplômés", 53 sont titulaires du CEPE, 12 du BEPC, 5 d'un diplôme professionnel dont 3 CAP et 2 BEP. Les locataires et propriétaires ivoiriens forment la majorité des déscolarisés, tandis que le groupe des non-scolarisés est marqué par la prédominance des étrangers.

Venus d'aires géographiques et culturelles différentes, les chefs de ménage de l'habitat précaire ont, au-delà de leur origine villageoise, le handicap commun et majeur de n'avoir pas eu accès à l'école ou d'en avoir été débouté précocement. Sans cursus scolaire ou déscolarisée, cette catégorie de citoyens ne privilégie, parmi les multiples images de la ville, que celle d'un espace économique, d'un lieu où toute activité débouche sur la constitution d'une "fortune", et ouvre la voie à un statut économique meilleur. Ainsi comme Adama, "venu tenter sa chance à

Abidjan", 83% des migrants ont regagné la capitale économique ivoirienne "pour chercher l'argent" ; 12% doivent leur présence à une migration passive. A quand remonte l'accès à la ville pour les chefs de ménage enquêtés ?

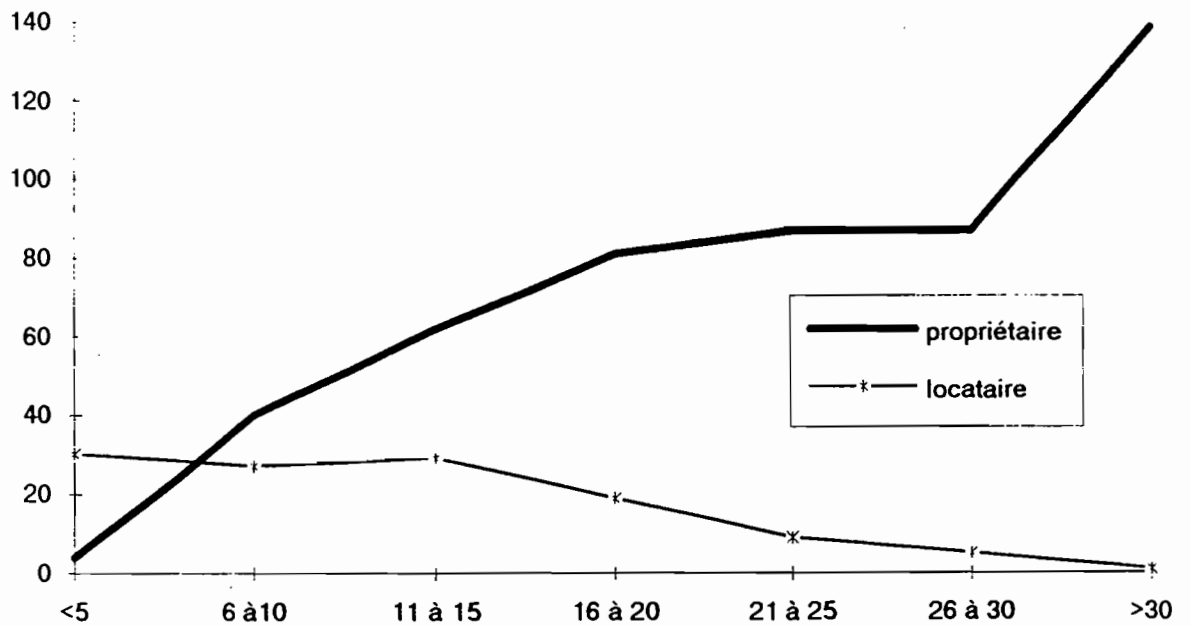
- Les propriétaires plus anciens dans la ville et dans les quartiers.

Les locataires et propriétaires appartiennent aux différentes générations de migrants arrivées par vagues successives dans la métropole abidjanaise, depuis l'ouverture du Wharf de Port-Bouët en 1927, jusqu'à la troisième décennie de l'indépendance, dans les années quatre vingt. Les installations plus récentes, correspondant à des séjours d'environ cinq ans, concernent une minorité, 5,6% des enquêtés. La grande majorité (94,6%) d'entre-eux sont installés dans la ville depuis au moins six ans. Si 83,4% dépassent 10 ans d'ancienneté, et 51,6% sont au-dessus de 20 ans, pour 23%, le séjour abidjanais dure depuis plus de 30 ans. Ainsi, tous statuts d'occupation et nationalités confondus, **les résidents sont loin d'être des "migrants ruraux", fraîchement arrachés à leur campagne d'origine.** Au contraire, on rencontre, dans cet habitat précaire, de vieux citadins issus des différentes vagues de migrants accueillies par le premier port ivoirien. Ce statut de "vieux citadins" n'est pas caractéristique des seuls quartiers d'Abidjan. Des nombreux travaux consacrés à ce milieu d'habitat, il ressort que l'idée de concentration de migrants ruraux, trop souvent "collée" aux occupants de l'habitat précaire, est dépassée (Sach, 1990 ; Osmont, 1991).

TABLEAU N° 31 : L'ANCIENNETÉ DU SEJOUR A ABIDJAN (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

Ancienneté en ville	Locataires	Proprié- taires	ENSEMBLE
0 - 5	30 25,0%	5 1,0%	35 5,6%
6 - 10	27 22,5%	41 8,2%	68 11,0%
11 - 15	29 24,2%	64 12,8%	93 15,0%
16 - 20	19 15,8%	85 17,0%	104 16,8%
21 - 25	15 12,5%	85 17,0%	100 16,2%
26 - 30	0	77 15,4%	77 12,4%
> 30 ans	0	143 28,6%	143 23,0%
ENSEMBLE	120 100%	500 100%	620 100%

FIGURE 28 : ANCIENNETE DU SEJOUR A ABIDJAN



Mais la durée du séjour abidjanais diffère selon qu'il s'agit des propriétaires ou des locataires. La proportion des locataires reste plus forte (72,5%) aux intervalles de 0 à 15 ans, soit des arrivées survenues entre 1972 et 1987; cette période concerne en revanche 22% des propriétaires seulement. Mais 78% des membres de ce groupe ont plus de 15 ans de séjour dans la ville, soit des migrations remontant au début des années 1970 au moins. Parmi eux, 28,6% ont plus de 30 ans de présence à Abidjan ; aucun locataire n'atteint ce record ; les plus anciens (10,8%) ne dépassant pas les 25 ans. L'habitat précaire accueille ainsi des résidents de longue durée citadine, avec cependant des locataires qui, sans être assimilables à de nouveaux migrants, sont relativement moins anciens dans la ville que les propriétaires. Il convient d'ajouter qu'à ce niveau de la migration, le croisement des nationalités avec l'ancienneté de séjour en ville ne dégage aucun enseignement particulier, nationaux et étrangers étant présents à tous les intervalles considérés. En revanche, les corrélations avec les quartiers fait ressortir des éléments intéressants d'individualisation.

Dans les quartiers (Zimbabwe, Zoé-Bruno et Washington) où ils sont associés aux enquêtes, les locataires constituent presque les seuls résidents établis dans la capitale depuis moins de 6 ans. En 1982, cette durée concernait 32% des locataires à Vridi-Canal selon l'échantillon de Bonnassieux ; en 1987, nos enquêtes révèlent un rapport de 25% pour l'ensemble des locataires des quartiers Zimbabwe (15%), Zoé-Bruno (25%) et Washington (35%). Ces résultats confirment les échéances de durée révélées par une autre enquête auprès de 65 locataires (Yapi-Diahou, 1984).

En revanche, dans ces quartiers, peu de propriétaires répondent à ce niveau d'ancienneté. De sorte que ceux-ci se distinguent toujours par la proportion élevée de résidents de longue durée dans la ville : 66,7% des propriétaires de Vridi-Canal sont à Abidjan depuis plus de 25 ans (dont 49,3% depuis plus de 30

ans), comme 57,8% à Washington et 47,6% de ceux de Gobélé. Zimbabwe relève de ce groupe, à forte concentration de "vieux" Abidjanais, avec 46,7% de propriétaires résidents installés à Abidjan depuis plus de 25 ans. Ces proportions de "vieux citadins" varient de 44% à Zoé-Bruno à 32,3% à Dépôt III-IV, 26% à Blingué et 23,1% à "Adjamé Compensation". Créés à des périodes plus ou moins reculées, tous ces établissements accueillent donc des propriétaires moins anciens dans la ville : 46% des propriétaires enquêtés à Blingué ont moins de 20 ans de séjour abidjanais, comme 31% à Dépôt III-IV ou 38,5% à Adjamé Compensation.

TABLEAU N° 32 : L'ANCIENNETE DANS LA VILLE SELON LES QUARTIERS DE RESIDENCE.

A - PROPRIETAIRES (1987)

	ANCIENNETE (en année)							
QUARTIERS	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	TOTAL
Zimbabwe...	-	1	6	8	17	16	12	60
Gobélé....	1	5	4	12	12	9	22	65
Blingué...	1	9	13	7	7	7	6	50
Zoé-Bruno..	-	4	7	9	7	17	6	50
Adj. Comp..	1	7	12	11	9	5	7	52
Washington	-	2	6	13	14	13	35	83
Dép. 3/4	1	10	9	16	8	7	14	65
Vridi-Can..	-	2	5	5	13	13	37	75
TOTAL.....	4	40	62	81	87	87	139	500
%	0,8	8	12,4	16,2	17,4	17,4	27,8	100

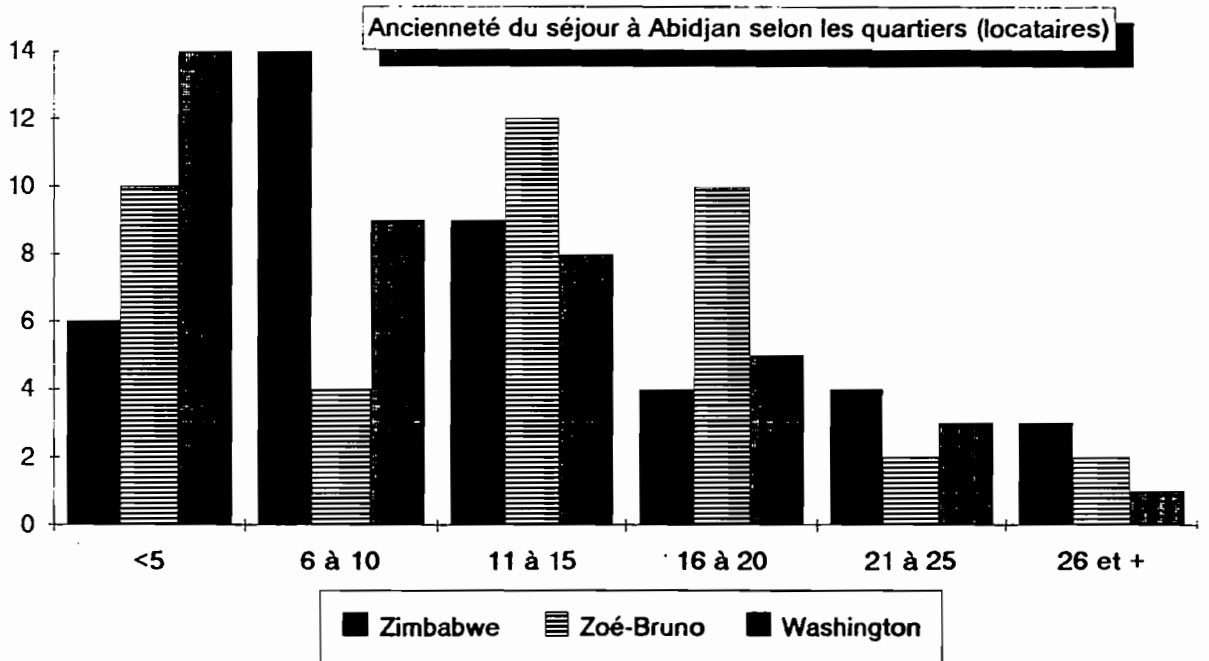
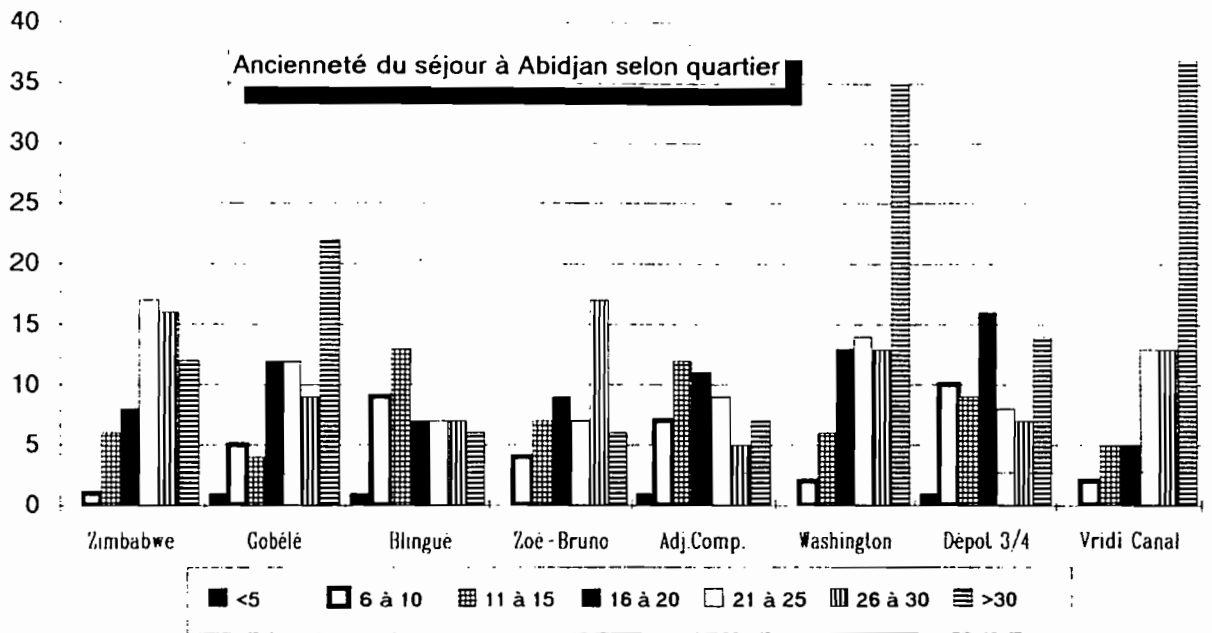
Source : Yapi-Diahou, 1987

B - LOCATAIRES (1980 ; 1987)

	ANCIENNETE (en année)							
QUARTIERS	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	TOTAL
Vridi-Can..	10	5	6	1	5	2	2	31
%	32,0							
Zimbabwe..	6	14	9	4	4	2	1	40
%	15,0							
Zoé-Bruno..	10	4	12	10	2	2	-	40
%	25,0							
Washington	14	9	8	5	3	1	-	40
%	35,0							

Source : Yapi-Diahou, 1987 ; Bonnassieux, 1982

FIGURE 29 : ANCIENNETE DANS LA VILLE SELON LES QUARTIERS



L'importance relative de la population résidente, classée par le record de durée dans la ville, permet de distinguer trois groupes de quartiers d'habitat précaire :

- Vridi-Canal et Washington forment le premier groupe ; en majorité, les propriétaires résidents se sont établis à Abidjan (66,6% à Vridi-Canal et 58,0% à Washington) sous l'administration coloniale ou aux années charnières, de 1958-1959 et 1960, marquant l'évolution du pays et de la ville vers une administration nationale. Du reste, ils accueillent plusieurs générations de locataires.

- Un deuxième groupe comprend Zimbabwe, Zoé-Bruno et Gobélé. Les migrants ayant un séjour de plus de 25 ans à Abidjan y sont nombreux ; mais ceux-ci représentent moins de la moitié des propriétaires résidents dans ces quartiers.

- Comptant moins de citadins de longue durée dans la ville, Dépôt III-IV, Blingué et Adjamé Compensation constituent un troisième et dernier groupe. Ces quartiers accueillent, comparativement aux précédents, peu de locataires, par exemple 28% à Blingué, selon une enquête de l'AUA. Par ailleurs, ces locataires sont arrivés en ville, il y a moins de dix ans pour la plupart. Ici la majorité des propriétaires résidents sont plutôt des migrants arrivés à Abidjan au milieu des années soixante, et dont le séjour dure depuis 6 à 20 ans au moins.

La concentration des propriétaires dans les quartiers les plus anciens témoigne d'un enracinement durable, d'autant que le quartier est stable. Mais le fait que ces propriétaires "néo-migrants" soient répartis dans les quartiers récemment construits, donne à penser à une influence certaine des opportunités foncières ou de logement sur les choix de localisation de ces derniers.

De l'analyse qui précède on peut dégager les trois observations suivantes. Les quartiers d'habitat précaires, par l'accueil des chefs de ménage relevant des différentes générations de migrants, apparaissent comme des espaces sociaux

d'insertion. Cette fonction sociale et d'accueil se double d'une fonction économique : en effet des vagues de migrants y viennent pour "consommer" "du logement", un produit nécessaire à leur reproduction comme force de travail. Cette idée peut être corroborée par les conditions de logement rencontrées par la majorité des chefs de ménage, à leur arrivée dans les quartiers actuels.

TABEAU N° 33 : LOGEUR A L'ARRIVEE DANS LES QUARTIERS (500 PROPRIETAIRES, 1987)

Logeurs	Total	%
Moi-même	220	44
Parent	80	16
Ami	68	13,6
Locataire	117	23,4
Employeur	15	3
TOTAL	500	100

A leur arrivée dans les quartiers actuels, 57% des propriétaires occupaient leur propre logement, et 15% étaient locataires ; le reste, soit 28% était logé par des parents (14%), des amis (12%) ou leurs employeurs (2%) : ce sont donc des gens intégrés ou en passe de l'être. L'habitat précaire n'attire en définitive que les migrants susceptibles d'investir dans le logement, ou ceux qui sont à la recherche d'un hébergement ; parmi eux, ceux qui sont capables de payer un loyer.

Alors qu'ils sont installés à Abidjan depuis 30 ans en moyenne, locataires et propriétaires ne résident dans les quartiers actuels que depuis 15 à 20 ans en moyenne. Où sont donc passés nos enquêtés dans l'intervalle de temps qui sépare le début du séjour Abidjanais à l'installation dans les quartiers actuels ?

2 - La mobilité résidentielle à Abidjan.

- Trois déménagements en moyenne

L'indicateur de la mobilité (ou de la stabilité) résidentielle intra-urbaine a été recherché dans l'ancienneté de l'installation dans les quartiers de résidence actuels d'une part, la fréquence des changements de quartier (19) d'habitation, d'autre part. Les changements nuls, expression de la stabilité, concernent 17,1% des enquêtés ; les non migrants sont en proportion un peu plus nombreux parmi les locataires (26,6%) que les propriétaires (14,8%). Ainsi la mobilité résidentielle aura affecté plus de 8 chefs de ménage sur 10, dont 85,2% des propriétaires et 73,4% des locataires.

La fréquence des changements de quartier varie de un à quatre et plus, mais la mobilité extrême supérieure à trois déménagements, ne concerne qu'une minorité des enquêtés (6,3%), soit 7,2% des propriétaires et 2,5% des locataires. La majorité des migrants intra-urbain ont effectué environ entre un et trois changements depuis leur installation en ville : 91,5% des propriétaires et 96,6% des locataires sont dans cette situation. Selon une approche par quartier, Vridi-Canal confirme son ancienneté avec 34,7% de propriétaires non migrants. Aucun des sept autres quartiers ne compte une proportion équivalente de propriétaires aussi stables. De si faibles proportions de non migrants permettent de caractériser ces quartiers comme des lieux d'accueil de migrants intra-urbains, et non systématiquement de migrants ruraux et/ou internationaux.

Ces migrants venus d'autres quartiers constituent la totalité des propriétaires à Dépôt III-IV (et même de la majorité des locataires). Dans les autres quartiers, ils représentent entre 93,6% à Adjamé Compensation et 65,3% à Vridi-Canal. 85% des locataires à Zoé-Bruno, 75% à Washington et 60% à Zimbabwe, sont

19 Les changements de domiciles à l'intérieur des quartiers n'ont pas été retenus dans l'appréciation de la mobilité résidentielle.

des migrants intra-urbains. Cette caractéristique des chefs de ménage peut être vérifiée avec les données relatives à la durée de l'installation dans les quartiers.

TABLEAU N° 34 : NOMBRE DE CHANGEMENTS DE QUARTIER A ABIDJAN

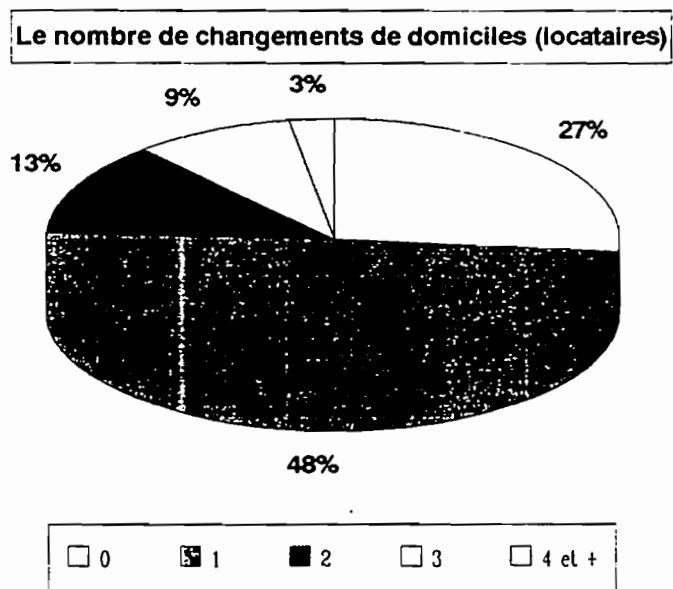
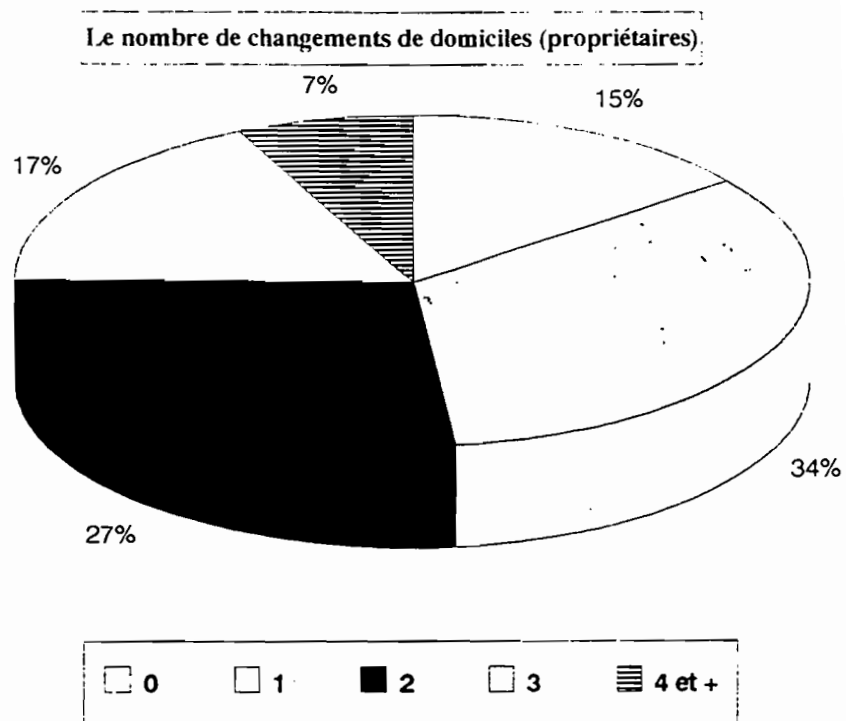
A - PROPRIETAIRES

	Nombre de changements						
QUARTIERS	0	1	2	3	4+	TOTAL	
Gobélé.....	13	26	14	7	5	65	
Zimbabwe.....	14	27	11	8		60	
Blingué.....	6	16	15	10	3	50	
Zoé-Bruno....	2	18	16	10	4	50	
Washington...	8	24	27	14	10	83	
Vridi-Canal..	26	23	14	10	2	75	
Dépôt III-IV	0	15	22	19	9	65	
Adj. Comp.....	5	19	16	9	3	52	
TOTAL.....	74	168	135	87	36	500	
%	14,8	33,6	27,0	17,4	7,2	100,0	

B - LOCATAIRES

QUARTIERS	0	1	2	3	4+	Ens
Zimbabwe	16	20	3	1		40
Zoé-Bruno	6	19	9	6	0	40
Washington	10	20	3	4	3	40
TOTAL	32	59	15	11	3	120
%	26,6	49,2	12,5	9,2	2,5	100,0

FIGURE 30: LES CHANGEMENTS DE DOMICILE



En effet, plus de la moitié (54%) des propriétaires migrants intra-urbains séjournent dans les quartiers actuels depuis une dizaine d'années, alors qu'ils étaient près de 60% à se "vanter" d'un séjour urbain plus long, d'une durée supérieure à 20 ans (20). Vridi-Canal retrouve ici le signe de son ancienneté et de sa stabilité : 58,7% des chefs de ménage dans ce quartier, y sont installés depuis plus de 15 ans, dont 45,3% depuis plus de 20 ans. De fortes concentrations de migrants dans les classes de 0 à 5 ans et de 6 à 10 ans d'installation, dans les quartiers Dépôt III-IV, Adjamé Compensation et Blingué, achèvent de caractériser l'origine récente de ces derniers. De la même manière, la concentration des migrants dans l'intervalle de 6 à 15 ans, soit des arrivées remontant aux débuts des années 1970, associe étroitement la croissance du quartier Zoé-Bruno aux déguerpissements corrélatifs à la rénovation du bidonville de Port-Bouët ou à celui de Marcory Poto-Poto (21). Washington et Gobélé recrutent des migrants sans discontinuer ; tous deux conservent par exemple à côté d'un noyau de propriétaires stables, des migrants répondant à tous les records de durée.

20 A l'échelle des quartiers cet intervalle de durée ne regroupe que 89 propriétaires sur les 426 migrants soit 20,9%.

21 Yapi-Diahou, 1984, 1985.

TABLEAU N° 35 : ANCIENNETE DANS LES QUARTIERS (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

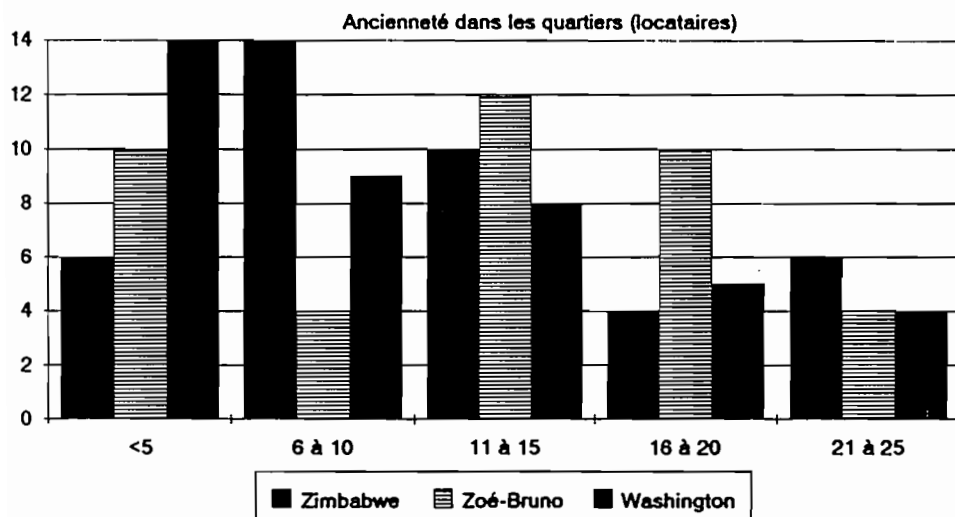
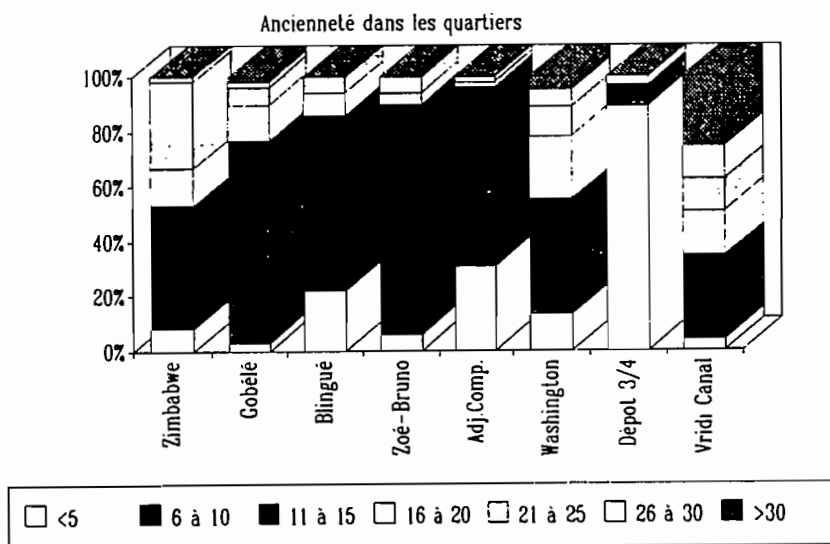
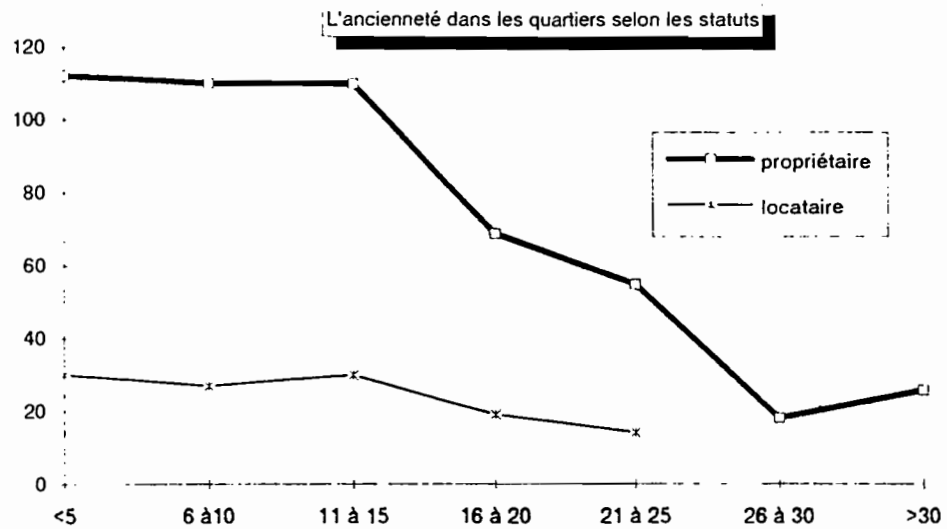
A : PROPRIETAIRES

	ANCIENNETE (en année)							
QUARTIER	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	Total
Zimbabwe...	5	11	16	8	19	1	-	60
Gobélé...	5	11	11	21	11	3	3	65
Blingué...	11	24	8	4	3	-	-	50
Zoé-Bruno...	3	15	27	2	3	-	-	50
Adj. Comp.	16	21	13	1	1	-	-	52
Washington	11	15	20	19	9	5	4	83
Dép. 3/4	58	4	1	2	-	-	-	65
Vridi-Can.	3	9	14	12	9	9	19	75
TOTAL.....	112	110	110	69	55	18	26	500
%	22,4	22,0	22,0	13,8	11,0	3,6	5,2	100

b : LOCATAIRES

	< 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	> 30	Total
Zimbabwe	6	14	10	4	6	0	0	40
Zoé-Bruno	10	4	12	10	4	0	0	40
Washington	14	9	8	5	4	0	0	40
Total	30	27	30	19	14	0	0	120
%	25,0	22,5	25,0	15,8	11,7			100

FIGURE 31 : ANCIENNETE DANS LES QUARTIERS



Nous voilà dans des quartiers habités par des migrants aussi anciens dans leur milieu d'habitat que dans la capitale économique, et parmi lesquels plus de 8 personnes sur dix ont changé de quartier au moins une fois depuis leur installation dans la ville. Essayons de suivre les parcours résidentiels, d'en repérer les grandes étapes et de saisir les raisons de cette mobilité.

3 - Les itinéraires résidentiels à Abidjan

Le suivi de la mobilité résidentielle intra-urbaine prend en compte tous les quartiers habités par l'enquête à son arrivée à Abidjan. Il ne prend en compte que les migrants intra-urbains soit 514 enquêtes sur 620 représentant environ 83% de la population considérée. Les différentes étapes sont repérées par la lettre numérotée de 0 à 3, soit M_0 pour le quartier d'accueil et M_3 l'avant dernière résidence. Outre les quartiers d'accueil, nous essayons de cerner les conditions de logement aux différentes étapes résidentielles, en particulier les types de logement, et les statuts d'occupation. Sauf précision dans le texte, les échelles considérées sont les communes actuelles et non les quartiers.

Les itinéraires résidentiels déclarés recouvrent la totalité des grands quartiers correspondants aux dix communes actuelles. D'Abobo au Nord, à Port-Bouët au Sud en passant par Yopougon à l'Ouest et Cocody à l'Est, les différentes communes et leurs quartiers ou sous-quartiers ont accueilli ou vu partir des contingents plus ou moins importants de populations, vers les quartiers précaires actuels. Ces quartiers antérieurs coïncident, chez certains, avec celui d'accueil à l'arrivée en ville ; pour d'autres au contraire, ces résidences antérieures constituent les noeuds de liaisons complexes qui ont précédé "l'option" de s'installer dans les quartiers précaires. Adjamé (27,4%) et Treichville (18,1%), les deux plus anciens

quartiers africains de la ville, ont vu passer près de la moitié des itinérants, à leur arrivée à Abidjan. Ils sont suivis par Koumassi (13,2%) prolongement ultérieur de Treichville. Port-Bouët, contemporain de Treichville, a accueilli respectivement 11,1% de chefs de ménage migrants dans ses différents sous-quartiers ; Cocody, originellement prolongement résidentiel du Plateau, se signale par l'accueil de 9% de migrants ; 5,4% ont transité par Marcory et 3,9% par Attiéécoubé. Les concentrations périphériques d'Abobo et de Yopougon ne dérogent pas aux "obligations" de l'hospitalité: 9,6% de futurs migrants intra-urbains y ont été accueillis à leur arrivée dans la capitale économique.

Lorsqu'on aborde les autres étapes résidentielles des itinéraires urbains, ce sont les mêmes quartiers que ceux de l'accueil à l'arrivée en ville qui reviennent, avec leurs différents sous-quartiers.

Toutefois, les proportions de migrants accueillis se modifient nettement, aux deuxième et troisième étapes, en faveur de Koumassi puis de Cocody, et au détriment des plus vieux quartiers. Parmi ces derniers Treichville tend à devenir de moins en moins accueillant : le nombre des migrants accueillis par ce quartier diminuant de façon drastique d'une étape à l'autre. Cette tendance s'observe également à Adjamé, mais la baisse y est moins brutale, les proportions sont stables, autour de 20%. Les fonctions d'accueil des migrants semblent au contraire se déplacer sur Koumassi et Cocody, ainsi que sur les concentrations périphériques récentes, à Abobo et surtout à Yopougon (22). Le "désengagement" relatif des premiers quartiers "indigènes" de la fonction d'accueil, ressort plus nettement encore, lorsqu'on regroupe ces différentes étapes intermédiaires de mobilité en trois secteurs géographiques, le Sud, le Nord et la périphérie.

22 Quant aux vieux quartiers, ils tiennent à s'affirmer davantage comme les "poumons" commerçants de l'agglomération ; Cf. AUA, 1988.

TABLEAU N° 36 : ETAPES RESIDENTIELLES A ABIDJAN PAR COMMUNE (514
MIGRANTS INTRA URBAIN, 1987)

	M ₀	%	M ₁	%	M ₂	%	M ₃	%
Adjamé	141	27,4	63	20,0	24	17,4	8	20,5
Treichville	93	18,1	25	7,9	11	8,0	0	
Port-Bouët	57	11,1	31	9,5	15	10,9	2	5,1
Koumassi	68	13,2	58	18,4	18	13,0	3	7,7
Yopougon	24	4,7	22	6,7	18	13,0	7	17,9
Cocody	46	9,0	48	15,2	29	21,0	7	17,9
Marcory	28	5,4	22	7,0	6	4,3	2	5,1
Abobo	25	4,9	15	4,8	8	5,8	4	10,3
Plateau	6	1,2	6	1,9	1	0,7	0	
Attécoubé	20	3,9	16	5,1	3	2,2	5	12,8
Grand-Abidjan	6	1,2	11	3,5	5	3,6	1	2,6
Total	514	100,0	317	100,0	138	100,0	39	100,0
%		100,0		61,3		26,8		7,6

TABLEAU N° 37 : LES ETAPES DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE (514 MIGRANTS
INTRA-URBAINS, 1987)

	M ₀	%	M ₁	%	M ₂	%	M ₃	%
Sud	246	47,9	136	42,9	50	36,2	7	18,0
Nord	213	41,4	133	42,0	57	41,3	20	51,3
Périphérie	55	10,7	48	15,1	31	22,5	12	30,7
Ensemble....	514	100,0	317	100,0	138	100,0	39	100,0

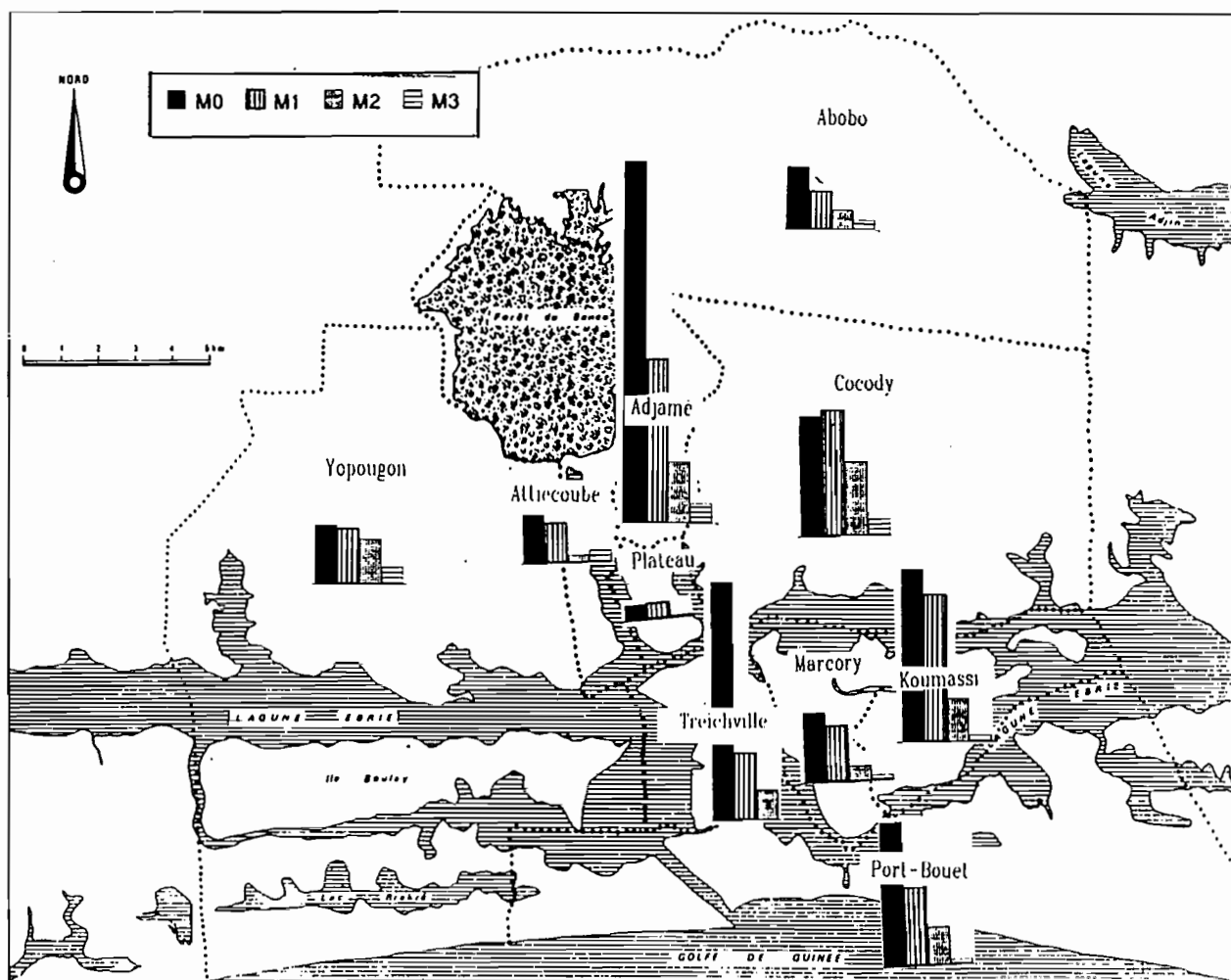


FIGURE 32 : LES ETAPES RESIDENTIELLES A ABIDJAN PAR COMMUNE

Regroupant les quartiers de Port-Bouët, Koumassi, Marcory et Treichville, le "Sud" attire de moins en moins de migrants, à mesure que la mobilité augmente. Alors qu'il avait accueilli 47,9% des migrants à leur arrivée dans la ville, il en a attiré en seconde étape 42,9% soit presque autant que le "Nord" ; plus de 1/3 des migrants s'y installent en troisième étape, mais seulement 18% en M₃. Le "Nord" composé d'Adjamé, du Plateau, de Cocody et d'Attécoubé, reste toujours attirant, épargné par la désaffection enregistrée au "Sud". A l'opposé du "Sud", "la périphérie" (Yopougon, Abobo et les extensions de Cocody à l'Est) attire toujours plus de migrants entre l'accueil et la résidence intermédiaire : 30,7% des propriétaires sont passés par les quartiers périphériques comme quatrième domicile, alors qu'à leur arrivée à Abidjan, 10,7% seulement d'entre-eux y ont été accueillis. Il convient de souligner l'importance de Yopougon au sein des grands quartiers périphériques, pour l'accueil des migrants. Ce dernier a accueilli respectivement 43,7%, 45,8%, 58,1% et 58,3% des migrants qui se sont dirigés vers la périphérie, à l'arrivée, et aux étapes intermédiaires avant l'accès aux quartiers actuels. En revanche la périphérie-Nord, a vu sa part de migrants décroître d'une étape à l'autre. Si tous les quartiers de l'agglomération ont participé à l'accueil des migrants, ou servi d'étapes résidentielles, leur capacité à les retenir évoluent différemment, dans le temps. De ce constat deux questions peuvent être posées, par rapport à ces mouvements migratoires intra-urbains. La première a trait aux directions de ces mouvements et à leurs destinations ; la seconde concernant les motifs de départ des quartiers d'accueil ou de transit, ainsi que le choix des destinations.

- La mobilité intra-communale

Selon qu'ils sont arrivés dans un quartier des secteurs à fonction "résidentielle" ou non, du "Nord", de la "périphérie", ou du "Sud" industriel et portuaire, les migrants sortent très rarement de ces grands ensembles géographiques

dans leurs déplacements successifs. Les itinéraires migratoires se dessinent toujours à l'intérieur du même secteur, le plus souvent dans la même commune. Avant leur arrivée à Dépôt III-IV, quartier périphérique, 3/4 des migrants habitaient d'autres quartiers du même secteur géographique et 2/3 viennent de la même commune. Parmi les migrants résidant dans les quartiers du Sud industrialo-portuaire, 85% viennent d'autres quartiers du même secteur, 15% seulement sont arrivés du Nord. Les quartiers de ce secteur ont recruté 83% de leur résidents sur place ; 17% seulement sont arrivés des quartiers du Sud.

A l'intérieur des secteurs d'observation, la mobilité reste le plus souvent "intra-communale". Par exemple, 67% des propriétaires migrants, à Dépôt III-IV, ont toujours habité Yopougon ; 62% de ceux du quartier Zoé-Bruno n'ont jamais quitté la commune de Koumassi ; Vridi-Canal et Zimbabwe ont accueilli 49% de migrants en provenance de divers quartiers de celle de Port-Bouët. Dans certains cas les transferts sont opérés au détriment des communes frontalières. C'est le cas à Cocody où 40% des migrants intra-urbains sont issus de la commune voisine d'Adjamé (23).

23 Parmi les quatre quartiers étudiés à Cocody, Washington est le plus ouvert sur Adjamé, avec 64% de migrants en provenance de cette commune ; vient ensuite Gobélé avec 43%. Adjamé Compensation est en revanche peuplé de migrants intra-communaux à 57% ; à Blingué 45,5% des migrants viennent de la commune. Les arrivées en provenance d'Adjamé représente 16% à Blingué et seulement 8,5% à Adjamé Compensation.

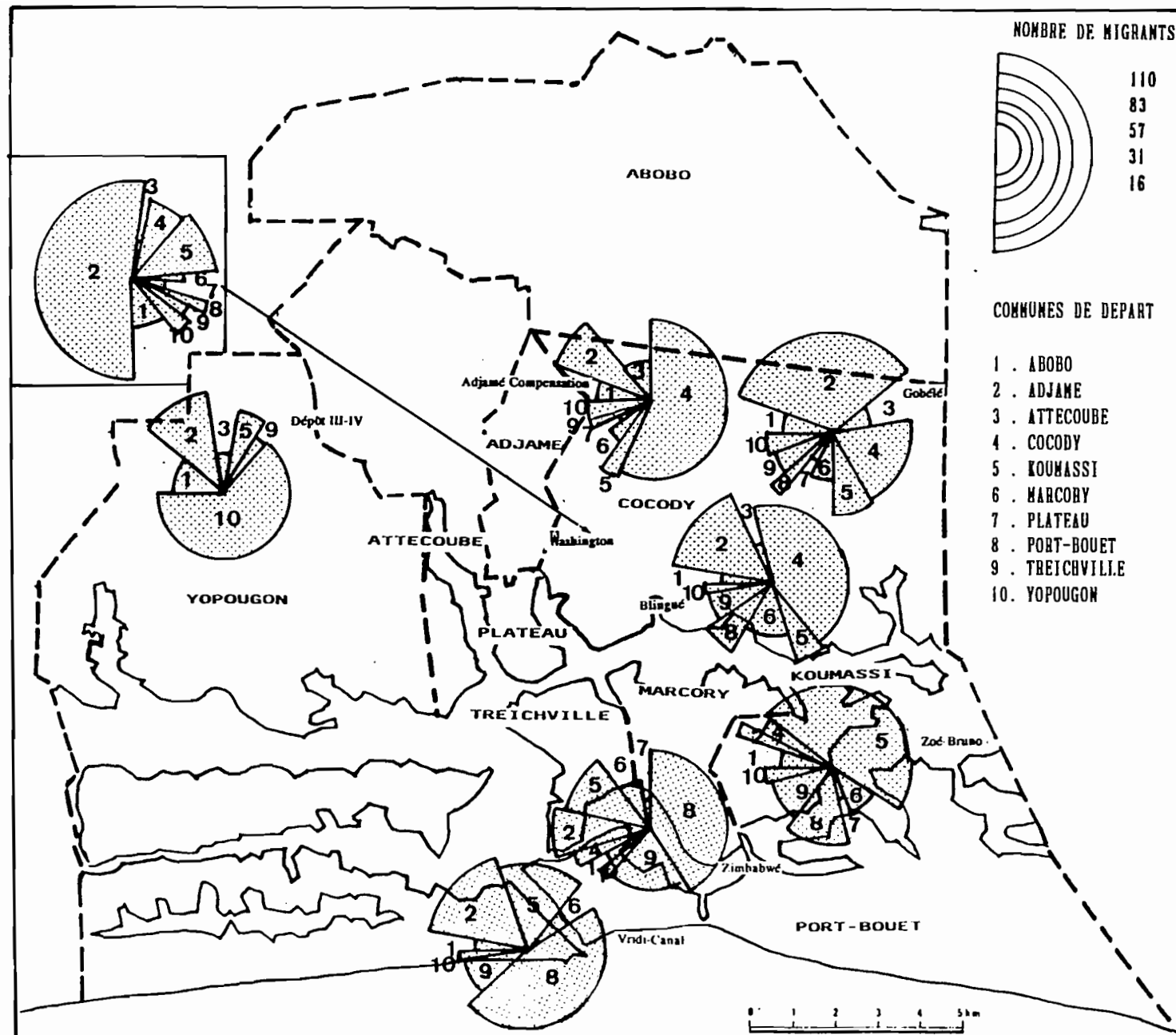


FIGURE 33 : PROVENANCE SELON LES QUARTIERS

- Les conditions de logement

Cette mobilité s'accompagne toujours d'une modification des conditions de logement. Les "hébergés" et autres "logés gratuits", nombreux dans les quartiers d'accueil (67,7%) accèdent aux statuts de locataires ou propriétaires aux étapes intermédiaires de résidence. Par exemple en M₃ on compte à peine 10,3% d'hébergés, contre 61,1% en M₀ à l'arrivée ; à ces deux extrêmes, les locataires représentent 29% et 66,6%. Les rapports sont en revanche fluctuants chez les propriétaires et les bénéficiaires de la gratuité du logement. S'agissant de la qualité du logement (Cf. tableau n° 37 B), si 53% des migrants intra-urbains étaient accueillis dans des logements en parpaing, à l'arrivée à Abidjan, ils sont encore plus nombreux à le déclarer, dans les quartiers précédant l'actuel. La part du banco reste dans l'ensemble stable ; il en est de même des maisons en planches qui concernent seulement 20,5% des migrants avant la dernière étape. En fait les logements en planches attirent moins les candidats à l'hébergement gratuit. Les occupants de ce type de logement étaient plutôt propriétaires, alors que locataires et hébergés étaient attirés par les logements en dur ou semi-dur. Cette attitude pourrait être qualifiée de "logique", au regard des motifs d'immigration, fréquemment rencontrés dans les études. La grande ville attire par ses constructions modernes, et la qualité des équipements dont elle dispose. Aussi, lorsqu'ils arrivent en ville, les migrants tentent-ils d'éviter les cases et les baraques, ce type de bâti rappelant à leurs yeux la campagne, une certaine forme de misère urbaine. La majorité d'entre-eux venant de logements construits avec des matériaux modernes, leur statut d'occupants en modification constante serait-il à l'origine des changements enregistrés au niveau des quartiers de résidence ?

TABLEAU N° 38 : CONDITIONS DE LOGEMENT ANTERIEURES (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

A : STATUT D'OCCUPATION.

! Statut	!	!	!	!	!
! d'occupation	!	M ₀	!	M ₁	!
!	!		!	M ₂	!
!	!		!	M ₃	!
! Propriétaires	!	17 (3,3)	!	43 (13,6)	!
! Locataires	!	149 (29,0)	!	88 (63,8)	!
! Hébergés	!	314 (61,1)	!	16 (11,6)	!
! Logés gratuits	!	34 (6,6)	!	5 (3,6)	!
! Ensemble	!	514 (100,0)	!	317 (100,0)	!
!	!		!	138 (100,0)	!
!	!		!	39 (100,0)	!

B : TYPE DE LOGEMENT.

! Type de logement!	!	M ₀	!	M ₁	!	M ₂	!	M ₃	!
!	!		!		!		!		!
! Bois	!	162 (31,5)	!	129 (40,7)	!	43 (31,2)	!	8 (20,5)	!
! Banco	!	74 (14,3)	!	34 (10,7)	!	17 (12,4)	!	6 (15,4)	!
! Parpaing	!	272 (53,0)	!	154 (48,6)	!	76 (55,0)	!	24 (61,5)	!
! Brique Terre	!	2 (0,4)	!	0	!	0	!	0	!
! Tôle	!	0	!	0	!	1 (0,7)	!	0	!
! Autres	!	4 (0,8)	!	0	!	1 (0,7)	!	1 (2,6)	!
! TOTAL	!	514 (100,0)	!	317 (100,0)	!	138 (100,0)	!	39 (100,0)	!

- Les causes de l'errance résidentielle.

"L'errance" résidentielle tient à une multiplicité d'explications, elles-mêmes conséquences des situations traversées par les migrants. Du "déguerpissement" au désir d'être "indépendant" ou de "vivre caché", et à l'obligation de "suivre un parent", on recense plus d'une quinzaine de motifs auprès des locataires et des propriétaires. Certaines raisons mettent en cause, pêle-mêle, la politique urbaine officielle, les conditions de logement dans les quartiers de départ, ou encore les perturbations affectant le marché de l'emploi salarié. D'autres motifs, tels la volonté "d'indépendance", le désir de "devenir propriétaire" ou le besoin de "vivre

caché" renvoient à des stratégies propres aux acteurs. Ainsi derrière la simplicité des formules et la mise en avant des idées de besoin ou de nécessité absolue, ces motifs peuvent masquer parfois des stratégies d'appropriation du sol, conditions pour accéder ou se positionner sur le marché du logement locatif (24). Certains autres évoquent, dans des formules du genre "suivre ou rejoindre des parents", "mariage", ou "divorce", le phénomène de la "migration passive".

La diversité des formulations cache parfois difficilement la proximité de certains motifs aussi bien dans leurs fondements que dans leurs effets. D'où une recomposition permettant de regrouper, sous une rubrique commune, tous les motifs dus à des circonstances voisines ou ayant les mêmes implications sur le logement : par exemple le vocable "motifs économiques", inclura la "cherté des loyers", la "proximité des zones industrielles", "le licenciement". Une telle démarche n'est intéressante que dans la perspective d'une approche systémique des migrations résidentielles intra-urbaines. Dans cette optique on peut dégager six grands motifs de mobilité.

TABLEAU N° 39 : LES MOTIFS DE CHANGEMENTS DE QUARTIERS (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

MOTIFS	Mo	M ₁	M ₂	M ₃
: eff. %	: eff. %	: eff. %	: eff. %	
Déguerpissement.....	99 19,3	81 25,6	35 25,4	8 20,5
SFI *	134 26,1	67 21,1	34 24,6	10 25,6
Proximité emploi.....	86 16,7	54 17,0	19 13,8	4 10,2
Conditions logement :	74 14,4	48 15,1	15 10,9	7 18,0
Raisons économiques :	67 13,0	39 12,3	25 18,1	7 18,0
Evènements Familiaux:	54 10,5	28 8,8	10 7,2	3 7,7
TOTAL.....	514 100,0	317 100,0	138 100,0	39 100,0

* SFI Stratégie Foncière et Immobilière.

24 Yapi-Diahou A. 1985 op. cit.

Le **déguerpissement** demeure l'un des motifs de mobilité les plus courants dans les villes africaines. A toutes les étapes de migration résidentielle, il concerne de 20 à 25% des migrants. Il résulte de la mise en oeuvre des programmes publics d'infrastructures, mais il est souvent motivé par le souci des pouvoirs publics d'imposer les plans d'urbanisme. D'où la permanence du déguerpissement dans les pays marqués par le volontarisme actif des pouvoirs d'Etat. Ici, d'après nos enquêtes, les victimes du déguerpissement représentent de 19,3% à 25,6% des locataires et propriétaires concernés par la mobilité résidentielle intra-urbaine, selon les étapes. Croisé avec le statut d'occupation des migrants considérés, le déguerpissement semble avoir frappé davantage dans le milieu des locataires et des propriétaires que celui des hébergés et autres logés gratuits. Près de 91% des déguerpis étaient précédemment locataires (61,8%) ou propriétaires (29%). Contrairement aux hébergés, occupants de logements en dur, les locataires mais surtout les propriétaires résidaient dans des quartiers non planifiés. Ceci explique que la majorité des déguerpis viennent de Port-Bouët, Koumassi, Marcory, Adjamé et Cocody, lieux d'intervention privilégiée de l'Etat de 1970 à 1985 (Cf. supra). Aussi, les déguerpis sont particulièrement nombreux à Adjamé Compensation, Zoé-Bruno, Blingué et Washington. Au demeurant, le taux stable de victime des déguerpissements traduit la permanence de cette pratique, comme élément de la politique urbaine de l'Etat.

Sous le motif de "**stratégie foncière et immobilière**" (SFI), nous regroupons les désirs "*d'indépendance*", "*d'accession à la propriété*" ou le choix de se "*caler*". Contrairement aux victimes des déguerpissements, ici, la mobilité procède d'un choix "*délibéré*" de migrer. Les auteurs de ces propos changent de quartier de résidence pour espérer mettre en oeuvre leurs propres stratégies d'insertion. Dans leurs quartiers antérieurs, plus de la moitié (56,7%) des propriétaires et locataires concernés par ce motif était hébergés gratuitement ; 40% avait le statut de locataires et 3,3% celui de propriétaires. Lorsqu'on revient aux

étapes, les proportions de migrants mis en route par ce motif oscille de 26,1% à 25,6%, entre les quartiers d'accueil, à l'arrivée dans la ville, et les étapes intermédiaires du cheminement vers les quartiers actuels. Comme le déguerpissement, l'influence de ce motif semble stable. Cette situation témoigne des difficultés d'insertion urbaine des différentes générations de migrants. En effet, si ces acteurs pour réaliser leurs "stratégies foncières et immobilières" doivent réussir leur insertion dans le marché du travail, ou dans les divers réseaux de sociabilité représentés dans la ville (infra), ils doivent tenir compte de multiples autres contraintes : politique officielle, localisation des activités, condition de logement, etc. Cette dialectique de l'insertion se lit parfaitement dans les données du tableau n° 38 : plus la mobilité se multiplie, moins fréquemment est évoqué ce motif. Or la mobilité répétée est généralement le fait de migrants anciens dans la ville, soumis aux aléas de la vie citadine, mais tout autant désireux d'avoir leur maison.

La "**proximité des emplois**" concerne respectivement 16,7%, 17%, 13,8% et 10,2% des migrants aux différentes étapes considérées. L'influence des activités sur la mobilité est quasi permanente, tant chez les locataires que les propriétaires, les nationaux que les étrangers. On retrouve sous ce motif une majorité d'anciens locataires et hébergés 84,4% ; les anciens propriétaires poussés par ce motif ne représentant que 15,6% des concernés. Ces migrants intéressés répondent à trois situations distinctes sur le plan professionnel. Soit ils sont pourvus d'un emploi, et la migration est dans ce cas justifiée par le désir de "*se rapprocher du lieu de travail*" (25). Soit les migrants sont à la recherche d'un emploi, et pour des "*raisons de travail*", ils visent la proximité des zones d'embauches potentielles (zones industrielles, zones résidentielles de standing). Enfin, sous ce motif, on rencontre des cohortes d'artisans et petits commerçants indépendants. Pour ceux-ci, la proximité des

25 Les déplacements motivés par la perte du logement de fonction, consécutivement à un changement d'employeur rentrent dans cette catégorie.

aires d'activités constitue des localisations stratégiques permettant de capter à la fois la clientèle des salariés et des habitants des quartiers considérés. "*La proximité des emplois*" est un motif où interfère donc la géographie de l'emploi dans l'agglomération abidjanaise. Aux deux premières étapes de migration, l'emploi ressort en troisième position, après le déguerpissement et les SFI, parmi les motifs évoqués. La décision de délaisser les quartiers éloignés des zones d'emploi s'inscrit toujours dans une stratégie de compression des charges financières induites, quels que soient les statuts d'activité des migrants, salariés ou non. Dépôt III-IV est un refuge de migrants motivés par des "raisons d'emploi".

La reconstitution des parcours résidentiels dans la ville valide, une fois de plus, le poids des contraintes de la localisation des activités économiques, sur les pratiques résidentielles des travailleurs. Mais le fondement de la recherche de la proximité du lieu de travail n'est pas toujours lié à la seule pression des charges. Le départ peut être déclenché par d'autres facteurs, aussi importants que la question de la sécurité, comme en témoigne l'expérience de Gueuh, chauffeur à la SOTRA.

Rattaché au dépôt de bus, III-IV, sur la zone industrielle du Banco Nord, en 1982, Gueuh déménage de Koumassi à Niangon-Nord dans la commune de Yopougon. Dans ce quartier où il est attributaire d'un logement économique, Gueuh est agressé par une bande de voleurs, alors qu'il allait emprunter le car de ramassage du personnel embauchant aux premières heures de la journée. Ses blessures lui valent un repos médical de quatre jours. Niangon est désormais aussi loin que Koumassi. Gueuh cherche alors un logement plus près du Dépôt, de préférence à Dépôt III-IV, quartier en formation. S'il parvient à trouver "quelque chose", il ne lui faudra que 3 à 5 minutes pour être au volant de son auto-bus. De plus, il peut cheminer en compagnie de collègues déjà installés dans ce quartier. Gueuh met à contribution ses camarades, et, en moins de huit jours, il sous-loue ses trois pièces de la SICOI à un compatriote, pour une case à Dépôt III-IV.

Ainsi, comme beaucoup d'autres salariés traqués par les bandits, sur le chemin du travail, Gueuh a sacrifié le confort du logement économique pour la sécurité (26).

Les "conditions de logement" également à l'origine des migrations dans la ville. Nous évoquerons sous cette notion, toutes les explications qui mettent en cause le cadre (ou la situation) de résidence antérieur. On trouvera ainsi sous ce motif, les migrants affectés par les "*palabres des cours communes*", "*la saleté dégoûtante*" ou les "*inondations*" dans le précédent quartier. Il intègre également les citadins contraints au déménagement par "*l'exiguïté du logement*" ou encore par les "*augmentations de loyers*". On y réunit également les victimes de mesures "*d'expulsion*", ainsi que des locataires contraints à déménager en raison des travaux de réfection du logement occupé. A côté de ces locataires (52,7%), les autres migrants touchés par ce motif bénéficiaient presque tous (42%) de la gratuité de logement ; 5,3% seulement étaient propriétaires. Ceci explique pourquoi, dans la litanie des mobiles relatifs au logement, "*la cherté des loyers*" et "*l'exiguïté*" des logements sont l'objet de récriminations accentuées, devant les expulsions ou les conflits inhérents à la vie dans les cours communes (27). Son influence progresse avec l'intensification des migrations. Ainsi, cause de changements de quartier pour 14,4% des migrants en première étape, les "conditions de logement" justifient près de 18,0% des déménagements, à la dernière étape, au lieu de 10,9% à l'étape précédente. Cette évolution tient à la pluralité des ressorts de ce motif ; une pluralité qui est significative de la diversité des situations vécues en matière de logement : le statut

26 Ces préoccupations sécuritaires apparaissent ailleurs, par exemple chez les salariés de l'industrie. Elles se traduisent par des revendications et propositions, visant à adapter l'organisation des activités et du personnel aux contraintes des modes de transport, voir sur ce point, A. Dubresson, 1988 op. cit.

27 Aguié Koussou S. : *Les femmes de Koumassi*, Rapport de stage ORSTOM Abidjan, 1979, 13 p. multigr.

d'occupation du logement, le type de logement et son environnement, les structures ou la taille des ménages. L'on sait, par exemple d'après les travaux de l'ex-BCET qui les avaient suivis, que les opérations de restructuration se sont soldées par des transferts de population, au détriment des détenteurs de petits revenus. En effet, les propriétaires à l'affût de gains plus élevés, procèdent à des augmentations de loyers, exploitant ainsi la rente de situation induite par les infrastructures et équipements collectifs dus à la restructuration. Les aménagements en question visent, dans la plupart des cas, à équiper les logements en eau courante, mais surtout en électricité. Ils interviennent donc dans des zones d'habitat déjà raccordées aux divers réseaux publics d'infrastructures. Les départs sont alors envisagés, les chefs de ménage craignant une revalorisation "insupportable" des loyers.

Les "**motifs économiques**" se rapportent à une série de situations. Ils regroupent toutes les raisons qui, en privant le citoyen de ressources financières, ou au mieux, en redéfinissant les niveaux et/ou la régularité de celles-ci, contraignent ce dernier à changer de lieu de résidence. La mobilité résidentielle devient ainsi inéluctable devant le chômage, ou après un licenciement. Elle s'impose parfois au travailleur titulaire d'un emploi précaire, ou à ceux dont le statut se précarise, tel le cas des milliers d'ouvriers du bâtiment devenus soudain tâcherons, journaliers, ou contractuels (Jouhaneau, 1984). Ce "motif économique" vient en troisième position, après le déguerpissement et les SFI. L'impact des contraintes économiques est plus marqué aux deux dernières étapes, étape où la majorité des migrants passent du statut de logés et hébergés gratuits à celui de locataires ou de propriétaires. Aussi, l'entend-on plus fréquemment au sein de ces deux catégories (74,4% d'anciens locataires, et 14% d'anciens propriétaires) que parmi les hébergés d'hier. *La plupart des migrations dues à des motifs de cette nature, sont effectuées des quartiers d'habitat économique ou évolutif vers des quartiers non planifiés, d'habitat précaire ou en dur.* L'importance non négligeable des "considérations économiques"

dans la mise en mouvement des citadins à travers la ville, doit être analysée à la lumière des activités des migrants, des secteurs d'emploi et de la nature des activités exercées. D'après les résultats d'une enquête antérieure, les contraintes économiques reviennent plus fréquemment chez les personnels domestiques ainsi que les professionnels du bâtiment (maçons, peintres, etc). Ces deux catégories de travailleurs sont les plus durement touchées par la crise économique : les premiers subissent le contre-coup de la déflation du personnel de l'assistance technique européenne, leur employeur "naturel", et les seconds, celui de la crise du secteur BTP, corrélative à l'essoufflement de l'économie ivoirienne (Yapi-Diahou, 1984).

La décision de changement de domicile se concrétise à la suite d'événements sociaux ou démographiques, au sein du ménage ou du réseau familial que nous désignons sous le vocable "**d'événements familiaux**" : un mariage, un décès, une rupture d'union, des naissances ou l'accueil de collatéraux. Ces raisons, ont une influence non négligeable, sur les jeunes migrants surtout après la phase d'hébergement gratuit à l'arrivée en ville. Aussi s'il est évoqué par 24,2% des hébergés et 12% des locataires (3,0 des propriétaires), les deux premières catégories représentent respectivement 50% et 47% des chefs de ménage concernés par ces événements familiaux. On peut signaler que plus de la moitié des changements de résidence dus aux "**événements familiaux**" sont consécutifs à un mariage. Ceci par exemple explique le taux de 10,5% à l'étape suivant l'arrivée en ville. On retrouve ici l'un des signes classique de l'insertion urbaine des migrants : ils arrivent en ville seuls, jeunes célibataires, puis prennent épouse, après avoir trouvé un emploi ; il s'en suit un besoin d'autonomie résidentielle, laquelle se résout par un déménagement, hors du quartier d'accueil (28), le plus souvent.

28 E. Bernus, 1962 op. cit.

- Les quartiers d'accueil et leurs atouts.

Les quartiers de résidence actuels peuvent être caractérisés comme étant ceux permettant de pallier aux inconvénients des anciennes résidences, si l'on se réfère aux raisons de départ évoquées plus haut. On peut vérifier cette correspondance en tentant de cerner les facteurs d'attrait des chefs de ménage dans les quartiers visités.

TABLEAU N° 40 : FACTEURS D'ATTRAIT DANS LES QUARTIERS

! Facteurs d'attrait !	Propriétaires!	Locataires	! Ensemble
! Terrain disponible !	196 (39,2) !	-	! 196 (31,6) !
! Logement disponible!	23 (4,6) !	8 (6,7) !	! 31 (5,0) !
! Présence de parents!	89 (17,8) !	37 (30,8) !	! 126 (20,3) !
! Accès facile	! 78 (15,6) !	-	! 78 (12,6) !
! Proximité/emploi	! 107 (21,4) !	29 (24,2) !	! 136 (22,0) !
! Faible coût vie	! 3 (0,6) !	44 (36,7) !	! 47 (7,6) !
! Vie communautaire	! 4 (0,8) !	2 (1,7) !	! 6 (1,0) !
! Ensemble	! 500 (100,0) !	120 (100,0) !	! 620 (100,0) !

TABLEAU N° 41 : LES FACTEURS D'ATTRAIT SELON LES QUARTIERS

A : PROPRIETAIRES

	Facteurs							
								TOTAL
Quartiers	1	2	3	4	5	6	7	
Vridi-Canal	15	4	19	3	34	-	-	75
Washington	28	2	23	24	6	-	-	83
Zimbabwe	20	0	8	1	30	-	-	60
Zoé-Bruno	35	1	2	0	12	-	-	50
Gobélé	35	2	13	0	15	-	-	65
Blingué	17	4	14	13	2	-	-	50
Dépôt III-IV	25	10	2	19	2	3	4	65
Adjamé comp.	21	-	8	18	5	-	-	52
Ensemble	196	23	89	78	107	3	4	500

B : LOCATAIRES

!	Quartiers	2	3	5	6	7	TOTAL	!
!	-----							!
!	Zimbabwe	2	15	13	10	-	40	!
!	Zoé-Bruno	3	9	7	19	2	40	!
!	Washington	3	13	9	15	-	40	!
!	-----							!
!	Total	8	37	29	44	2	120	!
!	-----							!

1 : Terrain disponible ; 2 : Logement disponible ; 3 : Présence de parents ; 4 : Accès facile ; 5 : Proximité emploi ; 6 : Faible coût de la vie ; 7 : vie communautaire

Qu'il s'agisse des propriétaires ou des locataires, les opportunités de logement, les conditions d'accès aux aires d'activité et la présence de parents constituent des atouts recherchés, qui rendent plus attractifs les différents quartiers. Evoqués par les enquêtés dans des termes de "terrain ou logement disponibles", de "faible coût de la vie", les conditions d'accès au logement ont déterminé le choix de localisation de 44,2% d'entre eux. La proximité des emplois, critère de choix pour 22% est presque aussi importante que la présence des parents,

en particulier la famille ; celle-ci étant évoquée dans 20,3% des cas. Mais les propriétaires (actuels) sont logiquement attirés par les disponibilités foncières, la proximité des aires d'activités ainsi que la présence de parents (au sens large du terme). Quant aux locataires, si 31% d'entre eux déclarent rechercher le voisinage des parents, et 24% la proximité des zones d'activité, ce sont les quartiers où le coût de la vie est faible que recherchent 36,7% d'entre eux. Ce motif n'apparaît presque pas chez les propriétaires où en revanche les facilités d'accès aux quartiers sont un avantage comparatif apprécié par près de 16%. Aussi cet élément déterminant du choix de localisation est-il évoqué par les résidents des quartiers situés sur le circuit du réseau des autobus de la SOTRA (voir tableau n° 40) : Washington, l'un des quartiers concernés par ce facteur, est en position centrale, entre Adjamé et Cocody ; et l'on s'y rend aisément par autobus, en taxi privé ou collectif. Ici les transports sont mis en avant par 27,7% des propriétaires, soit une influence comparable à celle de la famille, mais légèrement moindre que l'opportunité foncière (31,3%), ou immobilière chez les locataires : l'attrait du travail est insignifiant. Dépôt III-IV, où 29% des propriétaires sont attirés par les commodités de transport, a l'avantage d'être situé au terminus d'une des principales lignes du réseau des transports publics. Mais le principal atout de ce quartier, à peine vieux d'une dizaine d'années, réside dans les disponibilités foncières, facteur attractif pour 54% des enquêtés de ce quartier. La zone industrielle pas plus que la famille ne constituent des facteurs du choix du lieu d'investissement. En revanche à Vridi-Canal, ces deux éléments ont motivé plus de 7 propriétaires sur dix (70,7%) dans leur choix de s'installer dans ce quartier. Quant à Adjamé Compensation et Blingué, leur succès repose pour une part non négligeable sur les "facilités de déplacement". Toutefois dans ces deux cas, ce sont les conditions foncières et de logement qu'évoquent une majorité de propriétaires. Zimbabwe, Zoé-Bruno et surtout Gobélé, quartiers enclavés ne disposent pas de l'atout, que représentent les commodités de transport. A Gobélé, l'opportunité foncière a attiré

plus d'un propriétaire sur deux (54%), les autres l'ont été par la proximité de l'emploi (24%) ou par la famille déjà installée dans ce quartier (22%). Plus de 70% des propriétaires et près de la moitié des locataires infèrent leur choix aux opportunités foncières et aux facilités pour trouver leur logement ; la localisation des emplois ou de la famille constitue une deuxième série de raisons. A Zimbabwe, si la moitié des propriétaires et un tiers des locataires ont recherché la proximité des lieux de travail, pour la majorité de ceux-ci, le choix du domicile procède presque autant de la migration passive que d'un attrait des zones d'activité. Comme dans ce dernier, ce sont les terrains ou la compétitivité des loyers qui semblent constituer les atouts de Zoé-Bruno.

Les habitants sont attirés dans les différents quartiers par des facteurs divers, d'influence variable selon le statut d'occupation du logement. L'impact de ces derniers varie dans le temps et dans l'espace, ainsi qu'en témoigne l'importance des facilités de desserte dans l'attrait qu'exercent les quartiers situés à proximité des voies desservies par les réseaux des transports publics. Que le transport et la proximité des emplois ou la compétitivité des loyers apparaissent parmi les critères de choix des quartiers, ces éléments montrent que la stratégie résidence n'est pas réductible à une équation simple. Le choix procède au contraire de la mise en relation d'une multiplicité de facteurs interactifs, comme on en trouve de nombreuses illustrations dans des travaux antérieurs, ou les biographies de citoyens suivis par Bonnassieux (1982) à Vridi-Canal ou Le Pape et Vidal (1986) dans plusieurs quartiers de la Capitale économique.

L'habitat précaire n'est pas le cadre de vie d'une population désemparée en manque de culture urbaine ; il ne s'agit pas non plus d'une simple "cachette" pour pauvres, soucieux de se tenir à l'écart des riches ou des regards indiscrets. La découverte de l'habitat précaire ou le choix d'y vivre sont

l'aboutissement d'un parcours migratoire intra-urbain, forcé ou non. L'installation ne devient effective qu'à la faveur de possibilités ou des opportunités localement offertes, facilitant la mise en oeuvre de stratégies d'acteurs. Pour comprendre la portée des raisons invoquées, nous allons étudier les situations socio-économiques des locataires et des propriétaires dans la stratification urbaine.

CHAPITRE V

TRAVAILLER ET VIVRE EN VILLE

Les gens qui vivent ici ont dû quitter leurs pays, leurs villages pour la grande ville, parce qu'ils espéraient y trouver des possibilités de promotion économique et sociale. Les quartiers d'habitat précaire demeurent attractifs, pour de multiples raisons. Parmi celles-ci, les conditions de travail et les ressources monétaires disponibles sont fréquemment avancées. Les réseaux de relations, qu'elles soient parentales ou non, tiennent lieu d'explication à de nombreuses migrations résidentielles, dans la ville.

Ce chapitre a pour objet d'apprécier les corrélations perceptibles entre le choix de l'habitat précaire comme cadre de vie, et certains éléments essentiels de l'organisation de la vie en ville. Dans cette perspective, seront abordées les activités exercées en ville, et les ressources monétaires qu'elles procurent, ainsi que les utilisations qui en sont faites en terme de dépenses courantes (nourriture, santé, etc) et d'investissements sociaux et/ou économiques, toutes choses indispensables à la vie citadine. De même nous nous intéresserons aux conditions d'accès aux lieux de travail, les relations domicile-travail, nous l'avons vu, figurent parmi les multiples contraintes qui poussent les chefs de ménage à la mobilité résidentielle.

I- ELEMENTS DE STRATIFICATION SOCIALE ET ECONOMIQUE

1 - Les emplois occupés

- Une main-d'oeuvre non qualifiée

Le manque d'instruction ou la déscolarisation précoce se traduisent par une plus grande latitude d'orientation devant les choix d'activités ou de métiers (1). L'inventaire des professions et des emplois est révélateur, à cet égard. Si l'on exclut les chômeurs et sans emplois, les retraités et les ménagères, soit 64 personnes, les 556 résidents actifs relèvent d'une cinquantaine de métiers et professions, définis selon la nomenclature des services de la Statistique. On y rencontre marabouts et guérisseurs, blanchisseurs, charbonniers et bûcherons, pêcheurs et fumeurs de poisson, gardiens et boys, commerçants boutiquiers et "tabliers", tenanciers de maquis et serveurs, manoeuvres,... des professions assez largement ouvertes, où les critères de recrutement font fi des profils scolaires ou d'apprentissage des postulants (Cf. tableau n°42). Les métiers soumis à un apprentissage préalable, dans un établissement d'enseignement technique, mais plus généralement auprès d'un artisan, sont tous quasiment de type manuel. Ainsi ces travailleurs manuels sont mécaniciens, tailleurs, chauffeurs ou conducteurs d'engins, tandis que les déscolarisés se retrouvent parmi les rares employés de bureau, comptables, plantons, ou encore parmi les ouvriers professionnels (OP) des entreprises manufacturières (2). Mais en terme de représentativité quantitative, on observe une concentration des chefs de ménage dans un nombre limité d'emploi, en particulier dans ceux qui n'exigent pas une qualification de base préalable. Ainsi des

1 Les scolarisés ou diplômés du secondaire sont attirés par un nombre limités de professions ou métiers.

2 Dubresson A., 1988, op. cit.

gardiens aux manoeuvres en passant par les commerçants boutiquiers ou "tabliers", les tenanciers de maquis et autres agriculteurs, on recense plus de la moitié des chefs de ménage occupés régis par un statut d'activité. En moyenne plus de 2 actifs sur 5 sont gardiens ou commerçants. Si l'on adjoint à ceux-ci les chauffeurs et les professionnels du bâtiment (maçon, carreleur, électricien, etc.), ce sont près de 6 actifs sur 10 qui sont ainsi représentés.

TABLEAU N° 42 : LES PROFESSIONS PAR NATIONALITE

Professions	Ivoiriens	Burkinabé	Autres Africains	TOTAL
Personnel domestique	10	115	10	135
Commerçant	36	39	40	115
Vanier	0	0	1	1
Garçon - fille de salle	10	6	0	16
Chauffeur	26	10	3	39
Comptable	0	1	2	3
Maçon	13	6	8	27
Electricien	3	1	0	4
Fumeur de poissons	0	4	4	8
Pêcheur	9	1	13	23
Restaurateurs	7	2	1	10
Bucheron-charbonnier	1	0	6	7
Manoeuvre	16	10	4	30
Mécanicien	21	1	4	26
Menuisier	3	4	4	11
Agriculteur-éleveur	2	8	8	18
Jardinier-fleuriste	3	6	1	10
Tailleurs	5	8	2	15
Employé et tech. sup.	7	1	1	9
Réparateurs	2	1	0	3
Employé de bureau	10	2	2	14
Marin	0	0	1	1
Ouvrier	4	4	0	8
Guérisseur	4	1	0	5
Non classés	3	6	4	13
Dessinateur	1	0	0	1
Instituteur	-	1	0	1
Blanchisseur	-	3	0	3
Ensemble	196	241	119	556

Plusieurs auteurs procédant à des regroupements catégoriels versent, à tort ou à raison les tributaires de ces professions massivement dans les catégories inférieures de l'échelle de qualification et ainsi des catégories socio-professionnelles. D'après une enquête récente (Coulibaly et al., 1993) l'habitat précaire draine 30,4% des ouvriers et des manoeuvres à Abidjan ; cette catégorie représente la moitié des travailleurs domiciliés dans ce type d'habitat (19% d'employés et ouvriers qualifiés).

Le phénomène de la concentration professionnelle est plus accentué chez les locataires qu'en milieu de propriétaires. Gardiens et commerçants représentent 55,8% des locataires ; 42,2% des propriétaires relèvent de ces deux professions (24% sont gardiens et 18,2% commerçants). L'ampleur de la concentration diffère d'un quartier à l'autre, en relation avec la tendance des chefs de ménage à faire coïncider plusieurs exigences en matière de stratégie résidentielle : par exemple l'accès à la propriété foncière et immobilière combiné avec la recherche de la proximité des aires d'activité et / ou des réseaux de parenté familiale ou ethnique. Or la corrélation positive entre les origines ethno-culturelles des migrants et leurs ancrages professionnels relèvent des nombreuses caractéristiques abidjanaises, en matière d'emploi. De Bernus (1962) à Deniel (1968) et plus récemment Dubresson (1988), la concentration des burkinabé dans les emplois domestiques (boys, gardiens) ou leur relégation dans la catégorie des manoeuvres et OS font partie des réalités socio-économiques d'Abidjan : 85,2% des personnels domestiques (boys et gardiens) recensés sont d'origine burkinabé, et ces professions occupent 47,7% des Burkinabè exerçant une activité. De même, l'assimilation aux ressortissants maliens, guinéens ou mauritaniens de différentes formes d'activités commerciales de détail, ou la pêche aux ghanéens, demeure une constante du tableau des emplois. Aucun ivoirien n'est recensé dans le fumage de poisson ; et les emplois de bûcheron charbonnier, d'agriculteur ou de jardinier les attirent peu. En revanche ils forment la majorité des

employés et techniciens supérieurs (73,9%) ainsi que des mécaniciens (80,8%), chauffeurs ou conducteurs d'engins (66,7%).

Alors que commerçants boutiquiers ou "tabliers", se rencontrent dans des proportions assez voisines dans tous les quartiers étudiés, certains emplois semblent favoriser un regroupement géographique des titulaires : 85% des gardiens et des boys sont recensés dans les quatre quartiers de Cocody (Washington, Blingué, Gobélé et Adjamé Compensation), et 100% des pêcheurs et autres commerçants et fumeurs de poissons sont domiciliés dans les quartiers du Sud côtiers et lagunaires, principalement à Zimabwé. Les manoeuvres et les ouvriers, tous niveaux de qualification confondus sont plutôt attirés par les quartiers des zones industrielles (3). Plus de la moitié des chauffeurs, des employés et techniciens sont recensés à Dépôt III-IV, quartiers à forte proportion de chefs de ménage ivoiriens. L'approche des occupations révèle deux éléments essentiels chez les chefs de ménage. Ces derniers relèvent d'une diversité de situation mais la majorité reste confinée dans un nombre limité de professions, qui emploient près de trois quart des actifs. Cette concentration est doublée d'une concentration ethnique et géographique.

- Les statuts d'activité.

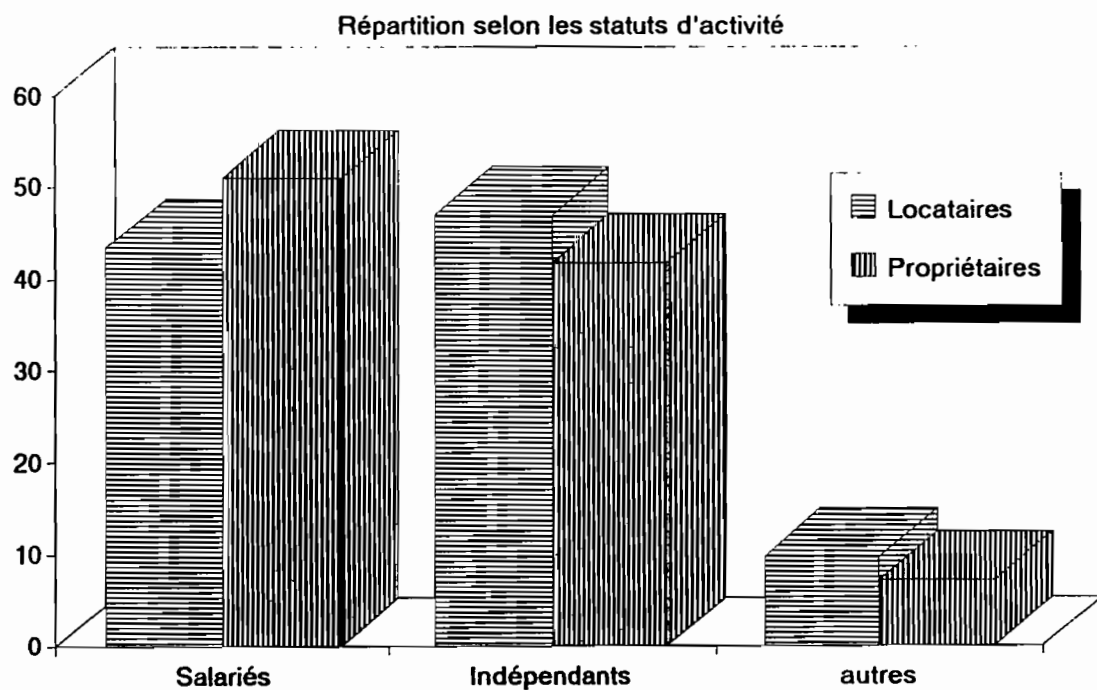
Près de la moitié de ces travailleurs sont des salariés (49,5%) ; les "indépendants", des artisans installés à leur "propre compte", représentent 42,8% ; les autres, pour la plupart des contractuels (5,6%), constituent un volant de main-d'oeuvre occasionnel.

3 Adjamé Compensation se distingue des autres quartiers par sa forte proportion de gardiens : 64,6% des propriétaires.

TABLEAU N°43 : REPARTITION DES ACTIFS SELON LES STATUTS D'ACTIVITE
(620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987)

Statut de logement	Statut d'activité			Ensemble
	Salarié	Indépend.	Autres	
Propriétaires	226	185	32	443
%	51,0	41,8	7,2	100,0
Locataires	49	53	11	113
%	43,4	46,9	9,7	100,0
Ensemble	275	238	43	556
%	49,5	42,8	7,7	100,0

FIGURE 34



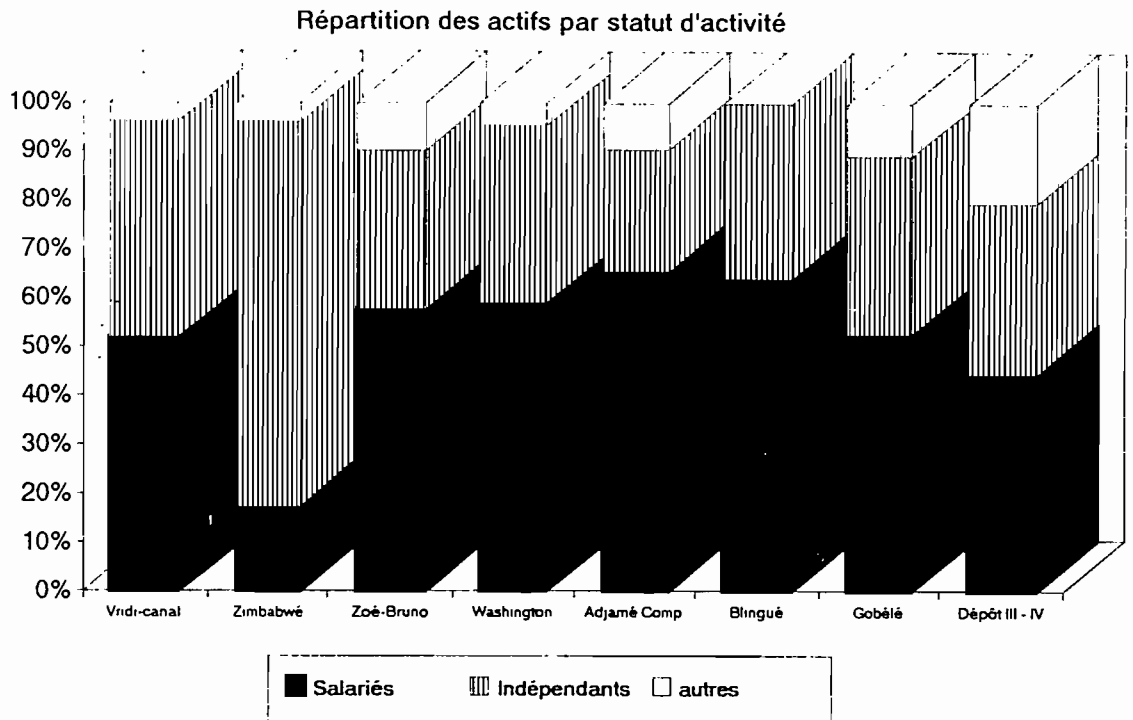
Cette structure n'est pas une caractéristique nouvelle des travailleurs "attirés" vers l'habitat précaire. Dans les monographies de quartiers (Kouamé 1970 ; Bonnassieux, 1982), ou les biographies de citoyens (Le Pape et Vidal, 1986), salariés et artisans y forment la majorité des enquêtés, le statut de contractuel étant peu connu. La valorisation actuelle de ce statut est liée à l'évolution économique du pays. Constitués généralement d'emplois de manoeuvre sur les chantiers de travaux publics ou de dockers au port, les emplois occasionnels étaient délaissés par les nationaux. Avec la crise et la montée du chômage, ces emplois devenus rares, sont aussi convoités, entraînant une certaine valorisation du statut du travailleur occasionnel ou contractuel.

La distinction locataires-propriétaires montre une proportion de salariés plus élevée chez les propriétaires 51% que dans le groupe des locataires (43,4%) où prédominent plutôt les non-salariés et les contractuels.

TABLEAU N° 44 : REPARTITION (EN %) DES ACTIFS PAR STATUT D'ACTIVITE ET PAR QUARTIER (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

!	Salarié	!	Indépendant	!	Autres	!	Total	!
! -----		!	-----	!	-----	!	-----	!
! Vridi-Canal	52,0	!	44,2	!	3,8	!	100,0	!
! Zimbabwe	17,3	!	78,7	!	4,0	!	100,0	!
! Zoé-Bruno	57,7	!	32,4	!	9,9	!	100,0	!
! Washington	59,0	!	36,4	!	4,6	!	100,0	!
! Adjamé Comp.	65,4	!	25,0	!	9,6	!	100,0	!
! Blingué	64,0	!	36,0	!	-	!	100,0	!
! Gobélé	52,5	!	36,5	!	11,0	!	100,0	!
! Dépôt III-IV	44,4	!	35,0	!	20,6	!	100,0	!
! -----		!	-----	!	-----	!	-----	!
! Ensemble	49,5	!	42,8	!	7,7	!	100,0	!
!		!		!		!		!

FIGURE 35



Mais lorsque cette structure est corrélée au quartier ou à la profession, le poids des catégories considérées diffère. Ainsi Adjamé Compensation, grâce à son important contingent de gardiens, a la plus forte proportion de salariés (64,4% des propriétaires occupés). Dans ce quartier, un peu plus de 9 salariés sur 10 sont gardiens, et les travailleurs indépendants, la plus faible proportion (25%), sont à dominante de commerçants. En revanche à Zimbabwe, les salariés (17,3%) sont "noyautés" par les travailleurs indépendants (78,7%) ; les "occasionnels" (4,9%) étant marginalisés. Les écarts sont moins marqués à Dépôt III-IV, et les indépendants (34,9%) sont presque aussi nombreux que les salariés (36,5%). Ce quartier regroupe le plus important taux de main-d'oeuvre flottante (20,6%) parmi les enquêtés. Mais ici, les salariés relèvent de sphères professionnelles beaucoup plus diversifiées,

contrairement à ceux d'Adjamé Compensation ou de Blingué par exemple. Certains quartiers précaires contemporains de Dépôt III-IV, situés dans la commune de Koumassi, présentent une structure des statuts d'activité presque comparable à celle des propriétaires de ce dernier quartier : 35,1% de salariés au sein des propriétaires dans les quartiers "Houphouët-Boigny" et "Jeannot" réunis, contre 39,3% de commerçants et artisans indépendants, les tâcherons et les travailleurs occasionnels (4) comptant pour 15,4%. Au quartier "Divo", 48% des 498 chefs de ménage recensés par l'AUA sont salariés, les non salariés représentent 52%.

Pour comprendre les disparités relevées, il faut se reporter à la situation des quartiers, à leur environnement social et économique et aux conditions de leur mise en place. Ainsi Washington, Gobélé, Blingué et Adjamé Compensation, quatre quartiers situés dans la très résidentielle commune de Cocody, plus de la moitié des locataires et propriétaires actifs sont des salariés. Les contractuels et les journaliers y sont peu représentés. Parmi les quartiers développés dans les périmètres industriels, seuls Vridi Canal et Zoé Bruno sont dans une situation comparable à ceux de Cocody, avec respectivement 52% et 57,7% de salariés. Bien que rejoint par la zone industrielle de Vridi, Zimbabwe quartier très lié à la pêche par ses origines, reste une concentration de travailleurs indépendants (78,7%). Cette catégorie représentent environ le tiers des actifs à Dépôt III-IV ; et les salariés bien que plus nombreux (44,4%) ne forment pas la majorité. Ce quartier est le seul parmi les huit étudiés, où les journaliers et les contractuels sont assez bien représentés, avec un taux de 20,6% des actifs comptés. Cette situation pourrait être mise en relation avec la spécificité de zone industrielle du Banco. Dernières des aires d'activités aménagées dans l'agglomération d'Abidjan, cette zone industrielle accueille des activités à haute intensité de main d'oeuvre, aux productions essentiellement orientées vers le marché

4 Les agriculteurs, pêcheurs et éleveurs respectivement 1,9%, 6,4% et 0,4% sont classés à part ; de même que les chauffeurs de taxi (1,6%).

national. Or les branches comme la bonneterie, les matériaux de construction sont extrêmement sensibles aux convulsions de l'économie nationale, et surtout à la concurrence du secteur artisanal. De nombreuses entreprises sur cette zone d'activité ont dû trouver dans l'embauche de travailleurs occasionnels, une solution pour conjurer la crise.

S'il fallait s'arrêter sur les statuts d'activité des locataires et propriétaires, c'est sur la présence de salariés, certes, mais aussi leur poids comparable à celui des "travailleurs indépendants", qu'il conviendrait d'insister. Contrairement à une idée admise, l'artisanat de production ou du petit commerce urbain, n'est pas le refuge privilégié des chefs de ménage vivant dans l'habitat précaire (5). Dans une agglomération où plus de la moitié des travailleurs ne sont pas salariés, la situation des chefs de ménage de l'habitat précaire, n'est explicable que par une corrélation avec les types d'emplois salariés rencontrés. Pour l'essentiel, ce sont des emplois qui ne demandent pas une scolarité achevée ou de haut niveaux de qualification professionnelle (Cf supra). Pour essayer de mieux comprendre cette situation encore examinons les secteurs d'embauche dont relèvent ces travailleurs, à statut d'activité égal, ceux des autres milieux d'habitat.

- Moins de travailleurs dans le secteur public.

Il nous est apparu utile d'aborder avec les enquêtés le statut juridique de leur employeur. En effet, dans l'économie capitaliste, le travail urbain est fourni par trois principaux pourvoyeurs : l'Etat employeur public, les grandes entreprises privées opérant dans l'industrie, le commerce, les services divers (communément appelé le secteur moderne), les artisans et les petits commerçants. L'intérêt de cerner les secteurs d'embauche peut être justifié par les avantages

5 Ces rapports s'inversent en faveur des travailleurs indépendants, si l'on considère l'ensemble des actifs vivant dans les ménages. Par exemple Manou et N'Guyen (1985) trouvent 32,6% de salariés dans l'habitat "spontané" contre 65,2% de travailleurs indépendants.

comparatifs (rémunération, conditions de travail, garantie de l'emploi ou non), propres aux différentes catégories d'employeur. Or ce sont des éléments qui déterminent pour une large part les conditions de vie du citoyen travailleur.

L'artisanat et le secteur moderne privé sont les deux principaux pourvoyeurs d'emplois des chefs de ménage de l'habitat précaire. Mais contrairement à une idée encore largement partagée, il importe de préciser, d'après les résultats de certaines études confirmés par ceux de nos enquêtes, que ni la Fonction publique, ni le secteur privé moderne n'ont le monopole absolu des emplois salariés. Le salariat n'est pas totalement méconnu de l'artisanat (ou secteur "informel"), pas plus que le recours aux apprentis, contractuels et tâcherons ne l'est des autres secteurs d'embauche (6). Ces précisions étant faites, voyons le degré d'implication de ces populations dans les emplois des différents secteurs, d'après l'importance des chefs de ménage y travaillant.

Les données recueillies auprès des propriétaires en 1987, font ressortir que 85,8% de ces derniers sont embauchés dans ces deux secteurs, dont 44,7% dans l'artisanat, et 41,1% dans les grandes entreprises privées ; les agents du secteur public (ou assimilé) ne représentent que 14,2% de cette population. La proportion des travailleurs relevant des organismes étatiques, est encore plus faible chez les locataires. En 1984, ils représentaient 2% des actifs ; les grandes entreprises privées restant les plus gros pourvoyeurs, avec 52,4%, devant l'artisanat, 45,6% (Yapi-Diahou, 1984).

6 Voir sur ces questions : B. Lootvoet, 1986 ; A. Dubresson, 1988 ; M. Titecat et al., 1988.

TABLEAU N° 45 : REPARTITION (EN %) DES ACTIFS SELON LE SECTEUR D'EMBAUCHE (PROPRIETAIRES SEULEMENT)

	Artisanat	Public	Privé	Total
Vridi-Canal	44,2	9,6	46,2	100,0
Zimbabwe	89,6	5,2	5,2	100,0
Zoé-Bruno	34,2	18,4	47,4	100,0
Washington	37,0	20,0	43,0	100,0
Adjamé Comp.	25,0	9,6	65,4	100,0
Blingué	36,0	21,3	42,6	100,0
Gobélé	50,8	16,0	33,3	100,0
Dépôt III-IV	35,0	14,2	50,8	100,0
Ensemble	44,7	14,2	41,1	100,0

Ce déséquilibre s'explique par le fait que les propriétaires sont arrivés plus tôt à Abidjan, à un moment où l'Etat ivoirien multipliant les structures, avait besoin de personnel subalterne d'exécution. Aussi les "élus" du secteur public sont-ils en majorité gardiens, garçons ou filles de salle, et manoeuvres. Les taux de l'ordre de 20% qu'on peut noter dans certains quartiers comme Washington, Blingué ou Gobélé, tiennent en partie à la situation de la commune de Cocody, qui outre sa "vocation résidentielle", accueille toutes les structures de formation scolaires et universitaires et médicales (grandes écoles, université, hôpitaux). Quant aux ouvriers qualifiés et aux employés du même secteur d'embauche, "marginalisés" devant la masse des personnels domestiques, des manoeuvres et des aides soignants, c'est dans les quartiers Zoé Bruno, Dépôt III-IV et Vridi Canal qu'ils sont recensés : nombre d'entre eux sont des travailleurs de la SOTRA. Depuis nos enquêtes la proportion de ces agents de l'Etat a vraisemblablement décreu, car la plupart n'ont pas un statut de fonctionnaire. Si les plus chanceux comme Tinga, cuisinier au lycée technique de Cocody, sont classés dans la catégorie des agents temporaires, la majorité répond au

statut précaire de journalier (7). Or les mesures de dégraissage de la Fonction publique recommandées par la Banque mondiale et le FMI, dans le cadre des plans d'ajustement structurel, sont appliquées avec rigueur contre cette catégorie. En 1990, de nombreux établissements publics (hôpitaux, grandes écoles, etc) ont supprimé par dizaines ou par centaines (ex-RAN) des emplois de journalier, condamnant au chômage les milliers de travailleurs ainsi licenciés.

Les travailleurs du secteur privé sont aussi bien manoeuvres qu'ouvriers, employés de bureau ou techniciens spécialisés, à l'exemple des "banquiers" de Vridi-Canal suivis par Le Pape et Vidal (1986). Mais comme dans le secteur public, et selon les résultats de nos enquêtes, les gardiens représentent 43,1% des travailleurs du privé, devant les ouvriers (31 %), et les employés (15,5%). Adjamé compensation se distingue des autres quartiers, par son taux élevé de salarié du secteur privé non artisanal. Cette situation peut être expliquée par le développement des emplois domestiques, consécutivement à la réalisation de nouvelles opérations immobilières destinées à la petite bourgeoisie.

L'importance des actifs employés dans l'artisanat varie selon les quartiers ; de 25% des propriétaires actifs à Adjamé Compensation il en concerne près de 90% à Zimbabwe. Ce secteur regroupe des boutiquiers, des "étalagistes" et autres camelots ; il inclut des artisans mécaniciens, menuisiers, vanniers, pêcheurs, fleuristes installés à leur compte. Mais il arrive d'y rencontrer des salariés mais surtout des contractuels, en dehors des apprentis qui composent souvent l'essentiel de la main-d'oeuvre. 40 % des propriétaires contractuels relèvent de l'artisanat, duquel

7 Les agents temporaires sont assimilés fonctionnaires ; ils sont titulaires d'une décision d'engagement de Ministre de la Fonction publique, au même titre que les fonctionnaires. La différence entre ces deux catégories vient de l'impossibilité pour les agents temporaires d'évoluer dans un corps régulier, alors que les fonctionnaires recrutés dans un corps peuvent évoluer graduellement dans ce dernier ou en changer. Les Journaliers sont embauchés directement par les services publics au gré de leurs besoins.

dépend 6% des salariés dans la population considérée. Les patrons recrutés de ce secteur sont parfois des retraités ; on y trouve plus fréquemment d'anciens salariés, victimes de licenciements, comme Drehui.

En 1984, Drehui chauffeur, totalisait 11 ans d'ancienneté dans une entreprise à Koumassi. Cette année-là, "sa" société en difficulté le "laisse". Tout en gardant l'espoir de retrouver une "place" ailleurs, c'est-à-dire un emploi salarié, dans une autre entreprise, Drehui investit 150 000 F CFA de ses indemnités de licenciement dans l'ouverture d'une boutique dans son quartier. Jusqu'en 1986, la gérance de la boutique reste une activité annexe, d'autant que de temps en temps Drehui est sollicité par des amis, chauffeurs de taxi, désireux de se faire aider. En mai 1987, lors d'un deuxième passage dans le quartier, notre enquêté se déclare "commerçant" de profession, car *"il n'y a plus de travail en ville, tout le monde parle de crise partout"*. Drehui, n'a pas tenté de se faire embaucher comme chauffeur de taxi, et il en a les raisons : *"les propriétaires de taxis, qu'ils soient africains ou libanais, trouvent toujours des défauts chez les chauffeurs, pour éviter de bien les payer"*. Drehui a donc décidé *"de rester tranquille"*, pour se consacrer entièrement à la gestion de sa boutique. Il ne reviendra à la conduite que si son commerce prospère, et lui donne les moyens de se procurer un véhicule, qu'il exploitera alors pour son compte personnel. Un projet de kiosque, à proximité des ateliers centraux de la SOTRA en gestation, sera concrétisé en 1990. Le parcours de Drehui ne constitue pas un cas unique, dans l'habitat précaire, ou à l'échelle de la ville. Le passage du salariat au statut de travailleur indépendant caractérise les itinéraires professionnels d'une majorité de citoyens. La pratique de la reconversion est un réflexe pour la survie, et la promptitude avec laquelle elle est observée tient au fait que les activités abordées ne requièrent ni qualification particulière, ni soumission préalable des travailleurs concernés à quelques règlements juridiques (8).

8 Touré A. : *Les petits métiers d'Abidjan, l'imagination au secours de la conjoncture* ; Paris, Karthala, 1986.

Le "briquetier" Pawendé licencié après 26 ans d'expérience dans la profession de boy-cuisinier n'aurait pu embrasser ce nouveau métier, s'il avait eu à se conformer à toute la réglementation relative à l'ouverture d'une entreprise. Resté salarié d'une entreprise qui l'avait engagé pour son personnel expatrié, Pawendé a été licencié en 1985 quand les "blancs" sont rentrés en France ; les Libanais qui "ont racheté la société" n'ont plus eu besoin de ses talents. A 54 ans, Pawendé s'est reconverti dans la confection et la vente de matériaux de construction : parpaing de ciment, sable, et ciment.

Harouna est resté manoeuvre dans une fabrique de carreaux jusqu'en 1981. Cet homme de 68 ans exploite quatre potagers depuis la retraite, au lieu d'un auparavant. Assidûment présent dans ses jardins, du matin au soir, Harouna oublie parfois qu'il est officiellement inactif.

Les données sur la précarité des emplois et la mobilité professionnelle corrélative peuvent être confortées par la durée dans les activités déclarées au moment de l'enquête. Alors que, la moitié des chefs de ménage occupés sont installés dans la capitale depuis plus de 20 ans, seulement 20% parmi eux atteignent ce record de durée dans leur profession. Déduction faite des retraités, dont la plupart ont plus de 30 ans d'ancienneté dans la ville, de tels rapports donnent la mesure des mutations et reconversions professionnelles qui ont marqué les itinéraires de nombreux enquêtés. Ces changements sont moins perceptibles chez les locataires. Ils sont plus accentués chez les propriétaires.

TABLEAU N° 46 : REPARTITION DES ACTIFS SELON L'ANCIENNETE DANS LA PROFESSION (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

! ANCIENNETE !	! Propriétaires !	! Locataires !
! ----- !	! ----- !	! ----- !
! Moins < 5 ans... !	96 (22,1) !	37 (32,7) !
! 6 à 10 ans..... !	113 (25,5) !	58 (51,3) !
! 11 à 20 ans..... !	119 (27,9) !	18 (16,0) !
! 21 à 30 ans..... !	93 (21,0) !	- !
! > de 30 ans..... !	20 (4,5) !	- !
! ----- !	! ----- !	! ----- !
! TOTAL..... !	443 (100,0) !	113 (100,0) !
! ----- !	! ----- !	! ----- !

Alors que seulement 2% de ces derniers sont dans la ville depuis moins de 6 ans, ils sont 22% à répondre d'une ancienneté professionnelle de durée équivalente. L'ampleur de cette instabilité et des reconversions professionnelles, peut être appréhendée à travers les variations du poids des professions recensées, aux différentes étapes de la mobilité résidentielle intra-urbaine. Certaines professions, celles des gardiens, des commerçants ou des agriculteurs ont vu leur effectif augmenter, depuis les quartiers antérieurs : par exemple chez les propriétaires, 95 gardiens sont dénombrés en 1987, ils étaient 51 en M_0 ; le nombre des commerçants a presque doublé, passant de 46 en M_0 à 81, en 1987. D'autres professions, au contraire, ont enregistré un mouvement inverse : c'est le cas des boys ou des manoeuvres représentant dans les premiers quartiers de résidence 21,5% et 7,8% contre 5,0% et 2,5% en 1987. Cette instabilité professionnelle peut-elle être associée à la mobilité résidentielle intra-urbaine constatée chez de nombreux enquêtés ? En effet, à toutes les étapes de leur migration à travers la ville, le souci de se rapprocher du lieu de travail demeure une constante chez certains migrants.

2 - Relations domicile-travail

Cette recherche de la proximité des lieux de travail reste-t-elle encore une explication valide pour les chefs de ménage en activité ? Tentons de répondre à cette question, en repérant la localisation des emplois occupés.

Les propriétaires et les locataires qui ont une activité professionnelle évoluent dans deux aires d'activités distinctes : pour 32%, le lieu de travail se confond avec les quartiers de résidence et 68% travaillent à l'extérieur.

Dans le premier cas, la majorité des chefs de ménage travaillent sur place, dans leur quartier d'habitation. Certains parmi eux ont d'autres concentrations d'habitat précaire pour cadre d'activité. Vridi-Canal accueille ainsi des habitants de Zimbabwe et de Dépôt III-IV ; Adjamé Compensation en accueille de Gobélé et de Washington, lequel constitue le lieu de travail de quelques chefs de ménage d'Adjamé Compensation. Tous les quartiers emploient ainsi entre 17% et 33% des actifs recensés, sauf à Zimbabwe où ce rapport atteint 58,2%.

TABLEAU N° 47 : LIEU DE TRAVAIL DES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES
A : RESIDENTS TRAVAILLANT DANS LES QUARTIERS (EN POURCENTAGE).

Lieux de travail	Total	Lieux de résidence							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	17 (3,0)	28,8	1,0	-	-	-	-	-	1,6
2	56 (10,0)	-	57,2	-	-	-	-	-	-
3	17 (3,0)	-	-	24,0	-	-	-	-	-
4	23 (4,1)	-	-	-	19,1	3,8	-	-	-
5	20 (3,6)	-	-	-	10,0	13,5	-	3,2	-
6	11 (2,0)	-	-	-	-	-	23,4	-	-
7	19 (3,4)	-	-	-	-	-	-	30,2	-
8	15 (2,7)	-	-	-	-	-	-	-	23,8
TOTAL	178	15	57	17	32	9	11	21	16
%	32,0	28,8	58,2	24,0	29,1	17,3	23,4	33,3	25,4

Source : nos enquêtes, 1987.

B : RESIDENTS TRAVAILLANT HORS DU QUARTIER DE RESIDENCE

Lieux de travail	Total	Lieux de résidence							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Abobo	3 0,5	-	-	-	1,8	-	-	-	1,6
Adjamé	24 4,3	-	-	-	12,8	2,0	10,6	3,2	3,2
Cocody	100 18,2	-	1,0	-	19,1	57,7	51,0	38,1	1,6
Koumassi	32 5,8	3,8	2,0	35,2	0,9	-	-	1,6	1,6
Marcory	28 4,9	7,7	2,0	14,1	4,5	3,8	4,3	1,6	3,2
Plateau	28 5,0	1,9	-	4,2	9,1	9,6	4,3	6,3	4,8
Port-Bou.	8 1,6	5,8	1,0	1,4	1,8	-	-	-	1,6
Treichvill	30 5,4	1,9	6,1	4,2	8,2	3,8	6,4	3,2	6,3
Yopougon	19 3,4	-	-	-	0,9	-	-	-	28,5
Zone Ind	77 13,7	46,3	22,5	12,7	4,5	3,8	-	3,2	19,0
Autres	29 5,1	3,8	7,2	4,2	7,3	2,0	-	9,5	3,2
Ensemble	378	37	41	54	78	43	36	42	47
%	68,0	71,2	41,8	76,0	70,9	82,7	74,5	66,7	74,6

1 : Vridi-Canal, 2 : Zimbabwe, 3 : Zoé-Bruno, 4 : Washington, 5 : Adjamé Compensation, 6 : Bilingué, 7 : Gobélé, 8 : Dépôt III-IV.

FIGURE 36 A : RELATION DOMICILE-TRAVAIL

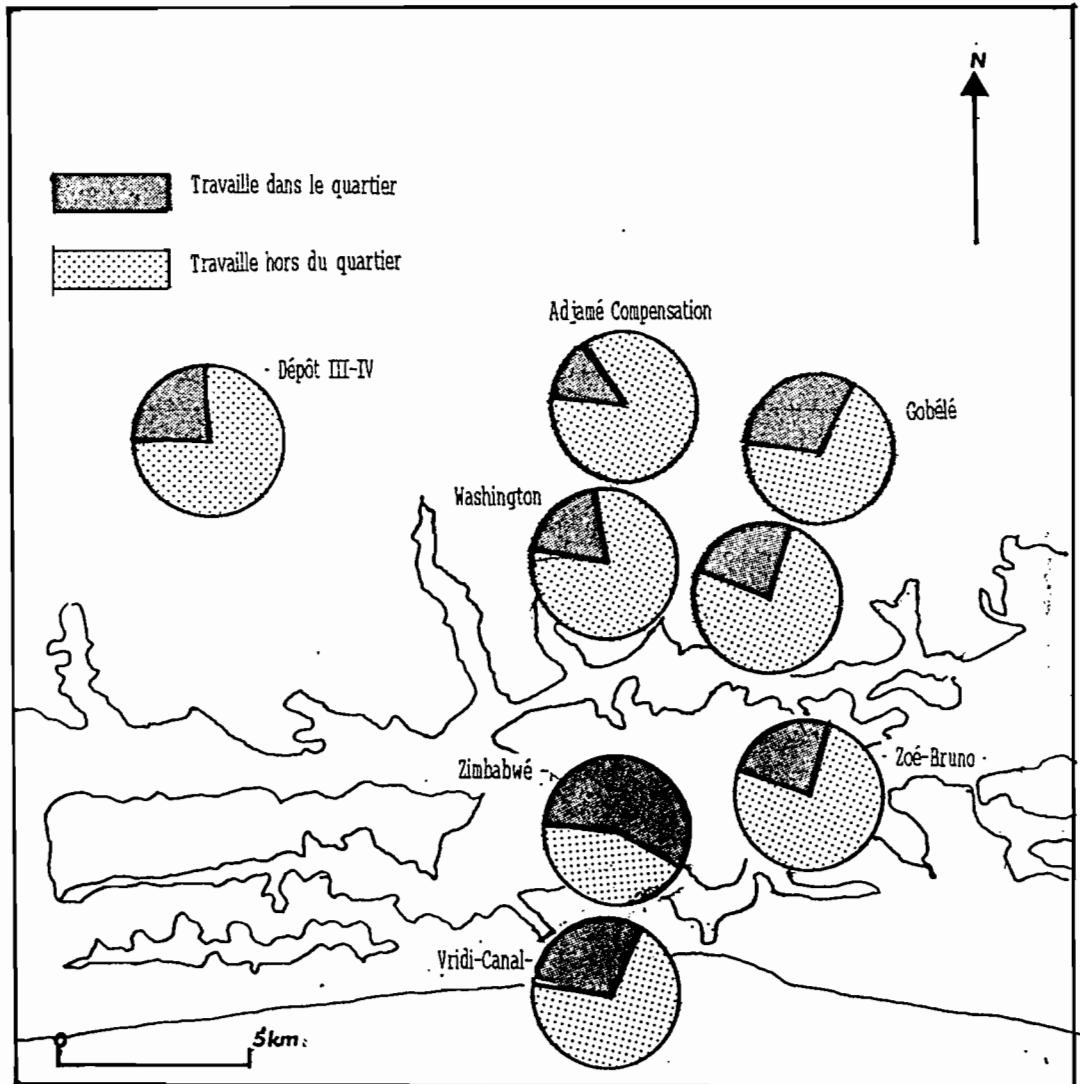
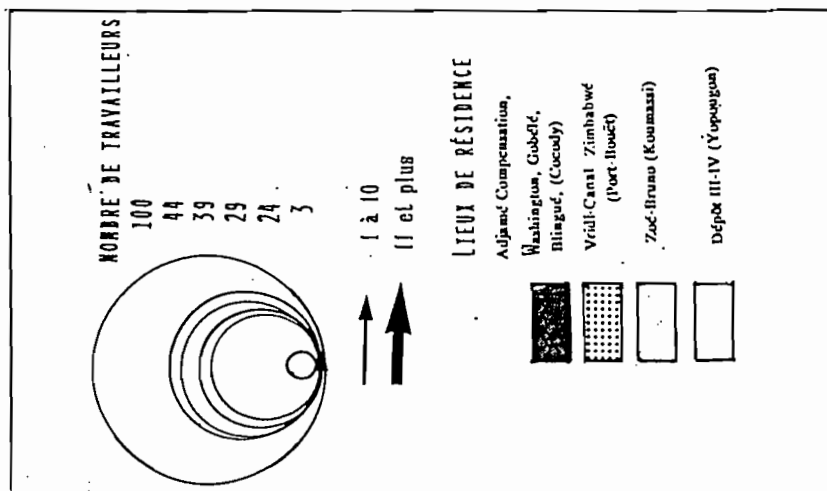
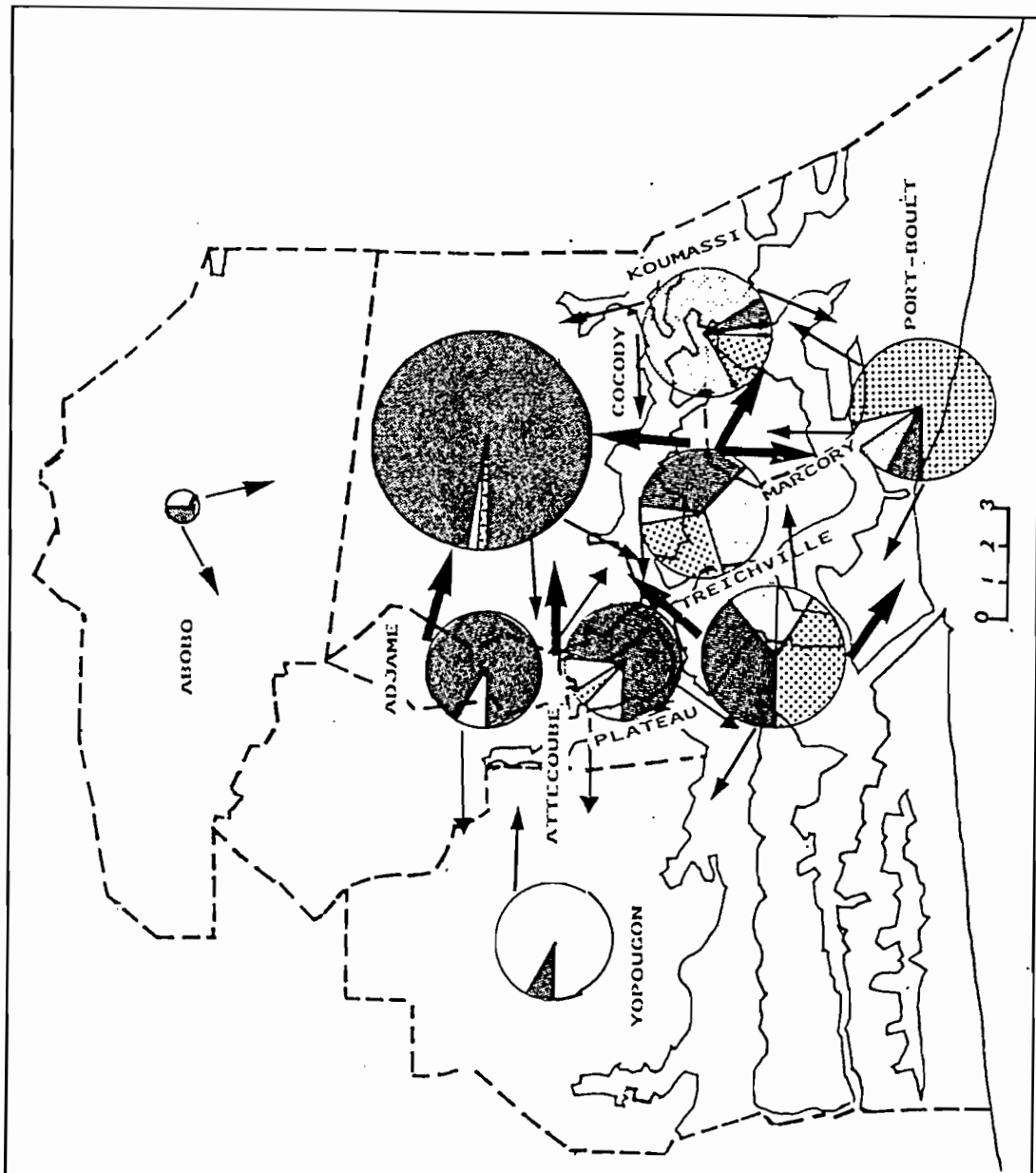


FIGURE 36 B : PRINCIPAUX LIEUX DE TRAVAIL



Les chefs de ménage qui travaillent hors des aires d'habitat précaire se dirigent quotidiennement vers les dix communes d'Abidjan. La majorité d'entre-eux restent cependant dépendants de leur commune pour l'emploi. Les principales localisations des emplois modernes dans la ville, restent les destinations de nombreux travailleurs. Les zones industrielles, du complexe industrialo-portuaire de Vridi, des aires d'activité de d'île de Petit-Bassam et de la zone du Banco nord (86% des emplois des grands établissements primaires et secondaires en 1988) accueillent quotidiennement 13,7% des enquêtés. Le Plateau, centre administratif (9), et lieux de travail des occupants des logements économiques subventionnés, draine 5% des chefs de ménage. Treichville, Marcory et Adjamé, qui comptent parmi les localisations des petites et moyennes établissements (en dehors des emplois sur marché), reçoivent respectivement 5,4%, 4,9% et 4,3% des locataires et propriétaires considérés pour le travail. S'agissant des communes de résidence des enquêtés, Cocody, avec 18,2% des enquêtés travaillant hors des quartiers d'habitation, reste le premier lieu d'embauche devant Koumassi (5,8%) et Yopougon (3,4%). Seulement 1,6% des actifs considérés travaillent à Port-Bouët (zone industrielle de Vridi exclue). En prenant en compte les travailleurs localisés dans les différents quartiers étudiés et ceux des embauchés dans les zones industrielles de Vridi et du port, de Koumassi, et du Banco, ce sont environ sept personnes sur dix qui restent attachées à leurs communes de résidence par l'emploi.

9 En 1988, les emplois de la fonction publique d'Abidjan y sont concentrés à 80%, et 20% des emplois des grands établissements tertiaires y étaient localisés, voir DCGTX, 1989, op. cit.

TABLEAU N° 48 : DISPARITE HABITAT-EMPLOI ENTRE LE NORD ET LE SUD DES DEUX PONTS ET LA PERIPHERIE (620 CHEFS DE MENAGE, 1987)

! Travail !	Résidence			! Ensemble !
	! Sud	! %	! Nord % ! Périph. % !	
! Sud	! 205	! 36	! 5	! 246
! Nord	! 5	! 215	! 6	! 226
! Périphérie	! -	! 5	! 50	! 55
! Ensemble	! 210	! 256	! 61	! 527*
	! 100,0	! 100,0	! 100,0	! 100,0

* Cet effectif représente les travailleurs qui ont un lieu de travail fixe.

En élargissant l'échelle d'observation aux ensembles précédemment définis (nord-sud-périphérie), on retrouve cette tendance à la mixité des zones de concentration de l'habitat précaire. Ainsi comme les salariés de l'industrie, les habitants des quartiers situés au sud du Plateau travaillent au Sud. De même, dans les quartiers situés au nord des lagunes et à la périphérie, la majorité ne franchit pas les ponts pour se rendre à leurs lieux de travail. Mais le Sud industrialo-portuaire accueille plus de personnes en provenance du nord ou de la périphérie, que ceux-ci n'en reçoivent du Sud : 14% des chefs de ménage résidant au nord et ayant un lieu de travail fixe travaillent au sud ; 8% parmi ceux de la périphérie s'y rendent (au sud). Dans le sens sud-nord, on n'enregistre que 2,3% des enquêtés considérés, mais aucun mouvement en direction de la périphérie. De ce secteur aire (dont 79,4% des chefs de ménage travaillent sur place), se dirigent vers le sud 8,2% des actifs occupés, et 9,5% vers les quartiers situés au nord des ponts.

De ces constats, apparaît plus nettement l'importance de la localisation des emplois, comme élément concourant à l'élaboration et à la mise en oeuvre des stratégies résidentielles des citoyens du bas de l'échelle des qualifications,

qu'attirent les quartiers d'habitat précaire.

- Se rendre au travail

Le fait de travailler dans leur commune de résidence ne dispense pas les salariés et les artisans de recourir à l'autobus et aux taxis collectifs, pour se rendre à leurs différents lieux d'embauche. Dans la plupart des enquêtes les dépenses de transport viennent au troisième rang des dépenses incompressibles chez les chefs de ménage (ou des ménages), avec un taux variable de 9% à 12% US-AID, 1985, Koulibaly et al, 1993). Le transport par autobus relève de l'activité de la SOTRA (10), société d'économie mixte, laquelle bénéficie selon les textes en vigueur, du monopole du transports des passagers sur toute l'étendue de l'agglomération abidjanaise. Quant aux taxis collectifs, ils sont contrôlés par des entrepreneurs privés. Ils opèrent sur les circuits de la SOTRA, mais les pouvoirs publics ont dû se résoudre à les tolérer. Cette tolérance est assortie de quelques restrictions, afin de protéger le service public et assurer la rentabilité financière de la SOTRA. Les mesures arrêtées limitent le champ d'opération des taxis-camionnettes (les "gbaka") à la desserte des banlieues, où les déplacements inter-quartiers sont assurés par des véhicules de capacité plus réduites (4 places au lieu de 12 à 18 en moyenne pour les "gbaka"). Bien que tous ces moyens de transport privés soient appréciés et largement empruntés (11) par les citoyens, l'autobus reste le moyen de transport le plus fréquemment utilisé par la majorité des travailleurs, dans les relations domicile-travail (12). La plupart des artisans, ouvriers, gardiens et autres employés qui parcourent plusieurs kilomètres pour se rendre à leur travail disposent, des lignes d'autobus qu'ils empruntent,

10 SOTRA : Société des Transports Abidjanais.

11 Yapi Diahou A. : 1981, op. cit.

12 En 1985, pour les déplacements domicile travail, 41,7% des travailleurs abidjanais empruntaient l'autobus, 9,5 % des voitures personnelles, 6,5% des car d'entreprise, 4,7% des voitures de service, 4,6% les taxis et les gbaka, 1% seulement les deux roues. En revanche, 22% se déplaçaient à pieds, 10% divers moyens combinés. Voir US AID, 1985

relativement plus que la plupart des abidjanais. Ainsi plus de la moitié des enquêtés dont les emplois sont localisés à l'extérieur des quartiers habités (54,4%) se rendent quotidiennement à leur poste de travail en bus. Peu utilisé par les salariés de l'industrie, le déplacement à pied concerne ici un nombre non négligeable de personnes, qui représentent 34,6% des travailleurs qui embauchent hors domicile. Les usagers des taxis collectifs représentent 6,5%, et ceux des deux roues (vélo ou mobylette) 4%. Le système de ramassage de leurs personnels, institués par certaines entreprises, avec l'autorisation des pouvoirs publics, n'est signalé que par un seul enquêté. Le déplacement à pieds est le fait principalement des habitants des quartiers de Cocody, commune où embauche la majorité du personnel domestique et de surveillance. Que plus du tiers des propriétaires et locataires regagnent leurs postes de travail à pied, ce fait n'est pas toujours en rapport avec les distances à parcourir. Il résulte d'un choix délibéré lorsque les trajets ne sont pas long, mais dans beaucoup de cas la marche à pied s'impose face à la pression des charges familiales.

Issaka qui habite Washington, n'emprunte l'autobus pour se rendre à son travail, à l'extrémité sud du plateau, qu'en saison des pluies. Tous les jours, il parcourt le trajet à pied en compagnie d'autres habitants de son quartier. Le coût de transport ainsi économisé sert à assurer le repas de midi, sans priver le reste du ménage, deux épouses et cinq jeunes enfants de 2 à 11 ans.

Kadjo est employé dans une maison de commerce au plateau comme Issaka, également domicilié à Washington. Pendant deux ans environ il s'est rendu au travail à pied ou en autobus, au gré des opportunités et des intempéries. Depuis 1989, avec l'aide d'un ami, Kadjo se procure à moindre coût un titre mensuel. Aussi l'autobus reste t-il le moyen de transport exclusif de cet employé. Son trajet dure maintenant 10 à 15 minutes, soit une vingtaine de moins que son ancien compagnon Issiaka.

En utilisant massivement les transports collectifs, ou en marchant, les salariés et artisans considérés tirent quelques avantages à demeurer dans les environs des ateliers et des administrations qui les emploient. Les déplacements sont en effet effectués sur des distances moins longues, ce qui se traduit par une réduction du nombre de correspondances et par conséquent de la durée des transports. Les migrations pendulaires sont ainsi relativement moins complexes et moins coûteuses, surtout pour les artisans et les commerçants ou certaines catégories de salariés, tels que les personnels domestiques. De quelles ressources disposent ces travailleurs, pour faire face à leurs différents besoins et autres charges de reproduction sociales, inhérentes à la vie citadine ?

3 - Les ressources monétaires disponibles

Les revenus retenus ici sont ceux du chef de ménage et non celui du ménage. En effet, si les enquêtés peuvent déclarer la présence d'autres actifs dans leurs ménages respectifs, rares sont ceux qui peuvent se hasarder à révéler les gains de leurs conjoints ou des collatéraux actifs. Ce constat revient régulièrement lors des enquêtes budgétaires, et dans une étude récente sur les dépenses et obligations des ménages abidjanais (Coulibaly et al., 1993) les auteurs notent "qu'il est rare d'observer un fonctionnement budgétaire centralisé et une coïncidence complète entre commensalité et cohabitation". De telles situations justifient notre choix de nous en tenir aux ressources monétaires des seuls chefs de ménage enquêtés.

De plus l'élargissement de l'approche des revenus à l'échelle du ménage, avec la prise en compte des apports cumulatifs de tous les membres exerçant une activité, ne modifie pas la structure pyramidale établie, selon des résultats déjà publiés (US-AID, 1985 ; Coulibaly et al., 1993). Ceci s'explique moins par le nombre d'actifs par ménage, (même si celui-ci est plus faible), que par les

types d'activités et la modicité des revenus induits (13). Les autres actifs composés essentiellement des conjoints(es) s'adonnent surtout à de micro activités de commerce sur des articles de première nécessité locale. Ce type d'occupation s'intensifie depuis les années 1980 , et il concerne près des deux tiers des conjoints ayant une activité, d'après une étude pour le compte de l'UNICEF (14).

Si l'approche des revenus reste un exercice à mener avec précaution, cette précaution doit être observée avec plus de rigueur ici. Le cadre des investigations ainsi que l'hétérogénéité des situations et des statuts d'activité des enquêtés ne permettent pas de disposer d'une base de référence pour le calcul des revenus. Il faut se fonder sur les seules déclarations des intéressés. Ce qui n'est pas le cas lorsque les investigations portent sur des travailleurs de même statut d'activité, abordés sur leurs lieux de travail, comme les salariés de l'industrie (Dubresson, 1988) ou les fonctionnaires (Mahieu, 1989). De plus, dans les quartiers, les enquêtes se heurtent aux réticences de certains chefs de ménage, peu enclins à déclarer leurs revenus (15) ; d'autres, tributaires de gains irréguliers ou épisodiques, sont incapables d'évaluer leurs revenus. Certains autres, au contraire, ont tendance à surévaluer les leurs ou à les inventer. C'est pourquoi il convient de cerner les sources d'où proviennent les revenus.

13 En 1977, selon les PDA, il y avait à Abidjan 1,34 actifs par ménage contre 1,14 en 1985. 1,08% ; et le plus faible pourcentage de ménage avec actifs : 13% en moyenne contre 18,2%, pour la capitale. Les autres actifs comprennent essentiellement les conjoints.

14 Guillaume A. et Yapi-Diahou A. 1990, op. cit. ; De Miras, 1982.

15 1 chef de ménage a refusé de révéler son salaire devant son épouse. Il a fallu négocier pour obtenir un ordre de grandeur, mais pour cela, il a fallu le rencontrer sur son lieu de travail.

- Les sources de revenu.

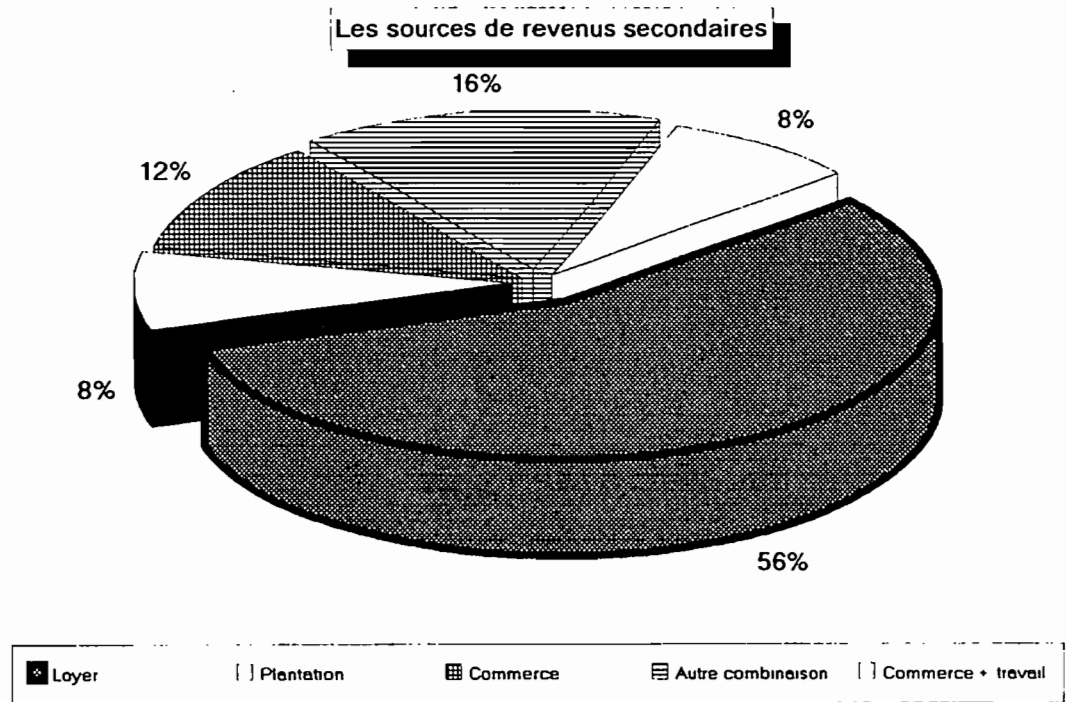
Les difficultés à saisir les revenus tiennent également à la diversité des sources. Ce fait, signalé dans de nombreuses études (16), ne peut être négligé pour des raisons abordées plus haut (une population d'artisans et de salariés en majorité non qualifiée).

TABLEAU N° 49 : REVENUS SECONDAIRES (EN F CFA) SELON LA SOURCE (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

! Tranches!	Loyer!	Plantation!	Commerce!	Autre !	Commerce!	!
! revenus!	!	!	!	combinaison!	travail!	TOTAL!
!-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!
! < 30 000 !	116 !	16 !	14 !	15 !	8 !	173 !
! 30-39 !	19 !	- !	- !	2 !	- !	21 !
! 40-49 !	12 !	1 !	2 !	4 !	2 !	21 !
! 50-59 !	5 !	- !	1 !	5 !	1 !	12 !
! 60-69 !	3 !	1 !	2 !	1 !	- !	7 !
! 70-79 !	3 !	- !	- !	1 !	1 !	5 !
! 80-89 !	1 !	1 !	- !	1 !	- !	4 !
! 90-99 !	1 !	- !	1 !	- !	- !	2 !
! 100-119 !	1 !	- !	1 !	4 !	- !	6 !
! 120-139 !	- !	1 !	1 !	3 !	1 !	6 !
! 140-159 !	- !	- !	1 !	- !	- !	1 !
! 160-199 !	- !	- !	1 !	3 !	- !	4 !
! 200-300 !	1 !	- !	- !	2 !	1 !	3 !
! > 300 000 !	- !	1 !	1 !	1 !	- !	3 !
!-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!
! Total !	164 !	23 !	34 !	45 !	24 !	290 !
! % !	56,6 !	8,0 !	11,7 !	15,5 !	8,2 !	100 !
!-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!	-----!

16 Le phénomène de la détention ou de l'exploitation d'une pluralité de sources de revenu est une pratique sociale et économique qui n'a rien de spécifiquement abidjanais ou d'ivoirien, voire d'africain. Ces phénomènes n'éveillent l'attention que parce qu'ils ne peuvent être saisis, quantifiés par les statistiques officielles, et leur importance reste méconnue.

FIGURE 37



Comme 18,9% des chefs de ménage d'Abidjan en 1985 (17), 54,2% des enquêtés déclarent disposer de plusieurs sources de revenus. Mais les écarts sont toujours très accentués entre locataires et propriétaires. 62,6% des propriétaires ont des gains de diverses origines, et seulement 19,2% des locataires répondent à cette condition. Sur la nature des éléments d'où sont tirés ces autres revenus, les logements en location restent la principale source, pour 50,3% des personnes concernés ; 17,3% possèdent un champ et 11% un micro commerce, 21,4% exploitent cumulativement, plantation, logement en location, commerce, ou travaillent au "noir" (cas des salariés) (18). Les locataires sont mieux représentés dans

17 Ces rapports sont de 24,8 % dans l'habitat résidentiel, 20,2 % et 15,5 % respectivement dans l'habitat évolutif et l'habitat économique.

18 Cette place des revenus locatifs mesurée par l'importance de la

tous les domaines sauf celui du logement où les propriétaires sont présents à plus de 50%. Il faut préciser que ces biens constituent une soupape de sécurité pour ceux qui en possèdent. Cependant il convient de préciser que tous n'en tirent pas des revenus monétaires. C'est le cas de la majorité des enquêtés exploitants de potagers ou des champs de vivriers à Abidjan ou hors de la ville.

Les apports de ces biens ou de ces activités n'atteignent pas 30 000 F CFA mensuels pour 63,8% et 37,2% en tirent des revenus compris supérieurs dont 21,7% se situent à des niveaux inférieurs à 60 000 F CFA et 15,5% pour des gains pouvant dépasser 300 000 F CFA.

Zoin, tailleur dans une entreprise de confection, déclare un revenu mensuel, net moyen de 85 000 F CFA. Mais sa fiche de paie ne mentionne, en 1988, qu'un salaire net de 53 402 F CFA. La différence, de 30 000 F, qualifiée par l'intéressé de revenu "sûr", provient de menus travaux de couture effectués à domicile, pendant ses moments de repos. A l'approche des fêtes, cette dernière peut atteindre 50 000 F CFA "même plus".

Harouna, retraité, perçoit une pension trimestrielle de 53 010 F CFA, soit un revenu mensuel de 17 670 F CFA. Mais Harouna relève de la tranche des revenus compris entre 50 000 et 59 999 F CFA. La différence vient de la vente des légumes de ses potagers. Cet apport qu'il évalue à 30 000 F CFA en moyenne, tous les mois est ainsi plus important, par rapport à sa pension de retraite. A cela s'additionne 5 000 F CFA de loyer. Harouna peut ainsi faire face aux besoins financiers de ses deux fils scolarisés à Ouagadougou, dans son Burkina natal. Même en assurant la gratuité du logement à ces deux derniers, dans sa "cour" ouagalaise, Harouna n'aurait pas pu subvenir à leurs besoins, s'il devait "faire seulement avec la

population des bénéficiaires est une donnée générale à Abidjan. Les revenus de cette origine concernent 15,6% des chefs de ménage à Abidjan, et autant dans l'habitat spontané, alors que les revenus dus à l'exercice d'activités annexes ne concerne que 4,2% des chefs de ménage à Abidjan et dans une proportion identique (4,7%), à ceux de l'habitat spontané.

petite retraite que donne la caisse" (19).

Fadiga, ancien cuisinier, perçoit une pension de montant équivalent à celui de Harouna. Depuis la veille de la retraite, en 1979, il sous-loue son logement économique à un parent, instituteur à Yopougon. Grâce aux 25 000 F CFA mensuels de la sous-location, Fadiga possède aujourd'hui un parc de 22 baraques, dans le quartier Washington, son domicile actuel. Fadiga totalise en moyenne 90 000 F CFA de revenus locatifs tous les mois. La pension de retraite, 16 890 F CFA, n'est plus qu'un appoint !

Kouamé, Baoulé, n'est pas seulement un "petit ouvrier" de l'usine Solibra de Yopougon. Ce salarié rémunéré à moins de 50 000 F CFA par mois, fait partie du groupe de revenus avoisinant les 150 000 F CFA. Ces ressources proviennent de l'exploitation d'une boutique, auxquelles s'ajoutent 30 000 F CFA de revenu locatif et 26 000 F CFA représentant le bénéfice mensuel d'un commerce d'eau. Comme lui, Adama, gardien, est à la tête d'une véritable entreprise polyvalente. Outre le gardiennage, son activité professionnelle déclarée, ce Burkinabè de 43 ans contrôle trois boutiques, exploite une décortiqueuse, vend de l'eau et de l'électricité, et gère 13 entrées-coucher. Adama estime à 200 000 F CFA environ, les bénéfices cumulés de tous ces biens ; son salaire est un appoint.

Maïga co-propriétaire d'une entreprise de maçonnerie, avec un frère est dans une situation différente, moins enviable ; il connaît de longs mois d'inactivité tous les ans. En 1986, il n'a "rien gagné avec l'entreprise à cause de la crise". Mais quand il vient à décrocher un bon contrat, comme en 1987 (avec une structure de formation universitaire, pour un montant de 7 500 000 F CFA), le gain net de Maïga peut dépasser parfois le million. Du fait de l'irrégularité des gains, "il est difficile à Maïga de dire combien il gagne dans un mois". Néanmoins, dans une année, la maçonnerie lui assure en moyenne 200 000 à 250 000 F CFA, grâce aux

petites "bricoles". Heureusement qu'il a 12 entrées-coucher, louées à 3 500 F CFA chacune, par mois, ce qui lui garantit théoriquement un gain mensuel de 42 000 F CFA.

Kongo, Burkinabé, "plombier 4^{ème} catégorie B" au chômage, se contente, depuis mai 1982, de petits travaux plus ou moins réguliers. Les apports financiers de la plomberie sont en dessous de ses espérances : 10 000 F CFA une fois, 15 000 F CFA ou 30 000 F CFA et parfois plus ou moins. *"Pour ne pas rester sans rien faire"*, il a ouvert un bar dans un local loué. Mais contrairement à d'autres, pour Kongo, "il n'y ni revenu principal, ni revenu secondaire" : les gains tirés du bar et ceux épisodiques, des petits contrats en plomberie, sont complémentaires. Kongo assure ses charges courantes avec les ressources dont il dispose, sans distinction d'origine. *"Quand je trouve un contrat c'est ça qui me fait vivre ; je paie ma maison (loyer), mon manger, tout avec. Mais quand il n'y a rien en plomberie aussi, c'est avec le bar que je me débrouille pour faire tout"*. Au total, après avoir fait le point de ses différentes entrées d'argent, Kongo nous invite à noter un revenu mensuel moyen de 30 000F, toutes sources confondues. Ce niveau procède-t-il d'une sous-estimation ou d'une surévaluation de ses gains, de la part de Kongo ? Il n'est pas aisé de conclure. Mais qu'importe ; la pluralité des sources ainsi que le caractère épisodique et fluctuant des gains, la difficulté à déterminer ses revenus constituent selon nous les principaux enseignements qu'inspire la situation de cet enquêté, qui du reste correspond à celle de nombreux citadins (20).

Si les détenteurs de "sources secondaires" de revenus ne constituent pas la majorité des chefs de ménage, c'est donc de leur salaire ou des gains de leurs activités artisanales (commerce, production ou service) que vivent la plupart des propriétaires et locataires suivis. A côté des détenteurs de revenus "assurés" ou réguliers, certains chefs de ménage, chômeurs comme Kongo ou Drehui,

20 Sur ce point voir l'exemple des tâcherons du bâtiment étudiés par A. Jouhanaux, 1984.

eux, doivent se contenter de petits gains épisodiquement acquis au terme de quelques journées de travail, comme tâcheron ou journalier au gré des opportunités rencontrées. D'autres, comme Goota Robert et Konambo, deux octogénaires domiciliés à Washington et à Zoé-Bruno, n'ont d'autres sources de revenus, en dehors des aides et des petits cadeaux qu'ils reçoivent de temps à autre des parents ou des voisins. D'autres enfin, comme Harouna, Fadiga et Maïga ne peuvent améliorer leur situation qu'en s'adonnant à d'autres activités ou en exploitant d'autres biens.

- Les échelles des revenus.

Les données qui suivent procèdent de l'agrégation des gains provenant des différentes sources, dans le cas des locataires et propriétaires qui ne sont pas dépendants de leur seul salaire ou bénéfice de leur activité artisanale et/ou commerciale. Cet élargissement permet d'apprécier les échelles de revenus d'une majorité d'enquêtés (595 sur 620, soit 96%), au-delà de ceux qui exercent des activités rétribuées.

TABLEAU N° 50 : CLASSES DE REVENUS DES CHEFS DE MENAGES (620 ENQUETES, 1987).

Classes de revenu	Pro- priétaires	Locataires	Effectifs
Moins de 30 000	57 11,8	18 16,0	75 12,6
30 000-39 999	71 14,7	19 16,8	90 15,0
40 000-49 999	59 12,2	28 24,7	87 14,6
50 000-59 999	63 13,0	12 10,6	75 12,6
60 000-69 999	40 8,3	14 12,4	54 9,0
70 000-79 999	37 7,7	9 8,0	46 7,7
80 000-89 999	28 5,8	-	28 4,7
90 000-99 999	23 4,8	-	23 3,9
100 000-119 999	30 6,2	3 2,6	33 5,5
120 000-139 999	15 3,1	4 3,5	19 3,2
140 000-159 999	13 2,7	3 2,6	16 2,7
160 000-199 999	13 2,7	2 1,8	15 2,5
200 000-300 000	22 4,6	1 0,8	23 3,9
Plus de 300 000	11 2,3	-	11 1,8
TOTAL	482 100,0	113 100,0	595 100,0

Etabli à partir des données recueillies, EN 1987, le tableau montre la diversité des classes de revenus dont relèvent les chefs de ménage, dans l'habitat précaire, depuis les strates inférieures à 30 000 F CFA, jusqu'à celles équivalant (ou dépassant) 300 000 F CFA, soit environ dix fois le SMIG (21). La multiplicité des classes de revenu n'est pas un phénomène nouveau ici, circonscrits à quelques concentrations, si l'on se réfère aux résultats d'études passées (SEMA, 1963 ; US-AID, 1985). Elle dénote une élasticité des revenus, en même temps qu'elle donne la mesure des disparités économiques, y compris dans l'habitat précaire.

En effet, pour l'ensemble des propriétaires et locataires considérés, le revenu net moyen mensuel se situe autour de 73 664,5 F CFA, soit 2 fois le SMIG. Mais seulement un tiers parmi eux ont des revenus de niveau proche ou supérieur à la moyenne, dont 18,6% gagnent plus de 100 000 F CFA par mois (3 fois le SMIG). Environ deux tiers (65,4%) des chefs de ménage se situent au-dessous d'une classe comprise entre 70 000 F CFA et 79 999 F CFA, mais ici la majorité (51%) relève des classes de revenu comprises entre 30 000 F CFA et 70 000 F CFA.

Au total si l'on se réfère au SMIG, bloqué autour de 35 000 F CFA environ, depuis une dizaine d'années, ce sont 7 chefs de ménage sur 10 qui ont un revenu supérieur à ce seuil conventionnel ; 14,4% se situent à la limite du SMIG et 14,3% en dessous. Comme dans les quartiers d'Akromianbla, "Houphouët-Boigny" et Jeannot, où les revenus moyens s'établissent respectivement à 42 450 F CFA, 58 430 F CFA et 51 700 F CFA, c'est dans une classe de 42 000 F CFA à 53 000 F CFA que s'établit le revenu moyen des locataires et des propriétaires

21 SMIG : Salaire minimum interprofessionnel garanti. Il est de 33 279 F CFA par mois, sur la base mensuelle de 173,33 heures, soit un taux horaire de 191,40 F CFA. Ce taux est en vigueur depuis 1982, date où il a été valorisé pour la dernière fois.

enquêtés. Au bas de l'échelle des revenus en 1963, avec un revenu moyen de 15 550 F CFA, la position des chefs de ménage de l'habitat précaire dans la hiérarchie des revenus, n'a pas varié, en trente ans, selon un constat dégagé de l'abondante littérature sur Abidjan. Avec un revenu moyen estimé à 60 500F, les chefs de ménage de l'habitat "spontané" sont mieux nantis que ceux de l'habitat précaire (22).

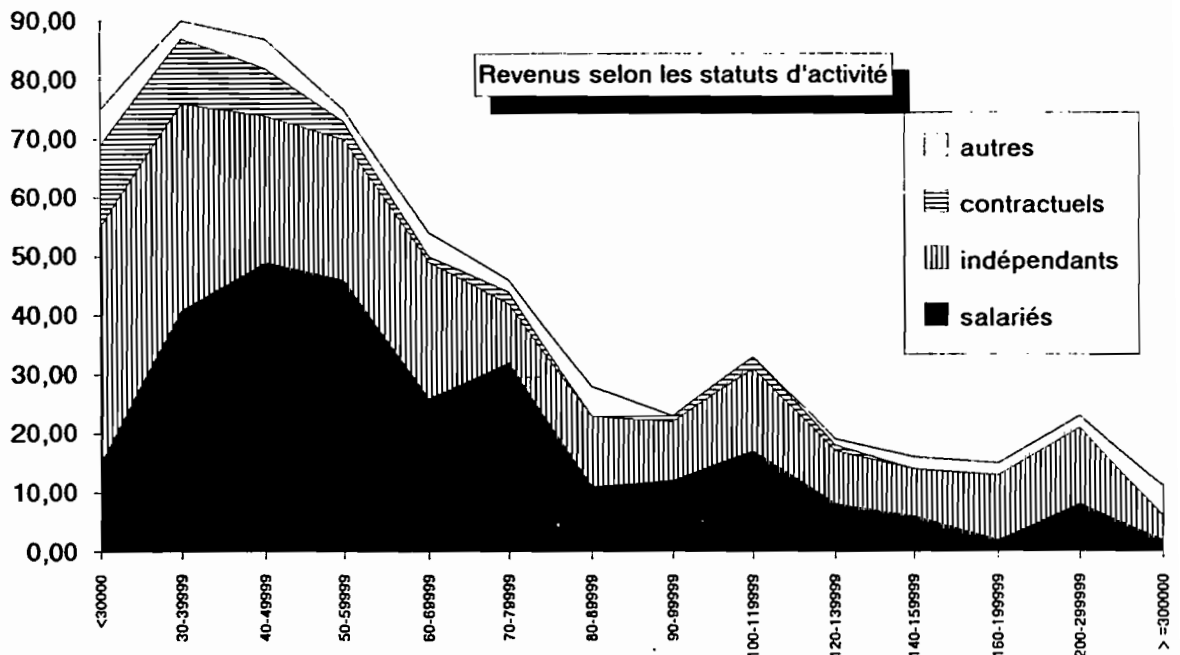
Plus anciens dans la ville, les propriétaires, dont une majorité détient des biens ou exerce des activités de rapport, disposent de gains légèrement supérieurs à ceux des locataires : le revenu médian des propriétaires s'inscrit dans une fourchette de 50 000 F CFA à 59 999 F CFA ; celui des locataires entre 40 000 F CFA et 49 999 F CFA. Et si 25% des locataires se situent dans une classe modale de 40 000 F CFA à 49 999 F CFA, on ne rencontre dans cette dernière que 13,8% des propriétaires. Si l'on considère les revenus dus à leurs activités principales, locataires et propriétaires se situent à des niveaux presque comparables. Cette situation "confortable" des locataires, toute chose étant égale par ailleurs, ne s'explique qu'en corrélation avec le faible taux d'inactifs observé. De plus, une majorité parmi eux, jouit du statut de salarié, ce qui assure une relative régularité de revenu. A l'inverse, c'est parmi les propriétaires que les proportions de "compressés", "contractuels" et "tâcherons", mais surtout de retraités, sont les plus importantes. Or ces différentes catégories sont soit sans ressources garanties, soit elles sont tributaires de pensions de montant dérisoire ou de gains épisodiques.

22 Pour une meilleure clarification, voir les caractérisations des habitats spontané et précaire avancées plus haut, au chapitre premier.

TABLEAU N° 51 : REVENUS (EN F CFA) SELON LES STATUTS D'ACTIVITE (620 PROPRIETAIRE ET LOCATAIRES, 1987)

!	! Salariés !		! Indépend. !		! Contract. !		! Autres !		! TOTAL !	
!	-----!		-----!		-----!		-----!		-----!	
!	< 30 000	! 15 5,5 !	40 16,8	! 14 32,6 !	6 15,4	! 75 12,6 !				
!	30-39 999	! 41 14,9 !	35 14,7	! 11 25,6 !	3 7,7	! 90 15,0 !				
!	40-49 999	! 49 18,9 !	25 10,5	! 8 18,6 !	5 12,8	! 87 14,6 !				
!	50-59 999	! 46 16,7 !	24 10,1	! 3 7,0 !	2 5,0	! 75 12,6 !				
!	60-69 999	! 26 9,5 !	23 9,7	! 1 2,3 !	4 10,3	! 54 9,0 !				
!	70-79 999	! 32 11,6 !	10 4,2	! 2 4,6 !	2 5,0	! 46 7,7 !				
!	80-89 999	! 11 4,0 !	12 5,0	! - !	5 12,8	! 28 4,7 !				
!	90-99 999	! 12 4,4 !	10 4,2	! 1 2,3 !	-	! 23 3,9 !				
!	100-119 999	! 17 6,2 !	14 5,9	! 2 4,6 !	-	! 33 5,5 !				
!	120-139 999	! 8 2,9 !	9 3,8	! 1 2,3 !	1 3,1	! 19 3,2 !				
!	140-159 999	! 6 2,2 !	8 3,4	! - !	2 5,0	! 16 2,7 !				
!	160-199 999	! 2 0,7 !	11 4,6	! - !	2 5,0	! 15 2,5 !				
!	200-300 000	! 8 2,9 !	13 5,5	! - !	2 5,0	! 23 3,9 !				
!	plus de 300	! 2 0,7 !	4 1,7	! - !	5 12,8	! 11 1,8 !				
!	-----!		-----!		-----!		-----!		-----!	
!	TOTAL.....	! 275 100,0 !	238 100,0	! 43 100,0 !	39 100,0	! 595 100,0 !				
!	%	! 46,2 !	40,0	! 7,2 !	6,6	! 100,0 !				
!	-----!		-----!		-----!		-----!		-----!	

FIGURE 38



Si l'on se réfère aux statuts d'activité des enquêtés, l'élasticité des revenus est plus marquée chez les salariés et les travailleurs indépendants, qu'elle ne l'est pour les contractuels et les autres (non classés). Ces deux dernières catégories n'apparaissent pas en effet dans toutes les strates définies, la majorité des gens se situe au dessous d'une classe inférieure à 90 000 F CFA. Ainsi 91% des contractuels ne dépassent pas 80 000 F CFA de gain mensuel et parmi eux 44,3% n'ont pas le SMIG et 21% gravitent autour. Cette situation s'explique par le fait que les contractuels sont tributaires d'emplois irréguliers, à durée déterminée; ils sont rétribués à la tâche ou à la journée, et la majorité ne bénéficient pas des garanties des conventions collectives, ce qui les aurait rapproché du SMIG, comme c'est le cas pour les salariés. Les travailleurs occupés de façon régulière, salariés ou indépendants se situent au dessus de 30 000 F CFA, avec cependant une proportion plus élevée de salariés, 96,4% contre 79,4% des travailleurs indépendants.

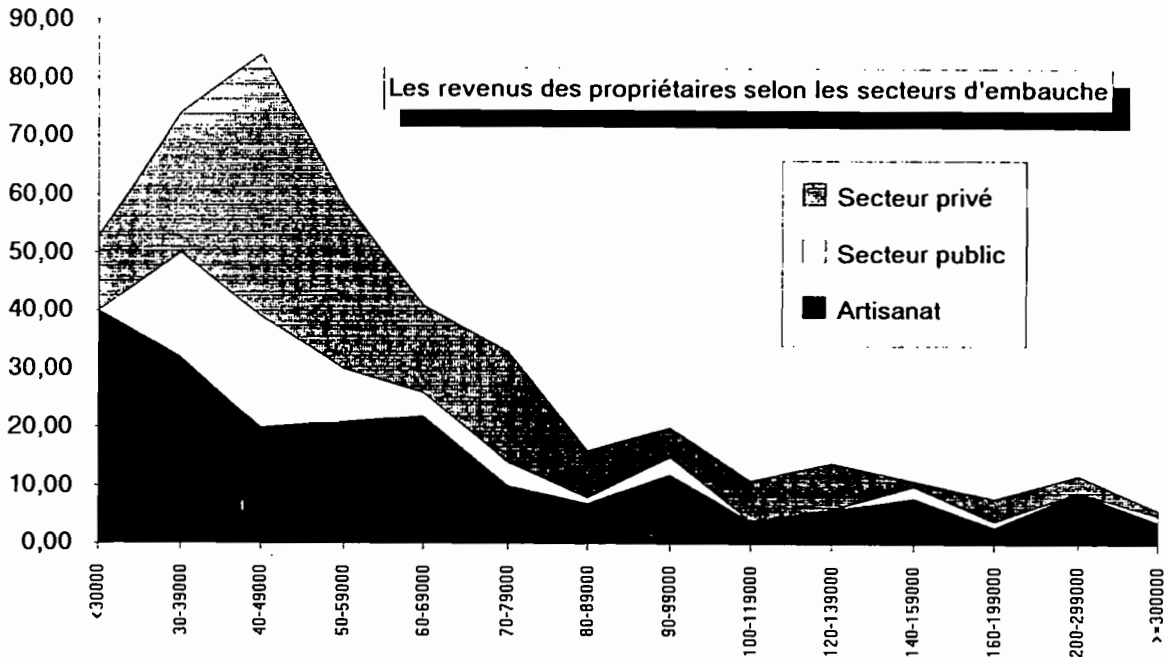
Ces niveaux de revenus peuvent être corroborés par ceux issus d'un croisement avec les secteurs d'emploi.

TABLEAU N° 52 : REVENUS SELON LE SECTEUR D'EMBAUCHE*

! Tranche de revenu !	Artisanat %!	Public % !	Privé % !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! Moins de 30 000 !	! 40 (20,2) !	! !	! 13 (7,1) !
! 30 000-39 999 !	! 32 (16,2) !	! 18 (28,6) !	! 24 (13,2) !
! 40 000-49 999 !	! 20 (10,1) !	! 19 (30,2) !	! 45 (24,7) !
! 50 000-59 999 !	! 21 (10,6) !	! 9 (14,3) !	! 29 (16,0) !
! 60 000-69 999 !	! 22 (11,1) !	! 4 (6,3) !	! 15 (8,2) !
! 70 000-79 999 !	! 10 (5,0) !	! 4 (6,3) !	! 19 (10,4) !
! 80 000-89 999 !	! 7 (3,5) !	! 1 (1,6) !	! 8 (4,4) !
! 90 000-99 999 !	! 12 (6,1) !	! 3 (4,8) !	! 5 (2,7) !
! 100 000-119 999 !	! 4 (2,0) !	! !	! 7 (3,3) !
! 120 000-139 999 !	! 6 (3,0) !	! !	! 8 4 4 !
! 140 000-159 999 !	! 8 (4,0) !	! 2 -3,2 !	! 1 (5,5) !
! 160 000-199 999 !	! 3 (1,5) !	! 1 1,6 !	! 4 (2,2) !
! 200 000-299 999 !	! 9 (4,5) !	! !	! 3 (2,7) !
! 300 000 et plus !	! 4 2,0 !	! 1 1,6 !	! 1 0 5 !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !
! TOTAL !	! 198 (100,0)! !	! 63(100,0)! !	! 182(100,0) !
! ----- !	! ----- !	! ----- !	! ----- !

* Propriétaires actifs uniquement

FIGURE 39



Par exemple chez les propriétaires, 36,4% des artisans, travailleurs indépendants, sont représentés en dessous de 40 000 F CFA ; cette situation correspond à celle de 36,5% des journaliers et autres retraités ; on y recense 30,2% des agents de l'Etat, et 20,2% des salariés du secteur privé moderne. Mais 17% des artisans ont un revenu équivalent ou supérieur à 100 000 F CFA, contre 14,5% des travailleurs du privé et seulement 6,4% dans le public. On constate une grande élasticité des échelles de revenus, dans l'artisanat ; une élasticité qui s'explique par le fait que les activités du secteur, nombreuses et variées, répondent à des niveaux de compétitivité très larges. En revanche, dans les secteurs public et privé, la relégation des chefs de ménage au bas l'échelle des rémunérations n'est que la conséquence logique de leur classification aux niveaux inférieurs des qualifications professionnelles.

Les stratifications économiques ainsi observées induisent-elles de la part des locataires et propriétaires considérés, des pratiques sociales économiques spécifiques dans la ville ? Ou au contraire, retrouve-t-on chez eux des phénomènes observés dans d'autres milieux ou certaines catégories de travailleurs, tels que les occupants des logements économiques, ou les salariés de l'industrie, par exemple ?

II - MEMBRES ET ANIMATEURS DE RESEAUX DE SOCIABILITE

De même que la famille élargie reste encore la structure familiale dominante et constitue un repère pour beaucoup de citoyens dans leur itinéraire urbain, la prolifération des associations et des réseaux de sociabilité constituent l'un des faits marquants de la vie sociale dans les villes africaines (Gibbal, 1974 ; Le Roy, 1991). Les réseaux de sociabilité sont l'objet d'un intérêt scientifique renouvelé, et en l'abordant ici, notre objectif est d'apprécier la pratique des populations étudiées dans ce domaine et cerner les motivations qui les justifient. D'autant que l'entretien des réseaux de sociabilité représente d'importants investissements, financiers ou non.

1 - Les réseaux de relations dans la ville.

Nous entendrons par réseaux de sociabilité, tous les circuits de relations sociales (amis, associations) dans lesquelles sont impliquées, à titre individuel, la population considérée. Que ce soit à travers la mobilité intra-urbaine

ou, comme on l'a vu chez les propriétaires, devant l'accès au terrain, plusieurs faits permettent de constater une emprise de ces réseaux sur les individus dans l'habitat précaire, comme dans les autres milieux d'habitat. En tenant ceci pour acquis, voyons la qualité des partenaires, ainsi que la nature des associations dont se réclament certains enquêtés.

- Amis et camarades hors du cercle familial

La plupart des chefs de ménage déclarent avoir des amis ou des camarades, en dehors du cercle de la famille stricto sensu. Mais la propension à lier des amitiés semble être a priori plus marquée chez les propriétaires, qu'elle ne l'est chez les locataires : 87,4% des propriétaires et 58,3% des locataires fréquentent des amis dans la ville.

Les provenances géographiques et culturelles interfèrent peu sur la propension à entretenir des amitiés ou non. Les étrangers sont aussi impliqués dans les réseaux d'amitié (80%) que les Ivoiriens indifféremment de leurs origines ethniques (84,8%). Toutefois, d'après leurs déclarations, les locataires non ivoiriens semblent un peu plus ouverts aux amitiés que leurs voisins nationaux.

Le nombre d'amis "vrais" ne dépasse pas 2, pour les trois quart des chefs de ménage ; 23% ont 3 amis ou plus. Si ces amis sont du même sexe que les chefs de ménage, ils ne sont pas toujours originaires des mêmes aires géographiques ou culturelles. Ainsi 49,2% des propriétaires viennent d'un village différent de celui de leurs amis. Par ailleurs, 56,6% des propriétaires et 68,4% des locataires ont leurs amis dans un quartier différent ; et ils ne sont que 21,5% à travailler ensemble avec ce(s) dernier(s).

Inter ou intra-ethnique, l'amitié est définie comme un lieu commun, sinon une exigence, de la vie citadine. Ceux qui ont des amis apprécient ces relations à la fois comme un moyen et un signe d'une insertion urbaine réussie. Car

les relations établies et entretenues hors du cercle familial ouvrent, en les diversifiant, de nouveaux cercles de solidarité. Telle est par exemple l'idée de Bayou (de l'ethnie Daffi du Burkina Faso), qui, revendiquant sa fidélité à quatre amis d'ethnies Baoulé, Gouro, Samogo et Sénoufo, prévient *"qu'un homme ne doit pas rester seul, parce qu'on ne sait jamais l'avenir"*. Doit-on déduire de cette argumentation, largement entendue lors des enquêtes, que ceux qui n'ont pas d'amis ont un attachement marqué pour la solitude où qu'ils se suffisent à eux-mêmes ? Comme Bayou, ceux-ci non plus ne manquent pas de justifications à leur attitude. Tra Bi qui a eu *"pas mal d'amis par le passé"*, évoque, quant à lui, ses *"trop nombreuses déceptions avec les amis"* ; d'autres redoutent *"les mauvaises fréquentations"* ou arguent de leur *"pauvreté"*, pour marquer leur fermeture à toute relation individuelle privilégiée avec des personnes étrangères à leur cercle de parenté familiale. Le guéré Oula *"ne connaît personne à Abidjan, en dehors de ses deux frères et de sa soeur, restés à Attiécouhé"*. En fait il n'a *"jamais été attiré par les affaires de camaraderie"* parce qu'il est *"pauvre"*. De plus selon lui, *"Abidjan est une ville trop grande, où il y a beaucoup de faux types"* ; Oula ne tient pas à être mêlé, par le fait de ses fréquentations, à des *"histoires de vol, d'argent"*, autrement dit, à des phénomènes de dérive qui pourraient lui être fatales. Atta, un Agni, reprend les mêmes arguments qu'un migrant Sénoufo, suivi il y a vingt ans par Gibbal dans une cour commune de Nouveau Koumassi, sur son ouverture mesurée aux relations inter-personnelles : *"quand on est pauvre et qu'on rend visite trop souvent, les gens croient que c'est pour mendier. Je préfère donc rester dans mon coin plutôt que d'aller chercher des amis partout..."* Mais la pauvreté de Atta n'est pas une entrave à son *"militantisme"* actif au sein de l'association des Agni, dans son sous-quartier, au même titre que Bayou, un *"homme ouvert"*, membre du comité Daffi de son quartier.

- La permanence des groupements associatifs.

Sur le plan associatif par contre, 51,1% des locataires et propriétaires déclarent n'appartenir à aucune association. Mais les locataires sont plus distants (deux tiers d'entre eux ne sont membres d'aucune association) que les propriétaires parmi lesquels 55,2% sont membres de mouvements associatifs. Ceux qui adhèrent à des associations (48,9%) sont représentés au sein de 7 types de groupements, définis en fonction des bases de leur constitution : association "villageoise" recrutant les ressortissants d'un même village "expatriés" en ville ; associations à base sous-préfectorale ou départementale, ouvertes aux seuls originaires d'une circonscription administrative déterminée ; association fondée sur l'appartenance ethnique et drainant sur cette base de parenté ; groupements de femmes, organisations d'intérêts professionnels, corporatistes (syndicat), groupement religieux.

Mais les locataires et les propriétaires sont plus attirés par les associations à base territoriale villageoise (28,6%), régionale ou nationale (33,2%), ou ethnique (29,4%) que par celles fondées sur des intérêts "urbains" stricto sensu. Ainsi, seulement 8,7% des chefs de ménage sont membres de groupements à base corporatiste, tandis que les tontines, association d'épargne assez bien implantée dans les usines ou les administrations, semblent avoir du mal à s'imposer dans les quartiers (23). Mais ces associations attractives, véritables ponts entre les sociétés villageoises et leurs membres "happés" par la ville, mobilisent d'avantage les nationaux que les étrangers.

La direction et le contrôle de ces organisations échappent aux habitants de l'habitat précaire, puisque près de 60% des adhérents se définissent comme de "simples membres" de leur association. Les explications de ce constat

23 Malgré la présence de nombreux comités ethniques, comme nous le constaterons plus loin, aucun chef de ménage ne déclarent appartenir à ces groupements.

peuvent être recherchées, d'une part dans l'aire de recrutement de ces organisations ; d'autre part, dans leurs champs d'intervention privilégiés, sans négliger les statuts socio-économiques des enquêtés.

Les aires de recrutement et d'influence diffèrent d'une association à l'autre, en fonction des bases de leur constitution. Par exemple, Kouyo est membre de l'Association des Ressortissants de Danané à Abidjan, mais le comité qu'il dirige ne regroupe que des Yacouba liés par leur appartenance à un même quartier, Dépôt III-IV. Le béninois Settié, rend visite à ses compatriotes dirigeants de l'association des béninois, section de Koumassi. Mais cet ancien collaborateur du chef du quartier Zoé-Bruno, s'identifie plus au comité territorial de ce quartier qu'au "mammoth", incarné par l'Association des béninois d'Abidjan, qui "ratisse" sur une aire géographique plus vaste. La situation de Kouyo est celle observée par la majorité des familles ethniques représentées, tandis que dans les milieux d'étrangers, la pratique de Settié est la plus répandue. En fait, les chefs de ménage s'identifient mieux à ces associations qui, tout en recrutant sur des bases ethniques, régionales, ou nationales n'en sont pas moins des associations de quartiers, au regard de leurs champs d'influence. Pour autant l'intérêt manifesté à l'égard des "micro" organisations, ne se traduit pas par un rejet des "grandes" associations de "Ressortissants", celles-ci recrutant à l'échelle de l'agglomération, parfois de tout le pays. Les chefs de ménage se mettent en retrait pour une large part, parce qu'ils se considèrent comme étant de conditions modestes, et donc incapables de conduire des organisations. En effet celles-ci ont des objectifs qui débordent le cadre de la ville. L'animation de ces réseaux exige beaucoup de moyens que seules les personnes relativement aisées ou qui ambitionnent les pouvoirs, peuvent s'efforcer de mobiliser.

Sur les objectifs de leurs différentes associations, les chefs de ménage alignent pêle-mêle, la "*solidarité*", "*l'aide en cas de problèmes ou de malheur*", tels le chômage, la maladie ou les décès, des fléaux imprévisibles, auxquels "les petits" pensent être les plus exposés. La vocation sociale de ces associations, amplement signalée dans la littérature, reste la base de leur succès, selon 78,6% des adhérents. Le champ spatial des prestations sociales de ces organisations, reste les villages et régions d'origine des membres associés. Mais "le développement du village" ou de la région, objectif principal des "associations de Ressortissants", n'est clairement affiché que par 12,2% des chefs de ménage enquêtés. Cette motivation n'emporte pas le réflexe spontané "des simples adhérents", comme Dubresson et Vidal purent l'observer en milieu manufacturier ou chez les "cadres, urbanistes de l'intérieur". En fait dans ce milieu de l'habitat précaire, tout laisse penser que beaucoup de chefs de ménage sont plus attirés par leurs intérêts personnels que ceux de leur groupe d'origine. Alors que ces quartiers constituent l'aire d'influence de certaines associations, selon 24% des membres associés, seulement 2,2% des chefs de ménage motivent leur adhésion par le développement de ces derniers.

Mais la non appartenance aux instances de commandement, pas plus que les charges de responsabilités, ne dispensent dirigeants et adhérents de toutes obligations à l'égard des formations associatives. Ainsi, les associés sont astreints aux paiements de cotisations mensuelles pour assurer le fonctionnement de ces organisations, outre l'obligation de participer aux réunions et autres cérémonies de leurs mouvements respectifs. Le Nigérian Mesansou cotise 400 F CFA mensuellement pour l'Association des Yorouba Baptiste, une organisation à vocation religieuse. Mais Touré, locataire à Gobélé, cotise théoriquement 1500 F CFA par mois, dont 1000 F CFA pour l'association de Ressortissants de la sous-préfecture de Kong, et 500 F CFA pour l'Union des jeunes de cette ville.

Par-delà leurs conditions économiques modestes, les chefs de ménage des quartiers d'habitat précaire semblent pleinement intégrés dans l'environnement social urbain ; ils adhèrent aux normes et espaces de sociabilité générés par la ville. Les associations sont d'autant "attractives" qu'elles restent reliées aux aires villageoises ou ethniques d'origine. Tremplin pour les aspirants à l'ascension sociale et économique, dans les classes moyennes (24), l'appartenance à l'association villageoise reste pour ces habitants de l'habitat précaire, le moyen de se prémunir contre toute attitude de rejet de la part du milieu d'origine (25). Quoi qu'il en soit les chefs de ménage étudiés ici ne peuvent pas se dérober devant l'appât que constituent les offres de solidarité, dans un univers urbain fait d'inconnus. Mais si les circuits relationnels ont fait la preuve de leur efficacité devant certaines situations, notamment l'accès des migrants au marché de l'emploi ou plus fréquemment encore, l'accès au logement (26), qu'en est-il devant les besoins d'argent, quasi chroniques, chez certains locataires et propriétaires ? La promiscuité de la vie des cours engendre son cortège de heurts, de frictions et de palabres entre voisins, de même qu'il en existe dans les ménages. Quelle part prennent les réseaux d'amitiés et d'associations dans la gestion de tels "conflits" ?

24 Bayart J. F. : *L'Etat en Afrique ou la politique du ventre*.

25 Dans de nombreuses régions de Côte-d'Ivoire, les chefs de village sont de plus en plus désignés parmi les citoyens des classes moyennes. Tous les chefs de cette catégorie ne sont pas des retraités, beaucoup sont en activité et travaillent à Abidjan.

26 Agier M. : *Commerce et sociabilité, les négociants soudanais du quartier Zongo de Lomé*, ORSTOM 1983 ; Canel et al, 1985 op cit.

2 - Les enjeux de la sociabilité : les aides mutuelles

- Les amis et les employeurs dépanneurs financiers.

Dans la liste des besoins qui donnent lieu à l'appel à la solidarité des réseaux de relations citadines, c'est dans le domaine financier que la demande d'une assistance est plus fréquemment exprimé. Au cours des 12 derniers mois qui ont précédé nos enquêtes, 85,8% des propriétaires et 68,3% des locataires ont demandé une aide financière ; et la plupart (88,3%) l'ont fait en moyenne 2 fois. Parmi les justifications de ces demandes d'aides financières, *"les problèmes de maladie"*, *"le manque de nourriture"*, *"l'écologie des enfants"*, *"les aides à la famille"* et *"les funérailles"* sont les thèmes les plus fréquemment évoqués. L'amélioration du cadre de vie des intéressés ou le financement d'investissements productifs, apparaissent rarement ici, sauf dans une douzaine de cas, pour acquérir des matériaux de construction. Ces différents motifs évoqués en particulier les dépenses de santé ne justifient ces demandes d'aide que devant les défaillances structurelles des services publics dans ce domaine. Il est vrai que les chefs de ménage considérés ont des revenus modestes pour la plupart d'entre eux, mais les gens sont obligés de s'endetter parce que le système capitaliste en crise n'a ni la volonté ni les moyens d'assurer les services sociaux et d'éducation nécessaires à la reproduction des forces sociales. Tous les réseaux de sociabilité, les associations, les amis, la famille, ont été mis à contribution. Mais les aides sont venues plus fréquemment des employeurs et des amis, que des milieux associatifs identifiés (27). Cette catégorie de pourvoyeurs relevant du milieu professionnel est relayée par la famille, nucléaire ou élargie, sollicitée par près de 40% des nécessiteux ; peu de personnes ont demandé ce type d'assistance à leurs associations (9.4% %). Quelques locataires et propriétaires ont

27 Dans l'entreprise, l'aide est prise dans la "caisse noire", tandis que 17,6% bénéficient d'une "aide" de l'employeur, sous forme d'acompte sur le salaire mensuel.

sollicité des voisins de cours, des usuriers, ou des banques, mais ces recours ne relèvent pas des circuits habituels.

Le désintéressement des enquêtés par rapport à ces deux circuits, s'explique d'une part, par les conditions d'accès et de remboursement, d'autre part elle renvoie aux circonstances et aux motivations qui poussent les chefs de ménage à rechercher en permanence de l'aide financière. Le prêt usuraire est une activité lucrative dans laquelle excellent massivement des commerçants d'origine nigériane. Leur clientèle est constituée essentiellement de fonctionnaires, car ceux-ci ont un accès facile aux crédits à la consommation. La pratique consiste pour les agents à acheter dans des magasins agréés par leur employeur (l'Etat) les marchandises désirées, des appareils électro-ménagers la plupart du temps. Le fonctionnaire qui a besoin de liquidité cède les appareils ainsi achetés à un commerçant qu'il a préalablement repéré, contre de l'argent frais ; cette somme représentant parfois le quart ou la moitié du crédit initial. Dans ce système, un employé qui a besoin de 80 000 F CFA, peut accepter une créance de 200 000 F CFA à 300 000 F CFA, ce qui correspond à des taux usuraires de 250% à 375%. Le recours aux usuriers est une solution extrême, qui ne s'impose que devant certaines situations, telle celle connue par Diomandé, pour la scolarisation de ses enfants.

Diomandé, gardien domicilié à Gobélé, a souvent demandé un peu d'argent à ses amis pour finir le mois. Mais à la rentrée universitaire d'octobre 1987, il a la désagréable surprise d'apprendre que ses deux enfants, bacheliers et orientés à l'université, n'ont pas de bourse de l'Etat. Le salaire mensuel de ce père de sept enfants, tous scolarisés, ne dépasse pas 57 000 F CFA. Diomandé qui comptait sur les bourses des deux étudiants, pour l'aider à supporter le poids financier de la scolarité des plus jeunes enfants, doit revoir tout ses plans. Le prêt de 100 000 F CFA obtenu auprès de son employeur, suffit à peine à payer les frais d'inscription des deux aînés à l'université. Aussi, Diomandé a-t-il hypothéqué sa cour pour 150 000 F CFA

emprunté à un usurier.

Déterminés par les motifs de la demande, les montants des aides financières reçues par les circuits habituels sont généralement faibles, moins de 10 000 F CFA dans la majorité des cas révélés. D'après la reconstitution des éléments d'une enquête pour le compte de l'US-AID, auprès des résidents de l'habitat précaire, le montant cumulé des aides reçues, n'atteint pas 35 000 F CFA dans l'année, pour 67% des bénéficiaires. Un tiers de ces enquêtés ont des aides supérieures à cette somme, dont 26,4% sont concernés par une tranche au-dessous ; 6,6% dépassent ce niveau (US-AID, 1987). Ce niveau des aides s'explique également par la nature des donateurs, mais aussi par la capacité d'endettement limitée, pour nombre de ces demandeurs. Les amis et les parents qui viennent au secours sont en effet du même statut socio-économique, et ont donc des moyens financiers limités. Lorsqu'il s'agit des employeurs, ils ne peuvent pas dépasser un certain niveau d'endettement de leur salarié, ceci pour tenir compte des salaires de l'intéressé.

Le fait que le milieu du travail recueille près de 40% des réponses positives devant les problèmes pécuniaires, n'entrave d'aucune manière le bien fondé de ces associations, d'après Sanfo P. et Loukou Y. qui sont membres d'associations villageoises. Tous les deux apprécient ces organisations comme étant de véritables institutions de prévoyance et de protection du "Ressortissant", dans la ville, même s'ils préfèrent *"régler leurs petits problèmes d'argent avec des amis ou des frères"*. Loukou pense que les motifs pour lesquels il lui arrive de solliciter des aides financières ne relèvent pas du domaine des compétences de son association. D'après ce propriétaire, *"il suffit d'aller voir les gens pour leur demander de te dépanner avec 3000 F ou 4 000 F, pour que ton nom traîne dans tout les quartiers, même au village"*. Sanfo, lui, a remarqué que les gens font des différences dans l'association.

On ne s'intéresse pas à tes problèmes d'argent, quand tu es un petit pauvre. Il est donc inutile d'aller pleurer devant les gens quand tu as un petit problème, pour payer la nourriture ou parfois même les ordonnances. Ici au quartier, je suis bien avec mes voisins, donc nous nous rendons de petits services pour finir le mois, soit avec un 2 000 F CFA, 3 000 F CFA, et ça reste entre nous".

- Les amis et la famille : gestionnaires des palabres.

La solidarité n'est pas d'ordre financier uniquement, le fonctionnement de la société et la régulation sociale ont besoin d'autres formes de manifestations de la solidarité.

L'assistance des parents et des amis prend de multiples formes et s'exprime dans des domaines divers, mais les domaines les plus fréquemment évoqués sont le règlement des conflits familiaux, l'emploi et le logement. Dans ce domaine il faut rappeler que le rôle de médiation que jouent ces relations, amis, camarades et autres dans l'acquisition des terrains ou chez les locataires, pour leur accès au logement.

Lorsqu'ils sont confrontés à des tensions ou des conflits dans leurs foyers, ou d'autres problèmes graves, locataires et propriétaires cèdent la préférence aux réseaux d'amis mais surtout aux parents, pour aider à les réguler. Dans ce domaine les voisins de cours sont parfois aussi sollicités que la famille. Epargnés sur le terrain de l'assistance financière, les notables et autres "vieux" qui "trônent" à la tête des associations ou des comités de base de l'ex-parti unique, le PDCI, interfèrent dans le règlements des conflits, d'après 10,7% des locataires et propriétaires aidés. Si l'enjeu des associations de citoyens, plutôt d'ordre communautaire qu'individuel, se situe hors de la ville (Gibbal, 1974 ; Dubresson et Vidal, 1991), ces dernières restent néanmoins sensibles au prestige de leurs groupes. Quand Tanoh P. manutentionnaire au port, a eu "*un coup dur au travail*" (accusé de

vol), c'est l'association qui a mis à contribution ses membres bien placés pour arrêter la procédure d'incarcération le concernant. Comme Tanoh, 16% des propriétaires et 9% des locataires ont pu bénéficier du soutien de leurs associations pour dénouer des conflits, apaiser des tensions. Mais c'est sur le terrain de l'organisation des funérailles que l'assistance des associations est plus connue et plus forte, comme on en trouve des illustrations avec Vidal (1986) et Dedy Sery (1990).

Par ces différentes formes de transferts qu'ils occasionnent et procurent aux enquêtés, les réseaux de sociabilités constituent un élément important de l'organisation de la vie sociale du citadins. Ils interfèrent par ailleurs sur les comportements économiques dont il convient maintenant de cerner les autres composantes ainsi que leurs poids respectifs, dans les budgets des enquêtés.

III - PRATIQUES ECONOMIQUES DES CHEFS DE MENAGES

Les pratiques économiques sont analysées ici selon trois considérations. D'une part la structure des dépenses qui permet d'apprécier la nature des besoins et des charges qui pèsent sur les enquêtés, et dans ce cadre, le poids des différents chapitres et les pratiques spécifiques qui en découlent. D'autre part l'on s'intéressera aux attitudes observées face à l'épargne et à l'investissement dans la consommation de biens durables. En effet de même que l'immobilier, certains biens durables représentent une forme de capitalisation.

1 - La structure des dépenses

Les propriétaires et les locataires qui vivent dans l'habitat précaire ont les mêmes besoins et les mêmes charges incompressibles que les autres citoyens. Ainsi, ils dépensent pour la nourriture, le logement, la santé, les transports, l'éducation des enfants, l'habillement ; ils aident la famille.

Le poids des dépenses consacrées à ces charges et besoins diffèrent d'un chapitre à l'autre (Cf. tableau 53). La primauté des "problèmes alimentaires" parmi les motifs de la demande d'aide peut être corroborée ici par la place qu'occupe ce chapitre dans les dépenses principales des chefs de ménage. Alors qu'il ne représente 49,5% des dépenses des ménages (76 253 F CFA) abidjanais en 1985 et 43% de celles des chefs de ménage en 1989, le taux des dépenses consacrées à l'alimentation atteint respectivement 57% et 44% (US-AID, 1985 ; Koulibaly et al, 1993) pour les populations correspondantes dans l'habitat "spontané" et l'habitat précaire. Ces rapports sont confirmés par les résultats d'une autre enquête de l'US-AID en 1987, qui montrent un taux de 58,4% pour les chefs de ménage de l'habitat précaire. Comprenant le loyer, les dépenses de logement intègrent les charges d'eau, d'électricité, et de pétrole pour l'éclairage. L'ensemble représente 14,3% des dépenses courantes des ménages dans l'habitat "spontané", soit légèrement plus que dans l'habitat précaire (12,6%). En effet ici, le loyer représente plus de 85% des dépenses consacrées au logement, l'électricité qui représente une part importante des charges étant inexistante dans la majorité des logements (Cf infra). Le logement est ainsi le second poste de dépenses important, devant les transports, rubrique à laquelle était consacré 10,8% des dépenses soit un taux supérieur à celui relevé auprès des occupants des cours (6%) ou de l'habitat économique (6,8%). Parmi les autres rubriques, les dépenses d'éducation (5,4%) sont plus importantes que celle consacrées à l'habillement (3,8%), lesquelles pèsent légèrement plus que les dépenses de santé

(3,7%), mais nettement moins que les aides à la famille (4,8%).

TABLEAU N° 53 : PRINCIPALES DEPENSES DES CHEFS DE MENAGE (EN F CFA EN 1985 ET EN 1987)

! Rubriques	! Dépenses mensuelles en F CFA			
	! Hab. Spont.!	! %	! Hab. préc.!	! %
! Alimentation	! 29 000	! 57,0	! 24 280	! 58,4
! Logement	! 7 350	! 14,3	! 5 236	! 12,6
! Transport	! 6 000	! 11,7	! 4 500	! 10,8
! Education	! 3 187	! 6,2	! 2 423	! 5,8
! Habillement	! 2 500	! 4,9	! 1 600	! 3,8
! Santé	! 1 000	! 1,9	! 1 511	! 3,7
! Aide à la famille	! 2 083	! 4,0	! 2 200	! 4,8
! TOTAL	! 51 420	! 100,0	! 41 614	! 100,0

Sources : USAID, 1985 et 1987.

L'habitat précaire est ainsi le milieu où la part de revenu consacrée aux dépenses est la plus élevée (28), avec un fort taux de dépenses alimentaires. Malgré son poids dans les dépenses, les sommes allouées à l'alimentation ne suffisent pas toujours à assurer un nombre équilibré de repas à tous les membres dans les ménages. Isidore Koména dépense mensuellement 62% de ses revenus, estimés à 37 000 F CFA. Ces dépenses comprennent 8 000 F CFA à 10 000 F CFA, pour l'achat d'un sac de riz, 15 000 F CFA qu'il donne à son épouse, pour l'achat des condiments, du charbon et de l'eau. Sur les 14 000 F CFA qui lui restent, Komenan réserve quotidiennement 75 F CFA ou 100 F CFA au fils de 13 ans qui,

28 A titre de comparaison, les dépenses principales absorbent 66,3% des revenus des ménages dans l'habitat évolutif contre 58,3% dans le type économique et 41,3% dans le résidentiel ; les dépenses alimentaires représentant respectivement 35,7%, 29,3% et 17,4%. On peut observer que ces écarts ne sont pas compensés sur d'autres chapitres, tant il est vrai que les dépenses de logement sont légèrement importantes dans les habitats économiques (12,9%) et évolutifs (14,4%). Mais les dépenses de transport occupent un pourcentage de plus en plus important dans le budget des ménages lorsque l'on passe des strates d'habitat résidentiel aux strates d'habitat spontané.

fréquentant à Treichville, ne rentre pas à la maison à l'heure du déjeuner. Komenan n'a pas les moyens d'offrir un titre de transport à son fils, et comme beaucoup d'écoliers d'Abidjan qui sont scolarisés loin de leur domicile, le fils de Komenan rentre tard de l'école tous les soirs, après 18 h. En effet, ces jeunes enfants empruntent l'autobus mais n'ont pas de titre de transport. En l'absence de contrat explicite entre la SOTRA et les parents d'élèves, emprunter le bus relève d'un véritable parcours de combattant. Le sort des écoliers est laissé à l'appréciation des receveurs et des contrôleurs qui les tolèrent ou non à bord des véhicules en fonction de leur humeur variable selon les moments. Komenan n'a pas un plat de prédilection pour le déjeuner. Il se contente fréquemment d'une "mesurette" d'arachides bouillies, de maïs, ou d'un bol de bouillie de riz ou de mil, acheté à des vendeuses spécialisées devenues de fidèles pourvoyeuses du petit monde des garagistes regroupés sur le même périmètre que Koména. Mais à Vridi-Canal, en attendant le milieu de l'après midi pour démarrer la préparation de l'unique repas familial, les quatre autres mangent une ou deux fois selon les disponibilités financières de la mère. Pour ce repas qui constitue le déjeuner, les enfants mangent (seul ou partagent avec la mère) du pain, de l'attiéké, des galettes, de l'aloko (frites de banane plantain), du placali (pâte de manioc ressemblant à la polenta italienne). Ces plats sont généralement achetés à des vendeuses dans le quartier. Au repas du soir les Komenan mangent du riz ou du foutou d'igname, qu'ils accompagnent d'une sauce composée de légumes et de "cube maggi", auxquels madame Koména ajoute du poisson ou de la viande, selon les moyens du moment ou les circonstances. Mais souvent l'épouse de Komenan fait des dépassement sur le budget de 500 F CFA alloué au déjeuner des enfants, aux dépenses pour la sauce, l'eau et le charbon. Komenan doit alors essayer de trouver une rallonge, ce qui ne l'enchant guère, car cette situation l'oblige à solliciter de l'aide à des amis, à des camarades. En 1988, Koména devait plus de 78 000 F CFA à des camarades et à son logeur. Sa dette dure depuis plus de deux ans au moins. Il

prend de bonnes résolutions, mais la modicité des gains (35 000 F CFA à 40 000 F CFA selon les saisons) liée au rythme irrégulier de son travail, ne lui permet pas d'apurer cette dette qui le travaille. Il est condamné dans une spirale d'endettement chronique.

Mais malgré ces difficultés, aucun chapitre de dépenses ne lui paraît compressible, surtout pas les aides aux parents et aux amis, ou encore ses obligations dans l'association des ressortissants de son village.

- Les aides dispensées : le juste retour de l'ascenseur

Bien qu'elle ne représente que 3,2% des dépenses, l'aide à la famille revêt une importance primordiale qui vaut qu'on lui accorde une attention aussi importante que les dépenses d'alimentation. Vécue généralement comme une contrainte, l'aide distribuée est un élément de la reproduction sociale. Le fait de vivre dans l'habitat précaire ne dispense pas les habitants concernés des pressions qui émanent des nombreux réseaux de sociabilité dont ils relèvent, dans la ville. Aussi ces propriétaires et locataires sont-ils tuteurs, famille d'accueil de jeunes enfants qu'ils hébergent à la demande des parents biologiques. D'autres sont des hôtes de parents qui séjournent en ville durant plusieurs mois, parfois sans motifs valables, d'après Bema cuisinier au campus universitaire de Cocody, qui vit à Gobélé.

Il y a deux ans, la soeur aînée de Bema, profitant de l'hospitalisation de leur père à Abidjan, est restée plus de trois mois chez son frère cadet, alors que le père avait regagné le village pour la convalescence. Bema n'apprécie guère ces genres de visite, qui obèrent les 38 000 F CFA mensuellement consacrés à la nourriture et aux charges de logement (sur un revenu de 55 665 F CFA dont 7 000 de revenu locatif). Ayékoè, le voisin de Bema partagent le même sentiment, mais comme beaucoup de citoyens en Afrique, les deux Bema avouent être incapables de se fermer à cette forme de sollicitude de la famille, même si elle leur

paraît abusivement exploitée ou financièrement coûteuse. La crainte de s'exposer à des représailles par la famille les oblige à supporter longtemps encore de tels visiteurs. Bema est en revanche moins dur envers ses amis et collègues qui, pourtant, lui demandent souvent de petits crédits.

De même que Bema et Ayékoè, le Baoulé N'guessan et Tinga, le Burkinabé, beaucoup de chefs de ménage enquêtés viennent en aide à des amis, des compatriotes, des parents ou des voisins. N'guessan, carreleur tâcheron, consent des aides à ses camarades et amis, sous forme de dons, quand il s'agit de "*petites sommes, c'est-à-dire de l'ordre de 1 500 à 2000 F CFA*". Pour montrer l'importance qu'il attache à cette forme de solidarité entre camarades, mais aussi entre voisins, N'dri qui est chauffeur au CNOU, a dû demander le mois dernier une avances de 12 000 F CFA sur son salaire qui ne dépasse guère 45 000 F CFA. L'épouse du voisin, qui est devenu maintenant plus qu'un frère pour N'dri est tombée gravement malade, et le montant des ordonnances accumulées atteint 28 000 F CFA. Les 12 000 F CFA avancés par N'dri ont permis d'acheter une partie des médicaments prescrits.

Ces réseaux ne sont pas tous citadins seulement, bien que la majorité des gens aidés par les enquêtés se trouvent à Abidjan. Les chefs de ménage viennent en aide à des parents restés au pays, ou au village. Tra Bi Z. un tôlier qui vit de petits contrats déclare être le "*seul soutien financier*" de sa famille. Il doit à ce titre se "*débrouiller tous les mois ou tous les deux mois, pour envoyer de l'argent à ses parents demeurant au village*". Cette assistance financière aux parents lui coûte en moyenne 3 000 F CFA par mois, soit un niveau plus élevé qu'aux dépenses qu'il consacre à l'achat d'eau potable. Mais les petits "crédits de soudure" ne sont que l'une des formes de l'assistance apportée aux membres des différents réseaux de sociabilité. Et l'évaluation qui en est faite lors des enquêtes a tout juste le mérite d'en situer la portée économique, mais elle ne rend pas suffisamment compte de son étendue et de ses contraintes. Sous ses formes non financières, l'aide consiste en des

échanges de services, en des dons en nature, par exemple une offre de nourriture. Toute la durée de la maladie de sa voisine, la femme de Oula G. un guéré employé municipal, N'dri et les siens ont pris en charge la famille de Oula, pour la nourriture, la garde et les soins des deux enfants de 3 et 7 ans. L'aide ainsi apportée par les N'dri comporte une troisième dimension de la solidarité : l'assistance morale.

Plus souvent encore, certains chefs de ménage, surtout dans le milieu des propriétaires, sont commis par des compatriotes, des "petits frères", des amis, ou des voisins pour arbitrer des palabres, d'autres, pour officier des cérémonies ponctuant des événements heureux ou malheureux tels mariages, baptêmes, funérailles. Ces formes en particulier les deux premières, sont beaucoup plus développées dans l'habitat précaire qu'elle ne le sont dans les autres. Ceci tient à l'importance des habitants de religion musulmane dans ces quartiers, pour lesquels ces cérémonies constituent des prolongements des devoirs du fidèle. Lassané n'est pas un Iman, mais son âge, son ancienneté dans la ville, et sa sollicitude envers ses jeunes compatriotes font de ce modeste manoeuvre un personnage respecté dans la communauté burkinabè. Ainsi, il se rend tous les mois à Port-Bouet, à Gonzaville, à Marcory San Fil, ses anciens domiciles, ou à Anono, à Blockosso et à Anyama où vivent ses jeunes frères ainsi que des amis de longue date. Lassané honore de sa présence diverses cérémonies auxquelles il est souvent convié, ou tout simplement ses amis et ses parents qu'il visite ainsi. Dans le décompte de ses dépenses Lassané estime le coût de ces déplacements dûs aux relations plus élevé que les 35 000 F CFA qu'il dépense mensuellement pour se rendre à l'usine qui l'embauche à Biétri.

En consacrant ainsi parfois la presque totalité de leurs ressources aux charges incompressibles, et l'entretien des réseaux de solidarité, les habitants de l'habitat précaire peuvent-ils réaliser quelque épargne, et si oui sous quelle forme et selon quelle modalité ?

2 - L'épargne et les investissements durables

- Sur l'épargne des chefs de ménage

Si l'existence d'une population d'épargnants au sein des occupants de l'habitat précaire apparaît dans la plupart des enquêtes urbaines (US-AID, 1985 et 1987 ; Koulibaly et al, 1993 ; Bagré, 1982), la place prépondérante de l'épargne comme principale source de financement des baraques, permet de valider ce constat (Cf supra).

La plupart des locataires et propriétaires qui vivent dans l'habitat précaire déclarent facilement qu'ils réalisent une épargne. Mais obtenir d'eux, qu'ils en précisent les formes, la régularité, ou les montants des dépôts, demeure une exigence difficile à satisfaire. Comme pour les revenus, l'enquête est partagé entre deux attitudes opposées : d'un côté il surévalue ses possibilités pour se valoriser aux yeux de l'enquêteur, de l'autre il les sous-estime délibérément, pour démontrer sa misère ou sa pauvreté, termes couramment utilisés par nos interlocuteurs.

Une proportion de 40 à 60% de chefs de ménage épargnent, selon les sources, soit un pourcentage moins élevé que les taux d'Abidjan et des autres milieux d'habitat (29). La propension à épargner est moins forte chez les propriétaires que parmi les locataires, d'après une enquête effectuée pour le compte de l'US-AID (1987), puisque 66,5% de ceux-ci déclarent réaliser "une petite épargne", contre 57% chez les propriétaires. Mais si l'on compare ces données aux résultats d'enquêtes ultérieures, cette tendance générale connaît une inflexion. Ainsi en 1989, plus de la

29 En 1985 72,3% des ménages peuvent épargner à Abidjan, ces rapports sont de 89,9% dans l'habitat résidentiel, contre 77,7% dans l'habitat économique et 75,6% dans l'évolutif. En 1989, si 54,2% des chefs de ménage des villas et 72,1% de ceux des logements économiques épargnent, ils ne sont que 46,7% dans les cours et 42,8% dans le précaire (Koulibaly M. et al., 1993)

moitié des chefs de ménages ne réalisent aucune épargne ou l'ont fait avant (14,3%), et parmi ceux qui épargnent (42,8%), 7,1% le font avec peine.

L'épargne est considérée comme une nécessité par beaucoup, tel que Ilboudo, un locataire qui déclare s'efforcer de mettre tous les mois 3 000 F CFA à 5 000 F CFA de côté, sur un salaire de gardien qui atteint à peine 30 000 F CFA. Ilboudo vit avec sa femme, et leur fillette de deux ans. Cette petite épargne est selon lui une précaution qui se justifie par les défaillances du système de santé. Quand tu vas à l'hôpital, n'importe quel docteur que tu trouves te demande d'abord d'aller payer les médicaments, sinon il ne touche pas. Si tu n'as pas les moyens, ta femme ou ton enfant meurt devant toi... Alors que si tu as un peu d'argent, tu peux payer un ou deux médicaments et puis aller chercher un peu de crédits avec des frères pour venir compléter l'ordonnance...". L'absence de structures institutionnelles d'assistance, en dehors des réseaux de solidarité familiale ou relationnelle, et le coût élevé des dépenses sociales (éducation, santé, etc) restent pour beaucoup le motif de l'épargne. Certes la perspective d'un investissement de rapport dans l'immobilier, le foncier, le commerce, l'acquisition de biens durables ne sont pas absents des motifs de l'épargne, mais ils n'en occupent pas le premier rang (30). Dans l'habitat précaire en effet, la transformation du bâti se traduit par le remplacement des baraques, par des constructions en parpaings de ciment. Les propriétaires qui engagent de telles opérations procèdent toujours par étapes. Cette procédure permet de détourner la vigilance des pouvoirs publics, opposés à des constructions en dur dans ces quartiers. De plus les améliorations, même programmées à l'avance, leur réalisation reste presque toujours assujetties au rythme des loyers encaissés. Cette stratégie d'investissement tient à deux faits : le montant de l'épargne, et le rythme de celle-ci.

30 D'après l'enquête de l'US-AID, 84% des locataires interrogés dans l'habitat précaire souhaiterait devenir propriétaire, mais parmi eux 57,7% déclare le manque de moyen financiers comme le principal obstacle à la concrétisation de leur vœux. Voir US-AID, 1987 op cit.

Pour 70,2% de ceux qui épargnent, le montant de cette épargne ne dépasse pas 8 700 F CFA en moyenne par mois, soit un niveau inférieur à la moyenne de l'habitat "spontané" (13 410 F CFA en 1985, US-AID, 1985). Cette épargne n'est pas de longue durée ; elle peut être interrompue et ses ressources utilisées pour faire face à des imprévus, notamment des dépenses de santé ou de scolarisation ou de décès.

Plus que le fait d'épargner, ce qui caractérise les occupants de l'habitat précaire, au niveau des pratiques économiques, ce sont leur relations avec les organismes financiers conventionnels, par exemple pour la gestion de cette épargne. Sur ce point, Manou et N'Guyen (1985) révèlent que l'épargne des ménages de "l'habitat spontané, comme ceux de l'habitat évolutif ne passe pas par le système bancaire : 27% ont un compte bancaire, 16,6% participent à une tontine où ils épargnent 8 597 F CFA par mois. Ces rapports sont encore plus faibles dans l'habitat précaire, puisque seulement 14,2% des chefs de ménage ont déclaré être titulaires d'un compte bancaire (31). Cette situation est l'expression de la précarité des statuts professionnelle des locataires et des propriétaires, et la modicité des revenus pour la majorité. En "boudant" ainsi le système bancaire, les chefs de ménage ne peuvent prétendre accéder à ses prestations. Les amis deviennent alors les seuls recours possibles, permettant de parer sinon de masquer, les défaillances de leurs alliés dans le domaine de la gestion du "quotidien". Ceux-ci représentent pour les alliés ce qu'est la banque pour la clientèle d'épargnants.

- La consommation de biens durables

La consommation a été élargie aux facteurs de reproduction sociale des citadins étudiés. Nous définissons ainsi différents biens durables dont

31 D'après le dépouillement des données ponctuellement collectées auprès des locataires et des propriétaires de Washington, en marges des enquêtes de l'US-AID.

l'acquisition représente un certain niveau de dépense et d'immobilisation d'argent : radio, téléviseur, magnétoscope, réchaud ou lampe à gaz, réfrigérateur, ventilateur, bicyclette, vélomoteur, voiture, tourne-disques, etc.. Certains biens peuvent être considérés comme non indispensables, car sans effet direct sur la reproduction de la force de travail. Mais au contraire, l'effet sur le plan de la représentation sociale, est indiscutable (32).

TABLEAU N° 54 : PRINCIPAUX BIENS DURABLES DECLARES (%)

! Biens ! durables	! Propriétaire	! Locataire	! Abidjan ! 1985	! Sal.Ind. ! 1982	!
! -----	! -----	! -----	! -----	! -----	!
! Radio.....	! 62,6	! 72,7	! 78,9	! 85,2	!
! Téléviseur.....	! 21,8	! 5,7	! 65,2	! 58,4	!
! Ventilateur....	! 7,2	! 18,0	! 50,0	! 44,0	!
! Climatiseur....	! -	! -	! 16,1	! 3,2	!
! Réchaud à gaz..	! 9,6	! -	! 38,1	! -	!
! Réfrigérateur..	! 5,0	! 1,7	! 50,6	! 42,8	!
! Tourne disque..	! 5,2	! 4,2	! 21,7	! 33,6	!
! Machine à	!	!	!	!	!
! coudre.....	! 8,7	! 2,3	! 27,7	! 33,6	!
! Mobylette,	!	!	!	!	!
! bicyclette...	! 20,8	! 7,5	! 3,3	! -	!
! -----	! -----	! -----	! -----	! -----	!

Sources : Yapi-Diahou, 1987 ; D. Statistique, 1985 ; Dubresson, 1982.

L'inventaire fait apparaître une gamme assez diversifiée de biens durables, détenus par les locataires et les propriétaires, de la radio à la mobylette, en passant par le téléviseur et le réfrigérateur. Contrairement aux salariés de l'industrie, on n'enregistre ici aucun climatiseur. Dans la gamme des biens relevés, la radio est le bien le plus répandu. Déclarée par 60 à 85% de citoyens, selon les sources, elle devance nettement le téléviseur, recensé dans 65,2% des ménages en

32 UNICEF : Bidonvilles ; l'urbanisation et ses incidences sur la vie de l'enfant. In *Enfants et femmes d'Afrique Occidentale et Centrale*, n° 7, 1988.

1985, (58,4% des salariés de l'industrie en 1982). D'après nos enquêtes, les locataires sont plus nombreux à en posséder, 72,7% contre 62,6% des propriétaires. En revanche, pour la télévision détenue par 18,7% des résidents, ce sont les propriétaires qui devancent les locataires : 21,8% des propriétaires contre 5,7% seulement des locataires. Ainsi, les moyens d'information prédominent dans le lot des biens durables, devant les moyens de déplacements, (mobylette et bicyclette), de confort et de loisir ou encore ceux susceptible de générer des revenus (machine à coudre). Les moyens de déplacement sont recensés auprès d'une centaine de résidents, soit 18,2% des enquêtés. Les détenteurs sont en majorité des étrangers.

Le succès de la radio et de la télévision atteste le besoin des populations considérées de communiquer et de s'informer. Au demeurant la radio et la télévision n'ont-elles pas étendue leur crédit dans les campagnes, pour devenir les moyens d'information prisés par les jeunes, ruraux ou citadins. Si dans les années 1960, les témoignages des migrants de retour dans leur milieu d'origine suffisaient à susciter des candidatures à l'émigration de Mossi vers la Côte-d'Ivoire ou Abidjan (33), les moyens de communication modernes jouent un rôle de plus en plus important dans l'information des migrants sur les villes d'accueil. Par exemple, en 1975, au Nigéria, 34% des migrants arrivés dans les villes d'Abéoukouta et d'Illorin et 41% de ceux de Calabar étaient informés sur celles-ci par les journaux, la radio et la télévision, d'après une étude de Adepoju (34). Ceci est surtout vrai dans le cas des migrants instruits d'origine urbaine. Pour les migrants installés en ville, la radio et la télévision contribuent à leur insertion urbaine, sans nécessairement les arracher à leur milieu national ou villageois d'origine, d'après Saga, fleuriste à Blingué. Tous les

33 Daniel R. op. cit., 1968, pp. 73-92.

34 Adepoju A. : Etude sur la dynamique, l'évolution et les conséquences des migrations, IV . Les villes moyennes au Nigéria : Perspectives en matière de recherche et de politique. In *Rapports et documents de sciences sociales*, n° 53, UNESCO 1983. Sur la base de ceux qui ont répondu à cette question, les proportions de migrants informés par ces moyens sont : pour Abéokouta 52,6% et Calabar 52,8%, Illorin 37,6%.

jours, il écoute les émissions de la radio du Burkina, et il ne rate pas les "avis et communiqués" radiodiffusés. Saga est ainsi *"au courant des nouvelles de Ouaga"* ; sans négliger celles d'Abidjan, surtout quand il y a des décès ou des réunions, dans sa communauté d'origine.

L'investissement dans une mobylette ou une bicyclette dénote d'un besoin d'autonomie en matière de transport, plus qu'il ne témoigne une aisance sociale de ceux qui en possèdent. Si ce besoin d'autonomie en matière de transport n'est pas spécifique au milieu de l'habitat précaire, le choix des moyens le reste, et il peut être expliqué par le faible niveau de revenu, cette explication doit être conjuguée avec l'origine ethno-culturelle des détenteurs de ces moyens qui sont à plus de 90 % des ressortissants burkinabè. ; bien sûr dans le contexte abidjanais où les lieux de travail sont souvent hors des zones de résidence.

Que seulement un propriétaire sur dix ait déclaré posséder un réfrigérateur ou un tourne-disque, cette situation n'est pas seulement significative d'une incapacité des enquêtés financière de ces habitants à se procurer ces biens. Par exemple, Congo qui gère une buvette aurait préféré s'équiper d'un grand réfrigérateur. Ainsi il disposerait de *"boissons glacées tout le temps, pour faire plaisir à ses clients"*. Quant à Boukary qui est installé à Blingué depuis huit ans, il a préféré vendre son réfrigérateur avant de partir d'Abobo, parce qu'il n'y avait pas de courant dans son quartier d'accueil. Maïga et Ouattara ont fait de même, à Zoé-Bruno et à Zimbabwe, en liquidant congélateur, réfrigérateur et téléviseur.

Tout nous éloigne presque des gens de la culture de pauvreté, présentés par Lewis. Migrants de longue date, installés dans les quartiers au terme de longs parcours résidentiels dans la ville, les propriétaires et les locataires vivant dans l'habitat précaire se caractérisent comme des citoyens à part entière. Dans la ville ou dans leur quartier ils côtoient des camarades et amis dans les sphères du travail, des

compatriotes et des "frères", dans le cadre des associations de citoyens. Ni leurs pratiques sociales ni leur mode de consommation ne font d'eux des citoyens "hors norme", en marge de la société ou de la civilisation urbaine. Sur le plan des activités, on les retrouve dans de nombreuses professions, embauchés dans le secteur public ou privé, dans la sphère moderne ou l'artisanat. Mais leur sous-scolarisation les relègue dans les emplois non qualifiés ou dans le petit commerce, ce qui se traduit pour la majorité, par des revenus moins élevés. Ici, comme beaucoup de citoyens, dans une ville où le capitalisme, par sa logique de ségrégation sociale, ne se préoccupe que des charges de la reproduction sociale des élites, ces travailleurs du bas de la hiérarchie s'érigent en investisseurs, dans l'immobilier précaire, le micro commerce de détail, dans des réseaux de relations sociales, etc. Les apports de ces investissements restent généralement faibles, mais ceux-ci constituent pour beaucoup une véritable garantie sociale devant la menace du chômage, les pensions de retraite modiques ou l'insécurité croissante provoquée par les défaillances des systèmes institutionnels de protection.

L'on se gardera de réduire à une simple corrélation mécanique, le choix de vivre dans l'habitat précaire et les conditions de revenus des habitants concernés. En effet le fait de vivre dans l'habitat précaire ne dispense ces habitants d'aucune des charges sociales, qui pèsent sur les autres citoyens, et la structure des dépenses fait apparaître des similitudes de charges mais également de besoins avec les autres milieux d'habitat. Ces constats montrent en quoi le choix de vivre dans l'habitat précaire participe de la mise en oeuvre de stratégies citoyennes multiples et complexes, plus qu'il n'est l'expression **absolue** d'une situation donnée. La mise en oeuvre de ces stratégies, parfois divergentes avec celles de l'Etat, se heurtent aux exigences de celui-ci. Ces divergences, pour être aplanies demandent de la part des habitants concernés, d'intenses efforts de recherche et d'imagination, aux termes

desquels ils doivent développer diverses tactiques pour marquer leur adhésion aux normes "urbaines modernes", chères aux autorités étatiques. Leur "habilitation" comme des citoyens à part entière, comme des consommateurs et acteurs sera à ce prix. Ce sont les moyens pour parvenir à l'accomplissement de ces objectifs que nous allons aborder dans le chapitre suivant.

CHAPITRE VI

VIVRE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE

Quiconque aborde pour la première fois les quartiers d'habitat précaire pour y mener des enquêtes, découvre rapidement que la détention d'une autorisation officielle de recherches, ne garantit ni un accès facile, ni la collaboration des populations visées. Chercheur ou non, l'homme de terrain doit affronter la méfiance des habitants, qui font ainsi preuve d'un réflexe sécuritaire. Chez les visiteurs qui en sont à leur premier contact, deux éléments cristallisent toutes leurs interrogations. Devant l'intensité des déplacements qui convergent en quelques endroits stratégiques bruyamment animés, ils en sont à se demander, "où vont tous ces gens", au milieu de la série de questions ayant trait aux origines des gens, à leurs occupations, etc. Puis suit une autre série, dans la quelle on relèvera pour l'intérêt de ce chapitre : Comment vivent-ils ? Ils ont quand même certains équipements ! Et comment parviennent-ils à les obtenir ? La mairie fait-elle quelque chose pour ces gens-là, etc ?

Le visiteur vient de comprendre que les déplacements étaient captés par quelques équipements et services, devenus de véritables lieux de sociabilité et d'animation. Ces équipements et services donnent des indices sur le mode de vie des habitants et leurs habitudes de consommation, et sur leurs besoins réels. L'observateur qui veut aller au-delà de ces constats, pour en saisir à la fois les origines et les significations doit composer avec les organisations internes. En effet, partout dans l'habitat précaire, il existe des associations, qui sont à la fois des structures de gestion des quartiers et d'encadrement des populations. De même que les

équipements et les services, la présence des organisations qui s'imposent à l'étranger laissent entrevoir d'une part, l'existence d'une vie sociale intense, et canalisée, d'autre part, le degré d'ouverture des quartiers sur l'extérieur, sur le reste de la ville. Les associations et les équipements qui sont les deux principaux facteurs d'organisation et d'animation de la vie des quartiers constituent l'objet de ce chapitre.

I - LES COMITES : FONDATEURS DE LA VIE DE QUARTIER

1 - Réflexe sécuritaire dans l'habitat précaire

Dans les lotissements de la SICOI et de la SOGEFIHA à Yopougon, où j'ai mené différentes enquêtes, si mes interlocuteurs s'assurèrent de ma qualité et de l'identité du commanditaire de mes recherches, aucun parmi eux ne m'imposa de consulter préalablement à toute amorce de collaboration éventuelle, un "chef de quartier" ou "président de comité", ni le maire.

A Abobo-Sagbé, quartier non planifié, restructuré en 1986, la mairie me fait "accompagner chez le chef du quartier" par un employé afin, dit-il, de me "faciliter le travail". Mon accompagnateur doit me présenter au chef, et lui demander de "toucher les membres de son comité et de les réunir". Enfin, "les chefs de comités", participants statutaires aux réunions du Comité de quartier sont invités à "informer leurs ressortissants" afin de les préparer à recevoir les gens qui vont passer dans leurs cours pour des enquêtes". Toujours selon les recommandations de la mairie, l'accompagnateur doit "insister auprès du chef qu'il ne s'agit pas de gens de la construction".

Autre terrain, autre réflexe, dans les zones d'habitat précaire : partout le premier interlocuteur me conduit chez le "chef" ou "président du comité" ; "il faut le voir d'abord". Il en est ainsi à Blingué, à Gobélé, à Washington, à Vridi Canal, etc. A son tour, le chef ou président fait appeler rapidement son secrétaire et quelques "anciens", dans l'entourage. Ce groupe, rapidement constitué, s'assure que "le maire est au courant" de ma démarche ; mais surtout, que je ne suis pas "un agent des Travaux Publics ou de la "Construction". Le "Comité" tente ensuite de m'identifier par rapport à l'organisme "qui m'envoie", avant même d'apprécier l'objet de ma visite. A Zimbabwe par exemple, le président promet d'en informer le

maire, ainsi que d'autres personnalités de la commune ; le chef de Washington promet "de toucher" la présidente du comité de base du PDCI", qui est non résidente ; à Zoé-Bruno et Dépôt III-IV, les chefs me conseillèrent de prendre contact avec le président des jeunes et la "*maman*" de l'AFI (1).

Le temps d'une autre mission dans le même quartier, et les composantes des "comités" sont informées et réunies pour délibérer quant à la suite à donner à ma demande de collaboration, autrement dit à mes enquêtes. Dans certains quartiers, c'est par la désignation de guides pour nous accompagner dans des cours que se séparent les dignitaires réunis. Presque partout, des listes de personnes à incorporer dans mon échantillon sont ébauchées : le projet est donc favorablement accueilli. Mais, l'on "exigera" que je réponde aux questions des habitants, à l'occasion d'une grande réunion consacrée à mes enquêtes. L'une de ces réunions permettra par exemple d'enregistrer l'opposition des habitants de Sans-Fil à Marcory à nos enquêtes, en dépit des autorisations officielles de la municipalité. Pour ces habitants qui sont des anciens déguerpis de Port-Bouët, mes enquêtes n'auraient d'autres buts que de fournir les moyens au gouvernement pour les déplacer au profit de catégories plus aisées. En fait, ils craignaient que l'histoire ne se répète à leur détriment.

A Vridi-Canal, le chef de quartier s'insurgea contre les enquêteurs, au deuxième jour des enquêtes. Celles-ci avaient démarré avec l'accord du président du comité local du PDCI, lequel, contestant la légitimité et l'autorité du chef, l'écarta de notre démarche. Nous n'étions pas en état de douter de l'existence d'un tel conflit, entre le chef de quartier et le délégué du parti unique !

De ces contacts, quelques observations simples peuvent être dégagés. Tout d'abord, le désordre de l'occupation de l'espace demeure

1 La présidente de cette association, l'Association des Femmes Ivoiriennes.

essentiellement visuel ; il n'est pas extensible au contenu humain des quartiers. Ces habitants disposent au contraire de supports et références socio-organisationnelles multiples. La présence des comités de quartier, de parti, ou les associations de jeunes et autres groupements de femmes, montrent un sens de l'organisation sociale et politique ; tandis que la référence aux chefs, personnages incontournables, marque un respect scrupuleux de l'ordre hiérarchique par tous les protagonistes.

Les quartiers ne sont pas des entités socio-spatiales fermées. Bien au contraire, ni marginalisés ni isolés, ils entretiennent des rapports avec les municipalités dont ils dépendent. Leurs réseaux de relations s'étend aux organes et aux dirigeants du PDCI, aux instances administratives de l'Etat et, depuis 1990, à toutes les formations politiques. Ces relations placent les chefs ou présidents de quartier en position d'agents de communication" avec l'extérieur et en premier lieu avec les autres collectivités publiques. On note enfin, que les conflits de compétence, et les jeux d'influences, caractéristiques de toutes les sociétés structurées y sont également ouverts. Essayons d'aller au-delà de ces constats pour cerner de près ces structures influentes, si fortement implantées et de comprendre les logiques dont elles peuvent être porteuses.

2 - Des chefferies aux comités : genèse des organisations socio-politiques de quartier

- La chefferie.

Le modèle de structure organique originellement adopté dans les zones d'habitat précaire était la chefferie de quartier, définie à la fois comme une entité territoriale et une organisation politique disposant d'une autorité stable, incarnée par le chef. Cette norme institutionnelle trouve son inspiration dans les sociétés

traditionnelles villageoises, milieu d'origine de la quasi totalité des résidents. Organiquement sa composition réunit autour du chef des éléments du groupe des premiers arrivants, les "Anciens" et, parfois, quelques-uns de ses proches. Jusqu'à ces douze dernières années, le chef était le fondateur du quartier ou par défaut l'un de ses compagnons. Il s'agissait, dans la plupart des cas, de "chefferies de fondation", selon la classification de Lombard (2). Zoé-Bruno, dans le quartier du même nom, Tia Paul, à Dépôt III-IV, Amani, à Washington, appartiennent à cette catégorie de chefs. Ils ont été élevés très naturellement à ce titre par les premiers arrivants qui leur reconnaissent ainsi une autorité légitime. Les pouvoirs du chef fondateur étaient multiples et importants, allant du domaine de la religion à la maîtrise de la terre, et aux fonctions de juge et d'arbitre suprême.

Ces domaines de compétence sont élargis progressivement à la gestion des problèmes de sécurité publique, en même temps que le chef accède à des responsabilités politiques. Les questions relatives à l'aménagement et à l'équipement l'interpellent, et il doit, dans le cadre de la chefferie, décider les moments, les lieux et les modalités de la mise en oeuvre de ces aménagements. Les relations extérieures, en particulier avec les élus locaux, les autorités politiques et administratives à l'échelon étatique, etc., n'échappent pas non plus à son contrôle ; ses initiatives et ses interventions seront guettées en permanence par les résidents, notamment les locataires : il y va de l'avenir du quartier.

Ces pouvoirs accrus, couvrant de si nombreux domaines, sont la résultante de deux évolutions qui ont traversé ces quartiers. D'abord, sur un plan démographique, les origines ethniques ou nationales de la population se sont diversifiées, corrélativement à l'accroissement des arrivées (Cf. supra). Ensuite, au niveau de l'organisation et du contrôle de la société tout entière, le PDCI, parti

2 Lombard J. : *Autorités traditionnelles et pouvoirs européens en Afrique Noire*; Cahiers de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Armand Colin, 1967; p. 39 et suite.

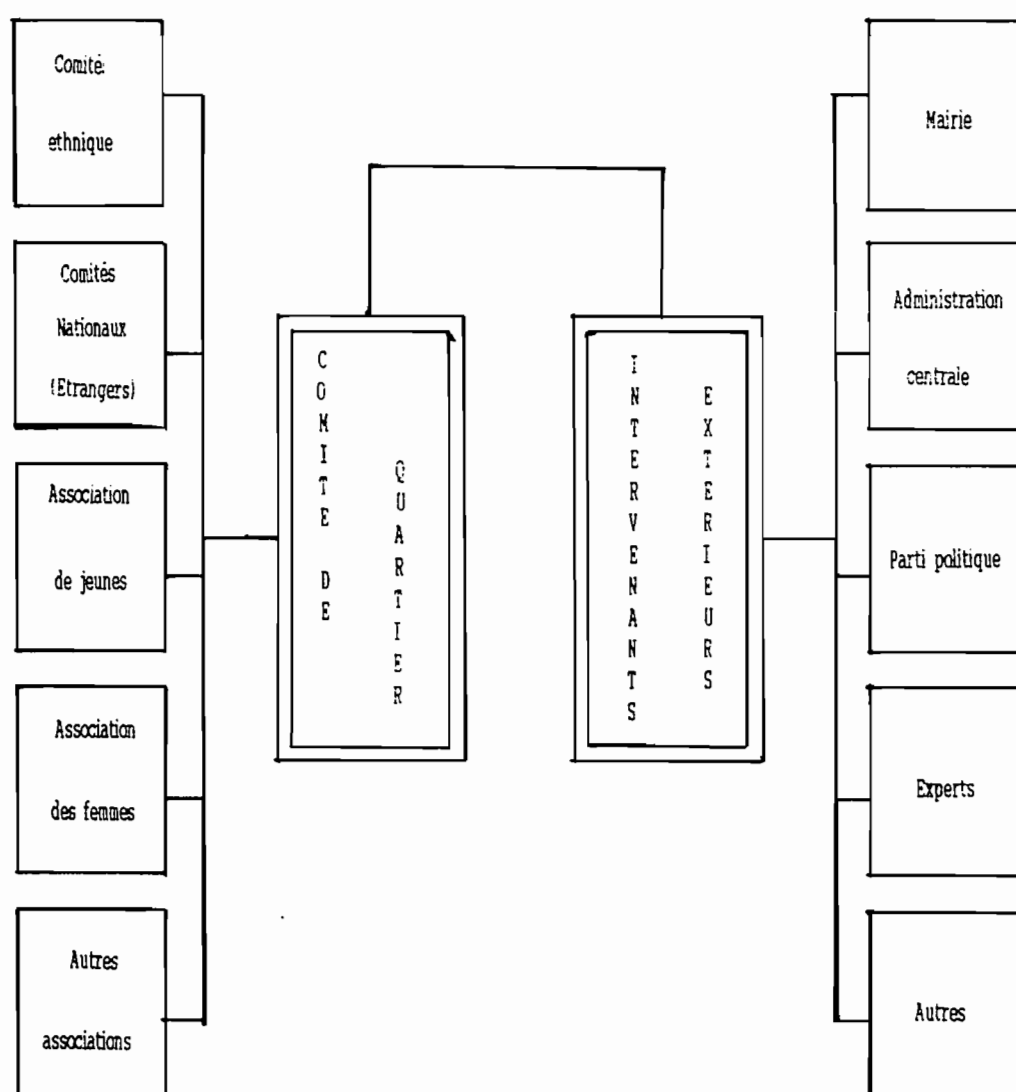
unique jusqu'en 1990, parti-Etat, a renforcé son implantation, infiltrant toutes les structures organisationnelles, de l'Administration aux organisations locales villageoises ou de quartiers en passant par les groupements corporatistes, ethniques et culturels. C'est la continuation de la politique de quadrillage territorial et social inaugurée par l'administration coloniale (3).

- Les comités de quartier ou l'alignement sur le modèle du parti.

Echelon inférieur des organes de ce parti, ces fameux comités ont été progressivement généralisés depuis l'Indépendance. Dans tous les groupements humains, des villages aux quartiers urbains, les organisations "traditionnelles" de base sont doublées de comité PDCI. Jusqu'en 1980, le comité de parti reste à base ethnique pour les Ivoiriens, tandis que les ressortissants africains sont regroupés par comités nationaux. Les quartiers compteront autant de comités qu'il y a d'ethnies ou de nationalités différentes. Très cosmopolites, les quartiers d'habitat précaire adapteront leur chefferie au modèle organique du parti. Les groupes ethniques ou les nationalités s'organisent en "comités". Les premiers arrivants, siégeant déjà dans les chefferies, se verront légitimés à la direction du comité de leurs groupes d'origine. Le chef de comité devient l'autorité intermédiaire entre ses compatriotes et la direction du quartier. Sa mission consiste à contrôler les siens, en plus des fonctions sociales classiques dévolues aux organisations de cette nature (Cf supra).

3 Officiellement ce quadrillage est présenté comme un moyen pour réaliser la construction de l'unité nationale, et masquer la volonté du parti-Etat d'élargir sa base sociale et contrôler les populations.

FIGURE 40 : STRUCTURE ET RESEAUX DE RELATIONS



Le chef de quartier est désigné sous le titre de président de "comité", et il se confond généralement avec le délégué du parti. Le "comité du quartier" prend les aspects d'une structure centrale fédérative, regroupant tous les "comités" ethniques ou de nationalités : ceux-ci deviennent donc des "sous-comités", et leurs responsables entourent le président du comité de quartier.

La présidence du "comité de quartier" associe à ses assemblées divers autres groupes organisés, notamment les jeunes et les femmes. En effet, dans le cadre de sa politique d'infiltration en vue du contrôle systématique de tout le corps social, le PDCI suscitera d'autres organisations calées sur les structures socio-démographiques. Ainsi, à tous les échelons du découpage administratif, comités, sections et sous-sections du PDCI sont doublés de structures équivalentes de l'AFI, une création du parti en 1963 (4). Mais, dans l'habitat précaire, on assimilait souvent à l'AFI tout embryon d'organisation féminine dictée par les contingences : projet de marché, accueil d'une personnalité politique et/ou administrative, manifestations de réjouissance, etc. De sorte que l'existence de l'AFI était souvent ignorée par une majorité d'habitants, en dehors du cercle des notables siégeant dans les "comités de quartier". La structure AFI était réduite à un noyau de quelques femmes issues, la plupart du temps, de l'entourage des présidences des "comités", en tant qu'elles sont proches parentes, épouses, ou simples voisines de cour, d'un membre du "comité" ou d'un "sous-comité" ethnique. Il arrive cependant d'y rencontrer des femmes devenues incontournables, non par le fait de leurs relations particulières avec tel dirigeant, mais plutôt par leur dynamisme personnel, leur prestige social et/ou économique. C'est le cas des "délégués AFI" (ou UFPDCI) qui appartiennent au groupe des propriétaires,

4 En 1990, à la faveur des revendications pour l'ouverture démocratique, il avait été engagé un débat sur l'autonomie et l'indépendance de l'AFI par rapport au PDCI. Ces débats ont abouti à la création de l'Union des Femmes du PDCI (UFPDCI). D'autres organisations féminines existent, elles ne sont pas directement affiliées à des partis, mais elles ont des sensibilités proches de certaines formations de l'opposition.

ou des femmes très actives dans le secteur du commerce : elles sont souvent à l'origine de certains projets, par exemples la construction de marché. Ces femmes sont donc cooptées par les présidences des comités de quartier, qui en ont besoin pour élargir leur base, à l'image de l'organisation du parti-Etat. Un tel élargissement permet de multiplier les "ouvertures", autrement dit les réseaux d'interlocuteurs, mais surtout les appuis, qui seront toujours nécessaires. Les organisations de jeunes seront un élément d'élargissement de ce réseau.

Diversement appelées association, comité, club, les organisations de jeunes militent, directement ou non, en faveur de cette ouverture des quartiers sur l'extérieur, en même temps qu'elles contribuent à favoriser la diversification de leurs réseaux de partenaires et d'interlocuteurs. Ces mouvements revendiquent plusieurs vocations, qui vont du rassemblement des jeunes à l'instauration de la solidarité entre les membres, à l'animation culturelle et sportive dans leurs quartiers respectifs, et aux échanges avec l'extérieur. Ces objectifs sont explicites dans les textes organiques de la plupart de ces associations, à l'exemple de l'union des jeunes de Yopougon zone industrielle (Dépôt III-IV). "L'union a pour objectif, lit-on dans ses statuts de :

Rassembler en union tous les jeunes du dit quartier pour favoriser l'esprit de la solidarité....,

Etre l'interprète de ses membres auprès de qui de droit,

Promouvoir toute action sociale et culturelle susceptible de favoriser le développement de la commune....,

Maintenir avec des associations similaires des rapports permanents permettant de profiter des exemples et des expériences des autres..." (Statut de l'Union des jeunes de Yopougon zone industrielle, Titre II, 1988).

Leurs objectifs affichés, les organisations définissent différents moyens pour les mettre en oeuvre. Ceux-ci consistent pour l'essentiel en

l'organisation d'activités sportives et culturelles : compétitions sportives, surprise-parties, représentations théâtrales, etc. D'après les organisateurs, tel Bohoussou K. initiateurs d'une Kermesse à Dépôt III-IV, "chaque manifestation, de la phase de projet à la phase de réalisation, est une occasion de faire connaître le quartier". Le procédé consiste à trouver un parrain, pour toute manifestation. Celui-ci est une personnalité connue dans le domaine sportif ou artistique considéré (sportif, artiste, mais aussi administrateur). Mais tous les quartiers ne sont pas dotés d'organisations de jeunesse : Blingué, Gobélé et Adjamé Compensation n'en disposaient pas encore en 1992. Les structures les plus élaborées et les plus actives sont celles de Washington, Zoé-Bruno, Zimbabwe et Dépôt III-IV. La débauche d'activités, caractéristique des organisations dans ces quartiers, tient plus à la personnalité et au dynamisme des responsables qu'à d'autres considérations. Tous les informateurs, locataires, propriétaires, responsables de comités et d'associations, etc., s'accordent pour attribuer aux jeunes eux-mêmes l'initiative de la création de leurs organisations (5). Cette considération tient dans la majorité des cas à une méconnaissance de la genèse des ces associations. Dans les communes de Cocody et de Port-Bouët par exemple, la mise en place des associations de jeunesse, dans leur forme actuelle procèdent de la volonté des autorités municipales, qui ont suscité des unions de jeunes, à l'échelle communale. Les associations de quartiers deviennent alors des sections. Ainsi jusqu'en 1991, date à laquelle fut dissoute l'union communale, l'association des jeunes de Washington était l'une des 32 sections de l'union des jeunes de Cocody.

Les organisations ainsi créées entretiennent naturellement des rapports avec les collectivités locales, qui les utilisent comme des courroies de transmissions entre elles et les habitants des quartiers.

Mais le fait d'avoir été installées sur une initiative municipale ou avec le concours des autorités, ne constitue pas un handicap pour ces associations,

5 Ce qui n'est pas en contradiction avec le fait qu'ils aient pu être inspirés par des conseils extérieurs ou guidés par ces derniers.

dans le choix de leurs activités. Elle jouissent d'une autonomie dans ce domaine, sans souffrir d'interférences de la part des autorités locales, à l'échelon de la commune ou du quartier. Ce qui n'exclut pas des relations étroites d'inter-dépendance entre les comités de quartier et les associations des jeunes. Ainsi tous les projets de manifestation sont portés à la connaissance du comité de quartier qui apprécie, approuve, soutient et contribue, sous des formes diverses, à leur réalisation ; une attitude opposée peut se manifester, mais nous n'avons pas eu l'occasion de l'observer.

3 - Des comités : la défense des idées du Parti ou le contrôle réciproque

Comme nous le disions à propos des organisations de jeunes, l'adaptation de la chefferie "traditionnelle" au modèle du comité procède d'un choix de stratégie de la part des habitants. En effet le parti-Etat ayant adopté le "comité" comme modèle d'organisation, s'en écarter serait une résistance "insensée" à la norme, une "erreur" aux conséquences imprévisibles pour l'évolution du quartier. Par contre, reconsidérer les bases de l'organisation sociale de celui-ci afin de les adapter aux critères d'éligibilité admis, c'est donner la preuve de l'adhésion des occupants de l'habitat précaire au système socio-politique dominant. C'est dans cette perspective qu'intervient la révision des bases de la chefferie et la création des comités ethniques et de nationalités. Dans certains cas, les habitants prennent l'initiative des bouleversements, dans d'autres, plus nombreux, les bouleversements sont "suggérés" d'en haut, par les instances institutionnelles du pouvoir (le parti-Etat, l'Administration centrale ou les municipalités). Le passage de la chefferie au comité marque, à n'en point douter, des conjonctions d'intérêts, ceux des populations résidentes d'une part, et des collectivités publiques (Etat, municipalité, parti), d'autre part. Deux exemples,

les cas de Washington et de Zoé-Bruno, serviront à illustrer les processus de mise en place de ces organisations, ainsi que les logiques et stratégies des acteurs auxquelles elles renvoient..

- Un comité venu d'en haut.

Amani préside le comité de Washington depuis 1986. Auparavant, de 1956 à 1980, son statut de co-fondateur l'avait imposé à la tête de la chefferie. Les premiers comités ethniques et de nationalité se mettent en place de 1965 à 1970, et leurs différents responsables entourent Amani. Mais celui-ci fait démarrer volontiers, l'histoire de la chefferie de son quartier à 1980, date à laquelle il cède son fauteuil (avant de la reprendre). Pourquoi ce gommage du passé ? *"Avant 1980, le quartier n'était connu d'aucune institution officielle, gouvernementale ou municipale ; de plus la désignation du chef ne faisait pas l'objet de réunions délibératives"*. Tout change, en 1980. La politique de décentralisation engagée par l'Etat est assortie de consultations au suffrage universel. Dans la fièvre des campagnes électorales, les candidats découvrent les uns après les autres l'habitat précaire et s'ouvrent à ses quartiers. A l'issue des élections, le maire de Cocody, pour s'assurer d'une représentation locale, demande aux quartiers de la commune de s'organiser et de se doter de bureaux dirigeants, lesquels serviraient d'interlocuteurs auprès de la municipalité (6). L'assemblée réunie pour la désignation des représentants de Washington invite à ses travaux deux représentants de la toute jeune municipalité. Amani est pressenti, mais il décline la proposition au profit de Allah, son "frère" cadet, plus disponible à ses yeux, pour assurer les charges inhérentes à la fonction de président de comité. Mais en 1986, quelques mois après le renouvellement des conseils municipaux, l'équipe constituée par Allah est destituée, lors d'une assemblée

6 Le conseil municipal crée un service des affaires villageoises.

du quartier. Les dirigeants sont accusés "d'abus d'autorité", de vente "illicite" des "places", et de détournement de cotisations. Amani revient à la présidence du comité. Il s'entoure des responsables des deux principales communautés étrangères (burkinabè et malien) du quartier, ainsi que des présidents des comités ethniques des nationaux. Le secrétariat du comité est confié à un jeune étudiant mandataire du quartier auprès du comité de base du PDCI (7).

La chute de l'équipe de Allah n'est pas liée seulement aux accusations portant sur sa gestion. Les enjeux politiques et électoraux auront été décisifs. En effet pour les différentes consultations de 1985 (8), le comité en place décida de soutenir des listes opposées à celles de la majorité sortante. Mais il garde le secret de sa décision, jusqu'à la veille de la publication des candidatures pour l'élection des présidents de comité de base du parti. Les vieux, "surpris par le nouveau choix de leurs responsables", suggèrent la tenue d'une réunion publique en présence du candidat, car "personne dans le quartier ne connaît ce monsieur". Une occasion rêvée pour sonder les différents candidats et apprécier leurs projets d'avenir en faveur du quartier. Cette réunion n'aura jamais lieu. L'ancien président appréhende cette suggestion des "vieux" comme étant "une manière polie de refuser son candidat". Face à ce prétendant que certains qualifient d'inconnu", mais qui a la faveur du comité, Madame Angbonou, professeur (comme son concurrent), a l'avantage de bénéficier du soutien de l'équipe municipale sortante, dont elle est proche. Les "vieux" soutiennent activement cette candidature, et délèguent des jeunes du quartier pour battre sa campagne. Madame Angbonou remporte ces élections. Suivant les conseils des "vieux", elle intègre deux jeunes du quartier dans son bureau,

7 Il s'agit du renouvellement de tous les mandats électifs des organes du PDCI : présidents des comité de base du PDCI, secrétaires généraux des sections, comité Directeur, comité Exécutif. Cette série est suivie de l'élection présidentielle, puis des législatives et s'achève par les municipales.

8 Sans doute avait-elle pris conscience de l'érosion de sa popularité auprès de cette majorité.

qui la "suppléent" : ceux-ci prennent le statut de "délégué du parti". Comme la plupart des délégués, ils cumulent ce mandat avec d'autres responsabilités dans l'association des jeunes, le comité de quartier, et leur sous-comité ethnique ou national d'origine.

Passées les élections municipales, le maire sortant, reconduit, fait procéder au renouvellement de la direction du comité de Washington, prétextant sa "lassitude devant les plaintes et les accusations fréquentes" à l'encontre de la direction en place depuis 1980. L'équipe de "vieux" Amani est reconnue par la municipalité, alors que celle de Allah, dénonçant le "coup d'état" de ses adversaires avec l'aide du maire", continue de revendiquer sa représentativité devant les visiteurs étrangers. En définitive, le quartier ne connaîtra ni deux "comités", ni de comité bicéphale, car l'équipe "déposée" ne bénéficiera d'aucune reconnaissance tant extérieure qu'interne (association des jeunes, groupements ethniques, etc.). Dans l'immédiat, le multipartisme n'a pas entamé l'existence de ces structures, ni "déboulonné" ceux qui en assurent la direction, le PDCI demeurant toujours au pouvoir. Le maire, instigateur du comité de quartier de Washington n'obtient pas l'investiture du PDCI, en 1990. Mais, la nouvelle équipe en place issue de ce parti "assure la continuité des bons rapports du comité avec la mairie", d'après nos entrevues avec les responsables des jeunes, membres statutaires du comité.

La structure de direction du quartier apparaît ainsi comme un instrument de contrôle de la population et de son suffrage, au service de ceux qui l'ont instituée, à savoir les représentants du parti-Etat au pouvoir. Si beaucoup ont vu dans l'apparition du comité et la participation de la municipalité à son lancement, un espoir pour sortir le quartier de la marginalisation, les excès de contrôle auxquels sont soumis les dirigeants sont ressentis comme une volonté des responsables communaux d'étouffer le jeu démocratique interne. L'unité interne qui est l'objectif commun à tous les protagonistes, dans le contexte de l'idéologie du parti unique, est entamée par

le fait des interférences extérieures dans la gestion du quartier. Les divergences d'intérêt et les tensions latentes s'éveillent, qui se traduiront par des oppositions ouvertes aux initiatives des dirigeants (Cf. infra).

- "Un comité imposé par le bas".

A Zoé-Bruno, le comité de quartier, comme structure lié au parti et fédérant des sous-comités ethniques et nationaux, a au moins cinq ans d'avance sur ceux des autres quartiers, Vridi-Canal excepté. Leur création remonte aux années 1975, à l'initiative du fondateur, chef de quartier. Certes, les habitants étaient membres d'associations à base ethnique ou villageoise, mais ces associations, ne pouvaient ni défendre les intérêts de leurs membres, ni contrôler leurs pratiques citadines internes au quartier. Or, seuls les comités regroupant, sur la base de leur appartenance à un même quartier, les ressortissants d'une même famille culturelle et ethnique ou d'un même pays, sont à même d'exercer efficacement ce contrôle, à savoir l'encadrement de leurs membres et la défense de leurs intérêts immobiliers et/ou fonciers locaux. Ainsi, sous l'impulsion du chef, les comités ethniques se multiplient chez les Ivoiriens, mais également chez les Burkinabé. Les autres groupes d'étrangers s'organisent en comités nationaux. Chaque comité aura la responsabilité de gérer ses ressortissants domiciliés dans le quartier ou qui y ont des intérêts. Les responsables concernés vantent l'efficacité de cette procédure, qu'ils considèrent comme la plus adaptée en matière de contrôle de populations (9), car prenant en compte à la fois les propriétaires et les locataires. De plus le contrôle est effectué à la

9 Dans ce quartier, mais dans les autres aussi, c'est par le biais des comités que les gens accèdent à Bruno, en cas de besoins de terrain. Lorsqu'un habitant est impliqué dans une affaire quelconque, les premiers renseignements demandés concernent sa nationalité, puis son origine ethnique, ce qui permet d'orienter "l'enquêteur" en direction du comité d'où peuvent être fournies des données relatives aux activités professionnelles, aux sources de revenus, etc., du prévenu, soit directement auprès du chef de comité, soit auprès du logeur.

base, à l'échelon des communautés ethniques ou nationales. Par exemple, tout propriétaire qui décide de vendre sa concession ou d'expulser un locataire "irrégulier" doit en informer le chef de son sous-comité, lequel saisit à son tour le super comité, seule instance habilitée à officier dans tous les actes de ce domaine. Ce mode de fonctionnement permet aux différents responsables de garder la maîtrise et le contrôle des transferts de "places" ou de concessions dans le quartier, et de prévenir les trafics sur le foncier ou immobilier.

Après la création des comités, la chefferie, se mue en super comité, et désigne dans la foulée un de ses membres dans les fonctions de délégué du parti (PDCI) dans le quartier, en 1978 . En 1982, une propriétaire de cour est cooptée par le comité et y représentera les femmes sous la bannière de l'AFI. Enfin en 1983, les jeunes font leur entrée au comité de quartier, après la mise en place du bureau de leur association.

Grâce à ces différentes structures (comités, délégation de parti, AFI, association de jeunes), les autorités réussirent à forger une autre image de leur quartier, celle d'un milieu ouvert ; une image qu'elles ne manquent aucune occasion d'afficher, devant les collectivités publiques, la municipalité, les instances gouvernementales ou étrangères.

Mais en 1990, soit quinze ans après son instauration, le comité de quartier prend la dénomination de "Comité Central des Sages de Zoé-Bruno" (CCSZB). Cette fois le baptême a des implications significatives, qui ne sont pas seulement politiques et tactiques, mais surtout juridiques. En effet, la structure, ainsi dénommée, va être dotée de textes organiques (statuts et règlements intérieurs), que ses promoteurs font reconnaître légalement auprès des instances préfectorales, se conformant ainsi aux procédures régissant la création des associations. En mai 1991, le CCSZB devient une organisation légale, dotée de la personnalité morale (voir

annexes), après l'enregistrement de ses statuts auprès des services compétents de la préfecture d'Abidjan. Pour coller à l'évolution politique du pays, le CCSZB s'affiche comme *"un groupement laïque, social, démocratique et apolitique"* ; il adopte *"le français comme langue vivante"*, *"du fait de la diversité des ethnies"* ; il se définit comme *"l'instance exécutive du village, constitué de toutes les organisations du village"*.

De même que la mise en place des comités avait préfiguré l'amorce d'une ouverture du quartier en direction des pouvoirs publics, le passage du comité de quartier à un comité de Sages, recherchant une reconnaissance juridique, apparaîtra comme le moyen de faire face à la nouvelle phase de l'évolution du quartier. Sur ce point il convient de se reporter aux buts de l'association tels que précisés par ses textes. En dehors de l'entraide mutuelle, le comité ambitionne de *"sortir le village Zoé-Bruno de son enclavement sur toutes les formes ou presque, ... et d'assurer le développement de celui-ci"*. Les précautions prises sont donc à la mesure des ambitions nourries pour le village, selon la terminologie adoptée. Un comité des Sages, jouissant d'une autorité morale et juridiquement constitué, est un interlocuteur crédible, *"pour s'occuper valablement des affaires du quartier, aller dans les ministères, partout"*, d'après Guei, le secrétaire du président. Elle permet surtout de négocier avec l'Etat, la municipalité ou les investisseurs privés que peuvent attirer les habitants, ainsi que les travailleurs de la zone industrielle (infra).

A ce niveau d'organisation, le quartier Zoé-Bruno passe pour être à l'avant garde, car dans les autres, l'on en est resté aux comités qui sont plus ou moins liés au PDCI, parti au pouvoir. Ceci est particulièrement net à Vridi-Canal et à Zimbabwe, où les organisations, dans leur forme actuelle, sont des créations de l'équipe municipale en place depuis 1980.

- Turbulence et difficultés d'organisation

L'histoire du comité de Dépôt III-IV commence comme celle du quartier Zoé-Bruno. Mais depuis 1986, ce comité est en proie à des secousses internes, provoquées par des désaccords entre le chef et le président du comité de base du PDCI. Depuis 1990, le chef tente difficilement de préserver non seulement l'unité retrouvée, mais surtout d'imposer la neutralité politique de son comité par rapport aux partis politiques en présence. L'organisation doit faire face en particulier à l'activisme de certains responsables membres de l'ancien parti unique, et qui voudraient l'aliéner à cette formation politique. Dans les autres quartiers, Gobélé et Adjame Compensation, les comités existent également sur les mêmes modèles, mais ils semblent avoir du mal à s'imposer, face aux sous comités ethniques et nationaux. Le poids des Etrangers par rapport aux Ivoiriens pourrait expliquer ces situations. Car, si le glissement des chefferies vers les comités, structures fédératives par définition, est suscité ou encouragé par les autorités politiques et administratives locales, c'est à des Nationaux que sont confiées leurs directions. Ces organisations sont pour les élus, les administrateurs et les gestionnaires de la ville ou de la commune, un lieu et un moyen propices pour contrôler les administrés ; pour ceux-ci, la soumission au comité se justifie avant tout par la quête de sécurité, au sens large du terme : protection contre les déguerpissements, accès aux services de base, notamment l'eau potable et l'électricité, et à terme la régularisation des statuts fonciers. Or dans la ville, de telles conditions sont constamment l'objet de négociations, entre les habitants de l'habitat précaire d'une part, et des groupes extérieurs d'autre part. L'accès à un service ou un équipement, procède d'un jeu de rapport de force interne ou externe à un quartier donné (Cf infra). A ce titre les équipements et les services existants constituent des éléments du rayonnement ou non des quartiers. C'est pourquoi les comités rentrent en scène, directement ou non, lorsqu'il s'agit de l'implantation des équipements et des services.

II - EQUIPEMENTS ET SERVICES : LES QUARTIERS

1 - Un état des lieux par les habitants

Le fait que les quartiers d'habitat précaire soient exclus des programmes publics d'équipements et de services urbains ne signifie nullement la résignation des habitants à vivre dans le dénuement ou la dépendance totale, à l'égard des quartiers réguliers desservis en équipements et services collectifs. L'inventaire des équipements et services établi par les six cents vingt locataires et propriétaires rencontrés montre la présence, dans ces quartiers, d'une diversité d'équipements et de services.

TABLEAU N° 55 : LES SERVICES DE PROXIMITE SELON LES QUARTIERS (620 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES, 1987).

	Vrid.	Zimba-	Zoé-	Washin-	Adjamé	Il'in-	Gobé-	Dépôt
Services	Can.	bwé	Bruno	gton	Ebrié	gué	lé	3-4
Lieu culte	100,0	96,7	69,5	54,4	82,7	99,0	95,4	9,2
Ecole.....	92,0	71,7	43,5	4,0	34,6	20,0	41,5	6,0
Infirmierie.	98,7	18,3	60,8	50,6	2,0	6,0	-	1,5
Marché.....	100,0	-	19,5	37,0	73,0	6,0	43,0	-
Boutique....	100,0	88,3	84,8	71,0	73,0	76,0	84,6	28,0
Eau.....	100,0	88,3	76,1	60,0	94,0	32,0	84,6	48,0
Electricité	80,0	1,7	76,1	5,0	50,0	8,0	47,6	6,0
Collecte								
ordures.	81,3	70,0	4,3	-	2,0	-	-	-
Voirie	-	-	-	1,3	-	-	-	-
Loisir.....	-	46,7	-	-	-	-	-	-
Autres.....	-	28,3	39,1	1,3	-	10,0	3,0	-
Kiosque,								
restaurant	45,3	15,0	-	-	-	6,0	1,5	-

D'après le tableau n°55 qui exprime les fréquences des réponses positives recueillies pour chacun des équipements ou services cités, on trouve dans tous les quartiers visités de l'eau potable, des boutiques, des écoles, des lieux de cultes, de l'électricité. A ces éléments s'ajoutent pour certains quartiers des infirmeries, des marchés, pour d'autres des restaurants, un service de collecte de ordures, etc. Mais pour beaucoup d'enquêtés, l'inventaire est ponctué de commentaires, où à la satisfaction des uns correspond chez d'autres, la persistance du sentiment d'exclusion.

Paul Sesney se félicite de la situation de son quartier, "car maintenant on trouve tout sur place. Ce n'est plus comme avant où pour "donner" une bière à ton frère ou à ton camarade qui vient te voir, pour payer une cigarette, ou même une simple aiguille, il fallait marcher jusqu'à la "SICOGI" et parfois jusqu'au grand Marché. Maintenant, il y a des boutiques, on peut acheter ce qu'on veut, sur place" (Paul Sesny, quartier Zoé-Bruno, 1984). Samway dont les deux épouses sont vendeuses de condiments dans le même quartier, abonde dans le sens de Paul :

"Quand ta femme est allée au marché et qu'elle a oublié quelque chose, elle peut le trouver dans le quartier..." (Samway, Zoé-Bruno, 1983).

Ouédrago, dont l'épouse est en voyage, insiste pour sa part sur l'heureuse prolifération des lieux de restauration. "Avant, on ne peut pas trouver à manger dans ce quartier (...). Quand tu n'as pas de femme et que tu "descends" du travail, tu es obligé de manger en ville ou de prendre du café chez les Haoussa, et puis tu viens te coucher. Maintenant il n'y a plus ça, tu peux rentrer à n'importe quelle heure, tu trouves un petit restaurant pour "manger" (Ouédraogo, Zoé-Bruno, 1984)

Ce quartier peut être envié par les habitants de Dépôt III-IV. D'après Mamadou qui y vit depuis 1982, "il n'y a pas d'équipement à proprement-

dit, à part les Mauritaniens qui vendent de petites choses". Nahou, un autre propriétaire, est aussi catégorique avant d'ajouter que "Kouamé a envoyé l'eau dernièrement et que récemment encore Monsieur Paul a "fait" un petit bar dans sa concession ; mais on ne peut pas avoir l'électricité, Il n'y a pas d'école" (Mamadou et Nahou, Dépôt III-IV, 1986).

A Adjame Compensation *"on ne connaît pas de problème d'eau" ; les femmes trouvent sur place "toutes les petites choses qu'il faut pour faire la sauce ; elles peuvent même payer du riz, de l'igname ; et puis il y a même les femmes qui sont dans les villas d'à côté qui viennent payer des choses chez nous ici, sur le marché", se vente Ouédraogo (1988) qui tente de montrer l'existence d'un "marché" dans le quartier qu'il dirige.*

"A Vridi canal, on peut dire qu'on est bien, parce qu'on a presque tout, à part le lotissement qui nous "embête" : les bus passent tout près, il y un petit marché, des tailleurs, des coiffeurs, des photographes, on peut faire coudre les habits dans le quartier, et puis on a aussi des petites infirmeries pour se dépanner", confirme Brou (1987).

A Zimbabwe, d'après Comoé un jeune locataire, *"on a des réalisations maintenant, comme les boutiques, les kiosques, les bars, et une salle de cinéma où on peut aller se distraire" ; et le sénégalais Sow l'un des anciens du quartier relève pour sa part que la "SITAF" vient de temps en temps, il montre l'école qui est déjà "achevée", signale les boutiques qui sont en construction" (Comoé et Sow, Zimbabwe, 1989).*

Deux attitudes apparaissent chez les habitants lorsqu'ils sont conviés, à inventorier les équipements et les services disponibles dans leur quartier, et à préciser les conditions de la mise en place de ces derniers. Selon une attitude

positive, *"on trouve tout sur place"*. Pour les auteurs de ces propos, plutôt nombreux dans des quartiers comme Vridi-Canal, Zoé-Bruno, Zimbabwe, Washington et Blingué, la seule présence physique des services, désormais à portée de main, suffirait à justifier un tel jugement. Ces enquêtés semblent témoigner une certaine indifférence quant aux conditions techniques et administratives de l'implantation des services d'une part, et à la qualité et à l'importance de ces derniers, d'autre part.

D'après une deuxième attitude, *"il n'y a rien"* dans les quartiers. Le dénuement en infrastructures et services collectifs est persistant, dans tous les domaines ou presque, et la liste des besoins prioritaires sera d'autant longue. Certes, *"il y a les boutiques des Mauritaniens"*, *"l'eau potable "envoyée" par Kouamé"*, *"l'électricité par André"*, ou encore les restaurants *"tenus par les femmes du quartier"*, *"les bars et autres kiosques et dancings"*, mais les implantations physiques ne suffisent pas à établir la preuve que les quartiers considérés sont équipés. Et ce courant d'opinion est largement partagé, tant dans les quartiers d'habitat précaire qu'à l'extérieur. Contrairement au courant précédant, ce sont moins la présence des services, que les conditions de leur implantation ou de leur gestion qui forgent ce sentiment de dénuement et l'entretiennent.

L'opposition de ces deux attitudes ne subsiste que dans leur expression lyrique, verbale, car tous les inventaires montrent plutôt une évolution de la situation des équipements dans l'habitat précaire, lesquels sont en passe de sortir de leur état de dépendance totale à l'égard des quartiers légaux voisins. Mais pour mieux comprendre ces réactions d'une part, et apprécier les liens entre les équipements et les organisations de quartiers, analysons les conditions d'accès aux services et aux équipements installés.

- L'eau des revendeurs et l'eau des puits.

L'eau courante n'existe dans aucun logement, et si quelques rares concessions, 1% sont équipées d'un robinet d'eau potable, c'est hors de leur concession que la majorité des habitants s'approvisionnent en eau potable. Cette situation implique donc des corvées d'eau pour les ménagères, dans près de 97% des ménages. L'eau est achetée auprès des revendeurs, auxquels recourt la presque totalité des ménages, dans tous les quartiers, comme 45,7% des ménages d'Abidjan, en 1986. Les distances parcourues peuvent atteindre 500 mètres ou plus. Les puits recensés dans 37% des concessions y assurent l'approvisionnement des ménages (41,5%), essentiellement pour les besoins domestiques (vaisselle, lessive, toilette du corps, etc), et non pour la consommation ni pour la préparation des repas. Les populations évoquent à cet effet la souillure de l'eau des puits ainsi que leur forte teneur en chlorure. En effet, ces puits ont été creusés dans des terrains sédimentaires imprégnés en permanence par les eaux lagunaires, où la nappe phréatique affleure le sol.

TABLEAU N° 56 : MODE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU SELON LES QUARTIERS ET A ABIDJAN

Quartiers	Mode d'approvisionnement		
	Robinet	Revendeur	Puits
Blingué.....	-	96%	94%
Gobélé.....	1,5%	98,5%	26,2%
Zimbabwe.....	2,0%	96,0%	59,0%
Adjamé Ebrilé	5,8%	94,2%	-
Dépôt III-IV	3%	97%	4,6%
Vridi-Canal..	1,5%	97,3%	66,6%
Washington..	2,4%	97,6%	8,1%
Zoé-Bruno....	1,1%	97,8%	79%
TOTAL.....	2,4%	96,9%	41,5%
Abidjan	53,4%	45,7%	0,9%

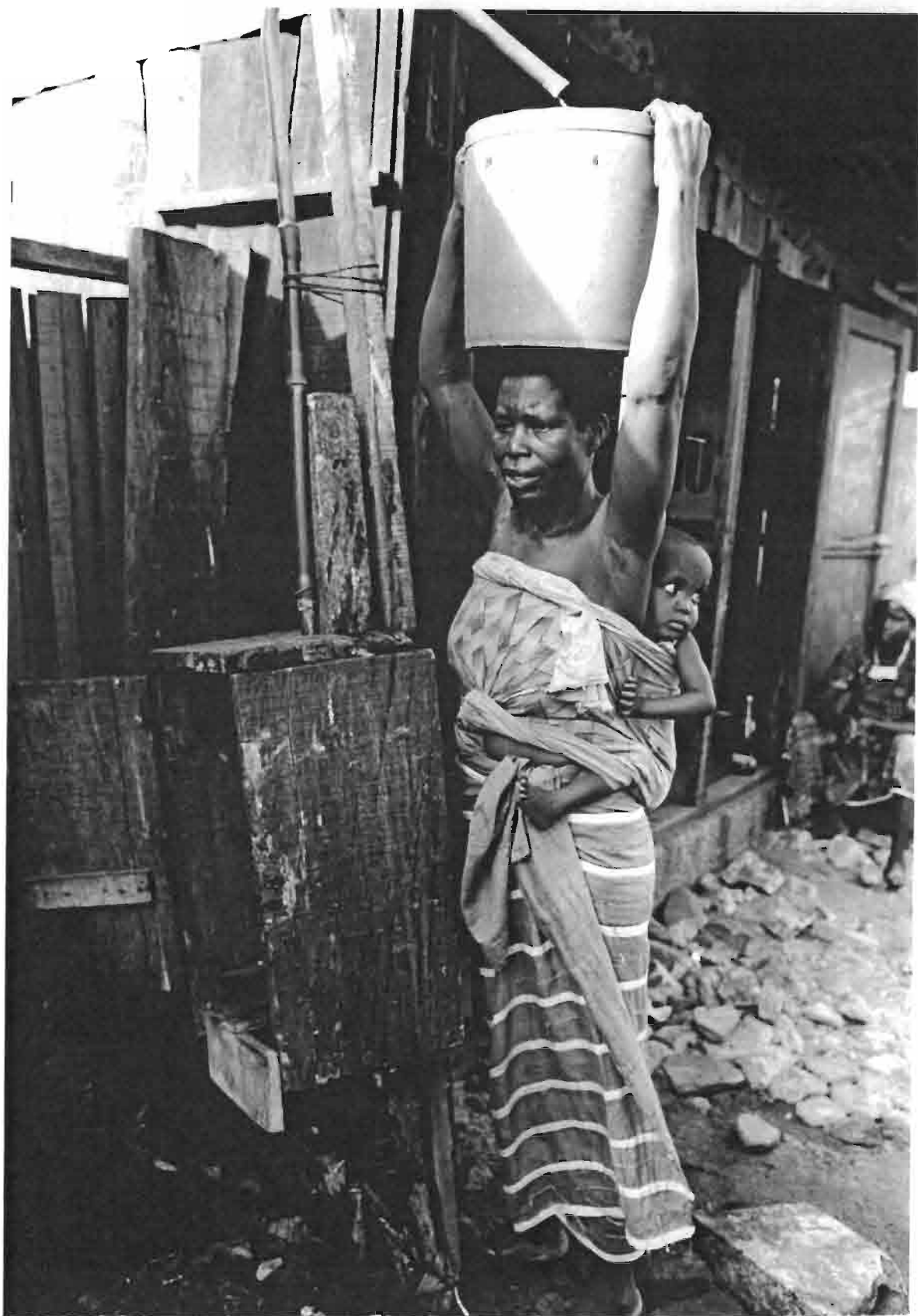
Sources : Yapi-Diahou A. 1987. Direction de la statistique, 1986

Dans les quartiers proches de la lagune, la proportion des chefs de ménages ayant recours à l'eau du puits varie de 94% (Blingué) à 59% (Zimbabwe), elle est de 79% à Zoé-Bruno, 66,6% Vridi-Canal. Les rapports sont plus faibles dans les quartiers situés sur le plateau continental. Ainsi à Gobélé, si 17% des concessions sont pourvues d'un puits, ce sont 26,2% des ménages qui font usage de l'eau du puits ; à Washington 8,1% des enquêtés déclarent en utiliser ; ils sont à peine 4,6% à Dépôt III-IV dans ce cas. Aucun puits n'est déclaré à Adjamé Compensation.

Les modes d'approvisionnement n'ont pas évolué, d'après un exposé du Directeur adjoint de la SODECI, en août 1992, si l'on considère la prééminence des revendeurs (10). Par ces modes de desserte en eau potable, les conditions de logements en habitat précaire restent, comme en 1963 et en 1980, proches de celles identifiées dans l'habitat des cours : en 1980, 89% de la population ne disposent pas de branchements d'eau potable et ont recours aux revendeurs d'eau ou au puits. S'agissant de l'habitat précaire, ces données laissent apparaître une permanence dans leur mode d'approvisionnement en eau.

En 1963, la SEMA ne s'était pas étendue sur les liens possibles entre les modes de desserte en eau et les usages différenciés que les populations pouvaient en faire. Elle s'en était alors tenue aux modes de desserte des logements et à leur localisation, en distinguant "l'eau dans le logement", "le puits" et "le robinet", l'eau "dans ou hors de la concession". Outre le puits et le robinet, "l'eau hors de la concession" provenait également des fontaines publiques. Mais la dépendance des résidents à l'égard des points d'eau situés hors des concessions y apparaissait aussi forte, voire quasiment exclusive. Le puits, alors troisième mode d'approvisionnement

10 Exposé durant le séminaire sur la gestion des quartiers précaires d'Abidjan, organisé par le Groupe Inter-universitaire de Montréal, août 1992.



L'approvisionnement en eau potable est assuré par des exploitants de "pompes" privées dans les quartiers



... par la SODECI à l'aide de bornes fontaine (Yacoly).



L'approvisionnement en eau se fait par les puits.

en eau de la ville (25,7% des concessions), derrière le robinet (28,4%) et la fontaine publique (33,4%) (11), restait le mode unique dans certains quartiers de la strate E : 90% des logements dans le bidonville de Port-Bouët, 100% des logements dans le campement de l'hôpital, un autre bidonville, tandis que d'autres quartiers du même type, étaient desservis par les fontaines et accessoirement par des robinets. Aujourd'hui, alors que le puits se maintient encore parmi les modes d'approvisionnement en eau dans l'agglomération abidjanaise (EPAM, 1986), la fontaine (12) a disparu, léguant ainsi aux revendeurs d'eau, la part du marché non couvert par la SODECI. En 1985, 45,7% des ménages, sont approvisionnés par ces derniers, soit presque autant que la SODECI avec 47,7% (13).

L'eau acquise par ce mode d'alimentation coûterait plus chère aux ménages d'après le responsable de la SODECI cité plus haut. Cette situation, si elle était vérifiée confirmerait les écarts relevés en 1982 par l'ex BCET, entre le prix officiel du litre d'eau et celui pratiqué par les revendeurs : en 1982, alors que le litre d'eau coûtait officiellement en moyenne 0,18 F CFA, les ménages le payaient entre 0,4 F CFA et 0,7 F CFA auprès des revendeurs (14). Le BCET, sur la base d'une consommation moyenne de 276 litres/jour estimait pour 1982, cet écart à 2 560 F CFA plus cher qu'un abonnement à la SODECI, soit une dépense de 1 490 F CFA au lieu de 4 140 F CFA par les revendeurs (15). Les explications couramment données

11 13% des logements étaient équipés d'eau courante, voir SEMA, 1965, rapport n° 4 op. cit.

12 Les logements de l'habitat des cours étaient alors desservis presque exclusivement par les fontaines publiques, très peu nombreux l'étaient par les puits, et ceux-ci se rencontraient comme aujourd'hui encore dans les quartiers bâtis sur les zones d'affleurement de la nappe phréatique : Treichville et Koumassi.

13 En somme si l'on considère le fait que les revendeurs d'eau sont toujours installés hors des concessions c'est un peu plus de la moitié des ménages qui était desservie en eau par des points de distribution situés hors du logement et/ou de la concession. Voir, Direction de la Statistique : *Enquête permanente auprès des ménages*; résultats définitifs, Abidjan, 1986.

14 BCET : *Suivi du PDU 1, relevé de cours, situation en novembre 1982.*

15 Les consommateurs craignent d'avoir une facture trop élevée, qui nécessite de réunir une somme importante dans un délai d'une à

par les praticiens et les animateurs tentent d'inférer ce recours au revendeur d'eau, au niveau de revenu et à la gestuelle des ménages. Ainsi, selon M. Guerry, *"les femmes préfèrent acheter de l'eau au jour le jour, même dix fois plus chère, parce que l'achat d'eau est considéré comme une dépense journalière, en particulier dans les budgets des ménages qui n'ont que des revenus quotidiens et non mensuels et qu'il est ainsi beaucoup plus facile de contrôler les dépenses liées à la consommation d'eau. La facture trimestrielle est un problème insurmontable pour ces ménages"* (16). Cette explication peut être valable dans l'habitat précaire également. Mais, ici les chefs de ménage n'ont pas le choix, bien que leur rejet de l'eau de puits montre leur adoption de "l'eau de la SODECI", évocation de l'eau potable dans le langage populaire abidjanais.

- L'électricité : un appoint pour l'éclairage des logements

Le mode d'éclairage dominant dans les logements demeure la lampe à pétrole, utilisée selon les enquêtés dans 86,6 % des ménages. Celle-ci sert de mode unique dans 81,5% des logements occupés par les propriétaires et les locataires réunis. L'usage exclusif de la lampe à pétrole est un peu moins répandu chez les locataires, où elle concerne 78,3% des enquêtés, au lieu de 82% chez leurs logeurs. Mais sauf trois exceptions, tous les propriétaires sont détenteurs d'une lampe à pétrole. Toujours concernant les propriétaires, si 27% déclarent avoir l'électricité chez eux, seule une minorité représentant 10% de ce groupe s'en sert comme mode unique d'éclairage. Les autres, utilisent en combinaison l'électricité avec d'autres modes, notamment la lampe à pétrole ; environ 1,2% des chefs de ménages, se

deux semaines, ce qui n'est pas toujours dans leur possibilité. De plus certains revendeurs offrent à leurs clients des modalités de paiement intéressantes, à conditions de leur être fidèles : paiement de la consommation toutes les semaines ou toutes les quinzaines, et non à chaque livraison.

16 Guerry M. : *Pour une animation en milieu urbain*, communication au séminaire sur la gestion des quartiers précaire, Abidjan, 1992.

servent de lampes à gaz et de bougies (17), 6% recourt à différents modes, selon les circonstances ou les opportunités.

TABLEAU N° 57 : MODE D'APPROVISIONNEMENT EN ELECTRICITE SELON LES QUARTIERS ET A ABIDJAN .

Quartiers	Mode d'approvisionnement					
	Compteur	Compteur d'un redi	Lampe à pétrole	Lampe à gaz	Electro	Bougies
	personnel	tributeur			gène	Autre
	%	%	%	%	%	%
Blingué...	-	6,0	100,0	4	-	-
Gobélé...	3	14,7	89,7	-	-	1,6
Zimbabwe...	5	21,6	76,6	-	33	2
Adj. Ebr...	2	38	75	2	-	-
Dép. 3-4	3	7,6	89	-	-	-
Vri. Can...	46,6	17,3	50,6	-	-	-
Washingt...	2,5	5	100	-	6	-
Zoé-Bruno	2	42	76	2	-	-
TOTAL.....	7,3	11,6	86,6	0,6	4	0,4
Abidjan...	82,4		17,3		0,3	0

Sources : Yapi-Diahou, 1987 ; Direction de la Statistique, 1986.

Restons à l'électricité pour en apprécier la signification ainsi que les différentes sources et les modalités d'accès. Son utilisation dans tous les quartiers dénote une évolution dans ce domaine qui n'a pas épargné l'habitat précaire. En 1963 seulement 4,2% des logements de la strate E de la SEMA en utilisaient ; en

17 Il faut observer à propos de la bougie que sa présence ne doit pas être appréciée du point de vue des seules considérations économiques. Dans ces logements tous construits en bois (donc en matériau combustible) l'usage de la bougie comme mode d'éclairage accroît les risques d'incendie, surtout la nuit. La bougie apparaît ainsi comme une source supplémentaire d'insécurité. Cette considération mérite que l'utilisation de la bougie soit soulignée, en dépit de sa représentation marginale, parmi les modes d'éclairage relevés.

1979, elle concerne 15% de la population de l'habitat "spontané", selon les résultats de l'Enquête budget-consommation ; en 1990, dans tous les quartiers qui ont échappé aux destructions massives des années soixante dix, quelques ménages ont l'usage du courant électrique. Selon les résultats d'une enquête récente sur les dépenses des ménages à Abidjan, plus de la moitié des personnes sondées (56,2%) ont des dépenses d'électricité (Koulibaly et al, 1993). Les disparités entre les quartiers, sur ce mode d'éclairage, varient dans des proportions parfois très fortes. Par exemple, dans le quartier "Divo", 65,5% des logements "ont l'électricité" d'après une enquête de l'AUA, en 1989 (18) ; et on peut trouver des rapports équivalents dans d'autres quartiers, tels Adhout Claver et Akromiabila dans la commune de Koumassi (19). Mais cette évolution n'est pas spécifique au milieu de l'habitat précaire. Elle est indissociable des actions d'aménagement et d'urbanisme menées dans l'agglomération au cours des trois dernières décennies. L'extension des aires d'urbanisation légale, s'est accompagnée de la mise en oeuvre de programmes d'équipement, notamment la fourniture d'électricité et l'adduction d'eau. De sorte qu'en 1986 82,4% des ménages déclaraient l'électricité comme source d'éclairage dans leur logement; alors qu'elle était présente dans 54% des logements en 1979, contre 20% en 1963 (EPAM, 1986 ; US-AID, 1983). Le fait que l'électricité existe ne suffit pas cependant à établir ses origines, ni les modalités d'accès. Doit-on rappeler que l'illégalité foncière rime avec l'exclusion de tout programme d'équipement ?

Comme pour l'approvisionnement en eau, l'alimentation des logements est effectuée à partir de deux sources. Outre le réseau officiel de distribution de l'électricité, qui alimente ici 19% des chefs de ménage, une vingtaine d'autres, soit 3,2% des enquêtés, éclairent leur logement grâce à l'électricité produite au moyen de groupes électrogènes. Cette dernière source de production de l'électricité est plus couramment utilisée dans le quartier Zimbabwe, où par ailleurs un

18 AUA, 1990 op. cit. p. 15.

19 L'habitat précaire ayant pris place sur des terrains lotis.

propriétaire obtient l'électricité à l'aide d'une batterie de voiture. L'alimentation directe, avec un compteur personnel, par le réseau de la Compagnie Ivoirienne d'Electricité, est exploitée dans tous les quartiers. A Blingué et à Washington cependant, les chefs de ménage en sont presque réduit à l'usage exclusif de la lampe à pétrole.

Quelle que soit la source d'alimentation du logement, l'accès à l'électricité procède plus généralement d'un système de location d'ampoules ou de prises, ou les deux à la fois. La majorité des personnes dont les logements sont alimentés en électricité ne contrôlent pas les groupes électrogènes, pas plus que ceux fournis par la CIE ne contrôlent les compteurs, d'où s'effectue l'alimentation de leur logement. Plus des deux-tiers (70%) des propriétaires n'ont pas un système de branchement autonome ; cette situation de dépendance concerne tous les locataires bénéficiant de l'électricité ; 30% des propriétaires ont déclaré être des abonnés officiels et disposer par conséquent d'un compteur individuel. La plus importante proportion de propriétaires bénéficiant d'une telle autonomie de desserte se trouve dans le quartier Vridi-Canal (77,7%) ; tandis que la fourniture par "tiers distributeurs" reste le mode dominant dans tous les autres quartiers. La prévalence de cette modalité d'accès à l'électricité existe dans d'autres quartiers précaires comme "Divo" : ici un seul titulaire de "compteur CIE" pour 325 "abonnés à l'ampoule" (AUA, 1990).

Les groupes électrogènes sont des moyens de production du courant détenus par quelques personnes privées, le plus souvent des commerçants, qui trouvent dans cette forme de prestation, les moyens de diversifier leurs activités. Dans les autres logements, les occupants sont plutôt desservis par des "*propriétaires de compteur*" , de la même manière que l'approvisionnement en eau potable reste contrôlé par quelques revendeurs, "*propriétaires*" des installations.

L'électricité n'est pas gratuite, d'où qu'elle provienne. Mais ici, les conditions de fourniture et l'extrême libéralisme des fournisseurs, en matière de tarification aboutissent à des coûts parfois plus élevés pour le consommateur. La base de tarification reste ici, l'ampoule ou la prise. D'un quartier à l'autre, les prix changent, parfois même selon les clients, car il n'existe pas de tarifs standards, valables sur toute l'étendue de l'agglomération.

Dans le quartier Washington, les redevances mensuelles sont de 1 500 F CFA par ampoule et de 2 000 F CFA par prise installée. Dans le quartier Divo, la quittance pour une ampoule, coûte 1 000 F CFA, la prise simple 1 500 F CFA. A Blingué, la facture d'Alidou s'élève jusqu'à 3 500 F CFA par mois, pour une prise, Sawadogo son voisin a une redevance de 2 000 F CFA pour une ampoule.

Dans la cour de Dans, la cour de Kola, (quartier Zoé-Bruno), trois des quatorze logements occupés ont l'électricité : celui de Kola le propriétaire, et ceux de deux locataires. Tous, Kola le premier, ont "pris le courant avec un monsieur", propriétaire non résident. Sa demande n'ayant pu être satisfaite qu'en milieu de mois, Kola ne paiera que la moitié du montant de la redevance correspondant au terme de son "contrat", soit 2 500 F CFA au lieu de 5 000 F CFA, pour une ampoule et une prise de distribution. Les deux locataires, également abonnés pour "une prise" et "une ampoule" paient chacun, une redevance mensuelle de 5 000 F CFA. Ils sont alimentés à partir d'une boîte de distribution que Kola a installée dans son salon, en prévision d'une souscription d'abonnement personnel auprès de la compagnie d'électricité. Ce faisant il a ainsi rendu service à ses locataires, qui autrement auraient eu à supporter des frais de raccordement plus élevés.

Ces tarifs apparaissent dans certains travaux. Ainsi en 1989, 37,6% des chefs de ménage de l'habitat précaire dépensaient moins de 3 000 F CFA pour l'électricité (dont 18,8% moins de 1 500 F CFA) et 18,8% moins de 9 000 F CFA dont 6,3% payait plus de 6 000 F CFA. D'après les données de différentes

sources confirmées par nos enquêtes dans les quartiers, les niveaux des tarifs ne sont pas déterminés au hasard. Ils sont l'expression de logiques commerciales des *"propriétaires de compteur"*, qui imposent diverses contraintes d'utilisation à leurs clients. Dans le quartier Zoé-Bruno par exemple, les tarifs appliqués ne sont assortis d'aucune restriction dans la fourniture, et les *"abonnés"* peuvent (théoriquement) disposer du *"courant"* à volonté, d'après Kaboré et André, les deux principaux fournisseurs. Il en est autrement à Washington où l'ampoule ne coûte que 1 000 F CFA par mois. Ici, les *"abonnés"* sont alimentés tous les jours, de 18 h, à la tombée de la nuit, à 6 h, le lendemain matin ; dans la journée, c'est le *"délestage"*. Cette pratique du délestage est fréquemment observée à Zimbabwe, elle affecte plus particulièrement les logements alimentés à partir d'un groupe électrogène. D'après Ganamé, l'un des *"vendeurs de courant"*, *"ce sont les clients eux mêmes qui demandent la réglementation stricte, afin d'éviter le gaspillage de l'électricité par les femmes et les enfants dans la journée, pendant que les hommes sont au travail"*. Quant à Dramane, l'un des propriétaires de *"moteurs"* (20), lui seul a le secret de son groupe électrogène ; et les clients doivent attendre la fermeture des quais du port où il est docker. Les jours non ouvrables, ses abonnés ont le courant sans problèmes". Ainsi le niveau des tarifs s'inscrit dans une véritable pratique de logique économique, tant chez les *"abonnés"* que les fournisseurs. Lorsque la fourniture ne souffre d'aucune restriction, les tarifs forfaitaires sont maintenus à un niveau relativement élevé. En revanche, ils sont abaissés lorsque l'utilisation est assortie de quelques restrictions. On ne peut cerner cette pratique cohérente des fournisseurs d'eau et de *"courant"* qui, par leurs installations, modifient et transforment les conditions de logements dans l'habitat précaire : dans une proportion encore limitée, il est vrai. Mais avant de revenir à ces acteurs voyons les autres équipements et services, également constructifs de l'environnement et de l'animation dans les quartiers.

20 Groupe électrogène.

- L'absence de dispositif d'assainissement et de collecte des ordures ménagères.

Dans le domaine de l'assainissement (évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères domestiques, des eaux vannes) Abidjan dispose d'un schéma directeur. Les rédacteurs de ce schéma ont préconisé un système séparateur, qui a été adopté en 1974 et mis en oeuvre à partir de 1975 par l'ex-SETU (21). Mais les quartiers non-planifiés en sont exclus ; aucun parmi ceux étudiés ne bénéficie d'un dispositif élaboré d'évacuation des effluents. Cette exclusion tient à la nature même du système réseau que certains auteurs définissent comme "un ensemble de rapports juridiques, institutionnels et économiques articulés autour de dispositifs matériels" (Knaebel et al, 1986).

Pour la collecte des ordures ménagères, les situations varient selon les quartiers. Dans certains comme Vridi-Canal, Zimbabwe, Zoé-Bruno ou Adjamé Compensation, on remarque la présence de bennes à ordures. Partout l'unique benne est installée à l'entrée du quartier, enfouie sous les tas d'immondices. Ceci fait dire à Affoué, cette migrante venue de Marcory, qu'elle n'a jamais vu la SITAF à Zimbabwe depuis qu'elle s'y est installée, en 1989.

Comme pour la fourniture de l'eau ou de l'électricité, la desserte des quartiers par les installations d'assainissement et d'enlèvement des ordures relèvent des prérogatives des pouvoirs publics, qui n'interviennent que dans les quartiers régulièrement constitués, dotées de réseaux de voiries et où la propriété du sol est légalement établie. *"Cette collecte se fait sur les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation et accessible à une marche normale aux camions"*, selon

21 Un réseau réservé strictement aux eaux usées les transporte vers la station d'épuration, tandis que les eaux de ruissellement rejoignent directement l'exutoire.

Amany, le Directeur Général des services techniques de la ville (22). Dans ces conditions les équipements sont un moyen de pression pour les pouvoirs publics, en vue d'imposer leurs normes. Exclues des systèmes d'assainissement et de collecte des ordures, comment procèdent ces habitants dans ce domaine, afin de préserver leur environnement et d'éloigner les risques épidémiologiques pouvant découler de la pollution du milieu ? Avant d'y revenir voyons la situation des quartiers dans les domaines où le monopole des prestations échappe à l'Etat.

2 - Equipements collectifs et services de proximité.

- Commerce et services en tout genre

Dans tous les quartiers prolifèrent des boutiques (à la fois épicerie, droguerie et quincaillerie) qui offrent aux résidents une gamme très diversifiée de produits adaptés aux habitudes de consommation locales : riz, sucre, produits laitiers, conserves alimentaires, pain de farine de blé, confiserie, cigarettes, savon de toilette, poudre de lessive, pétrole d'éclairage, articles chaussants, produits cosmétiques, ampoules à éclairage électrique, etc. N'importe lequel des huit quartiers a ses bars, ses kiosques et restaurants, ses dépôts de boissons. Aux abords des voies d'accès ou des sentiers intérieurs, parfois à l'entrée des cours, des femmes prennent place derrière de petites tables pour y proposer les produits favoris pour la confection des repas : condiments, bananes, ignames, maniocs, poissons fumés, pâte d'arachide, etc. Comme d'autres commerçants, des bouchers, établis aux passages à grande fréquentation proposent de la viande fraîche, grillée ou fumée, à une clientèle très diversifiée.

22 Amany F. : *La collecte des déchets et le rôle de la ville d'Abidjan*, communication présentée au séminaire sur la gestion des quartiers précaires ; août 1992.

Les ménagères n'ont plus besoin de sortir de leurs quartiers pour se procurer le charbon de bois, principal combustible utilisé pour la cuisine : les "*bougounis*", marchands de charbon, sont ici aussi, constamment près de leur tas noir.

Dans certains quartiers, l'on trouve une panoplie de services personnalisés qui donnent lieu à la multiplication de boutiques et d'ateliers : boutique de coiffeur, de blanchisseur, atelier de photographe, de tailleur, cabane de cordonnier, restaurant et bar-buvette.

"Infirmierie" ou "clinique", sous ces appellations, sont signalées des installations sanitaires dans tous les quartiers, sauf à Gobélé. Si l'on en juge par la fréquence des réponses, la présence des infirmeries semble plus connue des résidents à Vridi-Canal (98,7%), Zoé-Bruno (60,8%) et Washington (50,6%). Elles le sont moins bien dans les autres, surtout à Adjamé Compensation et à Blingué où moins de 5% des chefs de ménage suivis, semblent ignorer l'existence de ces formations.

De même que l'eau, quel quartier n'a pas ses lieux de culte, mosquées pour les communautés musulmanes, églises ou temples pour chrétiens. Cet équipement est signalé partout, dans des proportions variant de 100,0% des enquêtés à Vridi-Canal à 26,0% de ceux-ci à Dépôt III-IV. Dans tous les quartiers ces maisons de culte sont constituées de mosquées, à deux exceptions où elles cohabitent des églises (Gobélé) et des temples protestants (Zimbabwe). Ceci donne la mesure de l'importance de la communauté musulmane dans ces quartiers : plus de 80% des enquêtés déclarent être de religion islamique.

- Les écoles dans les quartiers

Dans les quartiers, la population d'âge scolaire (de 6 à 15 ans) disposent de peu de structures d'accueil, en dehors de Vridi-Canal et Zimbabwe où fonctionnent deux écoles correspondant aux normes de l'Education nationale ivoirienne. Aussi la proportion d'enfants scolarisés reste t-elle très faible. En 1987 les taux de scolarisation atteignent à peine 40% selon les données relatives à la situation des enfants vivant dans les familles de propriétaires : 39,3% des enfants de 6 ans à 11 ans et 41,8% chez ceux âgés de 12 ans à 15 ans étaient scolarisés.

Comme dans la majorité des quartiers de Ouagadougou (Sanou Somé, 1991), des écoles "coraniques" ou "franco-arabes" sont apparues dans le sillage des mosquées. Certains quartiers comme Gobélé, Blingué ou Zoé Bruno en comptent plus d'une. Certains se baseront sur la présence de ces structures pour classer les quartiers concernés parmi ceux dotés d'une installation scolaire. Mais en fait, si l'on fait abstraction des écoles coraniques présentes partout, seuls Vridi-Canal et Zimbabwe, parmi les huit quartiers étudiés, disposent d'installations conformes aux normes du système scolaire officiel : le premier compte deux écoles, dont une de statut privé ; le deuxième, une école publique. Zoé-Bruno et Blingué accueillent des écoles privées laïques, mais celles-ci opèrent dans la clandestinité. Comme dans de nombreux quartiers de la ville, ces écoles sont installées dans des locaux qui servent parfois à d'autres usages lucratifs, en dehors des heures d'enseignement, ce qui leur vaut le qualificatif "*d'école boutique*".

A Washington, les enfants scolarisés dans le primaire fréquentent les écoles des quartiers voisins, notamment aux "220 logements" (10%), au Camp de gendarmerie d'Agban (13,5%), aux Deux-Plateaux (9%), et à Cocody-Centre (21%). Ces quartiers accueillent également des écoliers issus d'Adjamé Compensation, et de Gobélé. Les enfants de Blingué sont "admis" dans les écoles d'Anono (44,7%), de Cocody (46,8%), 8,5% se rendent quotidiennement à Abobo et

à Yopougon. Ceux de Zoé-Bruno sont "éparpillés" dans les différents quartiers de la commune (80%) ainsi que certaines écoles de Marcory, Treichville et Port-Bouët. Les chefs de ménage de Dépôt III-IV scolarisent leurs enfants à l'école primaire de "la prison civile" (45% des enfants scolarisés), à Andokoi (39,7%), ainsi que dans différentes autres écoles (15,3%) des quartiers de la SICOGI ou de la SOGEFIHA. Au Zimbabwe, si avant 1988, tous les écoliers de 6 à 15 ans fréquentaient à l'extérieur du quartier, depuis cette date, tous sont scolarisés sur place, comme la majorité à Vridi-Canal.

La présence de services permettant d'une part de répondre à divers besoins internes, d'autre part, aux quartiers d'assumer certaines fonctions, pose le problème de la formulation de la question des équipements et des services collectifs sur les aires d'habitat précaire. La question n'est plus de savoir si ces quartiers constituent des marchés de consommateurs, formulant d'une manière ou d'une autre des demandes. Elle ne se pose pas non plus en terme d'existence ou d'absence d'équipements ou de services, même si on ne trouve pas tout, dans ces quartiers. Devant ces évolutions constatées, il s'agit de voir quels types de services ou d'équipements, correspondant à quelles fonctions sont recensés dans cet habitat. Il s'agirait également d'identifier les promoteurs de ces réalisations, et surtout d'apprécier les procédures et les mécanismes observés au niveau de la mise en oeuvre : y a-t-il alignement ou défiance à la réglementation, aux normes techniques d'installation ou au système de contrôle et de gestion des services ? Cette question nous paraît essentielle. Car, le dénuement en question, qui se dégage des enquêtes, exprime souvent un enchevêtrement de considérations diffuses : par exemple, la manière dont l'eau, l'électricité, les écoles ou les "infirmières" sont installées ou gérées. Les réactions des enquêtés sont aussi influencées par l'attitude des pouvoirs publics à l'égard de ces installations ou de leurs promoteurs, ainsi que le résume ces

propos de Zogbo Pierre, locataire à Dépôt III-IV :

Pierre considère *"qu'il n'y a pas d'électricité dans le quartier, parce que ce n'est pas "l'énergie" (la compagnie d'électricité) qui l'a envoyée ; c'est la même chose pour l'eau où on se débrouille avec les revendeurs"*. Ce jugement est celui de Coulibaly, à propos de l'eau à Gobélé *"car ce n'est pas la SODECI qui l'a installée"*. Touré fait la même observation à Blingué : *"pour ce qui concerne les équipements je peux dire qu'il n'y a rien ici ; il n'y a que des équipements clandestins, électricité, eau, infirmerie, cinéma. Nous aimerions avoir une école, l'électricité, l'eau, un centre de santé, un foyer de la femme"*. Dans les autres quartiers, de nombreux locataires et propriétaires partagent ces sentiments.

Qui installent et gèrent l'eau, l'électricité, les "cliniques", ces services et équipements dont la présence divise ainsi les habitants de l'habitat précaire en deux camps ? D'un côté ceux qui semblent se contenter des installations existantes, et de l'autre ceux qui réclament des équipements conformes aux normes d'installation et de gestion ? De quelles stratégies d'acteurs ces réalisations relevées peuvent-elles être l'expression ? De quelles complicités bénéficient ces promoteurs au sein des instances de gestion reconnues, comité de quartier, Municipalités, Etat ? En tout cas la présence continue des collectivités publiques, l'Etat en premier, dans la gestion des services urbains justifie, selon nous, ces interrogations.

III - DES EQUIPEMENTS CONSTRUITS ET GERES PAR L'INITIATIVE PRIVEE POPULAIRE.

Sur l'identité des promoteurs, des équipements et des services recensés, les réponses restent générales et vagues, qu'elles émanent des propriétaires, des locataires, ou des gestionnaires des communes : "les habitants du quartier", "un Mossi", un "Nago", "le chef du comité". Ainsi, plus de la moitié des enquêtés (58,3%) sont incapables de désigner les promoteurs des nombreux équipements et services dont ils bénéficient dans leur quartier. Dans cette masse de non informés, émergent néanmoins des réponses plus affirmatives, voire même plutôt catégoriques. Celles-ci concernent principalement les édifices religieux, singulièrement les mosquées et leurs écoles "coraniques" et "franco-arabes" : la communauté musulmane est indexée et les portraits de quelques chefs religieux dressés, à Zoé-Bruno, à Washington, à Gobélé, à Blingué et Zimbabwe.

Dans l'ensemble, les pouvoirs sont en marge de cette évolution, même si quelques chefs de ménages, souvent proches des sphères des comités locaux, tentent d'attribuer la paternité de certaines réalisations au maire.

Nous allons observer deux temps dans nos réponses, en tenant compte, d'une part, des différences de nature des équipements relevés, d'autre part, de leurs modes de gestion habituelles. Ainsi seront abordés ici les infrastructures et services de base, à savoir l'eau potable, l'électricité, la collecte des ordures ménagères, l'évacuation des eaux et enfin les instances de santé et les installations scolaires. Les autres éléments (les boutiques, les étals, les restaurants, etc.) feront l'objet d'une approche séparée, au chapitre suivant. Notre choix tient à une seule explication. Le libéralisme économique ivoirien a institutionnellement concédé à des organismes para-publics ou privés le monopole de la production et de la distribution de l'eau potable et de l'énergie électrique, ainsi que la gestion du système général de

l'assainissement. La collecte et le recyclage des déchets solides, domaine de compétence de la ville d'Abidjan, fait l'objet de contrat avec des organismes privés, la société SITAF (23) de 1956 à 1991 et depuis 1992 par une nouvelle société. Depuis 1987, le contrôle et la gestion de l'assainissement public, sont transférés à la SODECI, après l'intermède de la SETU qui a duré douze ans. Cette société est monopoliste dans le domaine de l'eau, tandis que la CIE, née de la privatisation de l'ex-EECI, contrôle la distribution de l'énergie électrique. Pour ce qui est de l'éducation et de la santé, l'Etat ivoirien, bien qu'ayant fait le pari d'un service public, admet et soutient l'existence d'un secteur privé, à condition que celui-ci se conforme aux prescriptions et aux orientations officielles. Ce soutien à l'école privée va au-delà des facilités administratives. l'Etat alloue des crédits à de nombreux établissements scolaires privés, sous forme de subventions annuelles, certaines reçoivent des enseignants de la fonction publique. Dès lors, le niveau d'équipement dans l'habitat précaire devient impensable en dehors de toutes implications des institutions politico-administratives ou techniques intéressées.

1 - Les revendeurs d'eau et la SODECI.

- Les propriétaires de "pompes", revendeurs d'eau.

En 1987, à Zimbabwe l'eau potable est distribuée à partir de deux points; Zoé-Bruno en comptait trois, Vridi-Canal cinq, Gobélé trois, Blingué quatre, comme à Dépôt III-IV, Adjamé Compensation six, et Washington quatre. Depuis, certains quartiers ne disposent plus que d'un seul point de distribution. Ces points correspondent à des installations simples : un bec de cygne en tuyau PVC, d'environ 1,80 m de hauteur, localisé en bordure des passages de grande fréquentation (chemin, façade principale d'une boutique, etc.). Le bec est commandé par un robinet

23 SITAF : Société Industrielle des Transports Automobiles Africains.

à tête amovible ou par un robinet protégé par "une boîte" munie d'un système de fermeture à clef. Ce type est très fonctionnel, car la hauteur du bec permet aux usagers de remplir aisément les gros récipients (généralement des bassines de 25 à 30 litres) en les gardant sur la tête. Quelquefois, un deuxième bec situé à moins d'un mètre du sol, double le premier ; il est commandé par un autre robinet en contrebas du premier, et sert à remplir les récipients posés à même le sol, tels que les seaux, les jerricans et les barriques. Ces deux types d'installation peuvent être complétés par des rallonges en plastique (flexibles ou rigides) utilisées comme raccords quand le récipient ne peut être à hauteur directe du bec.

Ces installations, localement appelées "*pompes*" sont le fait "d'entrepreneurs" privés qui les gèrent. Mais la surveillance et le fonctionnement sont toujours confiés à des membres de la famille (conjointe, frère, fils, etc.) de "l'entrepreneur". Qu'ils soient résidents ou non dans les quartiers, ces entrepreneurs appartiennent toujours à la population des propriétaires. Ainsi à Zoé-Bruno, deux revendeurs sur trois sont résidents. André, l'un des revendeurs est fonctionnaire à la Douane, il alimente le quartier depuis 1978. Ousmane et Kaboré, tous deux d'origine Burkinabé, travaillent au port, le premier est commerçant, le second est gardien. A Blingué, les quatre pompes dénombrées appartiennent à deux "entrepreneurs" ; l'un deux, Nikiéma contrôle les pompes de Zimbabwe où il est domicilié. Dans ce quartier, comme à Blingué, ses installations fonctionnent avec l'aide des épouses et des jeunes frères. A Gobélé, les points de distribution sont contrôlés par un habitant d'origine nigériane ; à Washington les installations appartiennent à quatre propriétaires, de trois nationalités différentes, deux Burkinabé, un Ivoirien et un ressortissant nigérian, non-résident. L'eau potable à Dépôt III-IV fut d'abord une initiative d'un propriétaire ivoirien, d'ethnie baoulé. Le point d'eau, installé dans la cour de celui-ci, est géré par l'épouse, le conjoint étant ouvrier salarié dans une entreprise manufacturière sur la zone industrielle. Les deux autres appartiennent à

deux résidents, l'un burkinabé, est gardien sur la zone industrielle, l'autre baoulé, comme Kouamé, est un cheminot à la retraite. A Adjamé Compensation trois résidents burkinabé, nigérien et malien et un "Nago" nigérian, absentéiste, sont à l'origine de "l'arrivée" de l'eau potable. Ici l'un est gardien salarié ; les autres sont des commerçants. Comme dans ces autres quartiers, à Vridi-Canal, l'eau potable est devenue accessible grâce à des "entrepreneurs" résidents, un Burkinabé, un Ivoirien et un Nigérian.

L'activité de revente d'eau longtemps considérée comme une filière contrôlée presque exclusivement par les Nigériens, attirent en fait une population plus hétérogène, autant par l'origine ethno-culturelle que par les statuts socio-professionnels. Burkinabè gardiens ou commerçants rivalisent ainsi avec des commerçants nigériens ainsi que des ouvriers et fonctionnaires ivoiriens. Si cette présence d'intervenants d'origine diversifiée témoigne des évolutions que connaît l'habitat précaire, le statut prêté au nigérian tient à la manière dont ces derniers gèrent leurs installations. En effet contrairement aux autres revendeurs pour lesquels le commerce de l'eau est parfois une activité annexe, le Nigérian en fait son activité principale. Il contrôle ainsi plusieurs "*pompes*" à travers la ville.

- La SODECI, de la tolérance à l'intervention directe.

Mais ces entrepreneurs privés sont progressivement relevés par la SODECI. Dans l'habitat précaire, ce concessionnaire rivalise désormais avec les "entrepreneurs" privés pour la distribution de l'eau potable. D'après Saint-Vil, aux travaux de qui nous nous référerons pour certains éclairages sur la distribution et la revente de l'eau à Abidjan, les premières installations de la SODECI pour la revente de l'eau au détail, date de 1983. Ces installations sont des bornes-fontaines, en acier inoxydable, fabriquées sous brevet de la SODECI par la Société des compteurs

Africains (SOCA), elle-même, filiale du distributeur d'eau ivoirien (24).

Les bornes, ou "pompes" selon l'appellation populaire, n'utilisent d'autre forme d'énergie que celle du consommateur qui, après l'introduction d'une pièce de monnaie doit actionner un levier pour remplir son récipient. La borne-fontaine installée s'élève de 2,45 m au-dessus du sol et comprend deux parties. La partie supérieure est constituée d'un robinet à billes et à trois orifices : le premier pour l'arrivée d'eau du réseau, le second étant relié au réservoir de la borne et le troisième pour la sortie. A l'arrière, un levier communique avec la tige de la bille par l'intermédiaire d'une section concentrique en plastique permettant la réception des pièces et l'effacement du verrou du monnayeur. Cette partie de la borne est protégée par un capot en acier inoxydable fixé sur le support central. La partie inférieure est un socle en ciment; d'un mètre de hauteur, il comporte le logement d'un cylindre récepteur de pièces, les plots de fermeture et un compteur. Cette partie sert à poser le récipient à remplir.

Source : Saint-Vil, 1983.

Ces bornes sont localisées sur des passages publics, le plus souvent à l'emplacement d'un ancien "bec-verseur". Leur surveillance est confiée aux responsables des quartiers bénéficiaires, qui délèguent quelques jeunes dans cette fonction. Ces surveillants perçoivent une rémunération mensuelle de 25 000 F et 10% des recettes provenant de la vente (25). Saint-Vil semble convaincu de l'efficacité de cette surveillance qui, selon lui, "permet d'éviter les incidents classiques qui affectent les distributeurs automatiques et sont dus souvent à l'introduction de pièces défectueuses". En fait cette efficacité procède de la très grande responsabilité dont font preuve les surveillants, en manipulant eux-même la fontaine.

Que les habitants des quartiers non planifiés soient desservis par des revendeurs, cela ne revêt aucune nouveauté dans l'agglomération abidjanaise (Cf. supra). Avant la généralisation des points d'eau précédemment décrits, la vente de l'eau potable au détail était le fait de revendeurs itinérants qui l'assuraient par

24 Saint Vil J. : L'eau chez soi et l'eau au coin de la rue : in Haeringer P. (eds), *Abidjan au coin de la rue*, ORSTOM, 1983.

25 Dans les quartiers d'habitat évolutif, la surveillance de ces bornes-fontaines est confiée aux propriétaires des parcelles où elles sont implantées, avec des conditions de rémunération identiques à celles en vigueur dans l'habitat précaire.

carriole, l'eau provenant des bornes-fontaines publiques. Les revendeurs ambulants, pourvoyeurs en eau non-potable, puisée dans la rivière Gbangbo, le font par camion-citerne (capacité de 1,5 m³) (26). La nouveauté cependant, réside dans deux faits : la bonne qualité de l'eau revendue, puisque celle-ci provient du réseau de la SODECI, et la décision de cette société de se substituer aux revendeurs-détaillants, par l'implantation et la gestion de bornes-fontaines dans des quartiers non reconnus par l'Administration. Cette nouveauté est le résultat d'une évolution des modèles de consommation, à laquelle contribuèrent les campagnes officielles plus ou moins soutenues autour du thème de la modernisation, avec l'eau potable et la ville comme vecteurs. Le message étant entendu, l'eau potable devient un besoin vital ; elle nourrit les revendications populaires, en particulier dans l'habitat précaire. Mais la satisfaction de ces revendications se heurte à la rigidité des dispositions réglementaires en vigueur ; celles-ci interdisant l'accès des ces zones aux organismes officiels qui pourraient être tentés d'y implanter quelques équipements. L'urbanisation et la modernisation ont créé un marché de l'eau potable, aussi rapidement extensible que les aires d'urbanisation non-planifiées s'étendent plus vite. Les revendeurs d'eau s'adaptant au nouveau marché, suivent le consommateur dans l'espace, en se rapprochant des lieux de consommation ou en s'y fixant, pour répondre à la demande d'eau potable. Les nouvelles installations marquant cette adaptation des revendeurs ne purent être réalisées que grâce à un effort de la SODECI pour s'adapter à l'évolution du marché. Car la revente de l'eau potable au détail, bien que non autorisée, n'en demeure pas moins tolérée.

Cette tolérance date des années 1970, et elle ne put être observée que devant l'échec persistant de l'attitude répressive adoptée contre les revendeurs (27). Pour expliquer cette tolérance, Saint-Vil évoque par ailleurs des

26 Yapi-Diahou, 1981 op. cit. Cette rivière est appelée "Banco" par déformation.

27 La répression prenait la forme d'une suspension des abonnements prononcée unilatéralement par le concessionnaire monopoliste.

pressions de la Mairie d'Abidjan, qui craignait une détérioration de la santé des citoyens par l'utilisation d'eau non-potable. C'est en 1972, que la société de distribution de l'eau dut accepter de reconnaître l'existence des revendeurs. Cette tolérance était alors assortie de dispositions extrêmement rigides dont on pouvait redouter le caractère dissuasif. La SODECI obtiendra de l'Etat l'autorisation d'imposer aux revendeurs le paiement d'une caution dont le montant plusieurs fois révisé atteignait 150 000 F CFA, en fin 1980. Ainsi fut établi un code spécial revendeur d'eau. La caution instituée par ce code devait servir alors à financer les impayés accumulés par les revendeurs défaillants ou indécidés. Les investissements initiaux d'une installation ont été estimés en 1987 à 244 389 F CFA ; cette somme se décomposant en une caution de 150 000 F CFA, 85 000 F CFA de frais de branchement et, 9 389 F CFA pour le coût d'abonnement et de police d'assurance. Cela correspondait en fait au niveau d'investissement le plus faible, car le coût de l'investissement initial pouvait être plusieurs fois plus élevé, comme actuellement. La position du compteur par rapport au point de vente reste un élément qui obère les coûts de l'investissement initial. En effet, la SODECI ne pouvant intervenir directement dans les quartiers non lotis, c'est aux revendeurs désireux de s'installer qu'il incombe de négocier l'emplacement des compteurs (qui leur sont dûs), dans un lotissement légal voisin. Après la pose du compteur, les abonnés-revendeurs procèdent aux installations requises pour se raccorder sur le réseau. Et ces installations peuvent être d'autant plus coûteuses que la distance qui sépare le compteur des points de vente est longue, plusieurs kilomètres parfois. L'histoire du point d'eau de Ousmane est un exemple éclairant à ce sujet.

Marchand de poissons au Port de pêche, Ousmane décide de diversifier ses activités par la revente de l'eau au détail. En août 1977, lorsqu'il obtient enfin son abonnement comme revendeur-détaillant, Ousmane a déjà dépensé 500 000 F CFA, les frais d'abonnement non compris. Voici plus d'un an qu'il a

déposé sa demande auprès de la SODECI pour être agréé comme revendeur. La réponse se fait attendre ; il faut des appuis pour suivre le dossier. André, propriétaire non résident et revendeur d'eau dans le même quartier, accepte de rendre service à son futur concurrent. Il promet de faire débloquent la situation dans un délai de 10 à 15 jours avec 250 000 F CFA : Ousmane avance la somme, mais ni le délai, ni la promesse ne seront tenus. Il reprend contact avec André l'intermédiaire, et de nouveau 250 000 F CFA sont demandés ; Ousmane avance la somme, une deuxième fois, sans hésiter, assuré de l'aboutissement proche de ses démarches (28). Lorsque le dossier est débloquent, se pose le problème des documents justificatifs de l'emplacement du compteur, que la SODECI exige de ses abonnés. Or le quartier à desservir n'est pas loti. Ousmane contourne cette difficulté grâce au concours d'un malien, propriétaire de cour. Celui-ci accepte "d'héberger" le compteur sur sa parcelle et de mettre à disposition de l'entrepreneur, "tous les papiers concernant son terrain". Le compteur installé, Ousmane investit dans la construction des canalisations pour acheminer l'eau vers le point de vente. Mais le compteur négocié par André, est de faible puissance, et il faudra le changer pour un plus puissant : pour la 3^{ème} fois, Ousmane va devoir négocier, et la négociation lui coûte 250 000 F CFA de plus ; ce qui élève le montant "des frais fictifs" à 750 000 F CFA, "alors qu'aucune goutte d'eau n'est encore vendue". Quand les installations deviennent fonctionnelles, André change d'attitude, Ousmane devenant son concurrent sur le marché local de l'eau. Il menace de faire exploser les installations de celui qu'il croyait pouvoir dissuader par le coût élevé des démarches. Ousmane, pour "éviter les palabres dans le quartier", suspend ce volet de ses activités commerciales. Mais il n'en reste pas là, "l'affaire arrive devant la Police", après que la victime ait saisi le comité de son quartier et celui de sa communauté d'origine (29). Le douanier est sommé de réparer le préjudice

28 André était de la Douane et cette situation devait justifier la confiance placée en lui par Ousmane.

29 Il s'agissait du comité pour la commune, et son responsable n'était autre que le "Maire délégué", également "secrétaire général" du

commis en remboursant à Ousmane le montant des investissements engagés. Nous sommes à la mi-1978. Ousmane reprend ses installations mais cette fois le compteur est installé dans une cour plus proche, celle d'un Baoulé. Il devient ainsi fournisseur de son quartier en eau potable, à côté de son ex-allié. Au total, il n'aura pas fallu moins de 1 750 000 F CFA à Ousmane pour s'imposer sur le marché de l'eau dans son quartier. En 1983, Ousmane ne fait "pas de palabres" à Kaboré, son "petit frère", quand celui-ci s'installe à son tour.

Mais en 1989, dans une campagne contre les revendeurs, la SODECI supprime le compteur de Ousmane et met ainsi fin à sa qualité de revendeur. Désormais c'est ce concessionnaire qui fournit l'eau à l'aide de deux bornes-fontaines. Mais Ousmane n'achètera pas l'eau en détail, comme le font près de 98% des enquêtés dans son quartier. Car en mai 1990 il souscrit à un abonnement pour les besoins de sa cour, profitant des installations techniques la SODECI désormais officiellement présente dans le quartier. Cette fois, Ousmane n'aura pas eu besoin de justifier par quelque "papier", son titre de résident dans ce quartier, non loti et toujours précaire : *"les tuyaux de la SODECI passent devant ma maison, donc la SODECI n'a pas pu me refuser l'eau"*. Il n'aura payé que les frais d'abonnement, qui s'élevaient à 18 666 F CFA. Dans le quartier d'Ousmane, 20 personnes sont ainsi régulièrement abonnées auprès de la SODECI ; Washington en compte une douzaine, Gobélé et Vridi Canal 5 chacun (30).

L'histoire d'Ousmane est celle de nombreux autres entrepreneurs qui, parce qu'opérant dans les zones d'habitat précaire, sont légitimement acquis à l'idée que sans "relations dans les bureaux", aucun dossier ne peut aboutir. Cet exemple, donne à la fois une idée des facteurs qui alourdissent les coûts des investissements initiaux, et de leur importance. Les charges dues à ces

facteurs externes peuvent être d'autant plus lourdes, que le quartier à desservir est éloigné des lotissements officiels, ou que l'entrepreneur doit négocier avec des propriétaires fonciers justifiant d'un titre foncier légal, ou encore qu'il doit corrompre les agents des services compétents, rémunérer les intermédiaires, etc. Mais dans d'autres cas, par exemple lorsqu'il s'agit d'une ancienne zone d'intervention de la SODECI, nombre de ces charges peuvent disparaître, sinon être considérablement contractées. Ainsi à Dépôt III-IV, en pleine zone industrielle du Banco-nord, Youbouet et Kouamé, deux des revendeurs d'eau, n'ont eu aucune peine à obtenir leur abonnement, ni l'emplacement des compteurs ; "la SODECI avait décidé elle-même de les placer au bord de la route". Il aura fallu qu'Youbouet s'acquitte juste de la caution exigée, des frais de branchement et d'une police d'assurance, soit 80 000 F CFA en 1976. Kouamé, dont la cour est située à l'intérieur du quartier, aura une addition légèrement plus élevée, du fait des canalisations à construire pour raccorder "la pompe" au compteur : "174 389 F CFA, plus à peu près 17 000 F CFA pour l'acquisition et les frais d'installation des tuyaux, soit environ 200 000 F CFA en 1984".

En fait, la détermination des revendeurs laisse supposer le caractère lucratif de ce commerce. Elle révèle aussi l'étonnante capacité d'adaptation de ces opérateurs économiques à l'évolution des formes d'occupation de l'espace urbain, sans négliger le contenu social des quartiers qui se forment.

Les revendeurs détaillants, contrairement aux structures conventionnelles, suivent les populations dans leur mouvement, à la conquête des marchés délaissés par la SODECI. Mais dans l'habitat précaire, ces revendeurs ne purent s'installer qu'avec l'accord des responsables des quartiers, qui leur concédèrent les "*places*" pour l'implantation des "pompes". Olegun, l'un des revendeurs résident de Gobélé explique que tout commerçant dans cette activité doit rechercher non seulement cet accord, mais il doit être en bon terme avec ces autorités, surtout quand

ce dernier n'habite pas le quartier. Cet interlocuteur se réfère à ses déboires avec certains de ses clients, qui faillirent compromettre le déroulement de son activité. Par le passé en effet, Olegun avait approvisionné quelques habitants à crédits. Mais certains refusèrent de payer leur créances, accusant le fournisseur Olegun d'avoir surfacturé leur consommation. Devant la pression du commerçant, l'un des protagonistes mit à sac les installations. Olegun qui a traduit son client devant la police, n'obtient réparation qu'après le témoignage du chef de quartier, certifiant d'une part que ce dernier était la victime, d'autre part qu'il pratiquait un système de fourniture de l'eau à crédit.

Ainsi grâce à la complicité des revendeurs et des comités les concentrations non planifiées, même précaires offrent de l'eau potable à leurs habitants. Mais le fait que l'accès à l'eau potable soit étendu à de nombreux quartiers, dénotent un revirement de la part des organismes concessionnaires, sans oublier les pouvoirs publics.

- Un revirement dû aux changements

Demeurée longtemps figée dans son attitude d'opposition et de répression de la revente d'eau potable et d'exclusion de l'habitat précaire, la SODECI a attendu les années quatre vingt pour se convaincre de l'appartenance de ces quartiers au système urbain, et de s'adapter enfin aux besoins vitaux en eau potable.

Ces quartiers constituent un marché non négligeable, au plan économique pour la SODECI, mais également pour les revendeurs, et au plan politique un enjeu important pour les pouvoirs publics, à savoir les municipalités et l'Etat. Ceux-ci ont besoin de la légitimité populaire pour asseoir leur pouvoir et renforcer leur position politique et économique. Cette quête de légitimité et d'une assise populaire reste encore plus vraie pour les nouvelles équipes municipales en place. De même que l'ancienne municipalité d'Abidjan, qui pour des raisons sanitaires négociait avec le distributeur d'eau, les jeunes municipalités issues du

suffrage des urnes, accentuent aujourd'hui la pression sur la SODECI pour qu'elle intervienne dans les quartiers non desservis, dans leurs communes respectives. Elles montrent ainsi une grande sensibilité aux revendications qui émanent des quartiers exclus jusque-là. Aussi bien l'attitude des populations que celles des élus locaux qui s'en font l'écho auprès des organismes concernés, sont le résultat de plusieurs évolutions. D'abord, la crise économique qui persiste depuis plus d'une décennie fait douter à tous, de la capacité de l'Etat à poursuivre sa politique d'exclusion systématique, au nom du droit et de la réglementation urbanistique. Ensuite, la décentralisation et le mode de désignation des prétendants aux pouvoirs a fait prendre conscience aux acteurs politiques de leur vulnérabilité et de leur dépendance à l'égard des masses, où qu'elles se trouvent. La SODECI toujours en guerre contre les revendeurs ne peut pas refuser d'intervenir. Et elle va devoir évincer les revendeurs détaillants qu'elle n'avait jamais réussi à éliminer complètement, coincée entre les règlements administratifs et les injonctions politiques. Assurée désormais de l'appui des collectivités locales, elle va devoir étendre ses prestations à ce segment du marché, que constitue l'habitat précaire. La fin des revendeurs d'eau n'est pas proche cependant. De nombreux quartiers planifiés ou non, demeurent toujours desservis par cette catégorie de commerçants. Pour l'instant, les dispositions réglementaires interdisant leur accès à la SODECI demeurent, le fameux code des revendeurs aussi. La ville semble désormais plus ouverte sur le compromis ; c'est le craquement des normes rigides, comme ils sont survenus dans les bidonvilles à Sao Paulo, ou à Mexico sous l'effet conjugué de la pression des résidents et de la crise économique. L'entorse aux normes peut être vérifiée dans deux autres domaines, ceux de l'électricité et de l'école.

2 - Electricité : des distributeurs "insaisissables"

L'analyse des modes d'éclairage a montré l'utilisation de l'énergie électrique dans tous les quartiers étudiés, en dépit des restrictions opposées par la réglementation officielle. La présence de l'électricité n'est pas due à la CIE, concessionnaire exclusif de la distribution de l'énergie électrique en Côte-d'Ivoire. Comme pour l'eau jusqu'à la fin des années 1980, l'acheminement de l'électricité dans les quartiers reste une activité entièrement sous contrôle d'entrepreneurs privés. Ceux-ci sont plus souvent résidents dans les quartiers qu'ils approvisionnent. Le processus d'installation est identique à celui décrit à propos de l'eau potable. L'entrepreneur souscrit un abonnement régulier auprès de la CIE, avec les différents justificatifs requis pour la localisation des compteurs. L'emplacement choisi peut être une parcelle non bâtie, une cour, un simple cabanon, un kiosque, à condition que celui-ci soit situé dans un lotissement contrôlé et/ou autorisé par l'Administration, en zone d'habitation ou d'activité. Ainsi l'alimentation des quartiers d'habitat précaire se fait toujours à partir de compteurs localisés à l'extérieur, dans les lotissements voisins. Ceci explique les toiles d'araignées perceptibles dans le ciel de ces quartiers, et qui sont le résultat d'installations anarchiques, laissées à l'initiative des consommateurs. Une autre catégorie de fournisseurs d'électricité (surtout représentée dans les quartiers Zimbabwe et Washington) est constituée par les propriétaires gestionnaires de groupes électrogènes. Deux autres catégories de fournisseurs mal connues, mais tout aussi nombreux sont les fournisseurs clandestins, et, dans les quartiers riverains des zones industrielles ou des établissements publics, certains employeurs. Ceux-ci autorisent quelquefois leurs employés logés à proximité des usines (ou des écoles) à se raccorder au compteur de l'établissement. Il n'est pas rare que ces employés se muent à leur tour en distributeurs auprès de leurs voisins de cours, ces services étant assortis de contreparties financières directes ou indirectes.

Les abonnés clandestins, contre lesquels la CIE affiche une sévérité extrême, piratent le réseau officiel de cette entreprise (31).

Mais les concessionnaires monopolistes, à savoir la CIE et la SODECI, qui n'ignorent pas l'existence de cette exploitation frauduleuse de leurs installations semblent s'en accommoder. Tous les enquêtés desservis en électricité, déclarent que leurs installations n'ont jamais été contrôlées par la CIE, au point que certains habitants s'interrogent pour savoir si "*l'énergie*" (entendez la CIE) *a peur de venir dans les quartiers*". Cette peur que la SODECI quant à elle, a décidé de vaincre. Alors que cette société est constamment sollicitée par les mairies, celles-ci se gardent de revendiquer ouvertement auprès de la CIE, la desserte de l'habitat précaire en électricité. Les élus enregistrent cependant des doléances dans ce domaine, de la part des comités de quartiers. Certains conditionnent les installations électriques à la restructuration des quartiers, faisant ainsi leur, les exigences officielles en la matière. Ces propos d'un conseiller municipal de Cocody illustre les raisons des réticences de nombreux élus pour faire procéder à l'électrification des quartiers d'habitat précaire dans leurs communes :

"Le problème de l'électricité est trop délicat, du fait que les constructions sont en bois. Or si un incendie se déclenche dans ces quartiers qui sont surpeuplés, ou les gens s'entassent à plusieurs dans une même pièce, les dégâts vont être considérables. Il y aura trop de morts (...). Et si vous prenez un quartier comme Blingué ou Washington qui touchent l'université, le lycée technique et les immeubles où habitent les enseignants, les conséquences vont être lourdes, si le feu s'étend à tous ces coins. Nous préférons donc tout faire pour que les gens qui habitent ces campements insalubres aient des lotissements, et à partir de là nous pouvons négocier avec l'ECCI..."(³¹). Cette attitude diffère dans de nombreux autres domaines, tel celui des installations scolaires.

31 Ces deux dernières catégories se rencontrent également dans le domaine de l'eau potable.

3 - Ecoles : négociants et comités au service des enfants

Les équipements scolaires sont, de tous ceux que nous avons abordé jusqu'ici, ceux où la communauté de quartier s'engage le plus souvent dans la maîtrise d'ouvrage. Il est vrai que rien ne leur échappe, concernant les autres domaines. Les établissements scolaires évoqués, ou ce qui en fait office, sont le fait de trois types d'intervenants. D'abord les communautés musulmanes fortement représentées dans tous les quartiers (Cf. supra). Elles sont à l'origine des écoles coraniques et franco-arabes. Les investissements sont financés par des cotisations prélevées auprès des fidèles, qui participent par ailleurs à la gestion des dites écoles. Viennent ensuite, pour les établissements scolaires non confessionnels, soit des investisseurs privés qui, comme les revendeurs d'eau, créent et gèrent leurs écoles, soit des "comités de quartier" mobilisant leurs adhérents, c'est-à-dire la population du quartier considéré. Ces écoles laïques dispensent un enseignement conforme aux programmes et instructions officiels du système éducatif national. Elles obtiennent le statut d'école privée ou publique, selon la nature des promoteurs ou les conditions administratives préalablement observées par les fondateurs. Les écoles ainsi gérées sont considérées comme clandestines lorsque les fondateurs n'ont pas observé les procédures d'autorisations administratives préalables en vigueur. Les fondateurs de ces écoles "hors la loi" sont alors sommés de les fermer. En 1989, le quartier Zoé-Bruno était à sa troisième ouverture-fermeture d'école ; les écoles y étant clandestines, contrairement à celles de Vridi-Canal ou Zimbabwe.

- Zoé-Bruno : deux écoles pour "sauver" les enfants

En 1987-1988, à l'initiative de deux jeunes migrants, déscolarisés du secondaire, deux écoles ouvrent leur porte simultanément. L'une est dénommée "Ecole Henri Konan Bédié", du nom du président de l'Assemblée

ationale ; l'autre, "Ecole Elite". Les fondateurs de ces écoles y enseignent eux-mêmes. Les installations sont deux baraques (20 m² et 25 m²) louées à 5 000 F CFA et 8 000 F CFA. La scolarité est payante, mais les montants des cotisations mensuelles varient de 1 500 F CFA à "l'Ecole H.K.B" et à 2 000 F CFA dans la deuxième, à "Ecole Elite". A ces mensualités s'ajoutent 3 000 F CFA de frais d'inscription. Ce qui porte les seuls frais d'écolage à 16 500 F CFA ou à 21 000 F CFA annuel par enfant, d'une école à l'autre. En 1988 les deux établissements accueillent un effectif global de 71 écoliers âgés de 6 à 9 ans, tous issus du quartier. En 1989, date de leur fermeture, cet effectif passe à 78 écoliers.

Selon les "fondateurs", ces écoliers sont "des enfants refoulés par les écoles publiques de la commune (par manque de place) ou ceux issus de familles sans grands moyens". A la rentrée d'octobre 1987, ce refoulement des enfants inspira aux fondateurs l'idée de créer des écoles. Pour l'Ivoirien Kabéna, fondateur de "l'Ecole H.K.B.", il s'agit de *"venir en aide aux jeunes frères qui sont dans le quartier"*. Le Béninois Adotévi, fondateur de "Elite", assure lui, vouloir *"sauver les enfants très nombreux dans le quartier, qui ne trouvent pas de places dans les autres écoles et passent la journée à se promener au bord de la lagune, à jouer dans la saleté, les ordures..."*

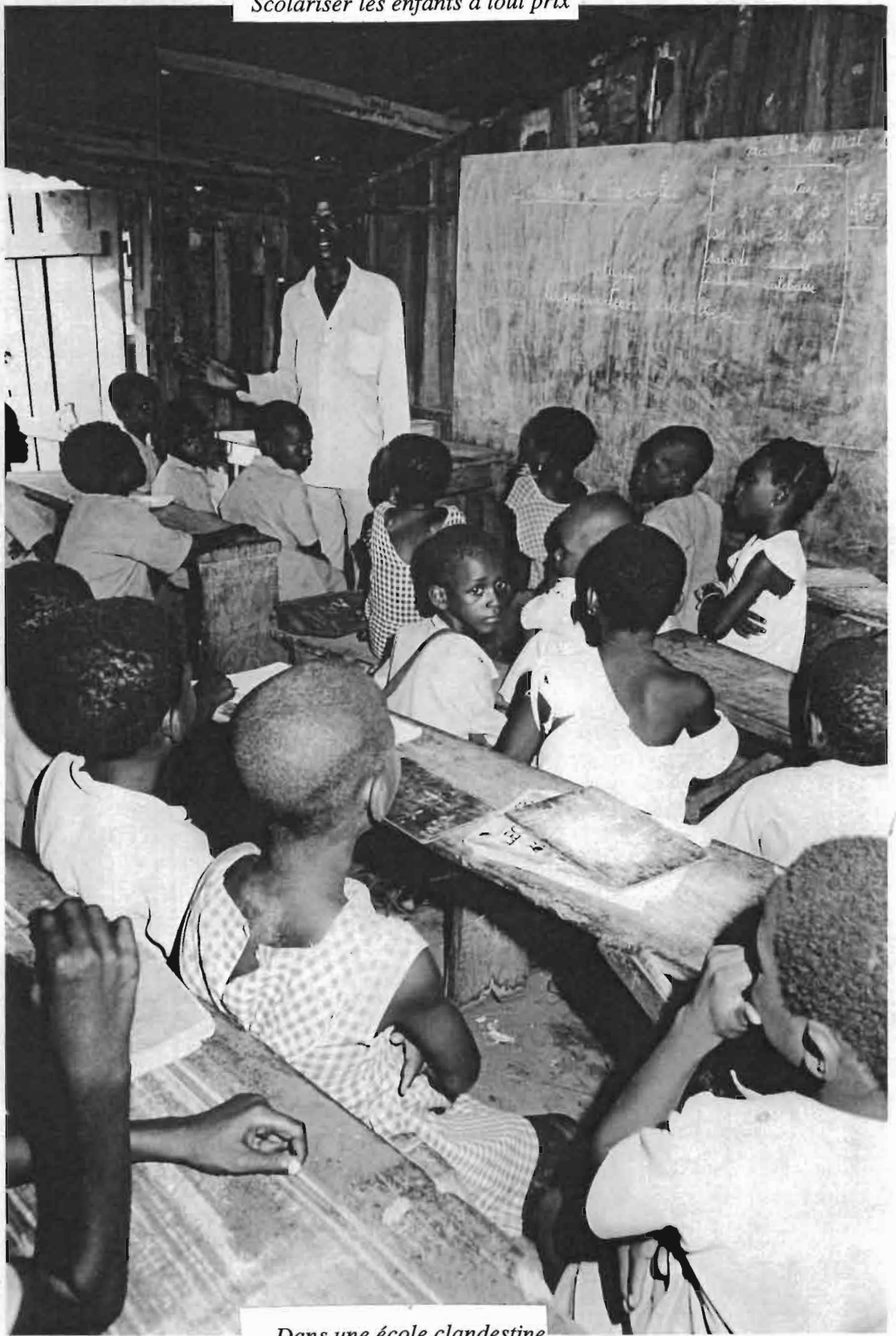
Mais les écoles ne purent être ouvertes et fonctionner qu'avec l'accord et le soutien des autorités du quartier. Il faut signaler que depuis plusieurs années déjà, chaque rentrée scolaire est une occasion pour les comités de réitérer leurs revendications d'équipements scolaires auprès des municipalités, mais en vain. Aussi les autorités, "chef de comité" et président des jeunes encouragent-ils Kobéna et Adotévi, lorsque ceux-ci exposent leur projet d'école. Sur les conseils et suggestions des "Vieux", Kobéna fixe le montant des frais de scolarité à 1 500 F CFA, espérant s'assurer ainsi une clientèle nombreuse et limiter les risques d'impayés. Le fondateur

de "l'Ecole Elite" bénéficie pour sa part d'un appui financier du président des jeunes. Cet argent permettra d'acquérir une partie des bancs, quelques fournitures, et de faire face aux exigences de la rentrée. Les projets se concrétisent; 36 enfants sont inscrits en CP₁ à "l'Ecole H.K.B." et 35 dans l'autre, dont 5 en CP₂. Les fondateurs déclarent se conformer aux règlements et instructions définies par le ministère de l'Education nationale : utilisation des manuels et programmes officiels, tenues de travail, emploi du temps, horaires de travail, vacances, etc. Mais ni l'inspection de l'enseignement primaire, ni la municipalité ne furent consultées préalablement à l'ouverture des classes. Les fondateurs ouvrirent leurs écoles dans l'irrégularité et les condamnèrent ainsi au statut "d'école clandestine". Certes, l'existence des établissements est connue des Instances décentralisées, au dire des fondateurs. "L'Ecole Henri Konan Bédié" accueillera une délégation de conseillers pédagogiques, dans le cadre d'une opération de "recensement des écoles privées non-officielles". Dans le quartier et pour les fondateurs en particulier, cette visite de "l'Ecole H.K.B." fut perçue comme une mission d'évaluation des besoins en équipements scolaires. L'on y voit l'amorce d'un processus qui aboutirait à l'implantation d'une "grande école" dans le quartier. L'espoir des fondateurs est déçu en 1989, le ministère de l'Enseignement primaire (qui a mis deux ans pour réagir) ayant ordonné la fermeture des ces deux établissements, au motif qu'ils sont illégaux. Mais depuis 1990, la perspective de la construction d'une école officielle reste ouverte, le comité ayant engagé la régularisation du quartier avec l'autorisation de l'Etat et le soutien de la municipalité (Cf. infra).

- L'école privée de Vridi-Canal.

L'école primaire privée de Vridi-Canal date de 1986. Son fondateur, contrairement aux précédents, contrôle et gère plusieurs écoles primaires et collèges dans de nombreux quartiers, depuis la première décennie de l'Indépendance.

Scolariser les enfants à tout prix



... Dans une école clandestine



... Dans une école régulière.

Il a donc une parfaite maîtrise de la réglementation qui régit le secteur : procédure d'ouverture d'école, réseau de recrutement d'enseignants, etc. Il se conforme à ces dispositions et obtient de l'administration de l'Education nationale toutes les autorisations requises, sans négliger les subventions publiques. Dans le quartier même, (après avoir obtenu l'accord de la municipalité) la caution des chefs de comités du parti et des groupements ethniques fédérés est recherchée, et les autorités locales se démènent pour trouver un emplacement. Située au centre du quartier, elle est en retrait par rapport à la route principale qui relie Port-Bouët à la zone industrielle de Vridi et au Port. L'accueil favorable réservé à cette initiative privée, commerciale, peut être expliqué par les difficultés qu'éprouvent les parents à inscrire leurs enfants dans l'Ecole publique voisine, dont les effectifs dépassent de deux à trois fois la capacité d'accueil : des classes surchargées, de 70 à 80 élèves au lieu de 30 à 35 prévus. Datant des années 1970, cette école est le prolongement des logements construits par l'ex-EECI pour héberger ses agents affectés à la centrale thermique de la zone industrielle. Officiellement les parents doivent justifier leur appartenance à cet organisme pour obtenir l'admission de leurs enfants dans cette école. Mais dans les faits, le cercle de recrutement des écoliers est plus étendu que le cadre organique de la société en question, puisque l'école est fréquentée par des élèves issus d'autres quartiers que la "cité EECI"; ce débordement ne profite que très faiblement aux enfants de Vridi-Canal. Il en résulte une aggravation des difficultés que rencontrent les habitants de ce quartier démunis pour "trouver des places à leurs enfants en âge de fréquenter l'école". Pour les parents non salariés de l'EECI, inscrire ses enfants procède d'un véritable jeu de quitte ou double, dans lequel ne réussiront à caser les leurs que les parents qui auront parié le taux le plus fort. Nul doute qu'avant l'installation de l'école privée, la scolarisation des enfants fut un cauchemar pour les parents : frais d'écologie et charge de scolarité grevés des sommes dues pour le repas

de midi, quand les enfants ne peuvent retourner chez eux le midi (32). Les frais de scolarité varient de 30 000 à 40 000 F CFA par an, du cours préparatoire au cours moyen. Oumar qui y a scolarisé deux de ses plus jeunes enfants aurait préféré des tarifs encore plus bas, pour tenir compte de la situation des parents d'élèves, qu'il qualifie de pauvres. Mais le fait que "les enfants ne courent plus derrière le bus, qu'ils soient sur place", constitue un avantage comparatif que Oumar apprécie. Au sein du comité où il siège de temps en temps avec d'autres compatriotes burkinabè, Oumar s'est toujours préoccupé du problème de l'école. Selon lui, il a à plusieurs occasions demandé au chef de voir le maire, pour qu'il fasse quelque chose dans ce domaine. Maintenant son attente est réalisée, malgré les coûts de scolarité qu'il trouve encore élevés pour son quartier.

- Le comité, la municipalité et l'Etat.

En 1985, Zimbabwe se trouvait sans établissement scolaire. En 1986, le comité local lance l'idée de créer une école primaire, en dépit du statut illégal de ce quartier et des réticences de la municipalité et des Services de l'Enseignement primaire. Une assemblée des résidents approuve l'idée du comité et adopte le mode de financement proposé par celui-ci : des cotisations individuelles internes, imposables à tous les habitants ainsi qu'aux propriétaires absenteïstes. Les montants sont fixés à 10 000 F CFA pour les propriétaires résidents, 5 000 F CFA pour les non résidents et 2 500 F CFA pour les locataires. La municipalité change d'attitude, face à la détermination du comité, et elle appuie le projet. Dans un premier temps, elle assiste les dirigeants dans leurs démarches administratives, et dans une deuxième phase participe activement à la réalisation, financièrement et techniquement. Le futur établissement aura le statut d'école publique, ce qui oblige l'Etat à prendre en charge le fonctionnement de celle-ci, notamment en y affectant des enseignants.

32 Bonnassieux, 1987 op. cit.

Octobre 1987, une première tranche de trois classes est achevée, mais l'établissement ne recrute pas : l'affectation des instituteurs est différée car les logements prévus sont toujours en chantier. En 1988 l'école ouvre ses portes, en même temps que sont lancés les travaux de la deuxième tranche comprenant un bâtiment de trois classes, trois autres de logement. Cette deuxième tranche mobilise ouvertement la municipalité et la très puissante DCGTX, qui la co-financent avec le comité local. La municipalité assure en outre l'encadrement des ouvriers sur le chantier, et la DCGTX le contrôle technique des travaux de gros oeuvre (33).

Les organisations communautaires locales constituent le 3^{ème} type d'intervenants, à l'origine des installations scolaires. Mais l'Etat, ne demeure pas moins un quatrième acteur. Ses interventions sont constamment sollicitées, tout au long du processus de l'installation des écoles : en amont par la prescription des règlements administratifs imposés aux fondateurs; et en aval il participe, à des degrés divers, à la gestion des établissements (affectation d'enseignement, contrôle des enseignements, subventions, etc).

L'équipement scolaire apparaît en définitive comme l'un des principaux moyens à l'usage des quartiers d'habitat précaire pour s'ouvrir sur l'extérieur et entrer en communication avec le reste de la ville. Soit les habitants scolarisent leurs enfants d'âge scolaire à l'extérieur, soit ils accueillent à leur tour d'autres enfants issus de quartiers non équipés ou mal desservis. Facteur d'ouverture, l'école a un autre rôle, celui de la mobilisation des acteurs sociaux ; mobilisation des populations résidentes, à l'exemple du quartier Zimbabwe, attrait d'investisseurs privés, à l'exemple de Vridi-Canal, de Zoé-Bruno, Dépôt III-IV et Blingué. L'école est habilement exploitée par ces populations qui piègent l'Etat et le contraignent à contrevenir à sa légalité trop rigide, et à légitimer leur quartier : l'expression de cette

33 Le comité finance sa contre-partie grâce à des frais d'école prélevés sur les enfants venus d'ailleurs, soit 10000 F par écolier non issu du quartier.

légitimation étant la prise en charge de la gestion des écoles dans certains cas. Dans aucun quartier, aucun autre équipement ne put inspirer et mobiliser autant les comités locaux de décision ou de gestion.

4 - Les instances de santé : une majorité d'entrepreneurs issus des rangs du corps médical

- Les promoteurs des infirmeries

Dans le domaine de la santé, les installations sont représentées par des "infirmeries" privées, plus connues sous le nom de "cliniques". Les propriétaires-gérants de ces installations relèvent du corps médical et para médical pour la plupart. Ils sont infirmiers, sages femmes, parfois aides soignants ; mais on trouve parmi eux des investisseurs étrangers au milieu médical. La "clinique" est ainsi un investissement de rapport, au même titre que les écoles privées. Mais cette dernière n'est pas l'unique source de revenus des propriétaires-gérants. En effet, en dehors de trois propriétaires gérants retraités de la santé, comme Seydou à Vridi-Canal, les patrons sont dans une large majorité des agents en service dans les formations sanitaires officielles abidjanaises ou des villes de l'intérieur, à l'instar de Mme Bouréïma, la patronne de l'infirmerie du quartier Blingué. Nombre de ces entrepreneurs opèrent sous une fausse identité, sauf le cas des agents retraités de la santé. Si de par leur situation professionnelle la majorité des "patrons" des "cliniques" sont au fait des procédures conduisant à de telles réalisations, force est de constater que sur une dizaine de centres visités, deux propriétaires seulement n'ont éprouvé aucune gêne à expliquer leurs démarches administratives, au terme desquelles il ont pu être agréés par les services du ministère de la Santé. La discrétion volontairement entretenue par la plupart de ces entrepreneurs, sur les conditions de mise en oeuvre de



Les infirmeries privées au secours des populations défavorisées

leur projet, procéderait-elle d'une infraction à la réglementation de leur part, comme le relève souvent la presse gouvernementale "dans ses grandes enquêtes". Une telle infraction confère aux établissements concernés un statut d'illégalité, ce qui les conduit à opérer dans la clandestinité.

- Le fonctionnement des infirmeries

Les propriétaires assurent partiellement ou entièrement les prestations selon qu'ils sont à la retraite ou selon leurs horaires de travail, pour ceux qui sont en service à Abidjan. Dans tous les cas, celui-ci fait appel à des personnels soignants. Mais les profils de ces personnels et leur niveau de qualification sont souvent à l'origine des déboires et des sanctions qui frappent certaines "cliniques". Des articles de la presse officielle, relayés par des travaux d'enquête dans certains des quartiers étudiés ici, montrent que le personnel est sous qualifié dans de nombreuses installations (34).

L'infirmerie de Washington fonctionne avec deux filles de salle, travaillant en alternance un jour sur deux chacune, et le propriétaire. Elles n'ont reçu aucune formation médicale avant d'être "embauchées". Depuis qu'il les a engagées, le propriétaire gérant, un infirmier d'Etat, déclare avoir "essayé de les former. Maintenant toutes deux savent faire des piqûres, soigner les plaies, aider les blessés". En poste au CHU de Cocody, il consulte les jours ouvrables de 18h à 19h 30, les samedi de 13h à 18h et les jours non ouvrables de 8h 30 à 19h 30.

A Zoé-Bruno, deux personnes assurent le fonctionnement de l'infirmerie, sans l'aide de la propriétaire, une infirmière en poste à l'intérieur. L'une d'entre elles déclare avoir appris son métier "d'infirmier" sur le tas ; l'autre fait remonter sa formation aux années passées dans les forces armées burkinabé, où il aurait exercé ce métier d'infirmier pendant huit ans.

34 Voir : "Les Ivoiriens et leur santé", par Kébé Yacouba et de Sidibé Ladjé, *Fraternité Matin*, 7 Juillet 1980, pp. 12-13.

Le personnel de l'infirmierie d'Adjamé Compensation se compose d'un infirmier d'Etat, fonctionnaire à la retraite, et d'un aide soignant. Tous les deux sont salariés. Le propriétaire de l'infirmierie est un ancien étudiant de l'école de Pharmacie, qui a dû abandonner ses études après plusieurs échecs. Thierry, le jeune propriétaire de "clinique" est délégué médical et possède quatre autres installations, tous dans les quartiers irréguliers. Il affirme être en règle avec la loi, se référant à son appartenance au monde médical, qu'il déclare bien connaître.

Ces instances de santé s'adressent aux populations des quartiers considérés, mais pas exclusivement. Les gens s'en réfèrent pour des consultations médicales *"devant n'importe quelle maladie, et "l'infirmier donne une ordonnance pour les médicaments à acheter"*. Mais d'après Soro qui est soignant dans l'une des infirmeries de Vridi-Canal, les gens s'adressent plus fréquemment à ces formations pour le contrôle de la tension artérielle et la pratique des soins post consultations médicales : injections intraveineuses, intramusculaires et sous-cutanées, pansements, etc. Ces déclarations peuvent être confortées par les résultats d'une enquête effectuée pour le compte de l'UNICEF. De cette enquête il ressort que les infirmeries ne sont visitées par les mères, que dans une deuxième phase du processus de soin de santé, pour faire prescrire les soins à leurs enfants, après consultation d'une Instance formelle, PMI ou dispensaire (35).

Les prestations sont payantes, mais ces infirmeries ont l'avantage de la proximité. De plus, les tarifs pratiqués bien que variables selon les prestations ou les quartiers, restent inférieurs à ceux recommandés par les organisations des professions médicales. Par exemple une injection est facturée à 300 F CFA ou 400 F CFA au lieu de 500 F CFA ou 2 000 F CFA ailleurs dans les

35 Lorsque les parents réussissent à se procurer les médicaments prescrits. Car souvent, le décalage entre l'établissement de l'ordonnance et l'acquisition des médicaments peut être de plusieurs jours et parfois, deux à trois semaine ou plus. Voir sur ce point, Guillaume A., 1988; Yapi-Diahou A., 1988.

cliniques privées. La consultation suivie de soins mineurs coûte 800 F CFA à 1 000 F CFA au lieu de 2 500 F CFA. Les formations allient ainsi aux avantages de la proximité géographique, celui des tarifs sociaux, d'où leur influence remarquable sur les populations des quartiers qui les accueillent. Mais ces tarifs ne se justifient que parce que les structures considérées fonctionnent en marge des dispositions officielles, réglementant l'ouverture et le fonctionnement des formations sanitaires privées. Sur neuf "cliniques" visitées, en 1988 et en 1989, deux seulement étaient autorisées par le ministère de la Santé.

A l'opposé des installations scolaires, dont les promoteurs recherchent tous sans exception la caution des comités locaux, quatre infirmeries sur les neuf considérées avaient été ouvertes, sans consultation préalable de ces organes. Ainsi, clandestines vis à vis de l'Administration de la Santé, ces formations le sont également à l'échelon des quartiers, à l'égard des instances de contrôle et de gestion locale. Dans les conditions de fonctionnement ci-dessus présentées, notamment le manque de qualification du personnel, le manque de contrôle, la précarité des locaux et de l'environnement, ces instances de santé constituent parfois de graves dangers, sur le plan médical, pour les populations qui les fréquentent. Il arrive parfois aux services de santé publique de procéder à la fermeture de certaines de ces formations, au nom de la protection de la population. Mais comme dans le domaine scolaire, la prolifération de ces "cliniques" pour lesquelles l'habitat précaire reste un terrain de prédilection, ne se justifie que par les défaillances des formations officielles. Dans celle-ci, aux tensions provoquées par le manque de médicaments, s'ajoute le mépris de certains personnels du corps médical à l'égard des pauvres. Aussi beaucoup de personnes préfèrent s'adresser à ces formations clandestines, assurés d'être accueillies.

5 - La gestion de l'environnement : des combinaisons variées

- La gestion des eaux usées

Comme à Kinshasa ou à Dakar, la modalité individuelle de traitement des rejets d'eaux usées, des ordures et de neutralisation des eaux pluviales l'emporte partout, dans tous les quartiers, face aux solutions communautaires impliquant des dispositifs communs, à usage collectif. A chaque objet correspond un mode de traitement spécifique, recherché et mis en oeuvre individuellement, à l'échelle de la parcelle, y compris pour le drainage des eaux pluviales.

Les eaux de cuisine, de toilette du corps des enfants ou celles des lavages importants de linge ou de matériel de cuisine sont toujours répandues sur la parcelle; rares sont les cas où elles sont recueillies par un dispositif propre, une fosse en l'occurrence (36). En revanche pour les adultes, l'eau de la toilette du corps est recueillie directement par la fosse du WC, lorsque celui-ci sert également pour la douche. Mais la récupération de ces eaux par la fosse du WC est également possible dans le cas d'abris séparés : le sol de la douche, légèrement incliné, porte une incision cimentée qui canalise l'eau directement vers la fosse. Ce mode de rejet est moins répandu dans les quartiers des zones basses (Zoé-Bruno, Vridi-Canal et Zimbabwe) mal desservis en WC. L'eau de la toilette du corps est généralement canalisée à l'extérieur, grâce à un bout de tuyau planté dans le "mur", au bas du "sol". L'eau ainsi refoulée est soit collectée par un récipient, soit rejetée dans un trou creusé à cet effet ; mais plus généralement elle s'infiltre dans le sol jusqu'à saturation de celui-ci. Ces techniques d'évacuation de l'eau de la toilette du corps sont pratiquées dans tous les quartiers étudiés, indépendamment de la qualité des abris de douche : cabane en

36 Dans les quartiers lotis, ces eaux usées sont directement répandues sur les voies publiques, et lorsque ces derniers sont raccordés au réseau collecteur, ce sont les avaloirs des eaux de ruissellement qui servent de déversoirs aux ménagères.



Modes de gestion des eaux usées



bois, en tôle ou en chaume, enclos d'agglomérés de ciment, abri plus élaboré construit en parpaings et couvert d'un toit, etc. Lorsque le sol n'est pas cimenté comme c'est le cas dans la majorité des concessions visitées, (quelques parpaings servent à poser le seau d'eau, le savon et les pieds), l'eau savonneuse s'infiltre sur place, mais de plus en plus lentement ; car avec le temps, le sable se tasse, devient noir. L'eau stagne et il faut alors ouvrir une saignée pour la conduire à l'extérieur. Dans les quartiers construits sur un sol hydromorphe, Blingué et surtout Zoé-Bruno, ces eaux stagnent, deviennent noirâtres et nauséabondes, dans l'indifférence générale des habitants. Car les terrains ainsi inondés, pas plus que les eaux sales produites n'appartiennent à personne.

- La lutte contre l'érosion et les inondations

Restons dans le domaine de la gestion des effluents. La canalisation des eaux pluviales fait toujours l'objet de dispositions individuelles ; les initiatives communautaires sont peu observées, d'après nos enquêtes. A Blingué, Gobélé et Washington les pentes les plus exposées à la violence des ruissellements ont été progressivement délaissées par les habitants au profit des flancs à pente douce. A Zoé-Bruno, à Blingué où des îlots sont menacés d'inondations, les travaux de remblaiement sont toujours effectués individuellement par les propriétaires. Mais ce remblai est progressif, et son rythme lié à la conjonction de deux facteurs, comme on l'a vu plus haut : les disponibilités financières au moment où se présentent des opportunités d'offres de matériaux adaptés au traitement de l'objet considéré (gravats, terre compacte, latérite). Dans les îlots d'habitation proches de la lagune, la solution du remblai est renforcée par de petites digues creusées par quelques propriétaires volontaires riverains.

Le réflexe communautaire s'émeut quelquefois, lorsqu'il s'agit de préserver de l'érosion ou de l'inondation les réseaux de chemins piétonniers ou les

accès vitaux. Mais cette communauté est le plus souvent réduite aux propriétaires. Sur les chemins les plus exposés au ravinement, la technique consiste à détourner les eaux de ruissellement de leur ligne d'écoulement, à l'aide de sacs de sable disposés en terrasses successives depuis le bas de la pente. A Blingué ce dispositif est complété par des ouvrages collecteurs sommairement aménagés, avec des capacités limitées. L'un, de position transversale, doit tenter de canaliser les torrents dévastateurs qui descendent des zones surélevées pour les conduire dans le deuxième d'où elles seront rejetées dans la lagune. Mais ces ouvrages sans prétention technique et architecturale, n'ont jamais résisté aux torrents ; en 1989 plusieurs dizaines de baraques furent emportées par les eaux, et l'unique chemin d'accès au coeur du quartier fut coupé à la circulation.

Dans ce quartier, comme à Washington, à Zoé-Bruno ou Gobélé, les chefs de comités ont dû imposer des cotisations internes pour acquérir quelques chargements de gravats ou financer l'achat de carburant et la rétribution de la main d'oeuvre. Car pour ces travaux d'assainissement, notamment le remblai des passages publics, il arrive que certains quartiers fassent appel à des machines de Travaux publics, surtout lorsqu'il s'agit d'étaler les matériaux acquis sur les zones à remblayer. Autrefois, de telles solutions n'étaient adoptées que lorsque les quartiers parvenaient à détourner des engins opérant dans leur secteur. Depuis l'avènement de la décentralisation, les responsables de quartiers s'adressent plutôt à leur municipalité. Les comités de Washington, Zoé-Bruno, ne louent plus de machines, ils limitent leur participation aux charges de carburant. Au total, les techniques d'assainissement sont adaptées aux différents objets considérés ; tandis que la nature du gestionnaire, la communauté ou les propriétaires de parcelles individuellement, est déterminée par le statut et/ou la nature des terrains concernés.

- Les ordures ménagères.

Il n'y a pas une telle diversité de combinaisons pour l'enlèvement des ordures ménagères. Ici les techniques d'enfouissement ou d'incinération, pratiquées par les habitants de Kisenso (Knaebel et al, 1986) dans la banlieue kinoise n'ont pas cours. Les ordures sont rejetées hors des parcelles. Chaque ménagère transporte "ses" ordures de sa cour à la "décharge" la plus proche de son domicile. Ces "décharges" ou "dépôts" d'ordures selon les terminologies habituelles sont aussi nombreux que les quartiers comptent de terrains vacants, impropres ou non à la construction. A Vridi-Canal, le front de mer constitue la principale décharge ; à Zimbabwe, les ordures sont jetées en bordure de la lagune ; à Zoé-Bruno, les "dépôts" sont plus diversifiés et "mieux répartis" : au front lagunaire s'ajoute l'emprise de la ligne à haute tension, ainsi que tous les terrains désaffectés du fait des inondations. A Washington, outre l'emprise des installations électriques, on compte autant de décharges qu'il y a de ravins ou de carrières à combler. Les décharges de Gobélé et de Blingué sont identiques à celles de Washington, leur nombre et leur localisation étant commandés par les mouvements de l'érosion. Mais à Blingué les bas-fonds humides sont "d'excellents" dépôts d'ordures. A Adjamé Compensation, les habitants exploitent comme décharges aussi bien les bordures des rues que les ravins dans les parties plus exposées à l'érosion. A l'abri des problèmes d'érosion pluviale ou d'inondation, à Dépôt III-IV, la majorité des ménagères ont choisi les espaces publics, notamment les abords des voies de desserte pour y rejeter les ordures ménagères. Ce mode de gestion des ordures, à savoir leur enlèvement et leur rejet à des endroits "réservés", répond à des préoccupations d'ordre hygiénique incontestables. Lorsque l'on passe en revue les différentes décharges d'ordures ménagères établies et exploitées, leur caractère sauvage, par trop souvent évoqué, se prête à débat, dans le sens où le caractère sauvage dénie toute rationalité dans le choix des aires affectées à cet usage. Certes le mode de traitement des ordures ménagères

adopté est la réplique populaire adaptée par les habitants, à l'exclusion de leur quartier au mode conventionnel, normatif d'enlèvement des objets considérés. Mais le choix des terrains à ériger en décharges d'ordures n'est pas toujours irréfléchi. Il tente de concilier autant que possible des stratégies diverses. Ainsi l'on choisit de réserver aux douchières, aux WC et aux ordures ménagères des terrains non *aedificandis* ; ce qui permet d'affecter les terrains non frappés de servitude à l'habitat. Par ailleurs, lorsque les inondations ou les ravinements sont maîtrisés à force de dépôts d'ordures ménagères (plusieurs exemples rencontrés à Zimbabwe, à Washington et à Zoé-Bruno), ils dégagent des terrains qui sont aussitôt récupérés par de nouveaux candidats à la propriété foncière et/ou immobilière. Dans les autres cas, le fait d'utiliser les voies publiques, comme des collecteurs d'ordures, est pour les habitants une façon de manifester leur besoin d'intégrer le réseau de collecte des ordures ménagères. De la même manière que dans les quartiers desservis par la SITAF, cette pratique témoigne des défaillances de la gestion publique dans ce domaine : les ordures sont enlevées à un rythme irrégulier, inadapté à celui de leur production, ainsi que du remplissage des collecteurs . De plus, le réseau de collecte est étriqué, et ne comprend en général que les quartiers dotés de voie bitumées.

Les quartiers d'habitat précaire ne sont pas des ghettos. Ils laissent l'image d'espaces ouverts à toutes les pratiques sociales et économiques urbaines, avec lesquels il convient de composer. Cette ouverture, convenons-en, est redevable aux habitants, qui témoignent ainsi une grande capacité de mobilisation et d'adaptation à l'évolution politique et institutionnelle du pays. La généralisation des comités de quartiers et des associations fédérées, dans le contexte monopartiste, puis l'orientation vers un certain degré d'autonomie de gestion constituent autant de signes révélateurs des réactions positives à ces évolutions. Si ces organisations dans les conditions de leur émergence ou dans leurs modalités d'actions ne présentent aucun



L'évacuation des déchets, un problème de tous les jours.



Les aires non constructibles sont érigées en décharges d'ordures.



Les décharges, ce sont aussi des des WC "publics."

indice des mouvements de lutte souvent décrits, à propos des bidonvilles d'Amérique latine, leurs objectifs pour les quartiers concernés ne demeurent pas moins identiques. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'amener les pouvoirs publics à reconnaître aux populations considérées leur droit de vivre en ville, leur citoyenneté.

Le citoyen appartient ainsi à divers réseaux de sociabilité dans la ville et dans son quartier. Ces réseaux constituent des repères grâce auxquels il s'identifie dans les milieux considérés, à savoir l'unité urbaine que forme la ville, et le quartier qui en est une composante. Les équipements et les services qu'il fréquente dans son quartier ainsi que les manifestations auxquelles il est associé participent de la création et du renforcement de l'identité locale autant que de sa citoyenneté. Fondés sur leurs intérêts citoyens, ces habitants ont su capter ceux des autorités politiques, en procédant pour cela à l'adaptation de leurs chefferies en comités, selon le modèle organique cher à l'ancien parti unique. Ceci leur assure une large implication dans le jeu social et politique urbain.

La vie de quartier n'est pas réductible à celle des organisations de contrôle et de régulation sociale. La présence du boutiquier, du revendeur d'eau ou de courant, celle de l'infirmier ou du coiffeur, les écoles clandestines ou officielles, constituent des apports marquant une aspiration des quartiers vers une certaine autonomie d'approvisionnement. Dans le même temps ces éléments propulsent les aires de l'habitat précaire à une fonction économique.

UNIVERSITE DE PARIS VIII SAINT-DENIS

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

LES POLITIQUES URBAINES EN COTE D'IVOIRE
ET LEURS IMPACTS SUR L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE
L'EXEMPLE DE L'AGGLOMERATION D'ABIDJAN

Tome II

Thèse
pour le doctorat d'Etat ès lettres et sciences humaines

présentée par

Alphonse YAPI-DIAHOU

et préparée sous la direction
du Professeur Michel COQUERY

1994

TROISIEME PARTIE

**L'ECONOMIE URBAINE ET LE DEVENIR DE L'HABITAT
PRECAIRE**

CHAPITRE VII

L'HABITAT PRECAIRE ET L'ECONOMIE URBAINE : LA QUESTION DES LIENS

L'habitat précaire, d'après ce qui précède, traduit deux réalités sur le plan économique. C'est d'abord, une certaine économie de la construction, la fameuse "économie du logement précaire" des démographes auteurs de l'EPR, avec des fonctions éclatées dans l'espace. Il s'agit ensuite d'un espace économique, à la fois un marché de consommation et une localisation d'activités. Pour s'en tenir à un exemple, les lieux de travail, faut-il rappeler que les huit quartiers jouent également cette fonction pour 32% de résidents, propriétaires et locataires confondus ? Dès lors se posent deux questions : quelles sont la nature et l'importance des activités présentes ? Quels sont les impacts de ces dernières sur les relations entre les milieux considérés et le reste de l'agglomération : relations en terme de flux de marchandises, de personnes, monétaire d'une part, et relations avec les différentes sphères économiques et institutionnelles de la ville, d'autre part ?

La perspective de ce chapitre n'est pas de débattre des théories développées par les "économistes du développement" sur les économies urbaines dans les pays sous-développés. Il s'agit dans une approche géographique, d'apprécier la place et la fonction économique de l'habitat précaire dans le socio-système urbain. Ainsi l'on s'intéressera à la fois aux activités localisées dans les quartiers concernés par cet habitat, et à la préfabrication des panneaux de planches, activités indissociables de la présence de cet habitat. Ces deux groupes d'activités ont fait l'objet de deux enquêtes séparées. Nous présenterons tour à tour l'économie du logement précaire et les activités localisées dans les quartiers.



La fabrication des panneaux en bois, une activité indissociable de l'habitat précaire.



Les quartiers d'habitat précaire accueillent de multiples petites activités : "ici plastification de pièces" ... devant un restaurant.

Au total 871 points d'activités ont été dénombrés dont 845 localisés dans les huit quartiers déjà présentés. Ces opérations visaient à identifier la nature des activités en présence, à mesurer leur poids numérique (localement), à cerner les conditions de leur fonctionnement (personnel, approvisionnement, charges, clientèle), les revenus procurés aux travailleurs concernés.

Nous présenterons tour à tour l'économie du logement précaire et les activités localisées dans les quartiers.

I - UNE ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION PRECAIRE : LA PRODUCTION ET LA DISTRIBUTION DES MATERIAUX.

Les rapports de l'habitat précaire à l'économie urbaine ne sont pas réductibles aux seules activités induites, attirées dans les quartiers considérés, par la proximité des consommateurs. L'habitat précaire a développé son propre artisanat, prompt à fournir les matériaux et les constructions. Mais cet artisanat bien que mal connu, n'est pas déconnecté des autres sphères et filières de l'économie abidjanaise, et plus généralement, ivoirienne.

1 - Genèse d'une activité : la préfabrication des panneaux.

- Une activité mal connue.

En 1990, une enquête sur la production et la distribution des matériaux de construction constate une progression remarquable du nombre de points de fabrication, par rapport aux résultats du dépouillement des patentes municipales (1982). De 150 unités en 1982, ces points sont passés à 220 unités en 1990. Ce

dernier dénombrement révèle par ailleurs, une prédominance des points spécialisés dans la confection de matériaux issus du ciment, notamment le parpaing et autres claustras : 85% des points, contre seulement 15% pour les matériaux légers destinés aux constructions précaires.

Une autre révélation significative de cette enquête a trait à l'apparition relativement récente des installations s'adonnant à cette activité, comme on peut l'observer sur le tableau ci-après : plus de la moitié sont installés depuis moins de 5 ans et si 45% ont plus de 5 ans, 19% seulement ont 10 ans ou plus.

TABLEAU N° 58 : REPARTITION DES INSTALLATIONS SELON LEUR ANCIENNETE ET PAR TYPE DE MATERIAUX (EN POURCENTAGE)

Ancienneté	Panneau en bois	Parpaing	TOTAL
Moins de 5 ans..	38,0	58,0	55,0
5 - 9 ans.....	31,0	25,0	26,0
10 - 14 ans.....	27,0	10,0	13,0
15 ans et plus..	4,0	7,0	6,0
TOTAL.....	100,0	100,0	100,0

Source : Kimou et Yapi-Diahou, 1990.

Les installations relevant de la filière bois, aussi anciennes que celles du parpaing de ciment, se sont multipliées moins brutalement. Ainsi si 62% existent depuis plus de 5 ans, parmi elles 31% fonctionnent depuis plus de dix ans. Sous ce record de durée (5ans et plus) on ne recense que 42% des points de confection de parpaing, dont 17% ont plus de dix ans. (38% des ateliers de préfabrication de panneaux ont moins de 5 ans d'ancienneté), avec 58% des installations datant de moins de 5 ans, les spécialistes des matériaux modernes connaissent un développement beaucoup plus rapide et brutale, par rapport aux ateliers. Ces points se sont ainsi développés à un rythme relativement régulier avec une croissance légèrement marquée au cours des années 1984 à 1989. Ces installations

continues de points spécialisés dans le bois témoignent de la pérennité de l'habitat précaire à Abidjan (1), en même temps qu'elles laissent imaginer le rythme des besoins en matériaux de cette nature.

Le croisement des données de différentes sources, laisse entrevoir un démarrage de la préfabrication des panneaux, à une période de chevauchement, entre la seconde moitié de la décennie soixante (2) et le début des années soixante dix. En 1970 d'après Kouakou N. François, Marcory 3 est construit entièrement avec les sous-produits de l'architecture moderne. Il y découvre par ailleurs, des "charrettes" "pousse-pousse" qui sillonnent du matin au soir les ruelles avec leur cargaison de planches, de caisses vides ou de tôles plus ou moins usées..." (3).

A cette période, les matériaux de l'habitat précaire provenaient essentiellement de la récupération primaire. L'essor de la construction des baraques était donc lié aux opportunités de récupération, qui étaient alors grandes, car profitant d'une conjoncture économique très favorable à l'expansion des activités des principaux pourvoyeurs que constituaient :

1 Les auteurs trouvent une coïncidence de calendrier, entre l'extinction des activités immobilières de l'Etat et la prolifération des points de fabrication de parpaings, survenue plus tardivement. En effet le désengagement de l'Etat consacre le monopole des promoteurs privés, particuliers mais surtout des sociétés, sur la production des logements. Ceux-ci contrôlent désormais seuls le marché de l'immobilier ; et ils sont confrontés à une demande, particulièrement remarquable par son volume et sa diversité. Certaines études relèvent un changement dans l'organisation de la construction, parmi les conséquences de cette situation. Les promoteurs et constructeurs, soucieux de comprimer les coûts de production pratiquent une segmentation des tâches et des fonctions. Ce qui se traduit par un appel fréquent de tâcherons pour la construction, tandis que les artisans producteurs et distributeurs de matériaux deviennent des fournisseurs de plus en plus sollicités. Voir sur ce point Dureau-Dubert 1985 ; et Titécat et al 1988.

2 Voir notamment E. Bernus op. cit. ; SEMA 1963, op. cit. ; Haeringer, 1969 op. cit.

3 Kouakou N'Guessan F. ; Etude d'une famille de bidonvilles à Marcory 3, Mémoire de Maîtrise, IES Université d'Abidjan, 1970 pp. 4-5.

- le port pour le bois de caisse, les cartons et autres métaux de conditionnement de marchandises d'importation,
- l'industrie du bâtiment pour ses agrégats divers (contre-plaqué, vieilles tôles, portes et fenêtres, morceaux de pax-allu) récupérés sur les chantiers,
- l'industrie du bois ou des métaux pour leurs rebuts de bois, de métaux, de plastique, etc.

Dès la décennie soixante-dix l'émergence d'un "artisanat du logement précaire" est signalée par certains travaux. En 1970, Fadeuilhe illustre ses travaux avec "un système de "préfabrication" économique, murs auto-porteurs standardisés". Huit ans après, les artisans de l'Enquête à passages répétés écrivent, à propos de l'habitat sommaire : "la majorité des logements sont en quelque sorte préfabriqués et ont donné naissance à un artisanat du logement précaire. Aux abords des zones d'habitat sommaire on constate l'existence d'une nuée de constructeurs de panneaux en planches neuves et bien jointes ; ils s'achètent à la pièce d'habitation, les tôles sont le plus souvent neuves également". Les baraques deviennent donc plus élaborées, c'est-à-dire moins dépareillées, et moins pauvres.

De la superposition des données disponibles, il se dégage une nette coïncidence entre la chronologie du développement de la préfabrication des panneaux, d'une part, et le lancement des grandes opérations d'urbanisme de la période post-indépendance, d'autre part. Ces opérations, faut-il rappeler, ont entraîné la destruction de nombreux quartiers, d'où l'extraordinaire boom de l'habitat précaire ; les déguerpis étant pressés de trouver un abri ou certains un atelier (Cf infra).

La pression soudaine de la demande, provoquée par les déguerpissements, apparaît comme une explication de cette "révolution" dans le procès de la production des baraques. Les citadins opérant dans le commerce des rebuts divers ont élargi leurs produits à ceux utilisés dans les constructeurs de

baraques. Cette organisation, présente un double avantage, aux dires des partenaires de l'habitat précaire : une garantie d'approvisionnement régulier, et des matériaux d'un certain niveau de qualité. Toutefois le système de la préfabrication de panneaux demeure l'élément novateur et révolutionnaire du procès de production des baraques. En quoi consiste cette activité ? Quelles sont ses contraintes, ses rapports aux artisans et à l'économie urbaine générale ?

- Eléments de caractérisation de la fabrication de panneaux.

Le panneau en bois est un assemblage de planches jointes bout à bout avec des clous. Il est immédiatement utilisable pour la construction. Les planches ne sont traitées ni avant, ni après leur assemblage par l'artisan. Les panneaux sont de forme rectangulaire, carrée, trapézoïdale ou pentagonale (*voir photo*). Ceux qui épousent ces deux dernières formes, servent à supporter les charpentes des toitures. Ils sont hauts de 2m, larges de 2,5m à 3m et longs de 3 à 4 m ; ce qui donne des baraques de surface habitable variant de 7,50 m² à 16 m². L'emplacement de la porte est toujours réservé ; les cadres sont parfois fixés. En revanche, les ouvertures d'aération ne sont prévues que très rarement, d'où l'absence quasi générale de fenêtres dans les habitations construites avec ce matériau. Outre les dimensions, la qualité du bois utilisé constitue un facteur discriminant dans l'appréciation et le choix des panneaux. Ainsi, d'après les fabricants le bois "rouge", (du fait de sa teinture), a la préférence des constructeurs par rapport au bois "blanc", celui-ci étant moins résistant. Tous ces facteurs, nous le verrons plus loin, ont une influence à tous les niveaux, dans le procès de fabrication ainsi que dans le rythme de l'écoulement des panneaux.

Dans ce système, l'unité de mesure adoptée est la "maison" ou "pièce", (l'équivalent de la "porte" chez les propriétaires), et non le panneau (4). Cette unité se compose de quatre panneaux. La pièce de 3 mètres par 3 mètres (9 m²) correspond à la chambre, celle de 3 mètres par 4 mètres au séjour⁴.

La fabrication d'une pièce de 3,2 m x 4 m représente un investissement moyen (en planches et en pointes) de 15 000 F CFA pour l'artisan. Ce coût peut atteindre un maximum de 25 000 F CFA, selon la qualité du bois ("rouge" ou "blanc").

Avec le procédé de la préfabrication, construire une baraque devient une opération simple, qui consiste à assembler les panneaux. D'après Moumouni un fabricant, deux heures suffiraient à certains artisans pour monter une maison. Cet artisan estime à trois ou quatre unités le nombre de maisons pouvant être élevées en une journée. A ce rythme, il faut trois jours pour qu'un logement d'une pièce soit disponible, en comptant le temps de séchage de la chape de ciment, sinon 24 ou 48 heures (5).

Comme dans la plupart des filières de l'artisanat et du commerce, l'activité de production n'est jamais dissociée de la distribution. Ainsi les panneaux sont vendus sur place, au lieu de fabrication, par leurs fabricants. Cela n'exclut pas l'entremise d'intermédiaires commerçants, entre les artisans-fabricants et leur clientèle ; mais cette pratique reste marginale.

Ces ventes directes pourraient avoir pour conséquence de rapprocher les prix de vente des coûts réels de production et de limiter la tendance inflationniste, souvent très forte dès lors que s'installe un réseau d'intermédiaires. Les prix varient de 2 750 à 5 000 F CFA, pour les panneaux de 2,5 m à 3 m, et de 4 000

4 On évalue la journée de travail au nombre de "maisons fabriquées" ou "vendues".

5 Ce qui explique la faible fréquence des interruptions de travaux, d'une part, et la réduction des délais de mise en valeur des "places", d'autre part. Cf. supra.

à 7 000 F CFA pour ceux compris entre 3 et 4 m. Ainsi pour acquérir une maison (comprenant quatre panneaux), il faudra déboursier entre 16 000 et 20 000 F CFA pour l'achat des panneaux. Ces coûts peuvent être plus élevés ou légèrement inférieurs selon que les panneaux sont confectionnés avec des essences dites supérieures ou inférieures. Mais la majorité des fabricants préfèrent afficher des prix à la maison plutôt qu'au panneau. C'est le cas de Kalimou, interviewé déjà en 1987 par Arati et Attila. *"Une maison à une pièce (3,20 x 3) je la propose à 18 000 F CFA mais je peux la céder à 16 000 F CFA. Si elle fait une grande pièce, je la propose à 25 000 F CFA, mais je peux faire un bon prix, à 20 000 F CFA."* (6).

Ces prix sont fixés en fonction des coûts de production, auquel l'artisan intègre sa marge bénéficiaire. Mais, lors de la vente, les artisans déclarent tenir compte des facteurs extra-économiques pour fixer le prix définitif de vente. Aux abords de Gobélé, Moussa *"fixe les prix des maisons en fonction des clients ; tout dépend des relations personnelles ou commerciales"*. Un autre élément aussi déterminant dans la modulation des prix, (mais moins fréquemment annoncé par les fabricants) tient à la place qui peut être faite aux fabricants au-delà de la simple fourniture de panneaux, lors de la construction des baraques. En effet certains effectuent le montage des panneaux, et parmi eux, d'autres peuvent offrir leur service jusqu'à la pose des tôles de couverture. Ces prestations sont facturées entre 5 000 et 9 000 F CFA (1990) en fonction de leur niveau de complexité. Leur prise en compte permet de comprendre les écarts de prix que l'on peut relever dans un même point de fabrication, sur des matériaux de qualité comparable (7). Il faut noter que ces

6 Voir Attila et Cheyssial : *Transformation du bois en Côte d'Ivoire*, conditions de développement Programme Rexcoop, 1987. En 1988, Kalimou a déménagé de Marcory pour se réinstaller à Koumassi.

7 Ces paramètres se conjuguent pour déterminer les fourchettes de prix, sans toutefois primer sur les coûts de revient des panneaux, qui gardent ainsi leur importance comme valeur de référence pour les prix réels et les marges bénéficiaires. Aussi, à dimensions identiques, les panneaux confectionnés avec du bois blanc (samba) resteront-ils moins chers que ceux fabriqués à partir d'essences précieuses (Acajou, Iroko, framiré).

différents facteurs n'intègrent pas le coût du transport, car l'enlèvement des panneaux incombe aux clients et non aux fabricants. D'après 31% des producteurs, parfois avec des voitures particulières, les acheteurs de panneaux recourent toujours aux charrettes "pousse-pousse", et/ou à des camionnettes louées à des transporteurs professionnels, qui livrent les panneaux, contrairement aux parpaings transportés. Les charretiers ont adopté le panneau comme critère de tarification. Le coût unitaire est fixé à 500 F CFA, mais il peut être majoré de quelques centaines de francs, en fonction de l'éloignement du lieu de livraison. Pour les "camionneurs", la distance ressort des différents entretiens effectués, comme un facteur fortement déterminant, par rapport au volume à transporter. Certains points de fabrication particulièrement dynamiques ont attiré vers eux des charretiers ; ceux-ci installés de façon permanente sur les lieux de production, sont quasiment intégrés aux entreprises (*voir photo*). Même si ces tarifs restent compétitifs, le succès du pousse-pousse ne se justifie réellement que par le manque de voirie dans les quartiers précaires.

2 - Les points de confection des panneaux dans l'espace abidjanais

- Une solidarité géographique avec l'habitat précaire.

Alors que les points de fabrication de parpaings se rencontrent dans toutes les communes (sauf au Plateau), aucun de ceux spécialisés dans la fabrication de panneaux de bois n'a été recensé à Attiécoubé et à Marcory (8).

8 En revanche les marchands de bois, tôle, tuyaux PVC et autres matériaux installés dans ces communes, vendent également des panneaux. Toutefois ceux-ci ne constituent pas la dominante dans la gamme des produits vendus.

TABLEAU N° 59 : REPARTITION DES POINTS DE FABRICATION ET DE DISTRIBUTION DES PANNEAUX PAR COMMUNE

Communes	Nombre de points	
	Effectif	%
Abobo	1	4
Adjamé	2	8
Attécoubé	-	-
Cocody	5	19
Koumassi	6	23
Marcory	-	-
Port-Bouët	5	19
Yopougon	7	27
Ensemble	26	100

A peine 4% de ces points sont dénombrés à Abobo et (8%) à Adjamé. Les communes de Port-Bouët (19%), Cocody (19%), Koumassi (23%), et Yopougon (27%), regroupant 88% des points, apparaissent comme les principaux lieux de fabrication des panneaux. Que Port-Bouët, Koumassi et Cocody, les trois communes qui comptent de un à deux tiers de leurs habitants dans l'habitat précaire, accueillent, sur leur territoire, près des deux-tiers des points de fabrication de panneaux de bois, voilà qui atteste la solidarité géographique étroite, entre ce type d'habitat et la filière de matériaux. La marginalisation ou l'absence des autres communes, dans l'accueil des activités de préfabrication, procède de cette même logique, à savoir ici, la faiblesse de l'habitat précaire. Certaines de ces communes sont entièrement urbanisées (9) et, les poches d'habitat précaire, souvent installées de longue date, comme Marcory Sans Fil, n'ont aucune possibilité de s'étendre. Aussi elles ne peuvent attirer les artisans spécialisés dans la préfabrication de panneaux de bois. Dans d'autre cas, par exemple Abobo, la faible implantation du bois doit être appréhendée comme une conséquence de la très forte présence du parpaing de ciment. Cette prédominance du ciment étant liée à la tenure (Cf supra).

9 La croissance démographique dans ces communes se traduit par une densification des cours ou substitution de tissu urbain.

Quelle que soit la commune, la proximité des voies de communication et des chantiers constitue les localisations préférentielles, convoitées par les fabricants. Les ateliers sont installés sur des terrains de statuts juridiques divers, comme la majorité des établissements dans l'artisanat, domaine des collectivités privés ou publiques (terrains non-aedificandis, réserves foncières), terrains attribués à des privés particuliers. De la précarité du droit d'occupation découle celle des installations.

La majorité des points visités sont établis en plein air ; à peine 23 % d'entre-eux disposent d'un d'abri. Il s'agit le plus souvent d'un appentis sommairement élevé par les fabricants eux-mêmes ; il sert à se protéger des intempéries, plutôt que d'atelier où les artisans entreposeraient outillages et stocks de marchandises. "Squattant" des parcelles de terrains, ces fabricants n'ont aucune charge locative, dans 97 % des cas. Pour les 3 % qui déclarent payer un loyer (de 2 000 à 7 500 F), cette charge locative correspond au loyer du terrain occupé.

- Une activité de main-d'oeuvre occasionnelle.

La structure de la main-d'oeuvre fait découvrir une activité où le personnel permanent des établissements est réduit aux patrons, sauf exceptions rares. Les nationalités d'origines de ces derniers révèlent une marginalisation des Ivoiriens, dans cette activité, 15 % ; en revanche les Maliens (29 %), et surtout les Burkinabé (52 %), prédominent avec au total 81 % des artisans. Les Nigériens et les Togolais, en situation de monopole dans le commerce ou les métiers du bois, sont très faiblement représentés ici. Cette population est masculine à 100 %, analphabète (85 % n'ont jamais été scolarisés) ; elle est installée dans l'agglomération depuis plusieurs années, 47,8 % sont à Abidjan depuis près de 20 ans. Les hommes qui abordent cette "spécialité" relèvent en majorité (60,2 %) des classes d'âges inférieures à 40 ans ; ils n'ont pas une formation préalable appropriée. La plupart, comme le Nigérien

Kalimou et le Burkinabé Seydou, se sont improvisés fabricants de panneaux après avoir été "déboutés" du salariat :

"Depuis quatre ans je fais ce métier-là. Avant, j'étais magasinier au chômage. J'avais remarqué dans d'autres quartiers, à Port-Bouët, les fabricants de maisons, et, dans mon quartier, à Marcory, ça manquait. Alors j'avais un copain nigérien qui était dans le commerce du bois ; il m'a montré comment faire. Maintenant, il me livre le bois, et moi, je le découpe, je le cloue, puis je vends".

Quant à Seydou, "avant de commencer dans les panneaux", il a travaillé partout, comme manoeuvre, puis gardien ; il a "essayé un peu la blanchisserie". Cette dernière activité, Seydou a dû la délaisser pour des motifs économiques : "ça ne marchait plus comme avant". Mais ayant passé dix ans dans une société d'exploitation forestière, Seydou affirme connaître un peu le travail de menuisier. Depuis 1978 il est un fabricant bien implanté à Koumassi. Son frère aîné, chef d'équipe dans une scierie de la place, garantit un approvisionnement régulier en planches de rebut. Seydou ne regrette pas de s'être reconverti, assurant qu'il y a toujours des pauvres à Koumassi.

Dans les tâches de production, rares sont les artisans qui font appel à une main-d'oeuvre permanente, d'apprentis ou d'ouvriers. Quand quelques-uns (15%) en utilisent, il s'agit de "frères", c'est-à-dire de personnes ayant des liens de parenté avec l'artisan.

Sur la quasi totalité des points, la préférence des patrons va aux travailleurs occasionnels. Cette attitude répond à une logique économique, visant à comprimer au maximum certaines charges de production. Un personnel permanent constitue une charge fixe "inopportune", qui reviendrait à "*payer les gens pour ne rien faire*", étant donné la discontinuité "évidente" de la cadence de production. Le recours aux travailleurs occasionnels s'impose lorsque les commandes à honorer sont importantes et urgentes. Dans ce cas, le montant de la rémunération est déterminé par

le nombre de pièces ou maisons confectionnés à la journée, d'après 95% des artisans utilisateurs de cette main-d'oeuvre occasionnelle ; les autres fabricants, 5% la font en nature.

Au delà de la rationalité économique, dont elle infère, cette structure de main-d'oeuvre est liée à la spécificité de la profession. Contrairement à certains métiers, comme la mécanique, la menuiserie (10), la fabrication des panneaux n'exige pas un apprentissage préalable systématique. De sorte que la main-d'oeuvre permanente qu'auraient pu constituer les apprentis, est généralement absente ici. Une autre explication de cette structure renvoie aux modalités de production adoptées par les fabricants. Dans tous les points, en effet, les panneaux sont produits à l'avance. Et si cette pratique n'empêche pas les artisans de recevoir des commandes, et de travailler selon les exigences spécifiques de la clientèle, elle leur permet de répondre en permanence à "de petites commandes", portant sur une maison, deux maisons", d'après Sékou. Le succès de la production par avance tient ainsi à deux raisons (démonstratives de la rationalité économique des artisans). D'une part, elle est un moyen pour conserver sa clientèle, qui, autrement insatisfaite, s'adresserait à des fabricants concurrents ; d'autre part, l'artisan épargne ainsi des actifs réels, ce qui lui évite de détourner ses fonds vers d'autres dépenses non productives...

Cette organisation ne convient pas moins aux constructeurs de baraques, qui se trouvent ainsi à l'abri de toute pénurie durable.

- Une activité dépendante des scieries.

La préfabrication ne continue d'être réalisée que grâce à la collaboration existant entre les fournisseurs de la matière première et les clients, acquéreurs de panneaux.

10 Voir sur l'apprentissage Dubert A. et Dureau F. ; Charmes J. in Jeunesse, développement et changements sociaux, *Cahiers ORSTOM* Série SC. Hum. Vol XXI, n° 2-3 1985. pp. 295-304 ; pp. 329-338.

Les principaux pourvoyeurs en matière première restent les scieries ; elles approvisionnent 61,5% des artisans enquêtés ; les commerçants détaillants essentiellement des haoussa nigériens, interviennent aussi, cités par 30,8% des fabricants ; enfin les sociétés spécialisées dans la distribution du bois, déclarées par 7,7% des artisans, occupent une position relativement marginale.

Les liens organiques entre l'artisanat et le monde des grandes entreprises peuvent être ainsi corroborés. Ces liens entre sphères économiques induisent des courants d'échanges qui donnent une dimension géographique à ces rapports. Celle-ci se traduit par une mise en concurrence des scieries et autres fournisseurs abidjanais d'une part, ceux de l'intérieur d'autre part. Ce comportement répond à la loi des avantages comparatifs. Par exemple les fabricants trouvent plus facilement du "bois blanc" dans les scieries qu'auprès des revendeurs. De plus, les scieries garantissent des conditions de prix et de quantité qui sont très appréciées par les fabricants. La majorité s'approvisionne dans les scieries situées dans le grand Abidjan, et délaisse les unités encore fonctionnelles dans le périmètre de la ville d'Abidjan.

La quantité de bois achetée est déterminée par les disponibilités en liquidités. Car, à de rares exceptions près (4,0%), les artisans ne bénéficient pas de crédit-fournisseur ; c'est au comptant qu'ils règlent le montant de leur commande. Ce mode de financement des activités, convient-il de le rappeler, est à l'origine de la pratique du système des "avances" fortement développé dans l'artisanat de production (11).

11 En fait l'avance exigée aux clients permet à l'artisan de préfinancer les travaux. Le montant de cette avance est fluctuant et peut représenter selon les cas jusqu'à 50% du montant de la commande. L'avance constitue également une garantie de débouché et une sorte d'assurance au cas où le client viendrait à désister. Voir Lootvoet B. (1986) ; Kimou et Yapi-Diahou (1990).

Quels que soient le fournisseur et sa localisation géographique, la livraison du bois se fait exclusivement par des véhicules, loués par le chef d'entreprise. Selon la quantité de bois acheté (de 1 à 40 colis) et l'éloignement (12), les frais de transport varient de 2 500 à 75 000 F CFA.

Bien que la préfabrication offre un débouché à certaines entreprises modernes, ses produits n'attirent pas cette catégorie de clients. Les panneaux s'adressent à une clientèle composée exclusivement de particuliers (13), d'où le caractère non diversifié du marché. L'on peut dès lors imaginer aisément sa sensibilité extrême, aux orientations de la politique foncière et immobilière de l'Etat, comme le font remarquer d'ailleurs les artisans enquêtés.

Sur l'évolution du niveau de leurs activités au cours des douze mois précédant nos enquêtes, 61% des artisans déclaraient que la tendance était à la baisse, 31% la qualifiaient de fluctuante ; il est stable ou fluctuant, d'après 8% d'entre-eux. Les artisans attribuent cette baisse au ralentissement du marché de la construction ; 44% d'entre-eux avancent qu'il n'y a plus de nouvelles constructions". Si la crise économique tient lieu d'explication pour certains, pour d'autres, la pression de l'Etat sur le marché foncier est appréhendée comme défavorable aux constructeurs de baraques. Ainsi le niveau de ces activités de préfabrication de panneaux semble être plus assujéti à la vigueur de la mise en oeuvre de la politique foncière (14).

12 Le fait que le camion se soit imposé comme moyen de transport exclusif du bois s'explique non seulement par l'éloignement des lieux d'approvisionnement, mais il tient à l'inadaptation des autres moyens de transport, aux quantités et aux caractéristiques de ce matériau : dimension des planches, volume acheté etc..

13 Ce n'est pas le cas dans la filière parpaing. Ici la clientèle, bien que constituée en majorité de particuliers, compte des sociétés privées, des collectivités publiques, d'après les artisans interrogés.

14 Dans la filière des parpaings où 65% des fabricants trouvent une baisse d'activités, la concurrence est évoquée comme une des explications (7%). Les autres causes sont conjoncturelles (la crise, 32%), "saisonnnières" (rentrée scolaire, 45%). La baisse du niveau des constructions ne ressort que dans 2% des réponses.

3 - Des revenus réguliers mais stationnaires.

Les revenus ci-après résultent de calculs dans lesquels ont été pris en compte les éléments suivants : les revenus déclarés par les artisans eux-mêmes, les montants des chiffres d'affaire, le niveau des activités (nombre de maisons vendus en moyenne dans un mois), et enfin les charges de production. Ces différentes déclarations ont été croisées avec le niveau des chiffres d'affaires, afin de vérifier le caractère sérieux ou fantaisiste de certaines d'entre-elles. Il ressort de cette opération que plus de la moitié (57%) des artisans ont un revenu net mensuel inférieur ou égal à 50 000 F CFA ; tandis que 43% s'inscrivent dans les tranches au-dessus. Les chiffres d'affaire correspondant à cette distribution dépassent les 50 000 F CFA par mois, dans 88% des points d'activité, dont 42% au-dessus de 100 000 F CFA ; 12% seulement ont déclaré un montant inférieur à 50 000 F CFA. D'après les calculs effectués sur les bases précédemment indiquées, le revenu moyen des artisans s'établit à 49 425 contre 53 390 F CFA dans le cas des producteurs de matériaux durables. Lorsqu'on rapproche ces chiffres du SMIG (33 240), les calculs font apparaître une proportion de 58% au-dessus de celui-ci, avec une moyenne de 69 735 (soit le double du SMIG) ; les 42% qui n'atteignent pas ce seuil minimum garanti ont un revenu moyen de 21 730 F CFA. Trois ans après les enquêtes du CEBTP/REXCOOP les revenus dans cette filière restent stationnaires : le revenu moyen était alors estimé à 50 000 F CFA par mois (15). Débouché pour les sous-produits de l'industrie du bois, source de revenus pour quelques groupes de citoyens, la confection des panneaux n'échappe pas à la vigilance des "chasseurs de taxes" et patentes que constituent les jeunes municipalités abidjanaises. D'où l'extension de sa contribution à la formation

15 En fait cette somme a été calculée uniquement sur le nombre de maisons vendues en moyenne par mois. Les auteurs de cette étude avaient estimé à 5 000 F CFA le bénéfice net de l'artisan par maison. Ainsi les 50 000 F CFA correspondent au bénéfice moyen sur la vente de 10 maisons.

des ressources des collectivités locales, au même titre que l'ensemble des activités installées dans les quartiers non planifiés d'habitat précaire, nous y reviendrons.

**TABEAU N° 60 : CLASSES DE REVENUS DES FABRICANTS DE PANNEAUX EN 1989
(en FCFA) .**

! Classes de revenu !	!	%	!
! ----- !	!	-----	!
! < 25 000	!	15,0	!
! 25 000 à 49 999	!	42,0	!
! 50 000 à 99 999	!	35,0	!
! > 100 000	!	8,0	!
! ----- !	!	-----	!

Source : Kimou et Yapi-Diahou, 1990.

II - COMMERCE ET ARTISANAT DANS LES QUARTIERS NON PLANIFIES PRECAIRES

Le commerce et l'artisanat, nous l'avons vu plus haut, font partie des éléments d'animation des quartiers d'habitat précaire. Ces activités présentent des caractéristiques diverses dont il convient de faire ressortir les plus significatives et les plus influentes sur l'évolution de leur milieu d'accueil. D'un point de vue quantitatif, il s'agira du dénombrement des points et de leur répartition spatiale, à l'échelle des huit quartiers. Sous un angle qualitatif, l'on s'intéressera à la structure de ces activités par secteur et par filière. En effet, les activités repérées ont été ventilées dans les trois secteurs traditionnels à savoir la production, les services et le commerce ; elles sont réparties dans sept filières : l'alimentation, l'habillement, la réparation, l'équipement, la santé et les services personnels, les boutiques et enfin le

transport (16). Comme toutes les tentatives de classification, la notre n'est pas à l'abri de l'arbitraire, d'où elle reste discutable.

Le découpage en secteur doit être considéré comme une commodité, qui permet de distinguer entre elles trois types d'activités : le premier comprend les activités centrées sur la transformation (des produits à l'état brut ou semi-ouvrés ou autres produits de récupération), le second celles consacrées à la distribution ; le troisième type regroupe les activités spécialisées dans la prestation de service. Car il faut préciser que dans l'univers de l'artisanat et du commerce, les frontières inter-sectorielles ne sont jamais vraiment étanches, si bien que l'ébéniste ou le fabricant de parpaings, qui assurent eux-mêmes la commercialisation de leurs productions, se confondent par conséquent avec les marchands de meubles ou de parpaings.

Quant à la filière, elle privilégie la fonction spécifique (l'usage que l'on fait) des produits fabriqués ou vendus ; et dans le cas des services, la finalité de la prestation fournie. Cette segmentation fonctionnelle permet de réduire le nombre

-
- 16 - L'alimentation : Elle va de la minoterie au commerce des fruits et légumes frais ; elle intègre la restauration, la fabrication et la vente de boissons, la boulangerie, etc.
- L'habillement et textile : Elle englobe la couture, le commerce de tissus et de vêtements, les fabriques et commerces d'articles chaussants, ainsi que les bijouteries, etc.
- La réparation ou entretien : Elle regroupe la vulcanisation, la réparation est générale, auto, cycles, d'appareils électriques et électroménagers, montres...
- L'équipement : Elle comprend les "briquettiers", les vanniers, les menuisiers, les matelassiers, les forges, les quincailleries, etc, qui travaillent pour l'équipement des ménages en général.
- La santé et les services personnels : Elle inclut les infirmeries, le commerce des plantes soignantes, les salons de coiffure, les studio-photos, les blanchisseries, etc.
- La filière polysémique : Cette filière regroupe exclusivement les boutiques, qui se caractérisent par la gamme très diversifiée des produits offerts. On y retrouve toutes les filières précédemment présentées s'y rencontrent : produits alimentaires, produits vestimentaires, médicaments, etc. C'est cette multifonctionnalité qui vaut aux boutiques leur classement dans une filière distincte.
- Les transports concernent les charrettes à bras ou pousse-pousse.

des filières qui, autrement, serait empreinte d'exhaustivité (17). Elle devrait contribuer à faire ressortir les spécificités des différents quartiers et rendre plus aisée la mesure de leur poids économique respectif.

1 - Des quartiers inégalement dotés.

Les points d'activités recensés sont inégalement répartis dans les huit quartiers étudiés.

TABLEAU N° 61 : POINTS D'ACTIVITES PAR QUARTIERS.

QUARTIERS	Nombre de points d'activité	PA/ 1000 hbts
	%	
Zimbabwe.....	111	13,2
Vridi-Canal....	142	16,8
Zoé-Bruno....	184	21,8
Washington....	143	17,0
Blingué.....	47	5,6
Gobélé.....	42	5,0
Adjamé-Comp...	152	18,0
Dépôt III-IV..	24	2,8
Ensemble.....	845	100,0

Source : nos enquêtes, 845 points, 1988

17 Pour le commerce seulement, l'AUA, en se fondant sur les noms des produits, a dénombré 17 types d'activités. La taxinomie adoptée ici, balaie celle dite "types d'activités", qui est fondée sur les seuls noms de produits dominants. Car au-delà des produits qui sont de constitution et de présentation différentes, en quoi la vente du poisson est-elle une activité différente de celle portant sur la viande ou encore les fruits et légumes, de manière à constituer trois types d'activité distincts ? Nous sommes face à des actifs opérant dans une activité commerciale, sur des produits dont la finalité demeure l'alimentation. Mais sans surdéterminer les produits, nous avons conscience de leur influence (comme contraintes souvent), notamment lors des demandes d'investissements ou encore sur les concessions des sites de localisation.

- Deux groupes de quartiers.

Les plus importantes concentrations d'activités se rencontrent dans les quartiers Zoé-Bruno (22%), Adjamé Compensation (18%), Washington (17%), et Vridi-Canal (17%) ; on pourrait y adjoindre Zimbabwe avec 111 points d'activités (13%). Blingué, Gobélé et surtout Dépôt III-IV comptent peu d'installations ; regroupés ensemble, les points d'activités de ces trois quartiers représentent 13,4% du parc recensé, soit une importance comparable à celle de Zimbabwe.

Les ratios de concentration qui mesurent les points d'activités par rapport à la population, donnent une moyenne de 20 unités pour 1000 habitants, pour l'ensemble des huit quartiers (18). Vridi-Canal, le plus ancien et le plus peuplé des 8 quartiers enquêtés est celui qui a le ratio le plus faible (9/1000), alors que Gobélé, le moins peuplé de tous, apparaît comme le mieux desservi (19) avec 44 points d'activités pour 1000 habitants. Il devance ainsi Washington (28/1000), Blingué (27/1000), Adjamé-Compensation (25/1000) et Zoé-Bruno (24/1000). En dehors du quartier Zoé-Bruno dont la situation reste assez voisine de celle de la commune de Koumassi (22/1000), les autres quartiers présentent des ratios éloignés de celui de leur commune : mis ensemble, Vridi-Canal et Zimbabwe ont un ratio moyen très inférieur à celui de Port-Bouët 27/1000 contre 10,5/1000. Regroupées, les dépendances de Cocody ont un ratio moyen 2,5 fois supérieur à celui de la commune, 12/1000 contre de 31/1000 dans les quartiers précaires. Le ratio de concentration des activités pour Dépôt III-IV (16/1000) équivaut seulement au 1/3 de celui de la commune de Yopougon (44/1000).

Si le nombre d'activités laisse apprécier l'importance des emplois localisés dans ces quartiers, les ratios permettent d'apprécier l'ampleur de la

18 La moyenne de l'agglomération abidjanaise est estimée à 35 unités pour 1000 habitants. Voir AUA-DCGTx, enquêtes de marchés, 1988.

19 Le sous peuplement relatif tient aux multiples déguerpissements subies par ce quartier.

concurrence et par conséquent la compétitivité des marchés locaux. De ce point de vue, Vridi-Canal et Dépôt III-IV, qui ont des ratios moins élevés apparaissent comme ceux garantissant une compétitivité appréciable aux activités. Mais cette analyse reste théorique et sa validation doit faire intervenir différentes autres variables, parmi lesquelles, on peut signaler la nature des activités regroupées. Nous y reviendrons.

Selon une opposition zones industrielles/ zones résidentielles, les quartiers des zones industrielles comptent près de 55% (plus de la moitié (54,8%)) des points d'activités recensés. Le reste, soit 384 points d'activités représentant 45,2%, est localisé dans les quartiers du voisinage de la zone résidentielle de Cocody. Mais c'est ici les ratios sont relativement plus élevés. Les disparités sont-elles le résultat d'installations anarchiques, comme a pu conclure Lootvoet à propos des villes de l'intérieur ? Sans préjuger des explications qui incombent aux artisans et commerçants, deux observations peuvent être faites devant cette distribution inégale. Aux principales concentrations d'activités correspondent les quartiers les plus peuplés. Ceux-ci demeurent également stables, en dépit des menaces de destruction dont certains furent l'objet. Ainsi Vridi-Canal, Zimbabwe, Zoé-Bruno et Washington qui comptent plus de 100 points d'activités chacun regroupent ensemble 69% des unités recensées. Quant à Adjamé-Compensation, création récente aux 152 points, il jouit de deux situations favorables : d'une part, la qualité du réseau de voirie autour duquel il s'est développé et qui en fait un quartier non enclavé ; d'autre part son environnement immédiat, constitué d'une succession d'opérations immobilières destinées aux couches moyennes, une catégorie sociale très ouverte aux produits de l'artisanat (20). A l'opposé de ce groupe, les quartiers moins bien dotés se caractérisent par leur faible poids démographique. Gobélé est en outre un quartier instable, plusieurs fois déguerpis, et au devenir incertain ; Blingué a un site très accidenté et des possibilités d'extension limitées, tandis que Dépôt III-IV est, en 1988, un quartier qui se met en

20 Voir B. Lootvoet, 1986.

place, sur une zone industrielle "déserte". C'est sans doute dans ces différentes situations qu'il faudrait rechercher les inégalités relevées, en particulier le ratio, mais sans négliger les stratégies des artisans et commerçants.

Les structures fonctionnelles des activités présentes sont-elles traversées par de telles disparités ?

2 - Le commerce et l'alimentation sur-représentés

- Prédominance des activités de distribution.

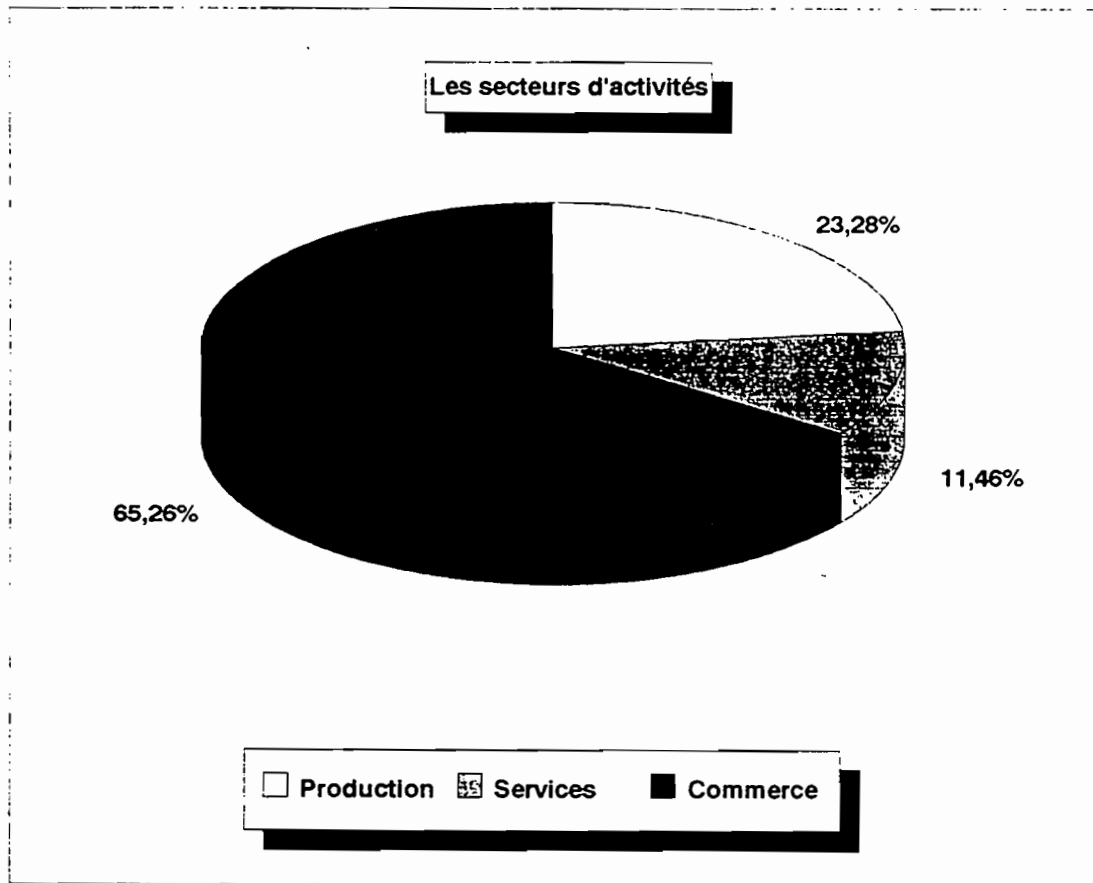
La suprématie des activités de distribution ressort ici comme une des caractéristiques majeures de la structure des activités économiques implantées dans les quartiers d'habitat précaire. Sur les 845 points recensés, 616, soit 72,3% se consacrent exclusivement à la vente. Les secteurs de la production (11,8%) et des services (15,9%) représentent ensemble 27,7% des points d'activités.

Cette dominance du commerce est ainsi une constante de l'artisanat, partout, quelle que soit l'échelle de découpage considérée (commune, quartiers ou sous-quartiers), le statut juridique des territoires ou leur fonction principale (21). En 1984, le commerce représentait 40,9% des établissements assujettis à la patente municipale, contre 27,9% pour les services et 31,2% pour la production (22). Dans le bidonville "Derrière Wharf", 50% des activités recensées par De Miras relevaient du commerce, tandis que la production représentait un peu

21 Fauré Y.-A. : *Le Monde des entreprises en Côte d'Ivoire*, sources statistiques et données de structure ; ORSTOM, Centre de Petit Bassam, 1988, 129 p.

22 Du simple point de vue de la comparaison structurale, les enquêtes socio-économiques effectuées par l'AUA en 1988 ne peuvent pas être citées. En effet, ces dernières se sont déroulées uniquement sur les marchés de détail, de plus elles n'ont porté que sur les activités de commerce, à l'exclusion des activités de production et de service.

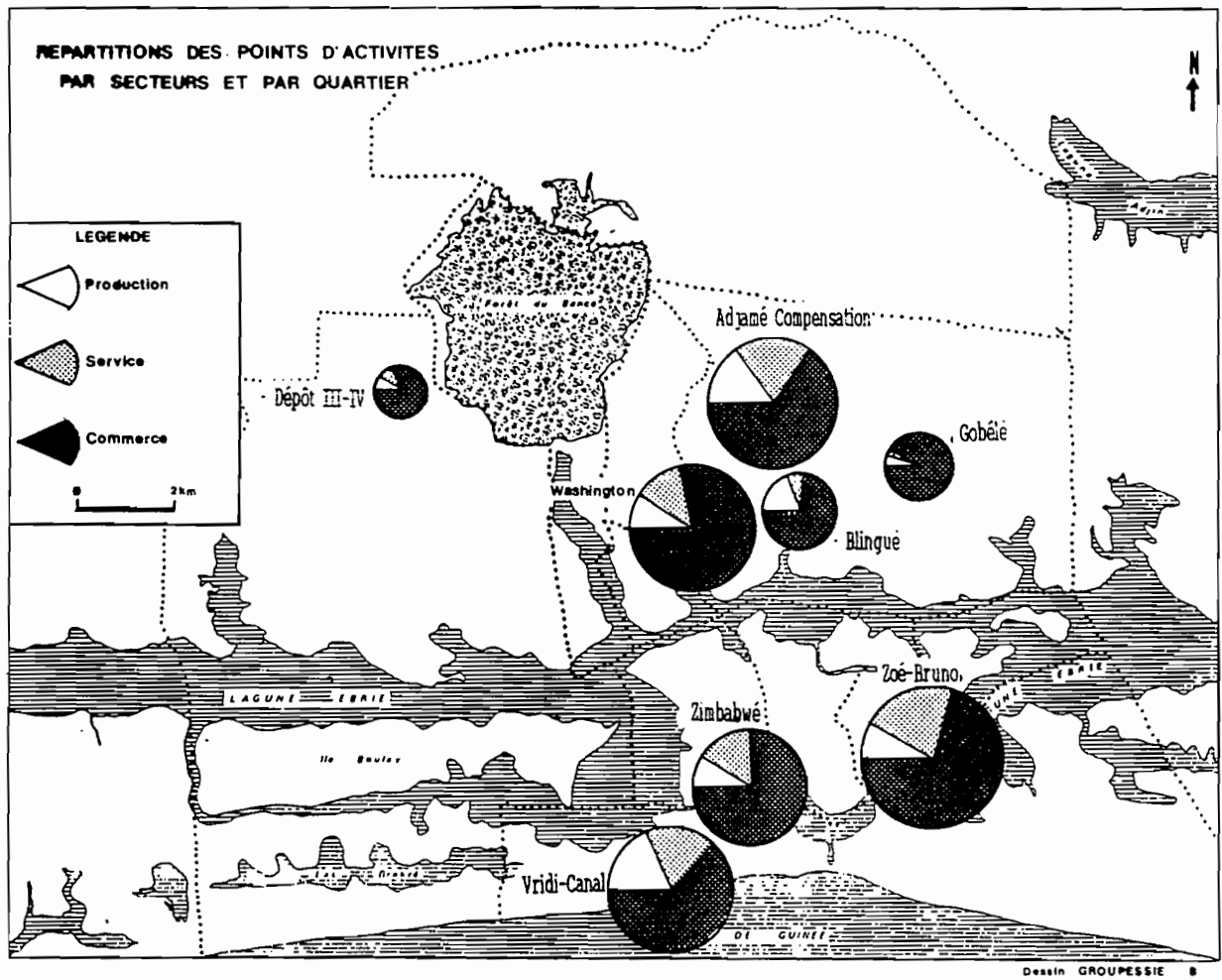
FIGURE 41



Ainsi de 70%, taux faible à Vridi-Canal, le commerce représente 93% des points (taux fort) à Gobélé. Cette situation vaut également pour les services et la production ; dans ces deux cas, les écarts entre quartiers peuvent être parfois significatifs.

La production artisanale, moins bien implantée dans l'ensemble (11,8%), est quasi inexistante à Gobélé et à Dépôt III-IV ; elle est marginale dans les autres quartiers, sauf à Vridi-Canal (19%) Blingué (19%) et Adjamé Compensation (15%), où sa représentativité dépasse les 10%.

FIGURE 42



Dans le secteur des services, quatre quartiers se distinguent avec des points d'activités approchant les 20% : ce sont Vridi-Canal (17,6%), Adjamé Compensation (20,5%), Zoé Bruno (18%) et Zimbabwe (15,6%). Hormis Washington qui n'apparaît pas, on retrouve ici regroupant près de 80% des activités de service, les quartiers les plus peuplés. Parmi ceux-ci, Adjamé Compensation est plus récent, mais son environnement reste un avantage comparatif non négligeable, au même titre que les zones industrielles le demeurent pour Zimbabwe, Vridi-Canal et Zoé-Bruno. Peut-on inférer la structure par secteur à l'existence de ces ceintures socio-économiques ? Une telle interrogation est, du reste valable pour la production, ce secteur étant concentré dans quelques quartiers seulement. Cette distribution serait-elle fonction des filières, autrement dit les finalités des produits fabriqués ou vendus et des services dispensés dans ces quartiers ?

- L'alimentaire dominant partout.

Les filières, à l'instar des secteurs se caractérisent par leurs poids variables, dans la structure générale des activités ainsi qu'à l'échelle des quartiers. Ainsi 62,6% des unités vendent, produisent ou servent des produits alimentaires ; 13% des unités assurent des fonctions multiples et constituent ainsi la deuxième filière d'activités après l'alimentation. Les autres filières concentrent, ensemble, 24,4% des points et aucune parmi elles n'atteint 10%. Cette dernière devance ainsi "l'habillement" (7,4%), "l'équipement" (6,5%), la "santé et services personnels" (5,6%), la réparation (3,9%) et les "transports" (1,0%).

TABLEAU N° 63 : LES FILIERES SELON LES SECTEURS D'ACTIVITE.

FILIERE	PRODUCTION	SERVICES	COMMERCE	TOTAL
Alimentation..	11 (57,4%)	58 (53%)	456	525
%	2,1	11,0	86,9	100,0
Habillement...	58 (27,8%)	-	4 (1%)	62
%	93,5		6,5	100,0
Réparation....	-	33 (18%)	-	33
%		100		100,0
Equipement....	31 (14,8%)	-	24 (4%)	55
%	56		44	100,0
SSSP.....	-	24 (29%)	17 (2%)	41
%		58,5	41,5	100,0
Transport.....		9		9
%		100		100,0
Polysémie.....	-	-	120 (19%)	120
%			100	100,0
TOTAL.....	100 (100%)	124(100%)	621(100%)	845
%	11,8	14,7	73,5	100

FIGURE 43

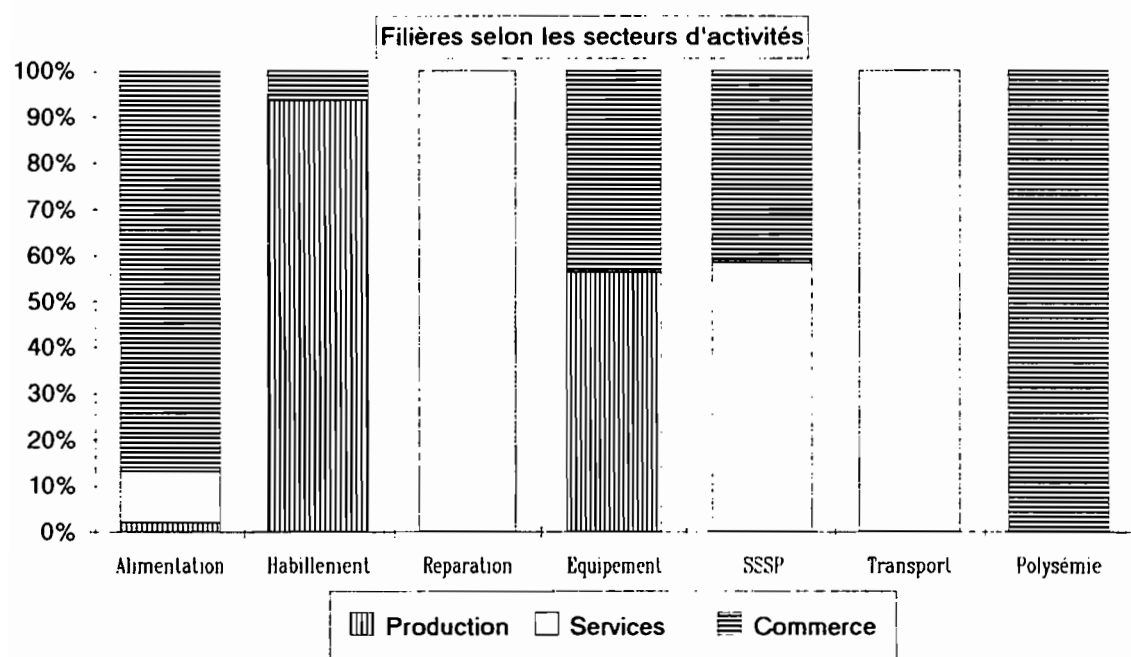


TABLEAU N° 64 : LA REPRESENTATION DES FILIERES PAR QUARTIER, (845
POINTS D'ACTIVITE, 1988)

FILIERES										
QUARTIERS	Alim.	Habil.	Repar.	Equip.	S.S.P	Polys.	Transp.	Total		
V.Canal	54	23	7	14	5	33	6	142		
%	38,0	16,2	4,9	9,8	3,5	23,4	4,2	100		
Zimbab.	79	12	-	1	-	18	1	111		
%	71,2	10,8		0,9	-	16,2	0,9	100		
Z.Bruno	127	18	3	4	7	23	2	184		
%	69,0	9,8	1,6	2,2	3,8	12,5	1,1	100		
Washin.	98	13	1	8	3	20		143		
%	68,6	9,1	0,6	5,6	2,1	14	-	100		
Gobélé	34	3	-	-	1	4		42		
%	81,0	7,1			2,4	9,5	-	100		
Bling.	29	3	1	7	1	6		47		
%	61,7	6,4	2,1	14,9	2,1	12,8	-	100		
Ad.Comp	93	16	7	20	6	10		152		
%	61,2	10,5	4,6	13,2	4	6,5	-	100		
D. 3/4	15	1	-	1	1	6		24		
%	62,5	4,2		4,2	4,2	24,9	-	100		
TOTAL	529	62	33	55	47	110	9	845		
%	62,6	7,4	3,9	6,5	5,6	13,0	1,0	100%		

De la superposition des filières et des secteurs, il ressort que "l'alimentaire" recouvre tous les secteurs, avec cependant une concentration marquée dans le commerce ; 86,9% des activités de la filière relève du commerce contre 11,0% dans le service et à peine 2,1% pour la production. En revanche "l'habillement" relève presque exclusivement de la production, avec 95,5% de ses activités dans ce secteur ; celui-ci regroupe la moitié (56%) des activités à vocation "d'équipement". Tous les points "polysémiques" sont des services de même que les "transports".

Quant à leur niveau de concentration dans les différents quartiers, les enquêtes révèlent que trois filières seulement sont implantées partout : "l'alimentaire", "l'habillement" et la filière "polysémique".

Les autres filières ne sont pas révélées dans tous les quartiers : par exemple les transports ne sont recensés que dans les trois quartiers du Sud industrialo-portuaire. La réparation est inexistante à Zimbabwe, à Dépôt III-IV, ainsi qu'à Gobélé, où l'équipement est également absent.

Quant à l'importance des différentes filières, la constante tient à la prédominance généralisée de "l'Alimentaire", de 38% des activités à Vridi-Canal à 81% à Gobélé. Vient ensuite la filière "polysémique" avec une représentativité variant de 7% à Vridi-Canal à 27,5% des établissements à Adjamé Compensation (niveau faible). Très répandue, "l'habillement" vient toujours en troisième position partout sauf à Adjamé Compensation et à Blingué où, comptant pour 10,5% et 6,4% des points, elle est supplantée par "l'équipement" ; celle-ci comptant pour 13,2% et 14,9%. Dans tous les quartiers où elles sont représentées, les activités de "santé et services personnels" occupent une place marginale, sauf à Vridi-Canal.

La prédominance de la filière "alimentaire", ainsi que la prépondérance du secteur de la distribution, laissent imaginer le caractère induit de ces activités. Pour l'essentiel, l'on a affaire à des activités de proximité. Quelques

constats et interrogations peuvent être formulés à propos de l'inégale représentation des autres filières. Ainsi l'absence de la "réparation" est observée dans les quartiers enclavés, d'accès difficile. C'est le cas de Gobélé situé dans un talweg, ainsi que de Dépôt III-IV et Zimbabwe qui sont en retrait par rapport aux grandes voies de circulation. A l'inverse, les quartiers étendus aux abords des axes routiers attirent les activités de réparation ainsi que celles à vocation "d'équipement". Vridi-Canal, Washington mais surtout Blingué et Adjamé Compensation semblent plus attractifs pour les activités de cette filière. Dans les deux derniers quartiers en particulier, les activités de la filière "équipement" sont quasiment orientées vers la décoration ou l'ameublement : mobilier en bois ou en rotin, coussins et matelas, horticulture etc, auxquelles s'ajoutent, pour les autres quartiers, la confection de matériaux de construction. Les services municipaux de Cocody, confrontés à des demandes d'emplacement de la part des artisans fleuristes et travailleurs du rotin, expliquent cette pression par le fait que les activités de l'horticulture par exemple "ne marchent qu'à Cocody". La "réparation", hormis "les spécialistes" de montres, radio, etc., surtout dans l'entretien des moyens de transport (vélos, motos, automobiles, camions etc.). Si l'on excepte les trois filières représentées dans tous les quartiers (alimentaire, habillement et "polysémique"), l'implantation des autres semble marquer une certaine corrélation positive avec les contraintes de site, de situation et de population, trois facteurs de la géographie classique. Sans exclure à priori une interférence de ces différents éléments, il faut se garder d'inférer la répartition des activités étudiées à tout déterminisme géographique. Il s'agit d'une précaution nécessaire pour tenir compte de la complexité du fonctionnement des activités artisanales, comme rappelée par tous les auteurs. Aussi la perspective d'une meilleure compréhension des caractéristiques déjà révélées des activités suggère que l'on interroge les artisans et les commerçants sur les mobiles du choix des quartiers d'une part, et sur les conditions locales d'accueil et de fonctionnement des activités d'autre part. Toutefois, il importe

d'apprécier la chronologie de l'implantation des activités, cela, dans le but de cerner l'influence du temps sur l'évolution du milieu étudié.

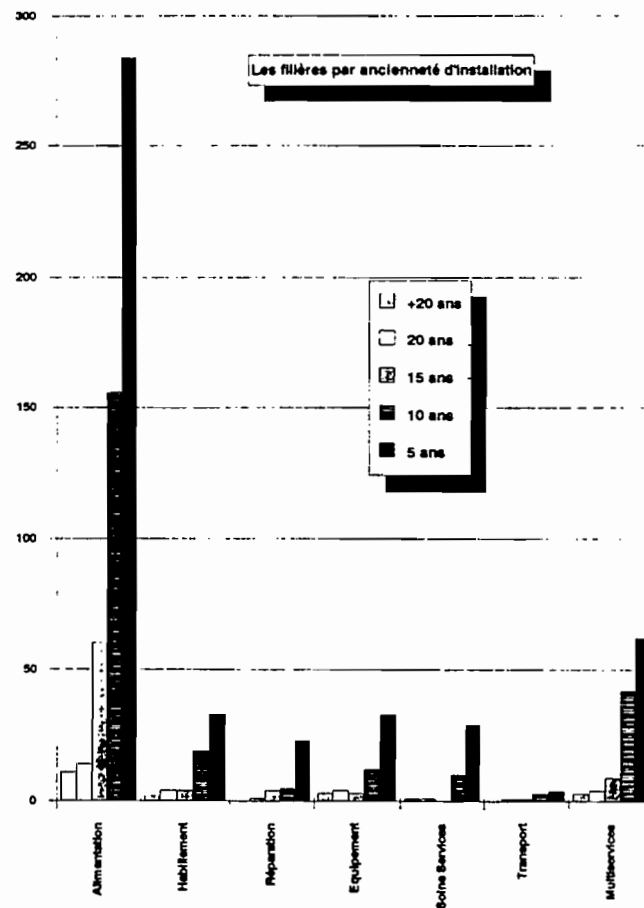
3 - Des Activités d'implantation récente.

"L'invasion" des quartiers d'habitat précaire par les activités marchandes, de production, et de service, est un phénomène ancien antérieur aux années 1960, voire aux années 1950. Ainsi 2,4% des points d'activités, représentant, toutes les filières sauf la "réparation" et le "transport" fonctionnent depuis plus de 20 ans. Ce mouvement n'a jamais connu de pause ; au contraire, les implantations se sont multipliées au cours des trente dernières années, particulièrement dès la fin des années soixante dix. Ainsi (1979-1983) on enregistre 247 installations nouvelles de 5 à 9 ans d'ancienneté, soit 29,2% des points recensés, contre seulement 81 (9,6%) de 10 à 14 ans d'existence. Mais c'est incontestablement la période 1984-1988 qui a enregistré le plus d'installations nouvelles avec 468 unités, fonctionnant depuis moins de 5 ans, soit 55,4% des unités dénombrées. Avec la prise en compte des 247 points de la classe de 5 à 9 ans d'ancienneté, les années 1980 représentent à elles seules, près de 85% des installations avec quelques 715 unités. A ce niveau d'implantation, il peut être permis de parler "d'invasion massive".

TABLEAU N° 65 : ANCIENNETE DES IMPLANTATIONS (845 POINTS D'ACTIVITES, 1988)

	ANNEE					
FILIERES	20 +	15-19	10-14	5-9	< 5	TOTAL
Aliment	11 (55%)	14 (48,2%)	60 (74%)	156 (63,2%)	284 (60,7%)	525
Habil.	2 (10%)	4 (13,8%)	4 (4,9%)	19 (7,7%)	33 (7,0%)	62
Repar.	-	1 (3,4%)	4 (4,9%)	5 (2,0%)	23 (4,9%)	33
Equip.	3 (15%)	4 (13,8%)	3 (3,7%)	12 (4,9%)	33 (7,0%)	55
SSP.	1 (5%)	1 (3,4%)	-	10 (4,0%)	29 (6,2%)	41
Transp.	-	1 (3,4%)	1 (1,2%)	3 (1,2%)	4 (0,8%)	9
Polysé.	3 (15%)	4 (13,8%)	9 (9,9%)	42 (17,0%)	62 (13,2%)	120
TOTAL	20 2,4%	29 3,4%	81 9,6%	247 29,2%	468 55,4%	845 100%

FIGURE 44



Quelle que soit la période considérée, on retrouve les filières dans le même ordre d'importance : "alimentaire", "habillement", "polysémique", "équipement" et "transport", ceci atteste du caractère induit des activités considérées. Ce caractère apparaît plus évident encore lorsqu'on examine les situations individuelles des différents quartiers. Ainsi Dépôt III-IV, Blingué ou encore Adjamé Compensation, trois des plus récents quartiers du groupe drainent ensemble plus de trois quarts des installations datant des années 1980 ; le quart restant étant dispersé dans les autres quartiers. Cette situation laisse penser à un mouvement simultané, entre la création des quartiers et l'ouverture des activités de même que De Miras l'a observé à "Derrière Wharf".

Devant ce mouvement ininterrompu de multiplication de points d'activités, à l'échelle du temps comme de l'espace, il est à se demander jusqu'à quel niveau la logique de marché, joue dans ces concentrations d'habitat précaire. Mais identifions d'abord les artisans, auteurs de cette véritable mutation des quartiers précaires. Un tel détour s'impose du fait que ces quartiers sont à la fois résidence et lieu de travail pour certains résidents, propriétaires ou locataires.

4 - Comprendre la carte des localisations

- Éléments d'identification des artisans et commerçants.

Les patrons artisans et commerçants gérants des 845 points comptent presque autant d'hommes (50,4%) que de femmes (49,6%).

La structure des nationalités d'origine recouvre toutes celles déjà rencontrées plus haut, et qui se compose de ressortissants des différents pays d'Afrique de l'Ouest, avec quelques exceptions. Selon une distinction Ivoiriens-Etrangers, l'artisanat et le commerce relèvent ici du monopole des seconds, qui représentent 86% des exploitants (23). Les ressortissants burkinabé composent à eux seuls plus de la moitié (58%) des exploitants des points d'activités, devançant de loin les Ivoiriens : 120 exploitants soit 14% de la population recensée (24). Les ressortissants sénégalais constituent un groupe très marginal, avec 3 artisans seulement.

23 Ce déséquilibre favorable aux non Ivoiriens se rencontre ainsi partout, tendant à caractériser l'artisanat et le commerce comme un secteur échappant aux nationaux ; voir en particulier Fauré Y., 1988 op. cit. p.36 ; Oudin, 1986 op. cit. p. 95.

24 Les origines ethno-culturelles recensées uniquement chez les nationaux montrent la présence de 4 familles ethniques et culturelles au sein de la population considérée : Les Akan sont majoritaires (56%), devant les Mandé du Nord (26%), les Krou (16%) et les Mandé du Sud (5%).

TABLEAU N° 66 : NATIONALITES ET SEXES DES ARTISANS ET COMMERCANTS
(1988).

Nationalités	Hommes	Femmes	TOTAL	%
Ivoiriens	48	72	120	14
Burkinabè	240	249	489	58
Maliens	32	16	48	6
Guinéens	18	6	24	3
Ghanéens	9	44	53	6
Béninois	7	3	10	1
Togolais	18	15	33	4
Nigériens	26	1	27	3
Mauritaniens	19	-	19	2
Nigérians	7	12	19	2
Sénégalais	2	1	3	-
TOTAL	426	419	845	
%	50,4	49,6		100

La population active drainée s'élève à 1279 travailleurs, dont 434 employés de différents statuts, répartis sur 289 points, soit le tiers de ceux-ci. Dans les autres points d'activités plus nombreux, 556 soit 66%, les commerçants et artisans travaillent seuls.

La main-d'oeuvre déclarée est constituée en majorité d'aides familiaux, d'après 64% des patrons ; 15% ont déclaré employer des apprentis, et 9% des salariés. On retrouve ainsi la structure classique de la main-d'oeuvre employée dans les activités artisanales : une prédominance des aides familiaux et/ou des apprentis.

Du croisement des lieux de résidence et de travail, il ressort que la dissociation lieu de travail-domicile ne concerne qu'une minorité de la population étudiée: à peine 7% sont des non-résidents dans les quartiers étudiés ; ainsi résidence et travail sont confondus pour 93% des artisans et commerçants installés dans les quartiers d'habitat précaire. Mais les aides et autres apprentis non domiciliés sur le lieu de travail sont en valeur relative, trois fois plus nombreux que les patrons. Ces artisans et commerçants non-résidents sont installés partout sauf à Gohélé et

Zimbabwe. La plupart exerce leur activité à Vridi-Canal, Washington, Adjamé Compensation et Blingué.

Pour la résidence, ces derniers se répartissent dans une huitaine de quartiers, d'Abobo à Port-Bouët et de Yopougon à Blokosso. Adjamé, Yopougon, Koumassi et Abobo accueillent respectivement 16, 11, 10 et 8 soit au total 45 travailleurs migrants sur 56. Les autres viennent de Blokosso, Marcory Sans fil, Treichville et Port-Bouët. Malgré la faible proportion de ces artisans non-résidents la présence de ces cas, permet d'apprécier l'aire d'influence des quartiers précaires. Celle-ci s'étend sur plusieurs autres quartiers de la ville dont une majorité légalement reconnue.

Les statuts d'occupation des logements montrent une prédominance des locataires, qui représentent plus de 60% de la population totale considérée. Les propriétaires représentent un peu plus de 35%, et les autres (hébergés ou logés gratuitement) sont au nombre de 25 (soit 3%). Cette prédominance des locataires peut valider le loyer comme une contrainte de localisation des activités. Ainsi, nous retrouvons concentrée dans ces quartiers, une population d'artisans, en majorité résidents, locataires, s'adonnant à des activités commerciales, orientées principalement vers la filière "alimentaire". Dans la chronologie de leur implantation comme dans la carte de la répartition spatiale et structurelle de ces points d'activités, de multiples disparités sont apparues, qu'il convient de comprendre, avec les acteurs concernés.

- Les raisons du choix des quartiers d'implantation.

Le choix du quartier est indissociable du logement, contrairement aux installations dans les anciennes zones industrielles en mutation. Dans ces zones investies par l'immobilier de luxe et les activités du tertiaire supérieur, l'interférence du logement dans le choix de localisation est négative

puisque la quasi totalité des artisans et commerçants résident hors des anciennes zones industrielles. L'attrait d'une clientèle importante et diversifiée (ouvriers, employés, habitants, passants) constitue la raison principale de l'installation. De plus "le fait d'avoir trouvé une place là et pas ailleurs" est le second motif évoqué le plus souvent (25).

Dans les zones d'habitat précaire, ces raisons purement économiques ne sont ni absentes, ni négligées par les artisans et commerçants. Mais ici, leur interférence semble nuancée, par la présence d'autres facteurs : raisons familiales, opportunité de disposer d'un cadre, charges faibles, ou manque de vitalité du marché.

TABLEAU N° 67 : RAISONS DU CHOIX DE QUARTIERS PAR LES ARTISANS (845 POINTS D'ACTIVITES, 1988).

Raisons	Quartier d'activité	Hors quartier d'activité	TOTAL
Rejoindre mari	377 - 47,8% (98,2)	7 - 12,5% (1,8)	384 - 45,4% (100)
Place disponibles	187 - 23,7% (90,3)	20 - 35,7% (9,7)	207 - 24,5% (100)
Pas de taxe/loyer	99 - 12,5% (95,2)	5 - 8,9% (4,8)	104 - 12,3% (100)
Dynamisme marché	126 - 16,0% (84,0)	24 - 42,9% (16,0)	150 - 17,8% (100)
TOTAL	789 - 100% (93,4)	56 - 100% (6,6)	845 - 100% (100)

25 L. Bourgeois op. cit., 1983.

TABLEAU N° 68 : RAISONS DU CHOIX DE QUARTIER (RESIDENTS UNIQUEMENT)
SELON LA LOCALISATION DES ACTIVITES

Raisons	Zimb.	Vridi Canal	Zoe Bruno	Wash.	BL.	GOB.	A. C..	Dép. 3/4	Ens
Présence du conjoint	65 (58,6)	56 (42,1)	67 (39,2)	74 (56,9)	21 (52,5)	20 (47,6)	64 (45,4)	10 (47,6)	377 (47,8)
%	18	15	17	20	5	5	17	3	100
Places disponibles	6 (5)	42 (32)	30 (15,5)	23 (18)	12 (30)	16 (38)	52 (37)	6 (26)	187 (23)
%	3	23	14	13	7	9	29	3	100
Pas de taxe/ loyer abordable	17 (15)	22 (16)	21 (13)	20 (15)	3 (7,5)	2 (5)	12 (9)	2 (9)	99 (12)
%	17	21	22	20	3	2	12	2	100
Dynamisme du marché	23 (21)	13 (8)	53 (30)	13 (9)	4 (10)	4 (9)	13 (9)	3 (13)	126 (15)
%	19	9	42,5	10	3	3	10	2,5	100
TOTAL.....	111	133	171	130	40	42	141	22	790
%	14,0	16,9	21,7	16,5	5	5,3	18,0	2,6	100

FIGURE 45

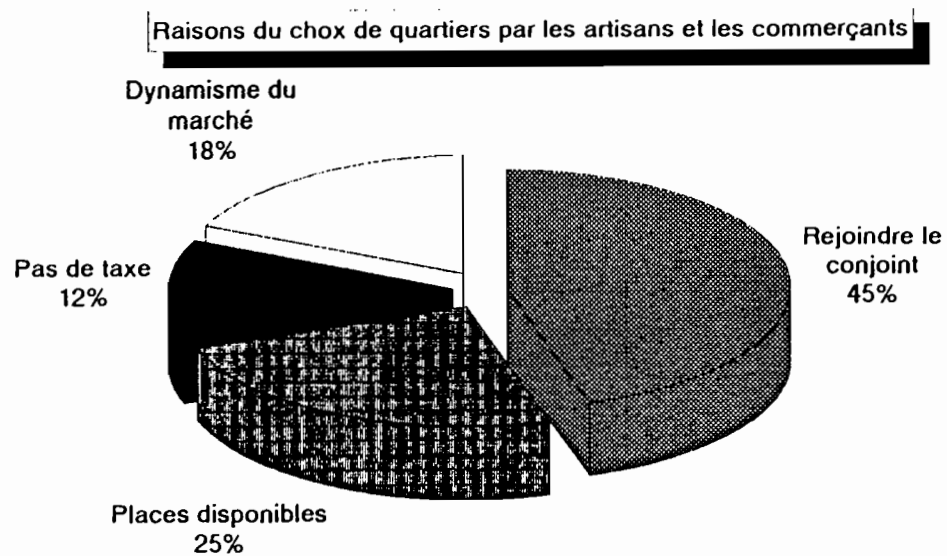


FIGURE 46

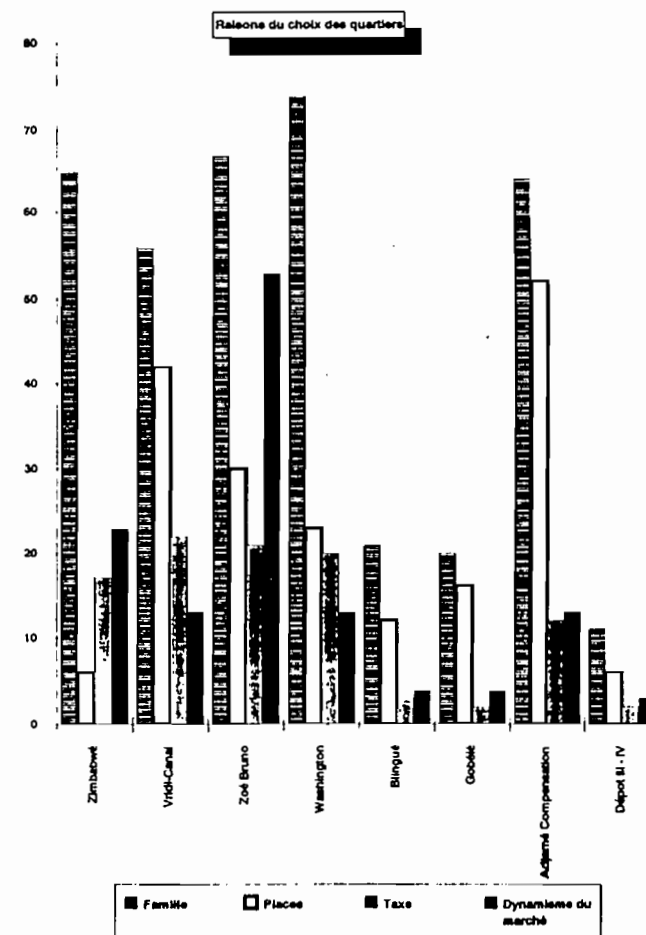
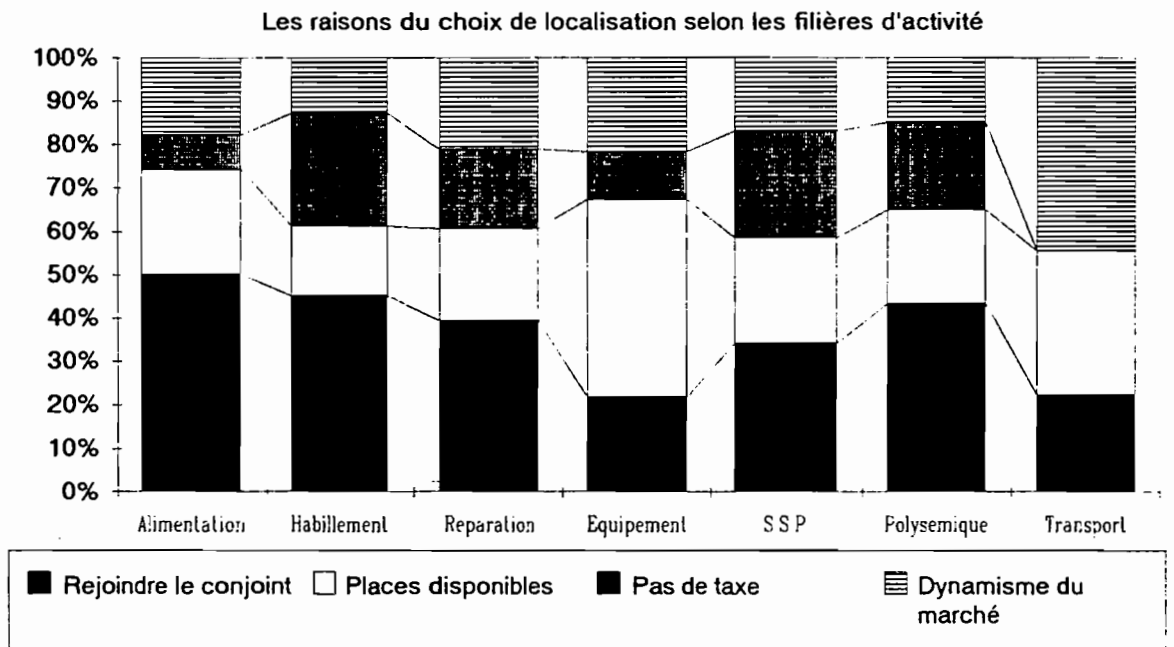


TABLEAU N° 69 : RAISONS DE LOCALISATION SELON LES FILIERES D'ACTIVITES.

	RAISONS											
FILIERES	Présence conjoint		Places disponibles		Pas de taxe/loyer abordable		Dynamisme Marché		Total			
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%		
Alimentation	263	50	126	24	42	8	94	18	525	100		
Habillement	28	45,2	10	14,5	16	24,2	8	14	62	100		
Réparation	13	39	7	22	6	17	7	22	33	100		
Equipement	12	22	25	45,5	6	11	12	22	55	100		
S.S.P.	14	34,2	10	24,4	10	24,4	7	17	41	100		
Polysémique	52	43,3	26	21,7	24	20	18	15	120	100		
Transport	2	22,2	3	33,3			4	44,5	9	100		
TOTAL	384	45,4	207	24,5	104	12,3	150	17,8	845	100		

FIGURE 47



L'implantation des activités résulte, dans près de la moitié (45,4%) des cas, d'une migration passive liée à des raisons familiales. Dès lors, on parlerait plus des circonstances que des facteurs liés aux activités elles-mêmes. Les personnes affectées par ce motif sont presque exclusivement du sexe féminin (96% de femmes). Elles ont changé de lieu de résidence pour regagner le domicile conjugal, rejoindre des parents ou des amis. L'activité exercée dans le nouveau quartier d'accueil procède quelquefois d'un transfert de celle du précédent quartier, mais elle est plus généralement une création récente, réalisée au moment de l'installation. Aucun quartier et aucune filière d'activité ne sont épargnés par cette raison. Si ce motif prévaut chez 47,8% des artisans et commerçants résidant sur place, il n'est pas absent chez les non résidents ; 12,5% parmi ceux-ci l'évoquent. Les proportions d'artisans résidents concernés par ce motif varient de 39,2% (Zoé-Bruno) à 58,6% (Zimbabwe) selon les quartiers (Cf. tableau n° 68). Sa prépondérance, reste intacte au niveau des différentes filières, sauf pour l'équipement et les "transports" (Cf. tableau n° 69).

Comme dans les anciennes zones industrielles environ un quart (24%) des travailleurs visités infère leur choix à l'exploitation d'une opportunité propice à l'exercice de leurs activités. Exprimé en terme de "place disponible" lors des enquêtes, ce vocable désigne un ensemble diversifié de facteurs : la situation du quartier, la "portion" de terrain investie ou le local, mais quelquefois le logement. Selon une corrélation avec les lieux de résidence, ce motif concerne plus de non-résidents (35,7%) que de résidents (23,7%). L'attrait de la "place" se révèle plus fort sur la filière "équipement" (45,5%), que sur les autres. D'où les taux de fréquence suivants à Adjamé Compensation, Blingué et à Vridi-Canal, les trois quartiers où l'équipement demeure mieux représenté : 37%, 31% et 32%. La "place disponible"

est indissociable du logement, d'après de nombreux artisans, en particulier à Gohélé où aucun résident n'est recensé.

Au regard de ce qui précède (influence sur les non-résidents interférence variable en fonction des groupes d'activités et/ou la situation des quartiers), l'idée de la "place", comme un facteur imprécis, indissociable du logement semble moins vraie dans l'absolu. Sous ces diverses significations, la "place" se révèle comme un ensemble de conditions idéales, optimales susceptibles de favoriser le bon fonctionnement des activités en vue de les rendre plus compétitives : la "place" relève incontestablement de la catégorie des facteurs économiques.

Les facteurs non moins économiques sont ceux visant à rechercher les quartiers où les charges de loyer et/ou fiscales sont plus compétitives ou simplement inexistantes. Tous statuts de résidents confondus, la contrainte des charges a été décisive pour 12,4% des artisans et commerçants. Ce motif revient plus fréquemment chez les résidents (95,2%, contre 4,8% de non-résidents) ; ce qui atteste une interférence certaine du logement. D'ailleurs le logement ne se confond-il pas souvent avec le lieu de travail, dans le cas de certaines activités ? Ainsi, alors qu'il ne vient qu'en dernière place par la fréquence générale, ce facteur vient en deuxième et troisième position chez les artisans couturiers, coiffeurs et boutiquiers, des professions pour lesquelles un local construit est indispensable. Par exemple si 20% des commerçants de la filière polysémique justifient ainsi leur choix, 23% des installations motivées par ce facteur économique relèvent de cette filière, contre 15,4% pour l'habillement et 9,6% pour la santé et services aux personnes. Aux quartiers mieux dotés en boutiques et en ateliers de couture correspondent les plus fortes influences relatives des facteurs visant à la compression des charges d'activités : c'est le cas de Vridi-Canal, Zimbahwé, Zoé-Bruno et Washington. On peut rappeler que ces quartiers renferment des proportions d'activités abritées plus importantes,

partout supérieures à 30%.

Troisième facteur évoqué, correspondant à une logique économique sans détour, est la référence à un marché dynamique car sans concurrence (18% des patrons). Cet avantage de nature économique est en valeur relative plus attractif pour les non-résidents, dont 42,9% des membres le signalent, contre 16% chez les résidents. Toutes les filières sont concernées, y compris le transport où 4 des 9 "animateurs" se réfèrent à ce motif. Le fait de recouvrir toutes les filières et d'être validé par une majorité de non-résidents, donne à ce facteur une importance particulière. Très largement apprécié, celui-ci renvoie aux objectifs de rentabilité et de profit définis à toute entreprise. Dans cette perspective, les quartiers précaires apparaissent aux yeux des commerçants et artisans comme des espaces économiques, des marchés qu'il conviendrait de convoiter et de protéger.

Regroupons ces facteurs ci-dessus en deux ensembles, l'un distinguant sous le vocable de "contraintes économiques" l'ensemble des raisons non liées à la famille, et l'autre, la "famille". Les "contraintes économiques" ressortent comme le principal facteur de localisation avec 54,6% de réponses positives, soit plus de la moitié. Leur influence s'étend à toutes les filières, y compris "l'alimentation", où les femmes restent pourtant majoritaires. Ce facteur reste néanmoins plus décisif dans "l'équipement" (78,2%), la "santé et services personnels" (65,9%), la "réparation" (60,6%) et la "polysémique" (56,7%). Les non-résidents sont naturellement plus enclins à rechercher les meilleures "conditions économiques" (87,5%) que les résidents (52,2%), qui sont à dominante des migrants passifs. Cette contrainte revient plus fréquemment dans les quartiers Vridi-Canal, Zoé-Bruno et Adjamé Compensation. Dans les autres au contraire, la famille détient la plus grande fréquence dans les réponses.

La recherche de meilleurs cadres d'exercice de l'activité, assortie d'une compression maximale des charges locatives et/ou fiscales, conditions d'un niveau de rentabilité appréciable, constitue le principal facteur du choix des quartiers pour l'implantation des activités. A côté de ce facteur, la famille ou la "proximité sociale" apparaît comme une seconde contrainte de localisation. Par rapport au précédent qui est dynamique et mobilisateur, la "contrainte familiale" limitée presque exclusivement aux seuls résidents (aux micro-commerces de détail ou encore à l'alimentation). La localisation des activités dans les quartiers précaires semble loin d'obéir à un facteur unique, surdéterminant. On a au contraire des localisations assujetties à un ensemble de facteurs multiples et co-déterminants : proximité des parents, disponibilité en terrain, vitalité du marché, charges d'exploitation, etc. Dans cette situation, il n'est pas rare de rencontrer des cas où les facteurs de localisation coïncident avec les origines de l'ouverture des ateliers ou points de ventes. Cette coïncidence a été relevée surtout chez les femmes. La majorité d'entre-elles (63%) associent en effet la naissance de leurs activités, commerce en général, à leur statut de résidente, et à la découverte d'opportunités locales qu'elles ont alors exploitées.

- La gratuité des emplacements et des locaux : l'illusion des artisans.

Les conditions d'installation recouvrent à l'échelon des quartiers, la localisation des activités, la qualité des locaux ainsi que les conditions d'accès à ces derniers. En effet, comme nous l'aborderons plus loin, ces conditions peuvent avoir de multiples implications, notamment sur la nature et la qualité des rapports avec fournisseurs ou avec les institutions fiscales.

Les points d'activités répondent à plusieurs conditions de localisation et d'installation. Ainsi une majorité d'entre-eux (56,4%) a investi les "espaces publics" (passages publics et terrains vagues) ; comme l'ont observé

Kouakou N'Guessan et Fadeuilhe à Marcory, ou Bonnassieux à Vridi-Canal (26). Les autres points d'activités, 43,8%, sont situés dans les profondeurs des quartiers, des espaces privés dans des cours intérieures ou des parties d'habitations.

TABLEAU N° 70 : LOCALISATIONS DANS LES QUARTIERS ET TYPES DE LOCAUX.

LOCAL	SITUATION				TOTAL	
	Espace public		Intérieur			
Plein air	327	68,6%	7	1,9%	334	39,5%
	(97,9%)		(2,1%)		(100,0%)	
Maison	49	10,3%	294	79,9%	343	40,6%
	(14,2%)		(85,8%)		(100,0%)	
Hangar	101	21,1%	67	18,2%	168	19,8%
	(60,1%)		(39,9%)		(100,0%)	
Total	477	100,0%	368	100,0%	845	100,0%
	(56,4%)		(43,6%)		(100,0%)	

Concernant les types de locaux (27), on dénombre presque autant d'activités exercées en plein air (334 points soit 39,5%) que d'installations disposant d'un local (343 soit 40,6%); 19,8% sont abritées sous un hangar, le plus souvent un simple appentis sommaire comparable à ceux des fabricants de panneaux en bois (Cf. supra). Les activités installées dans des maisons se trouvent à près de 90% à l'intérieur des quartiers, tandis que les "espaces publics", ouverts, concentrent la quasi totalité de celles exercées en plein air et 60% de celles abritées sous hangar.

26 Fadeuilhe J.J., 1970, op. cit. ; Kouakou N'Guessan F. ; 1970, op. cit. ; Bonnassieux A., 1982, op. cit.

27 D'autres auteurs ont adopté des classifications très détaillées : Bourgeois en a distingué 8 et Lootvoët, 10. Ces auteurs distinguent par exemple la partie d'une maison en dur, partie d'une maison en bois. Ce qui ne peut être le cas ici, la quasi totalité du bâti étant en bois.

Ces conditions d'installation, tout en restant les mêmes partout, et en caractérisant fortement le secteur du commerce et de l'artisanat, concernent des proportions très variables d'activités, d'une filière à une autre.

TABLEAU N° 71 : LES FILIERES DANS LE LOCAL TYPE MAISON (845 POINTS D'ACTIVITES, 1988).

	TOTAL		
FILIERES	N.A.	% Filière	%
Alimentation	149	28,4%	43,4
Habillage	59	95,2%	17,2
Réparation	14	42,4%	4,0
Equipe	18	32,7%	5,2
S.S.P.	21	51,2%	6,1
Multiservice	82	68,3%	23,9
Transport	0	0,0%	0,0
TOTAL	343		100,0

L'exigence d'un local semble moins forte dans les activités des filières "alimentation", "équipement" et "santé et service personnel". La part de leurs installations concernées par ce type de local varie de 28,4% pour "l'alimentaire" à 32,7% pour "l'équipement" et 42,4% pour la "réparation". Ainsi plus de la moitié des activités se déroulent plutôt sous des hangars ou en plein air, dans ces trois filières.

A l'opposé de ces derniers groupes, les activités centrées sur "santé et services personnels", "l'habillement", et la filière "polysémique" sont en majorité implantées dans un local : 95,2% dans l'habillement, 51,2% dans la S.S.P. et 68,3% dans le troisième cas. Ces rapports connaissent des modifications en faveur de l'alimentaire, si l'on ne considère que les activités abritées ainsi. Alors que la majorité des activités sont exercées en plein air ou sous un hangar, 43,4% des 343

installées dans des locaux sont de cette filière ; l'habillement et la "polysémique" ne représentent plus que 17,2% et 23,9%. Il apparaît ainsi une corrélation très nette entre le type de local et les activités, celles-ci considérées sous leur finalité. L'explication de ces liens renvoie à d'autres caractéristiques des activités bénéficiant de ce type de local, les secteurs dont elles relèvent. Ainsi, "l'habillement" (constitué à plus de 70% par des ateliers de couture) et la "réparation" sont exigeants en local, parce que les activités qui les composent appartiennent aux secteurs de la production ou des services. Or l'artisanat de production ou de service nécessite dans beaucoup de cas un capital fixe (par exemple, une machine à coudre pour les couturiers, un broyeur dans la minoterie, compresseur et divers outils dans la réparation, etc.) pour lequel un local fixe est souvent indispensable. Cette exigence vaut également pour certaines activités du commerce, telles la petite restauration (filiale alimentaire) et la "polysémique".

S'ils escomptaient se soustraire à toutes contraintes de charges en optant de s'installer dans les quartiers d'habitat précaire, les patrons des points d'activités durent réviser très vite leur position. En effet une très forte majorité, 87,9% sont locataires des "places", hangars et locaux qu'ils occupent pour leurs activités ; 12,1% seulement en sont propriétaires, et 6,4% bénéficient de la gratuité des locaux. Une aussi forte proportion de locataires préfigure un phénomène de spéculation massive largement étendue aux terrains nus, si l'on considère qu'il y a plus de locataires que de points d'activités disposant d'un abri de type maison ou hangar. De plus, 343 points installés dans des maisons, 17,8% le sont dans des locaux appartenant aux artisans ou exploités gratuitement par ceux-ci ; de sorte qu'il n'en reste plus que 282 (82,2%) pour le marché de la location. Quel est le niveau de ces charges locatives des locaux commerciaux ? Sont-ils comparables à ceux des logements ?

TABLEAU N° 72 : LES LOYERS MENSUELS ET LES TYPES DE LOCAUX.

LOYER (F CFA)	Maison	Hangar et plein air	TOTAL	%
moins de 2000	97 (18,5%)	435 (81,5%)	532	71,6
2000 à 2999	6 (54,5%)	5 (45,5%)	11	1,5
3000 à 4999	59 (85,5%)	10 (14,5%)	69	9,3
5000 et plus	120 (91,6%)	11 (8,4%)	131	17,6
TOTAL.....	282 (38,0%)	461 (62,0%)	743	100,0

Les charges locatives vont de moins 2 000 F CFA et plus de 5 000 F CFA. Le loyer courant reste inférieur à 2 000 F CFA, et il concerne 71,6% des locataires. Les loyers équivalents ou supérieurs à 2 000 F CFA touchent 27,4%, dont 17,6% sont assujettis à des loyers d'au moins 5 000 F CFA. Le niveau des loyers évolue en rapport avec les types de locaux. D'où, près de 82% des activités "sous hangar" ou en plein air, sont concernés par des loyers inférieurs à 2 000 F CFA contre environ 18% pour les autres. Les locaux correspondant à ces différents niveaux de loyer accueillent des activités sélectionnées selon leur nature ou l'importance des investissements de base requis : ainsi 82,3% des ateliers de couture sont occupés en location, et parmi eux 60% sont loués mensuellement à plus de 1 000 F CFA, alors que 86% des points de vente de vivres (fruits et légumes) ne requièrent que des charges locatives de moins de 500 F CFA, sinon nulle.

La présence des activités crée ainsi pour les détenteurs de revenus une opportunité d'enrichissement qu'ils exploitent. Si les bailleurs de locaux relèvent du groupe des propriétaires de baraques, déjà étudié, la "location" des places est une pratique où rivalisent les collectivités de quartiers et municipalités. A Washington, Zoé-Bruno, Zimbabwe et Vridi, les caisses des comités de quartiers

étaient en partie alimentées par des recettes prélevées sur les artisans et "petits commerçants locaux" (Cf. supra). La pression des demandes de terrains ou de locaux, corrélativement à l'évolution même des quartiers, a donc légitimé la création d'un marché foncier et immobilier, lequel fonctionne selon les lois de l'offre et de la demande, autrement dit selon la logique capitaliste. Le fait d'étendre la pratique de la location aux terrains nus, dénote une fois encore, l'intégration de l'habitat précaire dans le système complexe de l'économie urbaine. En dépit de ces "surprises" pour les artisans, ces activités procurent-elles à leurs artisans les ressources nécessaires à une vie décente ?

- La rémunération des commerçants et des artisans.

Les déclarations relatives aux revenus se heurtent toujours à des difficultés déjà signalées, surtout s'agissant d'évaluations mensuelles : artisans et commerçants réservés, déclarations fantaisistes, etc. Aussi avons-nous plutôt convié nos interlocuteurs à indiquer le montant de la somme qu'ils considéraient être leur bénéfice, chaque jour, déduction faites des dépenses de fonctionnement (28). Cette précaution a été observée afin de limiter les réponses nulles qu'aurait entraînées une question générale intégrant le chiffre d'affaire.

28 En fait les artisans et commerçants opposent deux explications à leur silence sur leurs revenus. Selon une première explication, les réserves sont liées au fait qu'ils ne tiennent pas de comptabilité et confondent chiffres d'affaires et bénéfices. Une deuxième explication résiderait dans le caractère fluctuant, irrégulier des revenus, dans certaines activités, voir Yapi-Diahou et Kimou, 1990, p. 37.

TABLEAU N° 73 : LES GAINS ET LES REVENUS NETS JOURNALIERS.

Classe de revenu/jour	Nombre de points	%	revenu/ mois
moins de 500	75	8,9	6 750
500 - 999	110	13,0	20 250
1 000 - 1 999	198	23,4	40 500
2 000 et plus	462	54,7	67 500
TOTAL.....	845	100,0	33 750

Les déclarations s'inscrivent dans une fourchette très large allant de moins 500 F CFA à 2 000 F CFA et plus. Sur plus de la moitié (54,7%) des points d'activités, les animateurs ont déclaré des gains nets journaliers équivalents ou supérieurs à 2 000 F ; 45,3% relevant des tranches inférieures, de moins 500 à 1 999. D'après nos calculs, l'apport net journalier moyen cumulé des 845 points d'activités est estimé à 1 553 250 F CFA (1988) ; ce qui correspond à une masse cumulée mensuelle de 46 774 890,5 F CFA soit un rapport moyen de 55 354,9 F CFA par exploitant. Ce rapport mensuel est ainsi très voisin de celui trouvé par l'AUA, pour des commerçants et artisans sur les marchés, et qui est compris dans une fourchette variant entre 30 000 et 60 000 F CFA (29).

Les activités les plus rémunératrices semblent être celles de l'habillement (notamment la couture), de la polysémique et de la restauration (dans la filière alimentation) : près de 90% des tailleurs et couturières ont déclaré un revenu net journalier de 1 000 F CFA minimum et 68% ont en moyenne 2 000 F CFA ou plus ; les gains sont d'un niveau presque identique dans la restauration et chez les boutiquiers. Dans le micro commerce de détail (portant particulièrement sur les produits vivriers de base), les gains sont plus élastiques, de moins 500 à 2 000 F CFA et plus : 37% des commerçants ont déclaré gagner moins de 1000 F CFA/jour ;

28,6% sont en dessous de 2000 F CFA/jour et 32% atteignent ou dépassent ce seuil.

S'il fallait caractériser les activités implantées dans les quartiers d'habitat précaire, c'est d'une part, sur la prédominance du commerce, d'autre part, la prépondérance des filières alimentaire et polysémique qu'il conviendrait de mettre l'accent. Du reste l'influence locale de toutes ces activités tournées en priorité vers la satisfaction des besoins courants des populations mériterait d'être soulignée. L'importance des activités diffère selon non seulement les secteurs et les filières, mais également de la nature et de l'environnement socio-économique des ceintures des quartiers non planifiés précaires. En témoigne l'importance des services dans le voisinage des quartiers résidentiels bourgeois ou celui des logements économiques, qui sont l'attraction des couches moyennes.

III - LEGALITE D'ACCORD, MAIS RESSOURCES FINANCIERES D'ABORD

1 - L'approvisionnement des artisans : la prévalence des intérêts commerciaux.

- Les quartiers d'approvisionnement.

On peut déduire aisément de ce qui précède, l'origine des produits commercialisés, ou prescrits dans le secteur des services. Les marchandises viennent de l'extérieur et servent de base à l'établissement et à l'intensification d'échanges économiques entre les quartiers d'habitat précaire d'une part, le reste de l'agglomération d'autre part.

La marginalisation relative des secteurs productifs et de services, et la faiblesse des filières non-alimentaires, imposent à ces quartiers une certaine dépendance à l'égard des principaux centres de production de biens ou de concentration de services, situés à l'extérieur (dans l'agglomération ou hors de celle-ci) pour leur approvisionnement.

Toutes filières confondues, 76,2% des artisans et commerçants s'approvisionnent hors des lieux d'exercice de leur activité. Environ un quart est approvisionné sur place par des fournisseurs extérieurs. Ainsi comme l'avait observé De Miras, à Derrière Wharf, la totalité des produits vendus est "importée" dans ces quartiers. Les aires d'approvisionnement dépassent le territoire de l'agglomération abidjanaise ; elles s'étendent, à d'autres localités telles : Dabou, Divo, Agboville, Bondoukou, pour ne citer que ces exemples.

Au niveau d'Abidjan, ces aires sont représentées par une douzaine de quartiers et sous-quartiers, dans les différentes communes. Adjamé, grâce à son marché d'intérêt régional, draine à lui seul (43,5%) des artisans et commerçants et apparaît ainsi comme leur premier "pôle" d'attraction. Ce qui confirme la fonction commerciale de ce quartier, relevée par A. Hauhouot (1978) et confirmée récemment par l'AUA (1989). Les communes de Koumassi et de Treichville viennent en seconde et troisième positions avec respectivement 21,1% et 14,0%, devant Port-Bouët et Marcory d'où sont pourvus 5,9% et 4,8% des artisans et commerçants. Les autres communes et leurs sous-quartiers regroupent ensemble 10,7% des opérateurs considérés. Parmi eux, Abobo et Yopougon, communes les plus peuplées, mais aux marchés voués à l'approvisionnement de voisinage, concernent ensemble 3,3% ; enfin 3% des opérateurs importent articles et marchandises divers de Cocody et du Plateau. Ces données laissent apparaître à deux exceptions près, d'importantes discordances

entre, d'une part, la localisation des quartiers d'activités, et, d'autre part, ceux où s'approvisionnent les commerçants et les artisans.

Par exemple, alors qu'elle concentre 30% des points d'activités relevés, la commune de Port-Bouët n'approvisionne que 6% des artisans et commerçants non desservis dans leur quartier. C'est également le cas de Cocody qui avec 40% des activités, ne fournit que 2% des points localisés dans ses quartiers précaires. On observe les tendances inverses à Adjamé, Treichville, Marcory, Abobo et au Plateau : 64,3% des points d'activités recensés fonctionnent avec des marchandises achetées dans ces communes. Ces discordances montrent le degré de dépendance, sinon, d'intégration des espaces étudiés à l'économie urbaine abidjanaise. Les artisans et commerçants localisés et opérant dans ces quartiers sont "connectés" aux différents espaces socio-économiques de la ville, en particulier les principaux centres de gros et de redistribution des produits manufacturés et/ou agricoles que constitue "le vieux couple", Adjamé et Treichville-Port, 61,5% des produits transformés ou vendus y sont achetés directement par les artisans et les commerçants.

- Des relations organiques avec les entreprises du secteur moderne.

L'intégration économique de ces quartiers (analysée par le biais des activités) n'est pas seulement spatiale. Elle est également structurelle, si l'on considère, d'une part, la nature des fournisseurs, d'autre part, les modalités. Les points d'activités sont largement tributaires des commerçants et artisans installés sur les marchés d'Adjamé et de Treichville, pour leur approvisionnement. Mais ces fournisseurs comprennent autant la grande entreprise manufacturière ou commerciale, filiale locale d'une multinationale (BLOHORN du groupe UNILEVER ou encore SHELL, etc) que la petite et moyenne "affaire" contrôlée par quelques entrepreneurs nationaux ou étrangers (industrie de boissons, boulangerie, etc).

Les modalités d'échanges varient d'un quartier à l'autre, selon les marchandises et la qualité des fournisseurs. Pour la desserte locale, quatre quartiers se détachent à peu près nettement: ce sont Dépôt III-IV, Adjamé Compensation, Vridi-Canal et Zimbabwe où respectivement 37,5%, 36,8%, 33,8% et 30,6% des enquêtés ont déclaré être desservis "sur place" par des fournisseurs venant de l'extérieur ; dans les autres quartiers, cette modalité concerne moins de 20% des artisans et commerçants, sauf ceux de Blingué (23,4%). Il faut préciser que cette modalité d'accès au stock de marchandises ne dispense pas les artisans ou commerçants qui en bénéficient d'aller chercher d'autres produits par eux mêmes. C'est le cas de certains patrons d'établissements à Blingué, à Gobélé, Dépôt III-IV et Vridi-Canal. Ces "livraisons sur place" sont une pratique des entreprises dites modernes, car elles seules en ont les moyens logistiques. Toutes les multinationales du pétrole et de la chimie, ou de la boisson, pour ne citer que ces cas, parcourent ainsi les quartiers d'habitat précaire pour y approvisionner des clients en gaz butane, pétrole lampant, boissons, huile alimentaire, et autres produits de consommation courante.

Les artisans et commerçants qui vont chercher eux-mêmes les marchandises à l'extérieur, s'adressent pour la plupart à des fournisseurs de leur catégorie, sans toutefois boudier les grandes entreprises industrielles et commerciales de la place.

En définitive ce sont toutes les catégories d'entreprises qui entretiennent des rapports commerciaux avec les établissements d'habitat précaire, sacrifiant ainsi les exigences de la légalité aux intérêts économiques.

La clientèle de ces différents points n'est nullement constituée par les seuls habitants de ces quartiers. D'ailleurs une telle situation n'aurait pas justifié la présence de certaines activités, telles la production de meubles, la

mécanique auto, au regard de la faible proportion de résidents équipée en biens durables (Cf. supra). D'autres activités comme la vente de plats cuisinés verraient le nombre de leurs unités baisser de façon drastique.

Kraon, garagiste à Zoé-Bruno, reçoit des voitures à réparer, de clients dispersés aux quatre coins de l'agglomération. Pour lui, "tout dépend des relations (...) avec les clients, mais surtout de la qualité du travail. Le fait que le garage soit installé dans un campement n'a pas trop d'importance".

Nébié tailleur à Washington, reçoit des clients résidant à Adjamé, Blokosso, d'autres viennent même de Vridi-SOGEFIHA, de Yopougon, de partout.

Le "Kiosque" de Yavo, à Vridi-Canal n'est pas fréquenté par les seuls habitants de ce quartier. D'après son gérant, sa clientèle dépasse l'univers des travailleurs de la zone industrielle ; des gens venant de loin pour y déjeuner.

Au total on observe une indifférence générale des fournisseurs et des consommateurs aux injonctions des pouvoirs publics qui, comme pour punir les quartiers d'habitat précaire, s'opposent à toute fourniture d'équipements et services. Mais l'indifférence n'est pas le fait des fournisseurs ou des clients seulement. Les institutions officielles de l'Etat l'éprouvent également dans leur rapport économique avec ces quartiers.

2 - Les quartiers d'habitat précaire : des espaces fiscalisables

- La réglementation fiscale.

En Côte-d'Ivoire, aucune entreprise, aucune activité n'échappe a priori à l'imposition depuis la décentralisation engagée en 1980, instituant des communes de plein exercice. D'après la réglementation fiscale, dont les principales

dispositions récentes ont été présentées par Fauré, les entreprises peuvent être classées en deux ensembles, selon le régime fiscal auquel elles sont soumises (30) : d'un côté, les entreprises dont le chiffre d'affaire annuel est supérieur à 2 millions de F CFA, et qui sont "assujettissables" à la contribution des patentes de la Direction Générale des Impôts (DGI); de l'autre, le régime de la patente municipale s'applique à celles réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à deux millions, et qui disposent cependant d'une assise physique (local, équipements, machine) repérable par les collecteurs municipaux. Ces dispositions relèguent nos 871 points d'activités dans le groupe des "patentables" municipaux, aucun d'eux n'ayant déclaré de chiffre d'affaires équivalent à 2 millions de F CFA. De plus d'après le critère du local, seule une poignée d'entreprises sont virtuellement "patentables", la majorité des activités étant exercée en plein air ou sous des hangars de fortune. Mais dans la réalité, rares sont celles qui échappent à cette imposition décentralisée. Car le mouvement de communalisation, en rendant les municipalités responsables d'une partie des finances publiques locales, les a poussées dans une politique soutenue et vigilante de fiscalisation des activités exercées dans les périmètres communaux décentralisés. *"Il n'est plus rare que des micro-activités qui, avant la réforme des collectivités locales échappaient de fait à la fiscalité d'Etat, se voient systématiquement et redoutablement taxées par les collecteurs municipaux dûment mandatés et encouragés par les pouvoirs éditaires à la recherche de fonds de plus en plus difficilement accessibles au titre des transferts du gouvernement"*, signale Fauré. D'où la plupart des points d'activités recensés, qu'ils soient installés dans les quartiers précaires, ou qu'ils soient des activités de rue, ou que leur chiffre d'affaire soit inférieur au seuil d'imposition admis, sont continuellement visités par les collecteurs municipaux à des fins de prélèvement de taxes.

30 Y.A.Fauré : 1988. op. cit. pp. 13 -22.

Pour comprendre cette situation, il faut remonter au régime de la patente municipale qui comprend en fait deux types de prélèvement : d'une part la petite patente, et les "tickets" ou taxe de place.

Encaissée mensuellement par des collecteurs municipaux, la petite patente doit être acquittée par les commerçants et artisans exerçant des activités sédentaires dans la commune, et dont les entreprises répondent aux conditions de chiffre d'affaires et de locaux précédemment définies : *l'activité peut en conséquence être réalisée dans un atelier, une échoppe, un baraquement ou un hangar, etc.* Ces critères (local et sédentarité) induisent donc une notion de visibilité de l'activité, qui vont la faire distinguer des autres activités opérées à domicile ou de façon itinérante, ou encore de façon sédentaire sans cadre bâti, fût-ce avec des matériaux de fortune (31).

Le second type de prélèvement, opéré quotidiennement par les collecteurs, s'adresse à toutes les autres catégories de commerçants et artisans ne satisfaisant pas aux critères appliqués au précédent groupe. Ainsi, ces "taxes de places", de "marché" et autres taxes sur les charrettes, sont encaissées auprès des étalagistes et des charretiers sur les marchés.

Ces deux types de contributions procurent aux communes la majeure partie de leurs ressources, hors subventions de l'Etat. En 1981, le montant des taxes journalières dans les dix communes s'élevait à 10 millions de F CFA chaque jour, soit une contribution de l'ordre de 3,5 milliards par an. Ceci constitue l'une des ressources principales des communes.

Les organismes officiels n'ont pas le monopole de la taxation. Certains comités de quartiers, ont institué leur propre taxe interne : c'est notamment le cas de Zimbabwe, Zoé-Bruno et Washington. Il s'agit de prélèvements effectués

31 Cette notion exclut donc les activités de rue, bien qu'elles puissent s'exercer toujours au même endroit, comme c'est le cas des marchands de cigarettes, des vendeuses de beignets ou de plats préparés, etc. Voir Y.A.Fauré op. cit., pp. 23 -25.

quotidiennement auprès des commerçants étalagistes installés sur les "espaces publics" ouverts.

- La précarité n'exonère pas.

De même que les entreprises dites modernes sont avant tout "regardantes" de leurs intérêts commerciaux dans les quartiers d'habitat précaire, les services des patentes municipales ne s'embarrassent guère des réglementations sur l'urbanisme, lorsqu'il s'agit de renflouer les caisses des communes. Aussi les collecteurs vont-ils chercher l'argent partout, parfois au mépris des dispositions réglementaires dont le contrôle incombe pourtant aux municipalités.

Ainsi le dépouillement des registres de patente de la commune de Cocody pour l'année 1991, fait apparaître que plusieurs centaines d'activités localisées dans les quartiers précaires sont assujetties au paiement d'une patente mensuelle. Pour le quartier Blingué par exemple, une vingtaine d'artisans et de commerçants boutiquiers installés étaient concernés. Avec des taux d'imposition mensuelle variant de 2 000 F CFA à 5 000 F CFA, la contribution de ce quartier aux recettes de la commune pour les 7 derniers mois de l'année 1991 atteint près de 7 millions de F CFA.

Etals en plein air, baraques de boutiquiers, apprentis de réparateurs, la grande majorité des points d'activités recensés est connue des services fiscaux de la municipalité dont ils relèvent. Ces rapports remontent, pour certains artisans, aux origines de leur installation, où ils ont dû se soumettre déjà, aux formalités d'autorisation en vue d'occuper les terrains du domaine municipal ou de l'Etat (32). Mais pour l'ensemble de la population des artisans, les taxes demeurent la base des contacts avec les collectivités locales. La qualité de ces relations peut être

32 En effet, les artisans savent que les municipalités ont compétence, selon la loi, pour autoriser ou refuser leur installation sur un terrain donné.

bonne ou mauvaise, d'une part, selon le montant de la taxe, d'autre part, en fonction des souplesses accordées par les services fiscaux, pour le règlement de ces contributions.

La fiscalisation des activités installées dans les quartiers d'habitat est confirmée par tous les services municipaux rencontrés. D'après les responsables financiers de Koumassi, *"toute activité lucrative est assujettie à la patente municipale, sans distinction entre les quartiers et les activités"*. L'impôt n'a rien à voir avec les situations des quartiers, que ceux-ci soit des bidonvilles ou non. Même si le montant de la patente tient compte des activités, la taxe donne le choix au contribuable d'occuper "une petite place" sur le sol de la commune. Or les bidonvilles font partie du territoire communal. D'où les artisans et les commerçants qui y sont installés ne peuvent pas être exemptés. Le discours est identique dans tous les services de patentes municipales. Dans toutes les communes, les équipes municipales ont mensualisé les patentes afin d'en faciliter le paiement par les contribuables. S'agissant de la tarification, on peut observer quelques variations d'une commune à l'autre. Mais leur liberté reste surveillée, dans la mesure où des bornes sont déterminées par le ministère de l'intérieur, autorité de tutelle. Les taxes journalières appliquées aux petits "tabliers" sont maintenues. Leurs montants varient de 150 F CFA/jour pour le vendeur de légumes à 200 F CFA pour les marchands de pagnes et à 350 F CFA/jour pour les bouchers. Les charretiers paient 1 500 F CFA par mois. Les commerçants détaillants sont assujettis à 2 500 F CFA/mois, lorsque leur chiffre d'affaire n'atteint pas un million, et à 5 000 F CFA si celui-ci relève d'une tranche supérieure comprise entre 1 million et 2 millions de Francs. Mais certaines activités comme celle de la blanchisserie, la couture sont imposées à 3 000 F CFA/mois". Ce tarif est également appliqué aux tailleurs quel que soit le nombre de machines à coudre par atelier. Ce qui n'est pas le cas de toutes les communes, certaines imposant ce tarif par "tête de machine".

Plus de la moitié (53%) des artisans et commerçants opérant dans les quartiers précaires ont déclaré être fiscalisés ou "embêtés" par les agents municipaux du fisc, tandis que 77% des points de fabrication de panneaux sont imposés. Dans les quartiers, ce sont les boutiques, les ateliers de réparation et de couture ainsi que les bars, buvettes et restaurants qui sont régulièrement assujettis à la patente municipale, soit quelques 335 points d'activités sur 845 (39,6%). Ce type de prélèvement est appliqué à la majorité des fabricants de panneaux, 20 sur 26 ; 6 sont assujettis à la taxe quotidienne, à des taux de 150 F CFA à 200 F CFA. Les patentes coûtent de 1 500 F CFA à 5 000 F CFA, en fonction du niveau des activités.

En comparant le montant des taxes payées sur un an, d'après les deux types en place, on constate qu'en terme de charges annuelles, les taxes journalières sont moins avantageuses que la patente. En effet, sur l'hypothèse de 300 jours ouvrables dans l'année, les charges fiscales cumulées s'élèvent de 45 000 F CFA à 60 000 F CFA par an pour les établissements soumis à la taxe quotidienne. S'ils avaient choisi la mensualisation, sur la base d'une patente de 1 000 F CFA à 2 500 F CFA, leurs contributions auraient été de 12 000 F CFA à 30 000 F CFA, soit moins que le montant dû aux tickets journaliers. Le coût annuel des charges est ainsi une fonction croissante du degré de fractionnement de la modalité de paiement des taxes. Plus cette modalité est fractionnée, plus le montant de la taxe payée pour l'année est élevé.

TABLEAU N° 74 : MODALITES DE PAIEMENT DES TAXES SELON LES MONTANTS.

! Montant	! Taxe place/jour	! Patente/mois	!
! des	! -----	! -----	!
! taxes	! Fabricant ! Commerçant !	! Fabricant ! Commerçant !	!
! en F CFA	! Panneaux ! Zoé-Bruno !	! Panneaux ! Blingué !	!
! -----	! -----	! -----	!
! 150	! 5	! 58	!
! 200	! 1	! 33	!
! 350	! -	! 19	!
! 1 000	! -	! -	!
! 2 000	! -	! -	!
! 2 500	! -	! -	!
! 3 000	! -	! -	!
! 5 000	! -	! -	!
! -----	! -----	! -----	!

Source : Kimou et Yapi-Diahou, 1990 ; Yapi-Diahou 1991 ; commune Cocody, 1991.

D'après les données de taxes journalières recueillies auprès d'une centaine d'artisans et commerçants dans le quartier Zoé-Bruno, en 1991, ce groupe rapporte quelques 548 750 F CFA aux finances de leur commune, ce qui représente un apport annuel de plus de 6 millions et demi. En prenant en compte les prélèvements effectués à Blingué, ce sont près de 14 millions F CFA que procurent, une centaine d'activités installées dans l'habitat précaire. Si l'on y ajoute 870 000 F CFA collectés auprès des fabricants de panneaux, moins de 200 points d'activités travaillant en étroite solidarité avec l'habitat précaire procure aux finances municipales plus de 15 millions de F CFA.

Bien que la majorité des artisans déclarent s'acquitter de leur impôt sans difficultés particulières, l'évaluation du montant de ces contributions est loin d'être simple ; et l'exercice demande des précautions. Car les échéances ne sont pas toujours respectées et les arriérés peuvent représenter de 3 mois à un an d'impôts dans certains cas. Cette situation, observée fréquemment chez les artisans et les commerçants soumis au régime de la patente mensuelle, est à l'origine de conflits avec les municipalités. Les protagonistes de la patente avancent deux explications de

cette situation. Ainsi les services municipaux, à Koumassi, à Port Bouët et Cocody font état d'une baisse des recettes fiscales en saison de pluie ; car "les petits tabliers ne peuvent vendre sous la pluie. L'eau envahit les places qu'ils occupent, en plein air".

Le retard ou le refus de paiement que manifestent les artisans et les commerçants sont dus à diverses autres raisons. Tout d'abord, la baisse du niveau d'activité qui est variable, selon les saisons où le calendrier des faits importants marquant la vie sociale nationale. Les artisans fabricants de matériaux de construction éprouvent ainsi des difficultés à payer leurs taxes pendant la saison des pluies et lors de la rentrée scolaire, qui correspondent, selon eux, à des moments de mévente (Kimou et Yapi-Diahou, 1990). Cette raison revient chez la plupart des commerçants et beaucoup d'agents collecteurs déclarent en tenir compte dans la programmation du calendrier des visites aux contribuables. Comme tous les patrons, certains artisans et commerçants se plaignent du montant trop élevé des taxes ; ils fondent sur cet élément les raisons de leurs difficultés à s'acquitter régulièrement de leurs impôts. Le refus de payer ses impôts est parfois utilisé comme un moyen de pression contre les municipalités, surtout lorsqu'une mesure de déguerpissement est annoncée. Mais les contribuables défaillants sont généralement sanctionnés par les services du fisc.

TABLEAU N° 75 : PROBLEMES AVEC LA MAIRIE.

! Nature des problèmes !	%	!
! ----- !		!
! Menace d'expulsion..... !	39	!
! Confiscation du matériel de !		!
! travail..... !	43	!
! Trop de taxes..... !	9	!
! Escroquerie de la part des !		!
! agents municipaux..... !	4,5	!
! Déguerpissements fréquents.. !	4,5	!
! ----- !		!
! TOTAL..... !	100,0	!
! ----- !		!

Source : Kimou et Yapi-Diahou, 1990.

Les agents municipaux collecteurs de taxe confisquent alors le matériel de travail des "mauvais payeurs", afin de les amener à s'acquitter de leurs impôts. Il arrive que des artisans soient menacés d'expulsion des terrains qu'ils occupent ou tout simplement de déguerpissement. Si l'on en croit ces artisans, les menaces d'expulsion ne sont pas toujours motivées ; de plus, elles ne leur seraient notifiées que rarement par l'autorité municipale. Aussi certains accusent-ils les agents municipaux de vouloir les escroquer.

Depuis 1991, dans un souci de transparence dans la gestion des patentes, la commune de Cocody a institué un nouveau mode de collecte de celles-ci, et redéfini par la même occasion la mission des agents collecteurs. Le contribuable se présente lui-même auprès du service des patentes pour s'acquitter du montant des taxes qui lui sont imposées. Chaque versement est certifié par des timbres fiscaux que les agents municipaux apposent sur la "*fiche contribuable*" de l'artisan concerné. D'après les responsables financiers de la mairie, cette pratique a l'avantage de responsabiliser le contribuable, tout en le protégeant contre d'éventuels abus. Pour la municipalité, il s'agit d'un moyen efficace permettant de maîtriser les rentrées fiscales, et de faire des prévisions. Ce système aurait permis de collecter 54 millions de francs CFA, en huit mois, d'avril à décembre (1991). Pour 1992, les recettes mensuelles dues à cette méthode sont estimées à 8 millions de francs CFA. Avant cette innovation, il fallait semble-t-il plusieurs mois pour atteindre ce montant.

PAROLES D'UN COLLECTEUR DE TAXES

Depuis 1991, avec le nouveau maire, tout le monde, commerçants ou artisans, est assujettie à la patente mensuelle. Il a supprimé les taxes journalières, à la suite du recensement des activités dans la commune.

Par exemple une vendeuse de bangui paie 1 000 F CFA par mois, un restaurateur 2 000 F CFA, le boutiquier 3 000 F CFA, le "tablier" vendeur de cigarettes 2 000 F CFA, le charbonnier 5 000 F CFA, etc.

Avant 1990, tous les commerçants payaient une taxe tous les jours, qu'ils soient installés sur le marché ou dans les campements comme Washington, Gobélé et les autres. Mais il se posait un problème pour ces quartiers. Chaque fois qu'un agent passait, les commerçants disaient qu'ils ne pouvaient pas payer, parce qu'ils n'avaient rien vendu de toute la journée. Ce qui faisait des va-et vient inutiles pour l'agent. Certains agents s'étaient donc entendus avec les commerçants pour passer à des jours fixes, une ou deux fois par semaine. Mais quand on se présentait, les mêmes commerçants se plaignaient, parce qu'ils devaient régler des taxes accumulées depuis plusieurs jours. Ils proposaient alors de ne payer seulement qu'une partie de ses arriérés. Comme ce sont des quartiers où les gens ont des problèmes, des fois nous comprenions les commerçants et acceptions ce qu'ils étaient capables de payer.

Depuis le dernier trimestre 1991, les commerçants dans certains quartiers ne paient plus leurs patentes, prétextant que de toute façon ils allaient partir, à cause du déguerpissement annoncé. Le refus vient surtout des petites commerçantes, vendeuses de légumes. Celles-ci disent, que leur commerce ne marche plus, pour leur permettre de payer les taxes ; car l'annonce du déguerpissement a fait partir les gens. Il y a certains boutiquiers qui avancent le même argument, mais ils ne sont pas nombreux, comparé aux vendeuses.

L'habitat précaire apparaît comme un espace économique, parfaitement intégré au système économique de la ville et corrélé aux autres espaces économiques officiellement reconnus. Ses quartiers affranchis socialement, et politiquement émancipés, sont donc des lieux d'intenses échanges économiques, où circulent des marchandises, de l'argent et des personnes. Cette fonction demeurée longtemps ignorée ou négligée par les autorités gouvernementales, semble admise de nos jours. La décentralisation et les besoins de financement de celle-ci ont sans doute contribué à découvrir dans l'habitat précaire un gisement fiscal, au même titre que n'importe quelle autre concentration de l'agglomération. Cette fonction économique indiscutable, devrait pouvoir contribuer à forger une autre image de ces quartiers, en vue de la mise en oeuvre d'une politique qui puisse leur être favorable.

La communauté internationale qui soutient financièrement l'Etat ivoirien a déjà affirmé par ailleurs ce rôle économique de l'habitat précaire (ONU, 1972). Dans cette perspective, elle va tenter d'impulser ou d'appuyer les initiatives visant à améliorer les quartiers d'habitat précaire. L'objectif étant de créer les conditions d'une meilleure association des populations concernées au développement de l'économie urbaine.

CHAPITRE VIII**LA BANQUE MONDIALE ET LA QUESTION DE L'HABITAT A
ABIDJAN**

L'habitat précaire, demeuré longtemps une plaie honteuse pour les pouvoirs publics, trouve une place dans les nouvelles orientations de l'Etat en matière de logement et son intégration est inscrite à l'ordre du jour, depuis le milieu des années 1970. Tous ces changements n'ont pu être envisagés que dans le contexte d'une raréfaction des financements, qu'aborde la Côte-d'Ivoire, à partir de ces années là. De même qu'il avait su mettre le capitalisme international à contribution, pour amorcer la croissance économique et financer le développement urbain, l'Etat va tenter d'obtenir de ses partenaires habituels un appui à sa politique urbaine. Mais cette fois, ces derniers vont se regrouper sous la bannière de la Banque mondiale, qui tentera de dicter sa loi et d'exiger de la Côte-d'Ivoire qu'elle s'aligne. Après des années d'hésitation, les autorités se résignent à adopter des compromis avec la communauté internationale ; ceux-ci seront formalisés par des projets dits de développement urbain. Ce sont ces compromis, leurs natures, leurs fondements et les actions qu'ils ont induites que nous allons aborder dans les pages qui suivent. Dans cette contribution, il s'agira d'insister sur les apports spécifiques de ces projets à l'amélioration de l'habitat précaire, plutôt que sur les processus de la mise en place de ces derniers. En effet l'élaboration des projets a été abordé par d'autres auteurs (Manou-Savina, 1985) ; nous nous contenterons de les signaler. Ce travail sera articulé autour de quatre points principaux. Nous aborderons l'évolution de la politique de la Banque Mondiale, qui est devenue à la fois le grand défenseur des

pauvres du tiers monde et le principal urbaniste. Son rôle particulier dans les situations préexistantes, les projets urbains et les conditions de leur mise en oeuvre, et enfin les principaux résultats obtenus constitueront les autres centres d'intérêt de ce chapitre.

I - LA BANQUE MONDIALE : DE L'AGRICULTURE A L'ENGAGEMENT URBAIN

C'est en 1972, soit 27 ans après sa création en 1944, que la Banque mondiale intègre le secteur urbain dans ses champs d'intervention. Jusqu'à cette date, l'institution multilatérale a concentré tous ses efforts de financement dans les secteurs productifs, afin de permettre l'intégration des pays bénéficiaires dans les marchés d'échanges internationaux. Ainsi les engagements en faveur du développement des infrastructures se font au bénéfice de l'agriculture ou de l'activité minière, et augmentent régulièrement d'un exercice à l'autre : au 30 juin 1970, le total cumulé des fonds engagés dans l'agriculture s'élevait à près de 2 milliards de dollars, dont 40% (soit quelques 780 millions de dollars) ont été accordés au cours des exercices de 1969 et 1970. Pour la Banque mondiale, la mise en place ou la modernisation des infrastructures routières, ferroviaires ou portuaires ont toujours été considérées comme accélérateurs du développement futur, au même titre que la satisfaction des besoins quotidiens (1).

1 Cf. rapport d'activité 1970.

1 - La priorité à l'infrastructure et à l'agriculture

- L'exemple ivoirien.

Les premières interventions de la Banque mondiale en Côte d'Ivoire datent de 1968. Elles sont devenues rapidement très importantes, portant sur trois secteurs : l'agriculture, l'infrastructure routière, l'éducation. Elles continueront à se développer et à se diversifier, en dépit de leurs coûts relativement élevés, comme le prévoyaient déjà certains analystes (Dutheil de la Rochère, 1976). En dix ans, de 1968 à 1978, la Côte d'Ivoire bénéficie de 31 prêts représentant un montant global cumulé de 448,9 millions de dollars. Pour la période 1979-1991, dix prêts supplémentaires sont recensés représentant une enveloppe de 1332,5 millions de dollars.

TABLEAU N°76 : PRETS DE LA BANQUE MONDIALE ET DES CREDITS IDA (1968-1991)

Année Fiscale	Objet	Montant
1968.....	Transport	5,8
1969.....	Agri, dév. rural	17,1
1970.....	Agri, dév. rural	7,5
1970.....	Education	11,5
1971.....	Agri, dév. rural	7,0
1971.....	Transport	20,5
1972.....	Transport	17,5
1973.....	Agri, dév. rural	8,4
1973.....	Transport	7,5
1974.....	Agri, dév. rural	2,6
1974.....	Télécom.	25,0
1975.....	Agri, dév. rural	51,0
1975.....	Education	7,2
1975.....	Assainissement	9,0
1975.....	Tourisme	9,7
1976.....	Transport	43,0
1976.....	Gestion financière	13,6
1977.....	Agri, dév. rural	20,0
1977.....	Urbanisme	44,0
1978.....	Agri, dév. rural	20,0
1978.....	Transport	52,0
1978.....	Assainissement	49,0
1979.....	Tourisme II	14,2
1980.....	Education III	16,0
1980.....	Dévelop. rural	9,4
1981.....	Energie	33,0
1981.....	Gd. route I	100,0
1982.....	Dévelop. urbain II	51,0
1982.....	Assist. technique	16,0
1982.....	Distrib. d'eau II	43,0
1982.....	Energie	101,5
1982.....	Agri. Dev. rural	13,0
1983.....	Caoutchouc	32,0
1985.....	Sylviculture	31,3
1985.....	Gd. route II	110,0
1986.....	SFI (PME)	30,0
1986.....	Santé/Démographie	22,2
1986.....	Palmier à huile 5	13,4
1986.....	Télécom	24,5
1987.....	Agri. Dev. rural	34,0
1987.....	Urbanisme	126,0
1988.....	Agri. Dev. rural	11,9
1990.....	Agri. Dev. rural	230,0
1990.....	Urbanisme	66,0
1990.....	Energie	100,0
1990.....	Eau Assainissement	101,9
1991.....	Agri. Dev. rural	2,2

Sources : Rapports annuels de la Banque Mondiale.

De 1968 à 1978, sur les 31 prêts dénombrés au profit de la Côte-d'Ivoire, une douzaine, soit 38,7%, est allée au secteur de l'agriculture. En valeur, ces prêts représentent 29,7% des montants cumulés, et place l'agriculture en deuxième position, après le secteur des transports représentant 32%. Ce sont surtout les nouvelles filières agricoles, en particulier l'hévéa et le palmier à huile qui bénéficient de la plus grande partie de l'assistance financière internationale, celle de la Banque en particulier. Les cultures du café et du cacao, les deux cultures d'exportation traditionnelles, largement contrôlées par les paysans villageois, bénéficient également de dispositions incitatives et d'investissements publics : l'objectif du gouvernement étant d'accroître les productions nationales (par l'amélioration des rendements) en vue d'un meilleur positionnement sur le marché international du café et du cacao. Les structures d'encadrement des paysans sont renforcées, tandis que les organismes de recherche, en particulier l'ORSTOM et l'Institut de Recherche sur le Cacao et Café, mettent en place des programmes de recherche sur le café et le cacao. Dans le même temps les prix à l'achat au producteur augmentent sensiblement à partir de 1973 (2).

La stratégie de l'aide étant fondée sur l'intégration des pays aidés au marché mondial, les prêts vont naturellement aux nouvelles cultures dont les récoltes sont susceptibles d'être vendues à l'étranger ou sur le marché intérieur. La Banque est consciente des difficultés s'agissant des plantations déjà faites : Elle admet que "lors de l'élaboration de ces projets, ce qui demande le plus d'effort et de réflexion est le moyen d'amener les agriculteurs attachés à leurs institutions et méthodes traditionnelles, souvent complexes, à se livrer à des cultures nouvelles ou à appliquer aux anciennes des techniques de culture intensive. Il faut aussi tenir compte de la politique agricole adoptée dans le pays ou dans la région et qui conditionnera l'exécution du projet ; il sera peut-être nécessaire de prendre des mesures pour

2 Sawadogo A. : *L'agriculture en Côte d'Ivoire*, Paris, PUF.

apporter quelques retouches au cadre institutionnel ou de modifier les politiques appliquées en matière de crédit, de commercialisation, de fixation des prix ou de fiscalité".

Parallèlement à ses interventions directes pour financer les projets agricoles, la Banque suscite la naissance et le développement d'organismes de crédits à l'investissement, par l'intermédiaire de la Société Financière Internationale, sa filiale spécialisée dans ce domaine. Ainsi sont créés en 1970 puis en 1972, (Banque pour le Développement et l'Industrie (BDI) et la Banque Nationale pour le développement Agricole (BNDA). La vocation de ces organismes sera de fournir aux industriels ou exploitants agricoles, les ressources financières nécessaires pour acquérir de nouveaux facteurs de production, et de soutenir ainsi les efforts de la modernisation de l'agriculture, conditions pour accroître les rendements. Dans la chaîne économique, peut être ainsi assuré l'approvisionnement de l'industrie locale, basée sur la transformation des produits primaires.

Le crédit est perçu comme un facteur d'innovation et d'incitation et ici, comme dans la plupart des pays, la Banque mondiale attend une transformation des mentalités par ce biais. "Le groupe de la Banque est convaincu que des établissements de crédit aux bases solides et bien gérés, peuvent amener les agriculteurs à modifier leurs modes culturels dans des régions entières où, en dehors des seuls propriétaires d'exploitations très prospères, nul ne pourrait autrement profiter des derniers progrès de la technologie agricole pour élever leur production au-dessus du niveau de la simple subsistance. Il faut par ailleurs que ces établissements s'attachent en même temps à fournir des conseils techniques aux agriculteurs qui reçoivent ce crédit" (3).

- Prendre en compte l'environnement du pays.

La nécessité de prendre en compte l'environnement global des pays dans le cadre des projets de développement des cultures de rapport requiert, selon la Banque, que l'on y consacre le temps nécessaire, car ces projets peuvent entraîner une restructuration des modes traditionnels de vie des paysans pour les orienter vers les cultures commerciales. Or l'agriculture (ou le secteur minier selon les cas) reste le secteur d'activité prédominant dans la plupart des pays en voie de développement membres de la Banque. Elle fournit souvent des moyens d'existence aux deux tiers, ou même davantage, de leur population. Le cheminement vers une croissance notable de l'économie de nombreux pays ne pourrait se réaliser que si l'agriculture se transforme, cesse d'être une activité de subsistance pour devenir génératrice de revenus, grâce à l'exécution de projets de développement bien conçus et rentables, compte tenu des possibilités du marché : c'est le pari sur l'agriculture comme facteur de croissance, de création de revenu et de richesse (4).

La Banque juge qu'il ne faudrait pas évaluer isolément les projets agricoles, mais plutôt dans le contexte de l'ensemble des perspectives et des problèmes agricoles de ces pays. Des études sectorielles exhaustives sont ainsi lancées, afin de faciliter la mise au point d'une stratégie agricole intégrée portant sur l'ensemble du secteur.

Les premières études sur le secteur agricole font apparaître très vite de nombreuses interférences sur les autres secteurs. Par exemple, le développement des infrastructures routières, en réduisant les distances, accentue les migrations, qui vont alimenter la croissance des villes. Parfois la ponction humaine due à ces infrastructures est si fortement ressentie que dans certaines régions, comme

4 Pour l'exercice 1970, la Banque et l'IDA consentent 10 prêts et crédits d'un montant total de 74,2 millions de dollars. Pour le développement général de l'agriculture, 6 pays d'Afrique en bénéficient, à concurrence de 30,7 millions de dollars (41,4%), dont 7,5 millions pour la Côte-d'Ivoire (pour le développement de la production de cacao).

le Sud Cameroun, les paysans y voient la cause de leur malheur (5). Sur ces constats, les études plus globales axées sur les politiques économiques et sur les investissements publics dans les différents pays forcent alors l'intérêt de l'institution multilatérale. Aussi, en 1970, pour la première fois, dans ses rapports d'activités annuels, consacre-t-elle une section spéciale à l'urbanisation. La Banque mondiale annonce sa prise de conscience des problèmes engendrés par la croissance urbaine, ainsi que sa volonté de chercher à leur "trouver des solutions nécessaires". Elle livre alors son analyse de l'évolution urbaine et la manière dont elle envisage d'aborder "cet important sujet".

2 - La ville, un moteur de la croissance économique

D'entrée, ni l'urbanisation, ni la ville ne sont mises en cause. L'urbanisation est présentée comme un phénomène inéluctable, qui est intimement lié au processus de la transformation économique et sociale dans les pays en développement. La ville, quant à elle, demeure toujours un puissant moteur de la croissance économique d'un pays. Ce rôle repose sur la concentration, par la ville, des principaux facteurs de production : industrie, commerce, administration, capitaux, main-d'oeuvre et spécialistes de la technologie.

- Une croissance urbaine inquiétante par ses tendances.

La croissance urbaine des pays en développement préoccupe la Banque mondiale par ses tendances inexorablement tournées à la hausse : 70 millions de citoyens en 1920, 310 millions en 1960, 1 400 millions en l'an 2000. Mais en même temps, elle est consciente qu'il n'est guère possible de freiner ce processus.

5 Franqueville A. : "La population rurale africaine face à la pénétration de l'économie moderne : le cas du Sud-Cameroun" in Blanc-Pamard et al., (eds.) *Le développement rural*, éd. de l'ORSTOM, coll. mémoires n° 106, 1984.

Pour le Banque, l'exigence consiste à *"déterminer les coûts induits et mettre au point des politiques qui les réduisent au minimum, en même temps qu'elles permettront une croissance plus équilibrée des villes"*. Ainsi la ville comme instrument de développement peut être mise au service de l'économie tout entière. Cette stratégie pour une croissance urbaine équilibrée est inspirée par les distorsions observées, aussi bien dans le processus d'urbanisation des pays en développement, que dans le fonctionnement interne des villes (6).

La Banque passe en revue toutes les situations dont on trouve les grands thèmes chez Santos et Bairoch, Abrams, Lewis, en particulier le déséquilibre de la concentration urbaine qui profite aux plus grandes villes (où l'on trouve la majeure partie des emplois et des revenus du secteur moderne et une bonne part de l'emploi dans les services traditionnels du pays). Elle stigmatise le chômage et le sous-emploi (Bairoch) qui se développent dans les villes par suite d'une augmentation de la population beaucoup plus rapide que l'emploi. Cette situation entraîne une dégradation de la qualité de vie pour une grande partie des habitants. Mais la Banque fait intervenir dans son explication, l'incapacité financière des villes de satisfaire à une demande en croissance extrêmement rapide de services sociaux et d'investissements généraux dans le social. L'offre de logements est également inadaptée à la demande, ce qui entraîne des phénomènes de taudification ainsi que la constitution de bidonvilles. La Banque se fait l'écho des thèses de Lewis sur la culture de pauvreté ; et il évoque un défaut de préparation des nouveaux venus à une vie économique productive, qu'elle attribue au manque d'institutions créées à cet effet. Cette situation handicape les migrants et favorise chez eux le développement d'une culture de la pauvreté, ce qui les rapproche de la société paysanne rurale et les

6 Le problème du développement des villes ne se pose pas seulement aux pays en développement ; dans les pays industrialisés aussi les pouvoirs publics attachent beaucoup d'attention aux problèmes urbains ; voir à propos des villes américaines (USA) R. Katan. 1979.

maintient en marge de "la société moderne des villes". Les problèmes de l'environnement ne sont pas oubliés, parmi les préoccupations de la banque. Elle relève dans ce domaine, une insuffisante prise en compte des coûts économiques et écologiques de la pollution du milieu dans le processus de croissance des villes. Elle soulève enfin le problème de la fragmentation des administrations urbaines, de l'inefficacité des réseaux de services publics dans la ville ou la région, et, d'une manière générale, le manque de coordination dans la planification et la répartition des investissements.

- Les coûts sociaux de la croissance urbaine.

L'analyse de la Banque mondiale prend également en compte tous les coûts économiques et sociaux très élevés que peuvent engendrer l'urbanisation non maîtrisée et le développement de la pauvreté urbaine. Le coût le plus redouté est le coût social. Ce coût est appréhendé en terme de tensions, de conflits qui pourraient déboucher sur des révoltes préjudiciables à l'ordre capitaliste. Dans la littérature consacrée à la pauvreté urbaine, dans les publications de la Banque mondiale ou celles qui lui sont consacrées comme dans les discours de ses dirigeants, la peur du "péril pauvre" constitue un argument majeur permanent. Abrams, l'artisan des parcelles assainies rappelle "qu'il n'y a pas de terrains plus fertiles pour la propagande révolutionnaire que les villes assiégées des nations sous-développées. La misère, l'amertume et le ressentiment dans les grouillantes zones taudifiées ou colonies d'habitat spontané, les bas salaires et les longues journées dans les usines, la compétition pour l'emploi, le travail des enfants, tout cela rappelle les conditions qui ont fait du manifeste du parti communiste un document de grande portée dans l'Europe du 19ème siècle" (Abrams, 1964). Lewis reconnaît pour sa part que la culture de pauvreté a un fort potentiel de protestations et qu'on a tendance à l'utiliser dans les mouvements politiques visant à détruire l'ordre social existant.

Tous ces problèmes, que posent la croissance des villes, retardent l'industrialisation et freinent par conséquent l'augmentation des emplois et le développement de l'économie nationale dans son ensemble.

3 - Pour une approche intégrée des problèmes urbains

Ces considérations suggèrent une approche intégrée de la politique urbaine. Car une politique de développement économique des villes ne peut être fondée sur une stratégie purement urbaine ; elle doit tenir compte de l'interaction des zones urbaines et rurales, si l'on veut qu'il soit tiré le meilleur parti des ressources existantes. Ainsi la politique urbaine comprend trois échelles : nationale, régionale et locale. Une telle ambition requiert une planification détaillée des investissements, qui visera à mettre en place toute l'infrastructure indispensable à une croissance urbaine rationnelle, compte tenu des besoins prioritaires de l'économie nationale. Elle exige des planificateurs de ne négliger aucun aspect des problèmes posés, notamment des questions de portée plus vaste, telles que la régulation des naissances, la formation des travailleurs et l'emploi.

Dans la perspective du développement national, *"il est bon de donner la priorité aux régions où les activités et les investissements qui y seront concentrés peuvent avoir des répercussions décisives sur le développement économique de zones plus vastes"*. Mais le choix des régions doit obéir à des critères fondés sur les possibilités de développement de l'industrie et, dans certains cas, des perspectives de mise en valeur de ressources jusque-là inexploitées. L'objectif étant de porter au maximum la production et l'emploi dans les zones considérées, et de fournir, aux coûts les plus bas, l'infrastructure et les services urbains indispensables. Cette analyse rappelle celle des artisans de "l'urbanisme opérationnel évoqué plus haut, qui

perçoivent et analysent la ville non par rapport à elle-même, mais l'insère dans un cadre plus large, pouvant intégrer selon les cas, l'échelle mondiale. Etant donné les enjeux économiques de l'urbanisation, et le rôle de plus en plus croissant des villes dans le développement économique et dans la régulation sociale.

La Banque n'entend pas rester en dehors des efforts pour rechercher des solutions aux problèmes de l'essor urbain dans le tiers monde. Elle s'avise de jouer, avec d'autres institutions internationales, un rôle catalyseur qui consistera à déclencher ce qui doit être essentiellement, un effort vigoureux de la part des pays en voie de développement eux-mêmes. Quelles sont les conditions de réussite des programmes de développement qu'elle énonce à propos des régions et des villes ? Mais la banque va cibler son action dans le domaine social où jusque là il n'intervient qu'indirectement.

4 - Agir sur plusieurs fronts

- La coordination des interventions.

Les conditions de la maîtrise de l'urbanisation relèvent de plusieurs ordres, mais à ce stade de son analyse, la Banque en cible deux principalement : d'une part, les types de ressources financières et, d'autre part, les modalités d'organisation et de mobilisation des hommes et des financements.

Les financements doivent être trouvés aux différentes échelles définies plus haut. Le niveau national par l'allocation de ressources, le local par le biais de la fiscalité et l'épargne privée des ménages. *Pour ce faire "il est indispensable de réviser périodiquement les barèmes tarifaires des services publics, si l'objectif est de financer les investissements publics au moyen des excédents d'exploitation" (7).* Mais la réussite des programmes de développement des régions et des villes ne sera possible que si l'on accorde une attention suffisante à la répartition

7 Rapport d'activité 1970.

judicieuse des ressources entre l'Etat et les instances inférieures, régions ou communes. Ceci implique, de la part des pouvoirs publics, une conscience aiguë de la contribution qu'apportent les économies urbaines, de manière à ne pas les négliger lors de l'élaboration (ou dans l'application) des stratégies nationales de développement. Elle exige également un effort de coordination des activités des autorités qui sont chargées du développement aux échelons national, régional et urbain.

- L'épargne des ménages au service du logement.

Face à la crise du financement du logement, la Banque préconise la mobilisation de l'épargne des ménages. L'épargne est considérée comme un élément critique de la politique nationale du logement, surtout lorsque le faible niveau des ressources rend difficile et minimise l'épargne monétaire. *Pour la Banque il faut se tourner vers les citoyens et trouver des moyens de les stimuler, afin qu'ils mobilisent leur épargne constituée occasionnellement ; car, écrit-elle, "on a appris à l'expérience que si l'on met à la disposition des habitants un terrain déjà aménagé avec peut-être un minimum de services installés, ce stimulant les incitera à construire leur propre logement sur l'épargne qu'ils feront occasionnellement. Un tel logement ne charge pas le propriétaire d'une grosse dette et, au premier stade du développement des villes, c'est là une façon de fournir des logements qui donne de meilleurs résultats que la construction de logements types et uniformes par les pouvoirs publics".* La Banque fait ainsi siennes les idées défendues par Abrams. En effet, celui-ci proposait déjà en 1964 que soit mise en place une politique foncière qui garantirait aux pauvres un site, même de faible dimension, pour prévenir un dangereux défi aux équilibres sociaux et politiques dans les pays sous-développés. Parallèlement d'autres canaux de mobilisation de l'épargne, au service du logement, existants déjà dans certains pays, sont explorés dans la perspective d'une

généralisation : associations d'épargne et de prêt, sociétés de construction, ou caisses d'épargne. Ces associations peuvent être de types très divers, qui vont de celles entièrement publiques aux structures mixtes et privées. Lorsque l'épargne est liée à la possibilité d'obtenir un prêt à long terme pour le logement, il suffit alors que l'élément de subvention de l'Etat complète ce qui doit être fondamentalement un effort d'épargne de la part du secteur privé.

En fait ces conditions sont définies dans le cadre d'une **stratégie d'aménagement progressif**, où le développement des villes est étalé sur plusieurs phases, celle du peuplement étant le stade initial. Cette phase de peuplement se caractérise par d'importants flux migratoires, la faiblesse de l'épargne monétaire et la crise du logement. La solution du logement passe, par la mobilisation des migrants, que la banque considère comme une épargne. Mais pour l'institution multilatérale, l'objectif sera moins de dénoncer la ségrégation sociale de l'espace urbain, que d'essayer d'empêcher les formes d'occupation irrégulière des terrains et de décharger les pouvoirs publics du logement des immigrants, c'est à dire des pauvres. C'est donc un triple objectif qu'elle vise ainsi: "utiliser ce gros potentiel" de migrants, créer sur certains terrains des peuplements d'immigrants (...), pour éviter les installations incontrôlées, ne pas avoir recours à l'accès à l'épargne publique : c'est la séduction de la théorie de "l'auto-construction" (8).

Ces éléments fondent ce que l'on appelle communément la stratégie de la Banque Mondiale ; une stratégie que Provisor (1982) caractérise *"comme un corps de doctrines fondé sur quelques principes généraux et mis au point selon la méthode d'essais et d'erreurs"*.

- Un modèle à contre-courant.

Si la fonction économique de la ville est admise partout, il en est autrement pour les modes d'intervention préconisés et la théorie qui les soutend. Le modèle d'urbanisation graduée est en contradiction avec ceux adoptés et mis en oeuvre par certains pays du tiers monde, comme la Côte-d'Ivoire (Cf. supra). La plupart des pays, africains notamment, le considèrent comme un modèle générateur d'un urbanisme au rabais. Ils rechignent à l'adopter, et surtout à l'appliquer, quand ils y sont contraints. L'on se trouve donc en présence de deux logiques différentes. D'un côté celles des Etats qui rêvent de bâtir des vitrines, symboles d'Etats forts, "modernes", futuristes et attractifs pour les capitaux. Ces Etats privilégient la planification comme moyen de contrôle et de maîtrise du développement urbain. De l'autre la logique de la Banque mondiale qui privilégie la gestion urbaine, dans le sens où le définit Tribillon : *"Elle doit être entendue (...) comme le souci de prendre la ville comme elle vient, ce qui implique de renoncer à toute planification globale et de se contenter, au mieux, d'en guider le développement par l'implantation judicieuse d'équipements là où il le faut. Et bien sûr, quand tout va mal il faut se résoudre à lancer quelques opérations coups de poings pour dégager le sol à consacrer à un projet bien juteux, donc prioritaire, pour viabiliser un bidonville embarrassant que l'on ne peut plus se permettre de faire déguerpir..."* (9).

Les logiques différentes mises à part, il est à noter que bon nombre de pays africains, ne disposaient pas des institutions que nécessitait l'application de ces principes. En effet, contrairement aux pays latino américains (Brésil, Argentine par exemple) ou d'Asie (Inde), dans la plupart des pays africains, si des structures de gestion décentralisée existaient sous la colonisation, celles-ci ont cessé de fonctionner, face au pouvoir centralisateur de l'Etat. Or se plier à la logique de gestion urbaine suppose des changements institutionnels et politiques qui ne sont pas

9 Tribillon, 1988, op. cit.

du goût des régimes autocratiques en place.

Ces deux approches feront l'objet de négociations ultérieurement entre les deux parties, lorsque la Banque Mondiale, à travers différentes études, s'imprègne des politiques d'habitat des pays en développement.

Dès l'exercice 1971, la Banque s'engage dans une approche plus large de la problématique du développement. Cette orientation vient supplanter l'approche sectorielle qu'elle avait longtemps privilégiée, sans toutefois la supprimer. La répartition sectorielle des prêts et crédits connaît alors ses premières modifications substantielles, au profit des secteurs de l'éducation, des systèmes d'adduction d'eau et d'égouts dans les villes. Les systèmes d'égouts se modernisent grâce à une augmentation marquée des prêts (10). En 1972, pour la première fois dans les annales de l'institution multilatérale, l'urbanisme est affiché comme un secteur distinct. Il bénéficie de son premier financement, pour un montant global de 10,3 millions de dollars, représentant 0,34% des prêts accordés pendant l'exercice. Le Sénégal (8 millions de dollars) et la Turquie (2,3 millions de dollars) en bénéficient. Ces premiers crédits servent à financer la production de "trame d'accueil" ou "parcelles assainies", ainsi que des opérations de réhabilitation de quartiers et de régularisation foncière. Ces opérations consacrent la mise en oeuvre des principes avancés par la Banque dans sa revue synoptique de l'urbanisation dans les pays en développement (11). Les populations à faibles revenus, exclues des programmes publics de logement, constitueront la cible des projets. La Banque Mondiale marque par ces deux projets son entrée sur la scène du foncier et du logement en ville. Elle

10 Autre signe de l'élargissement du champ de l'aide de la Banque : pour la première fois elle octroie un prêt à un projet de lutte contre la pollution ; de plus elle insère dans les accords de prêts et de crédits des clauses prescrivant les mesures à prendre contre la pollution. Dans le domaine de l'adduction d'eau et de l'évacuation des eaux usées, la Banque a conclu avec l'OMS un accord de coopération, au terme duquel l'OMS met à la disposition de la Banque des experts qui l'aideront dans ses travaux d'enquête sur le terrain. Voir Rapport 1971.

11 Banque Mondiale : Rapport 1970.

amorce également son engagement en faveur des citoyens exclus des opérations de logement conventionnel. Cette intervention s'inscrit dans une perspective plus large, de lutte contre la pauvreté. Mais *"la pauvreté visée n'est pas celle d'un pays très démuné, (...) mais plutôt la pauvreté de ces masses qui restent à l'écart des forces traditionnelles du marché et ne bénéficient pas des services publics. La politique gouvernementale semble généralement les ignorer et l'assistance extérieure ne parvient pas jusqu'à eux"* (12). Ce choix s'explique par la crainte de voir ces exclusions aggraver les tensions sociales, et provoquer des explosions qui peuvent être préjudiciables à l'économie nationale et internationale.

5 - Les projets de développement urbain.

Les exercices qui suivent voient accroître les prêts dans ce secteur ; et l'on assiste en même temps à une diversification et à une multiplication des "fronts" d'intervention : logement, foncier, assainissement, transport urbain, emploi.

La stratégie de développement se traduit dans de nombreux pays par la mise en place de projets connus sous le nom de **projets de développement urbain** (PDU). Il s'agit de projets multisectoriels dont les composantes principales sont constituées par la trilogie transport, habitat, et régime foncier. Selon les cas, l'assistance technique et la formation apparaissent comme une quatrième composante, à part entière. Ces projets se justifient, selon la Banque, par leur influence à long terme sur les politiques urbaines ainsi que les institutions chargées de les mettre en oeuvre. Les composantes privilégiées sont choisies en raison de leurs liens et des effets interactifs sur le développement, quelle que soit l'échelle

12 Mac Namara cité par A. Manou-Savina, 1985.

spatiale considérée, territoire national, région ou unité urbaine (13).

Par exemple, le développement du réseau de voirie urbain ou des transports en commun influent positivement sur la productivité des travailleurs. Ils induisent des conditions de vie meilleures, grâce à l'amélioration de l'accès aux services urbains, aux équipements collectifs ainsi qu'à la diminution du temps consacré aux déplacements.

L'attention accordée à l'habitat se justifie donc autant par son intérêt économique que social. Une part non négligeable des investissements lui est consacrée, et, pour les groupes à faibles revenus, le logement constitue le deuxième poste de dépenses après l'alimentation. Il est également le principal objectif de l'épargne familiale, et, en milieu urbain, il reste un facteur déterminant de la productivité des couches pauvres de la population et de leur bien-être. A ce niveau d'influence intervient surtout la localisation de l'habitat. Elle peut faciliter l'accès aux zones d'emploi, ou au contraire le rendre plus difficile, selon son éloignement par rapport aux voies de communication et aux moyens de transport. L'habitat est en cela un élément de l'organisation et de la structuration de l'espace urbain. Dans son approche du logement des pauvres la Banque Mondiale privilégie deux types de projets : d'une part, l'organisation de trames d'accueil dans les zones nouvellement urbanisées, et d'autre part, l'assainissement et l'amélioration des bidonvilles existants déjà. Les trames d'accueil consistent à fournir sur le marché, des parcelles de terrains faiblement équipées (avec voirie, alimentation en électricité, adduction d'eau), à des fins résidentielles ; les attributaires des parcelles finançant eux-mêmes la construction de leur logement (14). Le deuxième type d'intervention, la

13 Sur ce point, voir Manou-Savina, 1985.

14 Renaud B. : La politique de la Banque mondiale, in *Projet n° 162*, 1982, pp. 201-209. D'après cet auteur, les premiers projets étaient censés toucher les familles dont les revenus pouvaient aller jusqu'à un niveau qui n'était guère inférieur à la médiane des revenus dans les villes concernées

réhabilitation, laisse en place le bâti existant et améliore les infrastructures et les services.

Quant au foncier, sa prise en compte s'explique par la nature même de l'objet qu'il concerne, à savoir le sol, support de la construction. Sa rareté ou sa disponibilité, autant que les conditions pour y accéder, déterminent les formes d'occupation de l'espace. Elles influent donc sur les tendances de la croissance spatiales urbaine. La Banque mondiale, sur ce plan, veut agir à la fois sur la réglementation de l'usage du sol et sur la consolidation de la tenure, l'objectif étant d'instaurer la sécurité foncière afin de stimuler l'investissement. Le foncier constitue enfin, une source de richesse, cela, par le biais de la fiscalité. Car, la régularisation en permettant d'identifier les attributaires, facilite la perception des redevances, tandis que l'amélioration du bâti sur les aires régularisées ouvre d'autres sources d'alimentation des impôts, donc des recettes publiques.

- Les principes.

Les interventions se font selon deux principes fondamentaux qui sont la reproductibilité et l'accessibilité des coûts. Il est prévu en effet que les populations bénéficiaires doivent supporter les coûts des opérations, car celles-ci, pour être reproductibles (replicable) doit être financièrement équilibré pour la puissance publique comme pour l'organisme prêteur. Il est également indispensable que l'organisation du projet soit très efficace et que les normes de services soient soigneusement calculées, à défaut de quoi, le coût du projet ne serait pas abordable (affordable) pour la population-cible. Ces deux concepts de "replicability" et d'affordability" reviennent constamment dans la littérature de la banque mondiale

La Banque profite de ces interventions pour renforcer sa position dans les pays bénéficiaires. Les organismes de coopération bilatérale, français notamment, en profitent pour se redéployer vers d'autres secteurs.

La Côte-d'Ivoire est à son troisième projet depuis bientôt une vingtaine d'années (15). Deux de ces projets ont été consacrés à la métropole abidjanaise, et le troisième aux villes de l'intérieur. La procédure classique d'adoption de ces projets comporte un état des lieux préalable, d'où se dégagent les bases de la définition des choix d'orientation. Aussi nous allons examiner rapidement les contextes de la mise en place de ces projets, tels qu'ils ressortent des différents diagnostics commandités par la Banque.

II - LA POLITIQUE D'HABITAT DE LA COTE D'IVOIRE SOUS LES PROJECTILES DES BAILLEURS DE FONDS

Héritée de la colonisation, adaptée à l'évolution des principes urbanistiques en vigueur en France, avec une prise en compte des contraintes politiques intérieures, la politique urbaine se trouve sous les "*projectiles*" des bailleurs internationaux, avec la BIRD comme chef d'orchestre. Ces critiques sont présentées dans le cadre de projets sur lesquels l'on reviendra plus loin.

L'on se contentera de quelques rappels : ici, la politique de l'habitat mise en oeuvre avant les interventions de la Banque mondiale ayant été analysée plus haut. En revanche, les critiques et injonctions de ce nouveau partenaire feront l'objet d'une analyse plus détaillée.

15 Un quatrième est en cours de préparation.

1 - Un fardeau insupportable pour la CCCE

- Agir dans le cadre de la Banque mondiale.

L'intervention de la Banque mondiale, coïncide avec le retrait de la Caisse Centrale de Coopération Economique du secteur de l'immobilier, en 1975. L'impact de cette décision peut être apprécié à la mesure de la place de cet organisme qui fut, jusque-là, la principale source de financement extérieur des programmes de logement économique en Côte-d'Ivoire (16). Cette décision " brutale ", selon l'expression de Venard, prive la politique publique de logement d'une source de financement importante : en 1974, le secteur du logement représentait 40% des prêts consentis par cet organisme depuis 1960, l'agriculture 27% et les équipements collectifs 13% (Dutheil de la Rochère, 1976). Ce désengagement n'équivaut pas cependant à un abandon du secteur urbain par la CCCE, puisque dans le même temps les crédits aux services urbains ont vu leur part augmenter, passant de 7% des engagements entre 1975 et 1979 à 15% pour la période 1980-1984 (Venard, 1985).

Plusieurs auteurs (Dutheil de la Rochère, 1976 ; Venard 1985) lient cette mesure à une volonté de la France de changer ses modes d'intervention et d'intégrer ses actions dans un dispositif nouveau, *le dispositif "monde"*. L'internationalisation de l'économie, qui se "multinationalise", fournit les arguments justificatifs de ce choix. En fait, cette orientation s'inscrit dans une stratégie globale des pays industrialisés, visant à organiser l'aide internationale sous les bannières de la Banque Mondiale et du Fonds Monétaire International (17). La Banque Mondiale se

16 Il faut signaler pour la CCCE que sa contribution va au-delà des financements alloués. En effet, on retrouve à tous les stades de la politique urbaine, et quel que soit le domaine considéré, la CCCE ; celle-ci étant représentée par les différents organismes qu'elle a secrétés (Scet-Ivoire, CCI, SICOI).

17 Elle apporte donc son appui par le biais des organismes multilatéraux de crédits, notamment la BIRD, la FED et l'IDA au sein desquels elle prend de plus en plus de place. Au cours de la période 1978-1983, les institutions européennes d'aide au développement (FED, Aide Alimentaire, BEI, etc) absorbent en

fait d'ailleurs l'écho de cette stratégie des pays donateurs, qui sont également ses principaux bailleurs (Cf. supra), et ce dès la fin des années soixante.

Les interventions de l'organisme français se caractérisent par un redéploiement sectoriel en même temps qu'elles font appel à de nouvelles modalités. Ainsi, les prêts de développement urbain de l'ex-CCCE iront désormais aux institutions ayant en charge des services urbains à caractère marchand, comme l'eau potable, l'électricité, le téléphone, les transports publics. Ces services échappent généralement au contrôle direct de l'Etat ; et les organismes de gestion assurent en principe un recouvrement qui permet l'amortissement des crédits engagés, donc la pérennité du service. Cette situation permet donc de rechercher les vrais raisons de l'abandon du secteur de l'immobilier par cet organisme.

- Les vrais fausses raisons d'un retrait.

Si, pour des raisons de stratégie économique, la France a choisi d'utiliser les organismes internationaux d'aide pour développer sa coopération, son désengagement procède du bilan de son intervention dans ses anciennes colonies en matière de financement de l'habitat. Si l'on en croit Venard le financement est devenu *"un engrenage de plus en plus dévoreur de crédits"*, et la CCCE refuse de s'y engager. A cela s'ajoute les choix politiques visant à *"réorienter la politique de la Caisse"*. Mais les motivations officielles de ce revirement, telles qu'on les relève avec cet auteur, ne font ressortir qu'une sorte de maturité des pays aidés : *"dans le domaine du logement, la Caisse Centrale a pu voir son effort relayé par les ressources locales, tant de caractère budgétaire que sous forme de crédits bancaires à 10 ans réescomptables auprès des Banques Centrales de la Zone Franc. Les problèmes d'habitat relevant dorénavant de mécanismes internes, la Caisse a mis un terme à ses interventions dans ce domaine..."* (18). En fait, cette rupture est le résultat de

moyenne 50% de l'aide multilatérale française et le groupe de la Banque Mondiale (BIRD, AID et SFI), environ 29% (de cette aide).
18 Venard J-L. ; op. cit.

l'affrontement de deux logiques. D'un côté, celle défendue par la CCCE, qui s'efforce de limiter les coûts des opérations pour permettre l'établissement de loyers d'équilibre, peu élevés, en rapport avec les revenus des ménages tributaires. De l'autre côté, face à cette dernière, se dresse la volonté des gouvernements, comme en Côte-d'Ivoire, de faire construire des logements "modernes", équipés de tous les services (sanitaires et cuisines intérieures, assainissement collectif, etc) pour les cadres nationaux, tout en bloquant les loyers, malgré l'inflation pesant sur les coûts de gestion et d'entretien (19). De plus pour des raisons diverses, ces sociétés, telle la SICOGL, ne pratiquaient pas ou très peu l'accession à la propriété, de sorte qu'elles devaient assurer la gestion et l'entretien de tous ces logements. Mais si l'on se réfère au rôle de la France, (via son appareil d'assistance) comme le co-promoteur des politiques d'habitat menées jusque là, son revirement ne peut être compris que comme une conséquence du processus de mondialisation qui touche particulièrement les grandes agglomérations, dans le tiers monde. Ce "désengagement tactique permet d'expérimenter de nouvelles manières d'intervenir, plus conforme aux exigences de cette mondialisation. Aussi la CCCE sera-t-elle relayée dans ses critiques par la Banque mondiale, qui les accentue jusqu'au milieu des années 1980.

19 Une autre série de difficulté a trait à l'équipement des terrains. En effet, selon la doctrine constante de la Caisse Centrale, les Etats devaient mettre à la disposition des sociétés immobilières des terrains, en libérant ces derniers de toute servitude foncière, en les équipant en VRD secondaire et tertiaire. Doctrine respectée et appliquée par la Côte-d'Ivoire. Voir J-L. Venard, *idem*.

2 - Une nuée de critiques par la Banque mondiale

En Côte-d'Ivoire la Banque mondiale, s'ouvre au secteur urbain et à l'habitat dès les années 1974. Elle finance, à hauteur de 50% des coûts, l'étude intitulée "Projet de développement urbain à Abidjan". Cette étude conduira à la préparation du plan MTPTCU, ainsi que du PDU-1 Abidjan, en 1976. Cette étude peut être caractérisée comme un véritable état des lieux sur l'urbanisation d'Abidjan, avec un accent particulier sur le logement. Ce rapport, ainsi que ceux qui suivront plus tard, mêle, selon les domaines, critiques et satisfactions sur la politique de logement, ainsi que sur la politique économique. En effet, ces études sont doublées de "rapports de base" sur l'économie ivoirienne.

- La croissance économique oui, le miracle, non.

La Banque procède à une véritable analyse macro-économique de l'économie du pays, à propos de la croissance économique durable de la Côte-d'Ivoire, ce qui lui permet de rejeter toute idée de "miracle". Pour elle, ces résultats procèdent moins d'un "miracle" que des choix de politique économique effectués à l'indépendance. Fondée sur la continuité du modèle libéral, cette politique se singularise par son ouverture sur les facteurs de production étrangers, principalement les capitaux et la main-d'oeuvre qualifiée ou non. L'orientation de l'économie vers le monde extérieur est assortie d'une très grande liberté de mouvement des biens, ainsi que de la main d'oeuvre. Un autre caractère de ce modèle consiste, il faut le rappeler, dans le rôle accru de l'Etat qui intervient comme entrepreneur (20) et reste un gros investisseur : de 40% de l'investissement total en 1960, la part des investissements publics passent à 60% du total national en 1971-1974 ; et l'Etat doit faire appel aux

20 Mais nous sommes loin d'un libéralisme pur et dur. C'est un instrument de mise en oeuvre d'un modèle de développement centré sur l'Etat, qui est donc une liberté surveillée, voir Contamin et Fauré 1991 et 1990 op. cit.

bailleurs de fonds étrangers pour financer ces investissements. D'où le caractère artificiel de la croissance, que la Banque explique par l'extraordinaire progression des investissements publics (21). Elle insiste sur le coût de plus en plus élevé de la croissance et attire l'attention sur la fragilité de l'économie. Sa prudence s'explique par le poids important de l'agriculture d'exportation, un secteur sensible aux aléas du marché ou aux variations climatiques. Dans ce contexte d'incertitude financière, il est à douter que les grandes options d'investissement du plan quinquennal ou les projets en faveur du développement urbain et d'Abidjan puissent être réalisés, dans leur version d'origine sans subir de modifications.

- Politique urbaine et de logement : de grands déséquilibres.

Sur la politique urbaine, la Banque fait le constat d'une urbanisation déséquilibrée en faveur d'Abidjan. En 1975 cette ville concentrait 47% de la population urbaine du pays, générait ou bénéficiait de 90% de la valeur ajoutée du commerce moderne, 80% de celle du secteur tertiaire, 60% de celle du secteur secondaire moderne, 40% de la formation brute de capital fixe, et 50% de la consommation finale commercialisée des ménages. Elle consommait 80% de la quantité totale de l'eau distribuée en milieu urbain ; 50% des habitants de la ville ayant facilement accès à l'eau potable, (soit un accès direct grâce à un branchement privé, soit un accès par le biais de bornes fontaines). Quant au système d'assainissement, seulement 35% de la population d'Abidjan dispose du tout à l'égout ou de fosses septiques privées, les réseaux d'évacuation des eaux sont en caniveaux à ciel ouvert (22).

21 Voir également DURUFLE G. : l'Ajustement structurel, KARTHALA, Paris, 1986.

22 Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, les opérations d'habitat dans le projet de développement urbain d'Abidjan. REFI, n°13, 1980.

Les politiques de logement et de promotion foncière font l'objet de critiques. Mais y sont particulièrement visées les normes d'équipement jugées trop élevées, et le mode de financement marqué par un recours à des ressources publiques. Ces normes entraînent des coûts de construction élevés, et limitent, dans les conditions de financement en vigueur, tant le nombre de logements produits que celui des terrains mis à la disposition des citoyens.

Les critères d'éligibilité des attributaires des logements et terrains à financement public sont également critiqués, en particulier le critère de la nationalité. Selon la Banque, rapporte Manou-Savina, *"le gouvernement n'a jamais explicitement admis que tous les habitants doivent bénéficier d'un niveau minimal de service, particulièrement dans le cas des africains étrangers"* (23). Le groupement BCEOM-BNETD rappelle que durant la période coloniale française, il n'était pas fait de différence entre Africains lors de l'attribution des parcelles de terrain ; ce qui facilitait l'hétérogénéité des quartiers africains. Selon ce groupement, la politique du gouvernement ivoirien favorise la ségrégation selon le revenu et la nationalité. Cette exclusion condamne inévitablement les étrangers à demeurer de simples locataires, le plus souvent dans des quartiers insalubres et sous-équipés (24) car, la majorité dans ce groupe se situe au bas de l'échelle des emplois et des revenus. Or le gouvernement, ne tenant pas à abaisser les normes d'équipement au-delà d'un certain seuil, trouve dans ce poids des non Ivoiriens un argument pour se désintéresser des quartiers précaires. Intervenir dans ces zones reviendrait à entreprendre des programmes qui seraient, en effet, destinés à la population de nationalité étrangère ; ce qui n'est pas l'objectif prioritaire des Autorités.

Les critiques élevées contre la politique du logement reprennent les arguments de fond avancés par la CCCE pour justifier son retrait du

23 Manou-Savina A, 1985 op. cit.

24 En 1975, le Ministère du plan estimait que la moitié de la population de la ville était d'origine étrangère et composée d'Africains non Ivoiriens.

financement des logements économiques. Ainsi, elle souligne le "caractère symbolique" des prix de cession des lots (25), considérant qu'ils ne reflètent ni les coûts d'aménagement, ni la valeur marchande du terrain. A ce niveau, elle fonde son argumentation sur le fait que les différences de prix entre les quartiers mieux équipés sont relativement faibles. Ce qui l'a conduite à la même conclusion que d'autres auteurs, comme Cohen, pour qui le prix de cession est essentiellement fixé selon des considérations d'ordre politique. Il est évident que la politique ivoirienne est d'abord une stratégie à l'échelle nationale visant à utiliser les fruits de la croissance pour élargir sa base sociale, c'est-à-dire à favoriser en priorité la classe moyenne et l'élite politique ivoirienne.

En 1985, Abidjan reste toujours une ville de locataires, selon les études préparatoires au troisième projet de développement, commanditées par les bailleurs de fonds : ceux-ci représentent 80% de la population résidente. L'importance des Africains non Ivoiriens dans la population demeure une constante ; et parmi eux un grand nombre gagne moins que le revenu moyen, estimé à 108 500 F CFA par mois (1985). La Banque note par ailleurs une baisse persistante des revenus depuis 1978, une stabilisation de la demande de logements économique et social, enfin une baisse des revenus locatifs du secteur de standing de l'ordre de 30%.

Cette baisse caractérise également la participation des principales banques commerciales et de développement au financement du logement, ce qui est contraire aux espérances de la Banque mondiale. Celle-ci, en effet s'attendait à un engagement plus important de ces banques suite à l'arrêt des subventions publiques, et à la mise en oeuvre par l'Etat de mesures incitatives (Cf. infra). En 1985, la part du crédit à long et moyen terme pour le financement du logement dans le portefeuille des banques est estimé à 15,6 milliards, soit 0,8% en 1985. Cette participation correspond à peine au financement de 600 logements sociaux

25 Car le prix de cession de particulier à particulier est beaucoup plus élevé.

annuels (coût inférieur à 15 millions de F). S'agissant des organismes publics, le déficit de la SOGEFIHA persiste ; sa dette cumulée, garantie par le gouvernement, atteint 72 milliards de F CFA, soit un niveau supérieur à la valeur des biens immobiliers de cette société, évaluée à 64,5 milliards de F CFA. La Banque attribue cette situation à une absence de contrôle rigoureux des coûts de construction et de la gestion financière de cette société.

Le schéma d'aménagement de la ville n'échappe pas aux critiques de la Banque mondiale. Elle voit par exemple dans la ségrégation fonctionnelle accentuée l'une des causes de l'aggravation des déséquilibres sociaux-spatiaux à l'échelle de l'agglomération et, l'un des facteurs d'augmentation des coûts de déplacements domicile-travail. D'autre part, la ségrégation selon le revenu rejette les populations pauvres à la périphérie et les éloigne des centres d'emploi ; elle induit des coûts élevés. Ainsi, les méga-projets de prestige, notamment le projet de la Voie Triomphale qui, devant traverser Adjamé, a motivé le lotissement de recasement d'Adjamé Compensation au nord-est d'Adjamé, sont négativement appréciés par la Banque.

Dans les années quatre-vingt, elle observe toutefois une amélioration dans certains domaines. En 1986, la situation du transport est stabilisée, s'agissant tant du nombre de passagers transportés que du niveau des subventions annuelles allouées par le gouvernement (8 milliards au lieu de 12 milliards auparavant, dans les années soixante dix). S'agissant de l'infrastructure routière et des transports publics, les experts de la Banque notent qu'Abidjan dispose d'un bon réseau de voirie et d'un système de transport public efficace qui dessert une bonne partie de l'agglomération. Mais, l'accès aux banlieues, zones d'habitation des populations à bas revenus, au départ du centre ville, reste encore difficile. De plus les réseaux routiers,

dans ces zones, ne sont ni structurés, ni asphaltés. D'où des difficultés d'accès pour les transports publics ou les véhicules d'assainissement.

La dépendance des institutions locales à l'égard de l'administration centrale, toute puissante, est constatée par la Banque, qui la relève comme un handicap pour les municipalités chargées de résoudre les problèmes posés par la croissance urbaine, ces instances sans autonomie se trouvant démunies.

Au terme de ce bilan, critique à l'égard de la politique économique générale, la Banque définit la manière, sinon les conditions dans lesquelles elle entend assister le gouvernement ivoirien dans son entreprise de développement économique, en général, et urbain, en particulier. Ces conditions ne diffèrent pas de celles énoncées en 1970, au terme de son analyse de l'urbanisation dans les pays en développement. Elle recommande par exemple, un rôle plus accru pour le secteur privé, qui viendrait relayer le secteur public.

3 - Les recommandations de la BIRD

- Réviser les objectifs et modes d'intervention.

Si la Banque adhère aux objectifs théoriques des autorités ivoiriennes, tels que spécifiés dans le plan quinquennal 1976-1980, à savoir, "*l'accès du plus grand nombre à un logement décent et l'accès à un niveau satisfaisant de services collectifs*", elle recommande de les réviser. Ces objectifs ne pouvant pas être atteints par la poursuite des programmes de logement économique subventionnés. Car, elle considère les coûts élevés des constructions, et la dépendance du logement social à l'égard des subventions publiques, comme les causes de la faible production et par conséquent du déficit. Cette situation d'ensemble souligne, selon la Banque,

"l'urgence d'une réorientation profonde dans le secteur du logement et de son financement afin de promouvoir l'accès à la propriété parmi la population au revenu très bas" (26).

- Associer le secteur privé sans exclusive.

Sur le plan institutionnel, les recommandations ne remettent pas en cause l'existence des organismes publics d'intervention (en l'occurrence la SICOI, la SOGEFIHA, la SETU et la BNEC), jusqu'aux années quatre-vingt, à la mise en place des plans d'ajustement structurel (27).

Le partage des charges en matière de financement du logement est également recommandé. La Banque préconise de transférer la part la plus importante des charges de construction au secteur privé, s'appuyant sur le fait que depuis toujours, ce secteur reste le plus gros logeur des catégories les plus pauvres de la population. Ce train de recommandations comprend, **l'arrêt des démolitions des "constructions spontanées"** effectuées par le secteur privé, **l'abaissement des normes de construction et d'équipement des terrains**, l'assouplissement des réglementations de construction, **l'aménagement du régime foncier**, l'appui aux petites entreprises du secteur de l'industrie du bâtiment.

En se plaçant dans une logique de libéralisme économique pur, mais surtout d'équité sociale, la Banque mondiale réclame également **l'intégration des Africains non ivoiriens, parmi les bénéficiaires des actions publiques, en matière de logement**. Ceux-ci représentent une épargne importante et leur accès à la sécurité foncière, aux mêmes conditions que les Ivoiriens, est apprécié comme un moyen d'incitation à l'investissement immobilier. Les effets attendus de cette intervention de l'épargne privée sont, d'une part, le recul du déficit des logements

26 Banque Mondiale, PDU 3.

27 Au contraire ceux-ci interviendront dans la mise en oeuvre de divers projets négociés et financés avec le concours de la Banque mondiale.

sociaux, d'autre part, celui de l'habitat précaire, lequel touche les populations à faibles revenus, dont une majorité d'Africains étrangers.

Sur le plan institutionnel ces principes ne sont pas dirigés contre l'Etat. D'ailleurs, à ce stade, la Banque mondiale n'entend ni se passer de l'Etat, ni l'affaiblir. Unique interlocuteur, l'Etat est une force de contrôle et de régulation du jeu des acteurs socio-économiques. Au demeurant, l'institution multilatérale, interpelle-t-elle l'Etat, l'invitant à assumer ses tâches d'organisateur et d'aménageur de l'espace, grâce à la mise en oeuvre de réglementations adéquates, mais également la réalisation des infrastructures et services nécessaires au bon fonctionnement de la ville. De ce fait les recommandations ne remettent pas en cause l'existence des organismes publics d'intervention (en l'occurrence la SICOGI, la SOGEFIHA, la SETU et la BNEC), jusqu'aux années quatre-vingt, à la mise en place des plans d'ajustement structurel (28). Seule la SOGEFIHA, du fait de sa dette qui absorbe les ressources du FSH, est l'objet d'un plan de restructuration. Celui-ci vise à faciliter un équilibre budgétaire, grâce à un relèvement des loyers : ce plan ne sera jamais appliqué par les autorités ivoiriennes (29). Dès les années quatre-vingt cependant, la Banque, profitant des plans d'ajustement structurel négociés avec le gouvernement à partir de 1981, appelle à une réforme de la politique de location pratiquée par la SOGEFIHA, et à la suppression du contrôle des loyers (30). Elle réitère ainsi à propos de la politique de logements, abordée par le deuxième plan d'ajustement (PAS II), ses recommandations formulées quelques années auparavant,

28 Au contraire ceux-ci interviendront dans la mise en oeuvre de divers projets négociés et financés avec le concours de la Banque mondiale.

29 SOGEFIHA : Rapport d'activité, année 1979.

30 Les PAS, ont pour objectifs principaux, la réduction des crédits publics d'investissement, la stabilisation des dépenses de fonctionnement des Etats. Ils sont assortis d'une restructuration des sociétés publiques. En Côte-d'Ivoire ces plans n'épargnent pas les principales sociétés d'Etat, chargées de la mise en oeuvre des programmes publics en matière d'urbanisme et d'habitat.

dans le cadre du PDU 1 Abidjan.

- Faire payer les bénéficiaires.

Mais l'Etat ne peut faire face à ces charges qu'en augmentant ses ressources. Les risques de la dépendance à l'égard des exportations agricoles et des financements extérieurs lui imposent l'obligation de diversifier ces sources de revenus. Aussi, les partenaires extérieurs, la Banque et la CCCE, mais aussi l'US-AID, prônent-ils la vérité des prix, notamment pour les loyers des logements économiques, les terrains et l'ensemble des services urbains. Ce principe implique le déblocage des loyers des logements économiques des sociétés immobilières : selon le groupement BCEOM-BNETD, il est souhaitable et possible de majorer d'environ 50% les loyers pratiqués par ces sociétés de statut public. Outre les recettes pouvant résulter de cette vérité des prix, ces partenaires de l'Etat exhortent celui-ci à exploiter le gisement de ressources que constituent les impôts (31). Sur ce plan fiscal, l'idée d'une patente du "logeur" fut explorée en 1975, par les experts du BCEOM, dans le cadre des études préliminaires à l'adoption du principe de la restructuration. L'idée de cette patente était justifiée par l'impossibilité d'imposer les revenus locatifs difficiles à saisir. Cette patente serait imposée à tout individu propriétaire immobilier tirant des revenus de l'activité de logeur, au même titre que le commerçant imposé sur la base de ses activités. Une autre nouveauté, avancée était la redevance d'équipement. Assimilée à une taxe sur la plus-value, elle serait exigée à tout individu qui édifie une construction. Les produits serviraient à couvrir les dépenses publiques additionnelles d'équipement qu'entraîne la création de l'immeuble. Enfin, l'effort de participation est étendu aux commerçants et aux artisans. Pour ceux-ci, les experts penchèrent pour une augmentation de leurs patentes dans les quartiers équipés, avec l'argument que ces opérateurs économiques tirent profit de l'amélioration de l'équipement du quartier

31 En 1975 le recouvrement est estimé à 55% du total des impositions.

dans lequel ils exercent.

L'Etat est pour sa part, invité à prendre des mesures pour faciliter un meilleur recouvrement des impôts et des taxes, afin d'accroître la capacité financière du secteur public, au plan national et local. Ces recettes devraient à terme contribuer à alléger l'endettement du pays. Dès le début des années 1980, ces recommandations sont renforcées, au point que certaines peuvent être perçues comme un "diktat". Ainsi, la Banque attend dans le domaine du foncier, du gouvernement ivoirien qu'il précise ses rapports financiers avec la SETU (32).

- Programmes de réalisation.

L'importance des investissements nécessités par la crise du logement et le sous-équipement oblige à respecter des priorités. La Banque mondiale établit une échelle de priorités en fonction d'une série de critères : nombre de personnes desservies, effets d'entraînement sur l'emploi et sur l'incitation du secteur privé à investir. Ces critères permettent d'identifier l'adduction d'eau et l'assainissement comme étant les équipements à réaliser en priorité ; ces deux services ayant été négligés à Abidjan dans les quartiers populaires. Parallèlement à l'équipement des quartiers existants, sont proposés des programmes d'aménagement de terrain, et la construction de logements sociaux. D'après le BCEOM-BNETD, relayé par la Banque mondiale, l'Etat "qui a tendance à délaisser sa mission d'équipeur et d'aménageur" doit contribuer, sur ses ressources ordinaires, à la mise en oeuvre de ces trois types d'opération, outre les contributions demandées aux différentes catégories de demandeurs. Dans ce cadre, elle considère qu'une transformation, même partielle de l'OSHE pour équiper les quartiers destinés à accueillir la population moins favorisée, est une contribution importante à la résolution de la question de l'habitat.

32 Contamin B. et Fauré Y. A., 1990 op. cit.

S'agissant des nouvelles parcelles, si elles ont un niveau d'équipement supérieur à celui des anciens "lotissements DUA", la BIRD propose de ramener à 120 m² leur taille, au lieu des 400 ou 600 m² adoptés jusque-là. Ceci revient à reproduire les lots à équipement minimum expérimentés dès 1974 par la SICOGLI, avec le concours financier de la CCCE. Quant aux installations d'équipement, elles doivent intéresser tous les quartiers sous équipés existants, y compris les zones d'habitat "spontané". Il est donc proposé de revenir, partiellement et sous une forme améliorée, au système antérieur, celui "des lotissements frustrés", selon le qualificatif de Haeringer (1969).

Dans le domaine des transports, la BIRD entend donner la priorité à la réhabilitation et la maintenance du système existant, afin d'améliorer l'efficacité de la gestion du service public. Un deuxième volet consiste en l'amélioration des sections du réseau routier qui l'exigent, afin de subvenir aux besoins dus à l'extension de l'habitat, particulièrement dans les banlieues.

La réponse des autorités ivoiriennes conditionnera l'obtention des prêts. L'aide devient donc un moyen de faire accepter les changements de politique.

4 - Les gestes de bonne volonté de l'Etat ivoirien.

Dans ce train de recommandations, le gouvernement ivoirien, au terme de longues négociations avec la Banque mondiale, adopte un ensemble de mesures. Celles-ci concernent trois domaines essentiellement : le financement, le foncier et enfin la réglementation.

Dans le domaine du financement, est mise en place la BNEC. Jusqu'à sa privatisation, nous l'avons vu, la BNEC mobilise et gère l'épargne des

ménages, ainsi que les crédits de la BIRD et de l'US-AID, dans le cadre du FSH. Au retrait de l'Etat de cette structure, suit une redéfinition de la politique de mobilisation de l'épargne des ménages et du secteur privé, en faveur du marché formel du logement. Cette politique s'avise de lever les blocages qui limitent le crédit à long terme, et accentue le déficit du logement social. Elle peut s'appuyer sur des mécanismes et des structures publiques de gestion, de contrôle et d'exécution, la CAA/CDMH, la CAA/CTU et la DCGTX, auxquelles sont désormais directement associées les banques commerciales locales. L'Etat s'engage ainsi à transférer le financement du logement vers le secteur privé, et à limiter simultanément sa propre intervention à l'organisation et à l'offre d'un meilleur cadre institutionnel au secteur privé.

Sur les conditions d'intégration des pauvres dans la ville par l'habitat, trois dispositions réglementaires sont adoptées, dès 1977, visant à donner un habillage juridique, institutionnel, aux actions qui vont être menées dans ce cadre.

Un arrêté du ministre de la Construction, daté de Février 1977, fixe les modalités d'attribution des terrains urbains à usage d'habitation destinés aux familles disposant de faibles revenus (33). Selon les termes de cet arrêté, les lotissements économiques s'adressent à des demandeurs dont le revenu mensuel est compris entre 7% et 12% du prix du terrain ; et les lots à équipements minimums, intéressent les classes de revenus variant de 1 à 2,5 fois le SIMG. Les lotissements consacrés sont qualifiés de lotissements économiques ; ils bénéficient d'une aide financière de l'Etat. Le demandeur doit s'engager sous peine de retrait, à utiliser la parcelle principalement pour son habitation personnelle et familiale. Il ne doit pas posséder d'autres parcelles dans la même localité (sauf motif particulier dûment justifié).

33 Arrêté n° 186 MCU.CAB du 23 février 1977.

En août de la même année, une ordonnance du gouvernement institue la restructuration (34) parmi les modes d'intervention publique. L'ordonnance s'articule autour de quatre dispositions comprenant le plan de restructuration, les conditions d'exécution, la désignation des bénéficiaires, et, enfin, la contribution de ces derniers. Les points essentiels, à nos yeux, contenus dans ces dispositions peuvent être rappelés. Tout d'abord, s'agissant des objectifs de la restructuration et des aires d'intervention probable, il est précisé que *"ces plans dit de restructuration visent à la modernisation et à l'équipement de secteurs ou quartiers existants. Les plans d'urbanisme de détail (...) peuvent porter une restructuration de certains secteurs ou quartiers. Le plan de restructuration consacre une place primordiale au dossier foncier, qui en est l'une des composantes. Ceci tient aux contraintes spécifiques liées à ce mode d'intervention. En effet le plan de restructuration doit contenir un "programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités devant être éventuellement déplacées". Les textes "obligent" le ministre de l'urbanisme à mettre à la disposition du maître d'oeuvre un "contingent" de parcelles et de logements nécessaires à ces obligations préalables. La notion de personnes déplacées est précisée, elle s'applique "aussi bien aux propriétaires des bâtiments à détruire qu'à leurs locataires, à condition que les uns et les autres les occupent habituellement et personnellement. Mais au niveau des propriétaires deux catégories de bénéficiaires peuvent être distinguées. D'une part, les attributaires de parcelles, titulaires d'un titre de propriété définitif antérieur à l'opération ; d'autre part, "les occupants de bonne foi" d'une parcelle située dans le secteur ou le quartier en voie de restructuration. La qualité d'occupant de bonne foi est reconnue en particulier au "détenteur de lettre d'attribution, de permis d'habiter ou de tout autre document tendant à justifier sa présence sur les lieux". Pour leur relogement, les locataires se verront proposer un logement économique en location ou une parcelle donnée en bail". L'accès à la*

34 Cf. Ordonnance n° 77-615 du 24 août 1977 relative aux opérations de restructuration urbaine.

concession provisoire, dans le cas des occupants de bonne foi, est soumis au paiement du prix de la parcelle attribuée.

Deuxième élément de ce plan, le dossier opérationnel : il fixe le mode de réalisation de l'opération, et désigne la collectivité ou le service public chargé de la maîtrise publique de l'opération et de son contrôle. Troisième élément enfin, le dossier financier. Celui-ci "détermine le bilan prévisionnel de l'opération ; le montant de la contribution monétaire exigé des propriétaires privés et des occupants, à titre de participation à l'effort public de modernisation et d'équipement de leur quartier ou secteur. Il indique également la nature et les conditions des contributions publiques, ainsi que l'échelonnement des versements, et les états prévisionnels de trésorerie.

La contribution des bénéficiaires au financement des investissements prend soit la forme d'une indemnité de plus-value égale au maximum à la moitié des avantages acquis par les propriétaires par suite des travaux exécutés, soit elle se traduit par une augmentation du prix de cession des parcelles domaniales qui n'avaient pas fait l'objet d'acte de concession. Mais en tout état de cause cette contribution ne peut excéder la moitié du montant total de l'investissement public réalisé pour l'amélioration de l'infrastructure interne du dit quartier. Elle peut faire l'objet de règlements fractionnés sur une période pouvant atteindre vingt ans.

L'exécution de l'opération peut être confiée à un établissement public ou une société d'économie mixte qui sera chargée de la réalisation des travaux et de la coordination des tâches. Cet organisme est lié à l'Etat (représenté par le ministre chargé de l'urbanisme) par une convention, laquelle définit la mission de l'organisme d'exécution, les pouvoirs et les obligations de ce dernier (surtout en matière de relogement).

Toujours dans le train de dispositions juridiques, est pris un décret relatif aux lotissements villageois (35). Ce décret est applicable pour tout lotissement à réaliser sur des terrains non immatriculés, au bénéfice d'une ou de plusieurs collectivités villageoises, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural. Les lotissements visés "concernent plus particulièrement le remodelage, l'extension, le déplacement ou le regroupement des villages existants". Mais en fait le décret semble avoir été adopté pour combler un vide quant aux procédures à appliquer aux anciens noyaux villageois "emmurés" par la ville. Ainsi, *"exceptionnellement, ces villages peuvent être compris dans un périmètre urbain lorsque le plan d'urbanisme en prévoit le maintien et, éventuellement l'extension"*. Contrairement à l'ordonnance relative à la restructuration, ici, le lotissement est "une demande des collectivités villageoises" et non de l'Etat. Mais celui-ci reste un partenaire incontournable, de même que le maire. Le ministère établit le projet ou, à défaut, il est fait appel à un bureau d'études agréé qui travaille alors sous son contrôle) ; et le visa du directeur de l'Urbanisme est requis pour tout contrat. Aucune disposition de financement n'est mentionnée dans ce document.

Quant aux recommandations appelant une révision des normes d'équipement, leur appréciation relève de l'arbitrage du PDCI, parti-Etat. Ainsi son VII^{ème} congrès (1980) entérine les choix de la Banque mondiale, lorsqu'il *"recommande, entre autres mesures, au gouvernement d'envisager plusieurs niveaux d'équipement de terrain à des coûts modérés, en vue de satisfaire les besoins en logements de la population d'Abidjan estimée à 25 000/an"* (36). Le VIII^{ème} congrès qui suit, en octobre 1985, en fait de même. S'il *"recommande la reprise des réalisations de logements économiques, il invite en même temps le gouvernement à prendre des dispositions pour faciliter aux Ivoiriens l'accès à la propriété immobilière"*. Il donne également le feu vert au gouvernement pour procéder à la

35 Cf. Décret n° 77 906 du 6 novembre 1977.

36 Cf. Actes du VII^{ème} Congrès, p.198

liquidation de la SOGEFIHA : "(...) il est souhaitable d'accélérer les processus de cession aux Ivoiriens des logements existants de la SOCOGI et de la SOGEFIHA, ainsi que des logements appartenant au patrimoine de l'Etat, en procédant à l'aménagement des structures de financement existantes, et en particulier tous les moyens financiers adéquats" (37).

Toutes ces décisions seront confirmées dans le plan quinquennal 1981-1985, où le gouvernement admet que le dispositif public d'intervention atteint ses limites sur le plan technique, social et financier. Les mesures les plus importantes en matière d'habitat concernent le foncier et on les retrouvera dans le troisième projet de développement urbain consacré à l'agglomération abidjanaise : l'offre foncière, la production des logements sociaux en milieu urbain, le développement d'un secteur d'habitat intermédiaire entre le logement de standing et l'habitat social, la mobilisation de l'épargne et les mécanismes de financement de l'habitat, la création d'une structure d'animation et de coordination.

Après 1985, la persistance de la crise économique et financière laisse peu de choix à l'Etat ivoirien, celui-ci craignant les répercussions sur le plan social, compte tenu de la crise du logement à Abidjan. En définitive, il se résout, après plusieurs années d'hésitation, à préciser ses relations avec les organismes d'exécution de sa politique de logement. Obligé d'éponger la dette de la SOGEFIHA par des subventions annuelles, après son refus d'appliquer le plan de redressement de 1976, le gouvernement dût se décider à liquider ce fleuron du capitalisme immobilier étatique. Elle le fit, "en vendant tous les logements, sur la base d'un plan approuvé

37 Ces recommandations s'appuient sur un ensemble de considérations parmi lesquelles on peut relever en ce qui concerne la capitale économique : "les effets de la crise qui ont imposé l'arrêt des programmes de construction de logements économiques, la volonté manifeste des ivoiriens d'accéder de plus en plus à la propriété immobilière, la pénurie des logements dans les villes, face à une demande en croissance. "Voir Actes du VIII^{ème} congrès pp. 203/204)

par la Banque mondiale" conformément aux exigences du second prêt d'ajustement structurel (1983). En janvier 1985, près de 11 000 unités sont vendues au secteur privé.

Dans la foulée, l'Etat tente vainement de faire pression sur la SICOGI pour l'obliger à s'orienter vers une politique d'accession à la propriété (au lieu de la location simple), au terme de la valeur des logements. Toutefois, de statut mixte et mieux gérée, elle échappe aux mesures de liquidation.

Dans le collimateur de la Banque mondiale, en raison de sa mauvaise gestion et de sa dette élevée, la SETU disparaît à son tour, en 1987 (38). Ainsi, après la BNEC, le BCET, puis la SOGEFIHA, et la SETU, ce sont les principaux supports du capitalisme immobilier de l'Etat qui sont emportés par la Banque mondiale, au terme d'une décennie d'intervention sur l'urbain. Ces chambardements, imposés au nom de l'efficacité et de l'équité ; ils se traduisent par l'apparition d'un hyper organisme centralisateur, la DCGTX.

- La DCGTX en première ligne.

La vague de restructuration qui fait suite à l'adoption des plans d'ajustement structurel met la DCGTX en première ligne. Cette structure, créée en 1978, puis réorganisée en 1981, était initialement compétente pour le contrôle technique et la direction des grands travaux publics et les grands travaux de bâtiments exécutés pour le compte de l'Etat, ou d'organismes publics ou à participation financière majoritaire. Rattachée à la présidence de la République en 1981, la DCGTX voit sa mission étendue "aux travaux projetés par les organismes publics ou para-publics dont le financement est prévu sur fonds d'Etat ou fonds d'emprunt

38 La SETU avait été l'agence d'exécution du premier projet de développement urbain. Elle était intervenue dans le PDU 2, pour l'exécution de deux opérations pilotes à Daloa et à Korhogo, ainsi que dans un programme financé par l'US-AID et portant sur des travaux d'aménagement urbain dans 13 centres secondaires.

garantis par l'Etat" (39). Cette réorganisation consacre un élargissement de ses attributions, d'où la DCGTX devient le principal instrument de mise en oeuvre des options gouvernementales en matière de développement. Elle hérite, ainsi à partir de 1985, des attributions de plusieurs organismes, en particulier le BCET, la SOGEFIHA et la SETU, pour ce qui concerne le secteur urbain. Elle intervient notamment dans les études techniques, l'acquisition des terrains, et la supervision des travaux. L'Atelier d'Urbanisme d'Abidjan y a été intégré en 1985, afin d'appuyer les autres services de la DCGTX et répondre aux demandes concernant le développement de l'agglomération. Depuis 1987, la Direction des ventes immobilières (DVI), créée au sein de la DCGTX, opère comme une véritable agence immobilière : elle assure la commercialisation des lots ainsi que des logements de la SOGEFIHA, selon des dispositions nouvelles adoptées dans le cadre du PDU 3 (40). La liquidation de ces organismes profite également à la CAA qui voit son rôle accru, notamment avec la gestion du FSH, du CDMH, et du CTU mis en place à partir de 1984 (Cf. supra).

39 Cf. Décret n° 81-824 du 25 septembre 1981, portant réorganisation de l'établissement public "Direction et Contrôle des Grands Travaux".

40 Voir Yapi-Diahou, 1990 op. cit.

III - DEUX PROJETS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A ABIDJAN

1 - PDU 1 : Un projet de démonstration

- Les composantes du projet.

Approuvé en 1976, le PDU 1 a trois composantes principales : le transport, l'habitat et l'assistance technique. La composante habitat est subdivisée en trois programmes, la restructuration de quartiers existants, la construction de logements "super-économiques" et la réalisation de lotissement à Koumassi. L'ensemble devait toucher une population de 146 660 personnes, dont 90 000 soit 61,37%, par la restructuration. Le coût total du projet est estimé à plus de 122 millions de dollars, soit 40 milliards de F CFA (1976). Les volets restructuration et lotissement représentent 27,9% des coûts estimés, soit une enveloppe de 34 millions de dollars, dont 20 millions de dollars financés par un prêt de la BIRD. Le transport comprend deux opérations, d'une part l'aménagement de la voie Est-Ouest reliant Cocody au Plateau du Banco, d'autre part l'élaboration du plan de circulation du Plateau. L'assistance technique, enfin, concerne le suivi et le contrôle du projet : le BCET (MTPTCU) et la SETU sont désignés à cet effet.

Le démarrage des opérations, prévu pour 1976, n'intervient qu'en 1981 pour certaines, repoussant par conséquent l'échéance du programme à fin 1983, au lieu de 1979. Ce retard concerne surtout les opérations de la composante habitat du projet. Les infrastructures routières ainsi que le plan de circulation au Plateau sont réalisés dans les délais impartis.

A l'origine du décalage observé, plusieurs auteurs avancent les désaccords entre le gouvernement ivoirien et la Banque sur le niveau des équipements à réaliser, ainsi que les conditions de mise en oeuvre du projet (Cf. supra). Le

gouvernement ivoirien refuse en effet d'appliquer les normes d'équipement proposées par la Banque ; celles-ci consistant en un abaissement de celles observées jusque-là. Ce dernier exigeait le bitumage de toutes les voies, l'élargissement de la voirie et le raccordement aux réseaux pour toutes les parcelles. Les réticences de l'Etat portent sur les conditions d'attribution des lots. Dans le cas des nouveaux lotissements, l'Etat est invité à reconsidérer sa politique d'attribution des sols, et à augmenter le prix de cession des terrains équipés. Excédés, la BIRD et l'US-AID décidèrent de retirer purement et simplement du projet, le lotissement économique prévu à Koumassi Nord-Est. En revanche, les programmes de "logements très économiques" seront réalisés par la SICOGL, à Marcory et Koumassi Nord-Est, grâce à un concours financier de l'US-AID. Ces logements, quelques 2 000 unités, sont livrés à moitié achevés. Les occupants devaient notamment poursuivre à leur frais les travaux d'agencement intérieur, en élevant au besoin les cloisons et en assurant les finitions. Cette forme de production du logement provoqua l'opposition du gouvernement à cette opération, qui souleva, par ailleurs, de nombreuses critiques, dont la presse ne se priva pas de faire l'écho. Pour celle-ci, *"les sociétés immobilières qui bénéficient d'un capital de confiance inestimable du gouvernement (...) ont carrément tourné le dos à leur objectif et se préoccupent désormais de faire de gros chiffres d'affaires au détriment des Ivoiriens"* (41). Si pour ces opérations, l'Etat put dégager relativement facilement des terrains, il n'en fut pas de même s'agissant du volet restructuration de la composante habitat. Les négociations foncières avec les propriétaires traînèrent plusieurs années, au cours desquelles les terrains prévus pour recaser les déguerpis furent investis par d'autres citoyens. Ce fut le cas à Abobo-Avocatier (Cazamajor, Haeringer, 1981). Ainsi, d'après le quotidien *Fraternité-Matin* le gel de certains projets s'explique par le fait que l'Etat ne soit pas parvenu à dégager les terrains

41 Voir *Fraternité-Matin* : "Des loyers trop élevés à Koumassi Nord-Est", par Ousmane Guira, 5-6 septembre, 1981

nécessaires pour les accueillir (42). Il s'en est suivi un transfert des crédits sur d'autres projets sociaux. Treichville bénéficiera ainsi d'une nouvelle école de 24 classes, non prévue initialement (43).

Le marché d'Abobo-Gare fut également retiré du projet, car les autorités ivoiriennes et la BIRD ne purent accorder leur point de vue sur l'ampleur de l'ouvrage à réaliser. La BIRD avait prévu en effet un équipement modeste, alors que les autorités ivoiriennes annonçaient la construction d'un grand marché, représentant un investissement d'un milliard de F CFA. De plus le gouvernement choisit de localiser ce nouveau marché à l'intérieur du périmètre à restructurer, provoquant le déguerpissement de 80 parcelles construites (44), en plus de celui dû à la restructuration du sous-quartier sélectionné. En définitive, la composante habitat du projet, sera réduite pour l'essentiel au programme de restructuration.

- La restructuration des quartiers sous-équipés.

La restructuration consiste, dans le cas des quartiers, en l'équipement des sites par un réseau complet d'infrastructures (eau potable, électricité, assainissement), la mise en place d'équipements collectifs à l'intérieur des périmètres considérés, la possibilité et l'obligation de raccordement aux réseaux pour chaque parcelle, dans un délai de 5 ans. Selon un deuxième objectif, elle vise d'une part à densifier certains des quartiers retenus, relativement proches des zones d'activités, d'autre part, à lutter contre les forces centrifuges qui conduisent à un éparpillement périphérique des zones d'habitat (45). Elle s'accompagne de la légalisation du statut foncier, lorsque ce n'est pas le cas auparavant. L'élévation du niveau d'équipement des quartiers urbains déjà existants se double d'une opération de

42 *Fraternité Matin*, 25 novembre 1981.

43 Manou-Savina A, 1985, op. cit. ; Bergeron R., 1991, op. cit.

44 Ces travaux débiteront avec plusieurs années de retard. De nombreux propriétaires refusèrent de quitter les lieux, et les négociations mirent plusieurs années pour aboutir.

45 BCEOM-BNETD 1975, op. cit.

régularisation foncière.

Contrairement à d'autres expériences (Manille) où la restructuration a profité à des quartiers d'habitat précaire, juridiquement illégaux, à Abidjan les établissements précaires furent écartés. Dans le choix des quartiers à restructurer, les autorités avaient privilégié les critères relatifs au niveau des services, des infrastructures intérieures (rudimentaires sinon inexistantes), à la classe de revenus de la population, aux possibilités réelles de densification après aménagement. Pour alléger les coûts, ces critères furent étendus à la topographie. La sélection dut tenir compte également de l'environnement des quartiers. Ainsi furent éliminées les quartiers qui, sans en être dotées, peuvent être desservies par des infrastructures primaires et équipements sociaux existants ou projetés dans les quartiers voisins. Trois quartiers issus des lotissements évolutifs réalisés par l'Etat, antérieurement à la création de la SETU, et Port-Bouët II bénéficièrent de cette première opération. Quartier de recasement, ce dernier avait été conçu comme une sorte de campement provisoire pour accueillir la population déguerpie de Port-Bouët. Les lots, très exigus, avaient été "attribués" gratuitement aux Ivoiriens recensés (comme propriétaires des baraques à détruire) (46), avec une autorisation d'habitat précaire et révocable à tout moment, assortie d'une interdiction de construire en dur : en fait **une version post-coloniale du permis d'habiter**. La restructuration devrait entraîner par conséquent la légalisation du statut foncier. Mais dans les trois autres quartiers, Abobo (112 ha), Adjamé Fraternité et Bromakoté, la situation juridico-foncière des attributaires était encore plus confuse. La mise en place de ces quartiers remontait au régime du permis urbain d'habiter, peu d'attributaires s'étaient préoccupés, par la suite, de transformer leur permis en concession, quand des dispositions prises en 1943 et en 1963 les y invitèrent.

46 Yapi-Diahou, 1991, op. cit.

Ce programme sera financé conjointement par la Côte-d'Ivoire (BSIE 40%, FSH 40%), la BIRD (60% des VRD primaires) et l'US-AID (30% des VRD secondaires). Le principe du recouvrement des coûts, défendu par la BIRD, est adopté, et les propriétaires devront payer 50% des coûts des VRD secondaires et tertiaires. Elle préconise d'exiger des "propriétaires" des quartiers à équiper le versement du prix du terrain qu'ils occupent. Ceci implique que soient confortés les droits des attributaires de Port-Bouët II et transformés en titre définitif les permis d'habiter qui ne l'ont pas encore été.

Sur le plan institutionnel, il n'a pas été jugé souhaitable de créer des ressources spécialement affectées à la restructuration. L'accent, au contraire, a été mis sur l'amélioration des flux domaniaux et fiscaux existants, et sur la mobilisation de ressources disponibles. L'idée de la création d'un simple compte d'opération financièrement individualisé et, ce, afin de mieux piloter l'opération, est avancée.

La restructuration ne démarre qu'en 1981, retardée par les divergences entre le gouvernement ivoirien et la BIRD. Les positions achoppèrent, sur le niveau des équipements (exemple du marché d'Abobo) et sur les critères d'éligibilité des bénéficiaires des lots ; le gouvernement refusant de consentir des titres de propriété définitifs aux non-Ivoiriens. En effet, dans les zones à restructurer, plusieurs "propriétaires" de parcelles sont des Africains de nationalité étrangère, (47) même à Port-Bouët II. De plus, la notion de restructuration était loin d'être acceptée par les autorités. *"La restructuration était un nouveau concept en Côte-d'Ivoire. Les Ivoiriens étaient très réticents vis-à-vis de ce concept. Ils refusèrent de restructurer certains secteurs d'Abidjan, et des compromis durent être trouvés avec la Banque. Ils se plaignirent à propos des coûts de la restructuration, (...) et, le pire à leurs yeux,*

47 Il faut rappeler que dans ces quartiers anciens, l'Administration avait attribué les terrains aux catégories sociales qui n'avaient pas accès aux lotissements résidentiels et à la zone du Plateau, sans autres distinctions d'origine.

était que les zones restructurées n'auraient pas l'air plus "modernes" une fois les travaux complétés. Pour ces raisons et plusieurs autres, il y avait apparemment fort peu d'enthousiasme pour répéter l'expérience de la restructuration dans le reste du pays" (48). En définitive, la restructuration restera, avec le programme des transports, et les opérations de logements très économiques, les trois éléments du projet à être conduits, en dépit des réticences inspirées par ce principe d'action.

- Bilan et enseignements de la restructuration

Les évaluateurs du projet orientent leurs travaux dans deux directions. D'un côté, ils s'intéressent à son impact, quant à l'amélioration des conditions de vie de la population visée. De l'autre, ils procèdent à une approche critique de la gestion institutionnelle du projet. Mais auparavant, l'un des principaux résultats de cette opération aura été la mise à jour des listes de propriétaires, préalables à l'établissement de lettres d'attribution ainsi que des procédures de concessions.

Sur le premier aspect, les bilans, établis par les praticiens chargés du suivi, concluent à un satisfecit prudent, par delà les améliorations incontestables apportées à l'environnement des quartiers bénéficiaires. Les enquêtes post-intervention font ressortir une sous-utilisation des réseaux mis en place ; les branchements individuels étant peu ou incomplètement réalisés. Trois raisons sont avancées à ce sujet. D'une part la majorité des habitants sont des locataires, et n'ont pour seule obligation vis-à-vis du propriétaire, que la régularisation de leur loyer. Quant aux propriétaires, ils évoquent le coût élevé du système d'évacuation (des eaux vannes et usées) proposé par la DDA (SETU). Pour l'équipe chargée du suivi, ces décalages soulèvent des problèmes importants, notamment celui des choix

48 Ayress R.L. : *Banking on the poor : the world Bank and world poverty*, the MIT press, London, 1984 p. 204 cité par R. Bergeron op. cit.

technologiques effectués, ainsi que la question du contrôle et de l'encadrement des populations bénéficiaires (49). Toutefois le taux de raccordement des cours diffère selon qu'il s'agit de l'eau ou de l'électricité. En 1982, si toutes les concessions étaient équipées en électricité (le taux a triplé), aucune ne possédait encore l'eau potable. Un groupe de femmes enquêtées par l'équipe urbaine du BCET expliquait ce décalage comme suit : *"nos hommes sont beaucoup plus préoccupés à écouter la radio-cassette, ou à regarder les émissions de la télévision, donc à louer les biens fondés de l'électricité qu'à se préoccuper d'approvisionnement en eau potable qui selon eux, n'est qu'une affaire de femme, donc de ménage"*. Sur la base de ce constat, les experts praticiens suggérèrent aux pouvoirs publics de revenir aux bornes-fontaines, pour équiper les quartiers "populeux" et desservir la population en eau potable. L'eau ainsi fournie sera vendue à un prix homologué (50).

Dans une analyse des impacts sociologiques de la restructuration, l'équipe invite les responsables politiques ou administratifs à **trouver des solutions adéquates aux déguerpissements** occasionnés par l'opération, avant même le démarrage des travaux. Car cette disposition, bien qu'inscrite dans l'ordonnance de 1977 relative à la restructuration, n'avait pas été observée par le ministère de la Construction. A Port-Bouët II, les travaux furent bloqués durant trois mois, faute de pouvoir déguerpir des "irréguliers". De plus les évaluateurs redoutèrent un exode massif des locataires après les travaux, convaincus que les propriétaires chercheront à exploiter une rente de situation, et donc à augmenter les loyers. Dans le cas précis de Port-Bouët II, les évaluateurs analysèrent comme une cause de cet exode, les mouvements croisés de départ des locataires et, de retour des propriétaires

49 Elle relève par exemple l'absence d'encadrement technique pour les maçons et plombiers chargés d'effectuer les travaux de branchement, ce qui conduit à des confusions entre les réseaux d'eau pluviales et usées. Voir Manou-Savina A. Sur l'amélioration des services dans quatre quartiers populaires d'Abidjan, *cités Africaines*, n° 2, mars 1985, op. cit.

50 BCET-DU, 1982, op. cit.

non-résidents. Ceux-ci étant attirés par la sécurité foncière instaurée et les améliorations dues au projet. Ils estimèrent que ces mouvements réduiraient de moitié le nombre des locataires ; aussi craignaient-ils "une prolifération des taudis et de l'habitat à occupation "spontanée" aux alentours des quartiers périphériques". Pour eux, "en définitive les propriétaires de parcelles émergèrent comme les vrais bénéficiaires des travaux de restructuration. Ceux-ci profiteraient des infrastructures pour améliorer l'habitat, pour achever les constructions en chantier et accroître leur rente locative, au détriment de la masse des locataires". Cet aspect du problème conduisit les experts praticiens à reconsidérer le projet de développement urbain dans son ampleur.

De nombreuses défaillances furent relevées au niveau du fonctionnement des services, par exemple la collecte des ordures ménagères. Les populations avaient acheté des poubelles individuelles, mais ni celles-ci ni les coffres déposés en bout de rue débordant d'ordures ne furent enlevés. Les habitants cédèrent au découragement. De même qu'ils recommandèrent le retour à la borne fontaine, les praticiens préconisèrent la privatisation du service de nettoyage, ou à défaut, le transfert de ce service à des équipes polyvalentes constitués à l'échelon communal. Ils voyaient dans la concurrence, résultant de la "prolifération des organismes" de collecte d'ordures, un stimulant en vue d'une gestion efficace (51).

Au plan institutionnel, l'exécution du programme (comme l'ensemble du projet) fit apparaître des dysfonctionnements de l'appareil politico-administratif de l'Etat ivoirien, que les évaluateurs jugeaient trop centralisateur et trop complexe. Mais ce dysfonctionnement fut inféré à l'ampleur des responsabilités induites par la "démasure" du projet. Les rouages administratifs souvent trop complexes avaient amené l'Administration à être dépassée. Le surcroît de charges engendrées pour les fonctionnaires supérieurs (signatures de marchés, protocole

51 BCET, 1982, op. cit.

d'accord, etc.) fut négativement apprécié, considéré comme un élément nuisible à l'efficacité recherchée dans le projet.

Quant aux municipalités, elles ne tinrent presque aucun rôle dans la réalisation des opérations. En effet, dans le cadre du PDU 1, ces acteurs, installés il est vrai pendant le cours du projet, ne furent sollicités que ponctuellement lorsque se posaient sur les chantiers des problèmes jugés être de leur compétence : déguerpissement, réunion publique d'information. Pour ces auteurs, les maires furent purement et simplement utilisés comme des moyens de coercition contre leurs électeurs, ils se sont donc désintéressés du projet. Aussi, les évaluateurs songèrent-ils a posteriori à "*un projet autonome*", impliquant "*une décentralisation au sein même du secteur public, mais également une délégation de pouvoirs à d'autres organismes*". Toujours au nom de l'efficacité, ils recommandèrent, pour l'avenir de rechercher ou de susciter une plus grande participation des collectivités locales, en particulier les municipalités, à la mise en oeuvre de tels projets, en les associant à tous les stades du projet (52).

La Banque mondiale fut épinglée par l'équipe. Elle stigmatisa en particulier l'attitude de cet organisme, le considérant comme étant "*plus attachée à la circulation de l'argent*". Elle relèvera à cet effet que "*la plupart des missions de la Banque sont consacrées aux problèmes financiers à proprement dits*" ; d'où "*elle accorde une importance aux phases initiales des projets (évaluation, engagement des fonds, réalisation) au détriment de leur exploitation*". Une autre preuve consista dans le fait que la Banque "*préfère de loin financer les dépenses d'équipement et les coûts en devises plutôt que les charges récurrentes ou les dépenses en monnaie nationale...*". Elle est accusée de "*négliger les objectifs à long terme au profit du court terme et de se désintéresser des facteurs institutionnels*".

52 Cette responsabilisation est le préalable à une association efficace au recouvrement des coûts ; Cf. BCET DU, 1982.

La nouvelle approche de solution pour l'habitat du plus grand nombre, ainsi impulsée par la Banque mondiale, est acceptée par les autorités publiques ivoiriennes. Le gouvernement s'en empare, et voudrait *"espérer, malgré les difficultés rencontrées, que ce projet serve d'exemple aux opérations futures, dans le cadre d'une politique d'ensemble en matière d'habitat"* (53). Dans le plan quinquennal 1981-1985, s'agissant des formes d'action, "le gouvernement entend "poursuivre l'équipement des quartiers existants, grâce aux fonds ad'hoc et à l'aide d'organismes internationaux susceptibles d'intervenir en la matière, éventuellement jusqu'à la restructuration des lotissements non rénovés (...) sur le modèle des opérations menées dans le cadre du projet de développement urbain" (54). Ce type d'action sera mené parallèlement à d'autres. De plus la taille des lots est revue à la baisse, 400 m² pour le logement social et 200 m² pour l'habitat évolutif sur parcelle au lieu de 600 m² précédemment. Toutefois l'Etat n'entend pas délaisser sa clientèle politique ; et il continuera à orienter son intervention financière au bénéfice des "économiquement faibles", en finançant des opérations d'habitat social, en totalité sur le FSH. Pour tenir compte du "diktat" de la Banque mondiale, les réalisations seront cédées pour un loyer calculé en fonction du revenu des intéressés.

C'est donc sur la base de cette expérience et des orientations qu'elle a inspirées, que seront mis en place les PDU 2 et 3 d'une part, et amorcés les préparatifs du PDU 4, d'autre part. Ainsi comme l'écrit Renaud, *"pour amorcer le dialogue avec les pays emprunteurs, il faut commencer par des projets de démonstration avant de poursuivre le dialogue sur les programmes nationaux et les structures institutionnelles adaptées"* (55).

53 REFI, n° 13, 1980.

54 Plan quinquennal, 1981-1985.

55 Renaud B., 1982, op. cit.

Le gouvernement est disposé à accepter les réformes, considérant l'importance des zones urbaines dans le programme de redressement économique. En se basant sur les apports des projets précédents et du deuxième prêt d'ajustement dans la politique du logement, l'Etat va solliciter plus d'assistance de la Banque afin de consolider ces acquis.

2 - Le PDU 3 Abidjan : la réorientation à l'oeuvre

Le PDU 3 a été mis en place en 1987 pour une durée de cinq ans, soit à l'échéance de 1992. Comme le premier, ce projet est structuré autour de quatre composantes : le logement, la promotion foncière, les transports et enfin l'assistance technique (formation et programme pilote). Le logement et son corollaire, le foncier, restent cependant les deux éléments essentiels du projet. Car le transport est la suite des programmes arrêtés déjà sous les projets antérieurs. Quant à l'assistance, elle consiste pour l'essentiel en la préparation d'un plan de transport pour le Grand Abidjan, afin de guider les investissements sur la période 1990-2000 (56).

- L'environnement du PDU 3.

Conformément à la volonté de la Banque mondiale, inspirée par les lourdeurs administratives déplorées dans le cadre du PDU 1, la DCGTX fut le principal artisan de la préparation du projet. Certes, elle bénéficia de la collaboration de plusieurs équipes d'experts, grâce à un prêt d'assistance technique financé par la Banque. L'administration centrale ivoirienne y participa également. Ainsi les composantes logement et équipement des terrains furent identifiées par le

56 Il comprend également une étude sur la protection de l'environnement pour le Grand Abidjan. La formation à l'économie des transports à l'ENSTP est retenue. Ce volet comprend enfin, un programme d'assistance aux PME en vue de les aider à accéder aux crédits bancaires.

MTPTCUPT, également co-auteur de la préparation des données relatives au transport, avec la DCGTX. Habilité par la Banque comme étant le seul organisme compétent pour respecter les objectifs de coût, cet organisme sera investi dans le rôle de coordinateur du projet. Mais il se consacrera principalement à compléter les études techniques, les estimations du coût et les analyses économique-financières en janvier 1986, et à préparer le rapport de présentation du projet, ainsi que les simulations financières et de procédure pour le compte du CTU et du CDMH. Cet organisme participera directement aux négociations ayant abouti à la signature du projet (57). Depuis, il assure la gestion du projet avec la CAA.

Dans le cadre du PDU 3 la Banque subordonne le déblocage des crédits à l'établissement des statuts et des procédures de fonctionnement du CTU et du CDMH, qui satisfassent à l'efficacité du contrôle des règles de gestion. Il faut rappeler que nombre de programmes définis lors du PDU 1 avaient dû être abandonnés, du fait de l'opposition des autorités ivoiriennes à réviser les normes d'équipement adoptées jusque-là.

Dans le programme de promotion foncière, chaque opération donnera lieu obligatoirement à un plan de financement préparé par la DCGTX, approuvé par le MCU. Ce plan devra afficher les objectifs d'autofinancement à réaliser sans recours à des subventions du trésor. Les plans sont soumis à l'approbation de la Banque lorsque l'opération est financée avec son concours. Toujours au niveau du foncier, une assistance technique est prévue en vue de consolider le CTU dans trois domaines qualifiés de sensibles : la commercialisation, le recouvrement et le système intégré de gestion.

Avant d'analyser les composantes du projet et d'apprécier leurs effets, examinons les conditions de son financement.

57 De nombreux observateurs qualifieront cet organisme de gouvernement bis ou parallèle au service de la Banque. En janvier 1987, c'est le directeur de la DCGTX qui négocie, à Washington, les accords en vue du PDU 3.

- Sources et origines des financements.

Le coût total du projet est évalué à 304,2 millions de dollars (1986). Les crédits de la Banque mondiale ne couvrent pas la moitié du coût total du projet ; le gouvernement ivoirien doit donc trouver d'autres sources de financement. Ainsi sont prévues des participations de l'US-AID et d'autres institutions financières à hauteur de 3,3% ; les bénéficiaires du projet et le gouvernement ivoirien concourant pour 34,85% et 20,45% (58).

TABLEAU N° 77 : SOURCES ET ORIGINES DES FINANCEMENTS DU PDU 3
(EN POURCENTAGE)

SOURCES	Origines		TOTAL
	Local	Etranger	
BIRD	-	93,68	41,42
US-AID	-	6,32	2,79
Etat ivoirien (BSIE)	36,65	-	20,45
Bénéficiaires	62,47	-	34,85
Privé International	0,88	-	0,49
TOTAL	100,00	100,00	100,00

Source : Banque mondiale, PDU 3, 1987.

Sur l'origine de ces sources, le plan de financement privilégie le marché local qui devra intervenir à concurrence de 55,79% du coût du projet, contre 44,21% pour les bailleurs extérieurs. On note par ailleurs, que 62,46% des ressources locales sont d'origine privée ; la part du gouvernement représente 36,35% (59). Ce plan de financement semble donc conforme aux exigences de la Banque,

58 La part du gouvernement (crédit BSIE) sera financée en partie par des emprunts sur le marché financier international.

59 Mais par rapport aux ressources totales affectées au logement, cette part du local représente 62,20% contre 32,80% pour l'Etranger.

favorable à une répartition du financement de l'urbanisation, et surtout à une place plus accrue du secteur privé dans cette charge. Une autre réponse à cette exigence consiste dans la part relativement réduite des sources non locales, ainsi que la contraction du nombre des bailleurs extérieurs, limité ici à la Banque et à l'US-AID.

TABLEAU N° 78 : AFFECTATION DES RESSOURCES (HORS TAXES)

Affectation	Montant millions \$	% projet
CAA/CDMH	136,3	53,51
CAA/CTU	40,8	16,02
Transport	71,8	28,19
Etudes, formation	5,8	2,28
TOTAL	254,7	100,0

Source : Banque mondiale, POU 3, 1987.

Sur l'affectation des ressources globales aux différentes composantes, on note que plus des deux tiers des crédits seront consacrés au financement du logement, via le CDMH (51,55%) et le CTU (17,04%), contre 29,11% pour le transport et seulement 2,3% pour la formation et autres divers. Ceci témoigne de l'importance accordée au logement dans ce projet.

Les opérations relatives au transport consistent, entre autres, en l'aménagement de couloirs réservés aux autobus à Abobo, ainsi que de deux gares d'autobus dans les prolongements nord et sud des couloirs déjà réalisés sous les projets antérieurs. L'ensemble des opérations de ce programme représente 40% du budget consacré au transport. Le reste, soit 60% des crédits du secteur, permettra de financer le programme d'investissement du gouvernement pour la période 1987-1991. Ce programme vise à l'amélioration du système de transport public pour le rendre plus accessible aux catégories des bas revenus, grâce à la desserte des zones de résidence de ces catégories. D'où les autres sous-composantes du volet transport, à

savoir l'amélioration des accès, au Banco, à Abobo, Williamsville, Marcory et Cocody, ainsi que l'ouverture d'environ 17,5 km de routes nouvelles.

- L'habitat composante principale.

Composante la plus importante par la part de crédit alloué, l'habitat privilégie deux types d'opérations, la production de logements et l'aménagement de terrains à bâtir. La restructuration, autre volet de la composante habitat du premier projet n'a pas été retenue ici, malgré l'existence de quartiers démunis, régis par des statuts fonciers précaires (Cf. supra). Par ailleurs cette composante, comme nous allons le voir, s'intéresse à une population plus large, relevant d'une classe de revenus assez large. Le projet, de ce point de vue, s'inscrit pour l'essentiel dans la réorientation amorcée en matière de politique d'habitat.

La promotion foncière, le premier volet de la composante habitat, portera sur l'aménagement et l'équipement de 750 ha, à raison de 150 ha par an. Au total 18 500 lots d'un coût unitaire moyen de 2 000 dollars soit 640 000 F CFA (1986) seront ainsi produits. Ces 18 500 lots représentent 16% de la demande prévue sur le marché durant la période du projet, selon les estimations de la Banque mondiale.

TABLEAU N° 79 : LES PARCELLES DU PROGRAMME CTU.

Niveau	Lot	Nombre	%	Catégorie	Equipements
	en	de	du	de	et
	m²	lots	progr.	population	services
1	200 à 250	3 500	36,0	< 70 000	rue en terre compactée, caniveau simple, eau borne fontaine
2	250 à 300	2 632	25,0	< 100 000	rue en terre compactée, caniveau simple non aménagé, eau borne fontaine + électricité
3	300	6 152	27,0	< 180 000	rue non pavée, en terre, eau et électricité
4	450 à	839	12,0	> 180 000	niveau d'équipement très élevé
Total		18 643	100,00		

Source : Banque mondiale, PDU 3, 1987.

Les lotissements sont classés en quatre niveaux distincts, de 1 à 4 ; chacun se caractérisant par la taille des lots, l'ampleur et la qualité des équipements et services installés, le groupe de revenu visé.

Les lotissements sommaires comparables aux trames assainies, moins équipés, correspondent au premier niveau. La taille des parcelles ne dépasse pas 250 m², et l'infrastructure de base est très réduite : desserte en eau potable par borne fontaine, pas d'électricité de prévue. Les lots s'adressent aux populations dont le revenu mensuel est inférieur à 70 000 F CFA.

Le deuxième niveau vise les tranches de revenus inférieurs à 100 000 F CFA, soit l'équivalent d'environ trois SMIG réunis. Le nombre de lots prévus, 4 373 unités, représente 25% du programme d'aménagement foncier, avec des parcelles de 250 à 300 m². Le niveau des équipements de base est identique au précédent, avec toutefois l'électricité en plus.

La troisième catégorie, niveau 3, offre des lots de 300 m² de superficie, et s'adresse aux classes de revenus inférieurs à 180 000 F CFA. La voirie est en terre compacte ; les caniveaux à ciel ouvert sont bétonnés ; et les parcelles sont desservies en eau et électricité par le système de réseau enterré. Les opérations de ce niveau représentent 27% du programme CTU et regroupent un total de 6 152 lots, soit le tiers du nombre prévu dans le projet.

La dernière catégorie enfin, correspondant au niveau 4, intéresse les strates de revenus supérieures à 180 000 F CFA. Les parcelles couvrent entre 450 et 600 m², et elles ont un niveau d'équipement très élevé : voies bitumées, connexion sur le réseau d'assainissement par égout, canalisation d'eau et câbles électriques enterrés. Les 2 518 lots de ce niveau représentent 13,5% du programme foncier du projet, mais plus de 40% des prêts affectés au CTU.

Les communes bénéficiaires du programme de lotissement sont celles d'Abobo et de Cocody ; les secteurs à aménager étant PK 18, au nord d'Abobo, la Djibi à Cocody, à la limite d'Abobo, et enfin la Riviera Palmeraie, dans le prolongement de la Riviera africaine, également à Cocody. La localisation des lotissements d'après leur niveau, confirme la stratification sociale de l'espace, telle qu'elle a été établie de longue date, par les différents plans d'urbanisme.

Ainsi toutes les opérations du niveau 1 sont réalisées à Abobo, commune d'ouvriers et de petits employés, d'un niveau d'instruction du primaire ou du premier cycle du secondaire. La Djibi, secteur frontalier d'Abobo, est affecté aux lotissements de niveau 2 à 4, alors que l'opération Riviera Palmeraie est exclusivement de niveau 4 ; ce qui permet à ce secteur de la commune de conserver son caractère résidentiel de haut standing. La Banque entérine donc les principes de structuration caractéristiques de l'organisation sociale de l'espace abidjanais, en dépit des critiques formulées en 1976.

TABLEAU N°80 : LES LOTS SELON LEUR LOCALISATION

Localisation	Types de lots/m²						TOTAL	
	1	2	3	4	5	6		
	200	250	250	300	300	450	600	%
Abobo,								
Km 18	3500	2100	1300	860	-			7760 41,62
La Djibi								
I/II	-	-	1332	881	6152	499	999	9863 52,91
Rivière-								
Palmeraie	-	-	-	-	-	340	680	1020 5,47
Sous tot.	3500	2100	2632	1741	6152	839	1679	
Total	5600		4373	6152	2518	18	643	
%	30,04		23,45	33	13,51			100,00

Source : Banque mondiale, PDU 3, 1987.

- La commercialisation des lots

La commercialisation des lots relèvera de la compétence des agences immobilières. Les acquéreurs, contrairement à l'époque de la SETU, sont sélectionnés directement, selon les critères de solvabilité adaptés au niveau de lotissement (60) : c'est la "*démocratisation de l'acquisition des terrains*". Sous réserve de produire un protocole d'accord de la Banque participant au mécanisme en place, à savoir la CAA/CDMH, certains acquéreurs pourront bénéficier d'un financement bancaire. Les autres acquéreurs devront payer au comptant. Concernant les coûts d'acquisition, la Banque prévoit un mécanisme de péréquation interne au projet, de sorte que l'acheteur d'une parcelle dite de standing finance en bonne partie celles insuffisamment équipées destinées aux catégories à faible revenu. Les modalités de recouvrement ne présentent cependant aucune nouveauté par rapport aux formules

60 A noter que les commissions nationales ou locales d'attribution des lots ne sont pas supprimées. Elles sont régulièrement convoquées, dans les villes de l'intérieur ; à Abidjan seule celle des lots à usage industriel ou commercial continue de siéger.

en vigueur sous l'ex-SETU. Ainsi, le règlement est étalé en douze mensualités maximum, après un versement de 30% du coût du lot dès la promesse de vente. Les sommes ainsi collectées serviront à alimenter le CTU ; ce qui devrait permettre au maître d'ouvrage de disposer de fonds de financement.

- La mise en valeur des lots.

La mise en valeur des lots peut bénéficier de financement de la CAA/CDMH. Rappelons que l'appui du CDMH est requis pour la construction ou l'acquisition de logement dont le coût unitaire ne dépasse pas 15 millions de F CFA. Ce mécanisme s'adresse aux classes de revenus compris entre 62 000 F CFA (revenus bas) et 290 000 F CFA (groupe de revenus moyens), à condition que le logement financé soit occupé en résidence principale par l'acquéreur. Les bénéficiaires sont admis à titre individuel ou comme membre d'une association. Le montant des remboursements mensuels de crédit, ou quotité cessible, ne doit pas excéder le tiers du salaire mensuel. L'apport personnel de l'acquéreur est fixé à 10% du coût total de l'investissement.

Pour ce qui est du **logement** proprement dit, les nouveaux financements accordés par le CDMH devraient permettre à 7 001 familles d'acquérir des maisons, d'une valeur moyenne de 20 000 dollars ou 6,4 millions de F CFA hors taxe (1986). Comme pour les terrains, ces nouveaux "logements sociaux" sont répartis en quatre types, caractéristiques par des coûts de construction différents, et les différents niveaux de prêt-acquéreur auquel ils donnent accès.

TABLEAU N°81 : RECAPITULATIF DES PRETS CDMH, PAR TYPE DE LOGEMENT.

! Nombre ! ! lgt's % !	! Types/béné- ! ficiaires !	! Prêt moyen ! ! (million CFA) !	! Part. des ! ! ressources ! ! CDMH en % !
! 2 280 32,86 !	! lgt à bas prix !	! 2,4 !	! 17,0 !
! 2 280 32,86 !	! lgt social !	! 3,2 !	! 20,0 !
! 1 325 18,57 !	! lgt/revenu moyen !	! 8,0 !	! 28,0 !
! 1 116 15,71 !	! - !	! 12,0 !	! 35,0 !
! 7 001 100,00 !			! 100,0 !

Source : Banque mondiale PDU 3, 1987.

Ainsi est prévu le financement d'environ 2 280 "logements à bas prix". Pour ceux-ci le montant du prêt-acquéreur est fixé à 2,4 millions de F CFA en moyenne. Les programmes de logements à bas prix et sociaux représentent près des deux tiers du total des sous-prêts, mais seulement 17% du financement acquéreur garanti par le CDMH.

Au-dessus, 2 280 autres logements de "type social", donnent droit à un prêt moyen de 3,2 millions de F CFA. L'avant dernier type est destiné aux détenteurs de revenu moyen, le "projet" prévoit de financer l'acquisition de 1 325 unités, à concurrence de 8 millions de F CFA par prêt-acquéreur. Les 1 116 derniers logements, dit de "types variés", à financer par le CDMH, le seront à hauteur de 12 millions de F CFA l'unité. Ceux-ci comprennent "*de petits appartements ou des villas en opérations groupées*". Ces deux autres dernières catégories, avec un tiers des logements prévus, vont se voir affecter près des deux tiers des ressources consacrées (61). D'après les estimations, ce programme devrait répondre à 20% des nouvelles demandes solvables exprimées pendant la durée du projet. On peut constater ici l'abandon des notions de logement économique ou de standing ; et leur remplacement par celui générique du social, comme pour démontrer s'il en était besoin, une certaine

61 Mais si l'on considère le montant cumulé des prêts concernant les 7 001 logements, la part des deux premières catégories dépasse à peine 5% du total des crédits.

rupture avec les choix antérieurs. Cette quête de justification se traduit par un affichage public des coûts de construction. Ceux-ci constituent les critères de définition de l'habitat social et de sa hiérarchisation interne.

- Qui finance quoi ?

Si l'on s'intéresse aux champs d'intervention des différents bailleurs du projet selon leur provenance, on constate que près de 80% des crédits d'origine locale sont dirigés vers l'habitat, à hauteur de 65,20% pour le logement et 14,13% pour l'aménagement et l'équipement des terrains. Le transport et la formation drainent 20% et 1,53%. Ces deux composantes du projet absorbent en revanche 44,51%, des ressources d'origine étrangère, dont 41,17% pour la seule composante des transports. Le logement représente 55,49%, ce qui est relativement moins important que la part des bailleurs locaux. Des variations apparaissent dans la ventilation de ces crédits d'origine extérieure, d'après les types ou le niveau des opérations immobilières à financer.

TABLEAU N° 82 : AFFECTATION DES CREDITS SELON LA SOURCE (EN POURCENTAGE)

Affectation	Local	Etrangers	Total
Prêt logement	65,20	36,77	
%	71,75	28,25	100,00
Aménagement des terrains	14,13	18,72	
%	51,96	48,04	100,00
Programme transport	19,14	41,17	
%	40,00	60,00	100,00
Formation, études, autres	1,53	3,34	
%	39,66	60,34	100,00
Total	100,00	100,00	
%	58,90	41,10	100,00

Source : Banque mondiale, PDU 3, 1987.

TABLEAU N° 83 : NATURE DES OPERATIONS SELON L'ORIGINE DU FINANCEMENT.

1 - FINANCEMENT CDMH (MILLIONS DE DOLLARS US)

! Compte de Mobilisation !	Local	! Etranger !	TOTAL	!
! ----- !	-----	-----	-----	!
! Revenu intermédiaire !	23,22	! 10,84	! 34,06	!
! Divers constructeurs !	29,34	! 13,69	! 40,03	!
! Logement sociaux !	15,98	! 7,46	! 23,44	!
! Logement à bas prix !	11,99	! 5,59	! 17,58	!
! Assistance technique !	0,27	! 0,81	! 1,08	!
! Divers !	0,41	! 0,06	! 0,47	!
! Equipement !	0,03	! 0,08	! 0,11	!
! ----- !	-----	-----	-----	!
! Sous Total !	81,23	! 38,52	! 119,75	!
! ----- !	-----	-----	-----	!
! % !	67,83	! 32,17	! 100,00	!
! ----- !	-----	-----	-----	!

2 - FINANCEMENT CTU (MILLIONS DE DOLLARS US)

! Equipement de terrain !	Local	! Etranger !	TOTAL	!
! ----- !	-----	-----	-----	!
! KM 18 !	4,95	! 5,57	! 10,52	!
! Riviera palmeraie !	1,61	! 1,95	! 3,56	!
! La Djibi !	8,45	! 11,62	! 20,07	!
! ----- !	-----	-----	-----	!
! TOTAL !	15,01	! 19,14	! 34,15	!
! % !	44,0	! 56,0	! 100,0	!
! ----- !	-----	-----	-----	!

Source : Banque mondiale, PDU 3, 1987.

Par exemple, pour le financement direct du logement, les opérations destinées aux détenteurs de revenus intermédiaires mobilisent 83% des fonds d'origine étrangère. La part du portefeuille de la Banque mondiale affectée au CDMH pour les logements à faible coût représente 14,51% des investissements consacrés. Ses efforts en faveur des catégories de revenus les plus faibles sont en revanche un peu plus marqués dans le domaine du foncier. Si les ressources étrangères représentent 52% des financements des aménagements de terrains, les opérations du PK 18 et de la Djibi en mobilisent 87,66%. Elles seront entièrement préfinancées par la Banque dans le cadre de la CAA/CTU. La contre-partie locale au financement peut être plus élevée encore car le gouvernement fournit les terrains

nécessaires au programme. Or cet apport, considéré comme une contre-partie non monétaire, n'est pas inclus dans le coût du projet ; le protocole n'entrevoit une intervention de la CAA/CTU que pour le financement des coûts d'indemnisation si nécessaire. Ces coûts seront alors intégrés dans la contrepartie locale du projet ; leur financement provenant des avances faites par les acquéreurs.

En mettant le paquet sur l'aménagement des terrains à bâtir, l'objectif de la Banque est de favoriser l'auto-construction, en particulier pour les catégories à faible revenu, car celles-ci ne peuvent prétendre aux financements bancaires : ainsi, financement d'opération **"clé en main"** pour les revenus intermédiaires, promotion et encouragement de l'auto-construction pour le bas de l'échelle des revenus par des opérations **"terrain en main"**.

- La priorité aux logements des catégories moyennes.

Les composantes du projet autres que celles touchant au logement, à savoir le Plan transport et les programmes d'aménagements de voirie, sont exécutées depuis plusieurs années déjà.

En 1992, soit l'échéance d'exécution du Projet, les lotissements de niveau 1, intéressant le bas de l'échelle des revenus visés, n'avaient toujours pas été réalisés. L'opération Riviera-Palmeraie exclusivement de niveau 4, est achevée en 1990. Les opérations de la Djibi annoncées pour cette date sont en cours de réalisation. Dans ces deux secteurs, les lots sont entièrement commercialisés par la DVI. A la Riviera certains sont en cours de mise en valeur par les acquéreurs particuliers ou par des promoteurs privés.

Pourquoi ce décalage concernant le démarrage des opérations de lotissement à vocation sociale ? Sur le cas de la Djibi, la gamme très diversifiée des lots prévus serait une explication. Certains experts consultants à la DCGTX évoquent, par exemple, des réticences de promoteurs immobiliers à s'engager dans ce

secteur ; ceux-ci craignant de ne pas pouvoir vendre les maisons construites, en raison du métissage social prononcé. Quant à l'opération PK 18, elle ne constitue à proprement dit pas une zone vierge ; et si une partie des terrains concernés est occupée en l'absence d'autorisations administratives, les forces "coutumières" continuent de réclamer et de faire valoir leur droit face à l'Administration. A ce niveau il faut signaler que les opérations de la Riviera Palmeraie et la Djibi sont en développement sur d'anciennes plantations industrielles et les propriétaires ont cédé leurs terrains dans les conditions de négociation en vigueur.

Quant à l'aide à l'accession à la propriété, elle n'eut pas à souffrir des décalages enregistrés au niveau des opérations foncières. Les promoteurs privés, partenaires de l'opération purent trouver, grâce au CDMH les moyens de racheter les terrains initialement réservés aux sociétés immobilières publiques et de financer des programmes de logements, de type "intermédiaire". Ces promoteurs relèvent de quatre groupes d'après une classification de Bergeron (1991). Le premier, qualifié de "promoteurs intégrés", comprend des organismes tel le groupe norvégien Selmer, une société demeurée dix ans durant partenaire de la SOGEFIHA. Leur caractéristique essentielle réside dans leur capacité à contrôler la totalité des fonctions dans le processus de production de la marchandise logement, grâce à une structure lourde : financement, propre définition des produits, achat de terrain nu, préparation des études techniques, construction des VRD et des logements, et commercialisation. Le type de promoteur institutionnel est représenté par la SICOGI ou le GFCL. S'il se rapproche du précédent par le contrôle des fonctions techniques, il s'en distingue par sa dépendance financière à l'égard de ses bailleurs. Il est de fait "un prestataire de service". Les promoteurs associatifs, la troisième catégorie, sont représentés par des groupes d'épargnants, des entreprises, ou des associations corporatistes. Ici, le promoteur définit les caractéristiques des logements voulus pour ses membres, et

constitue un groupe d'acheteurs (62). Les promoteurs opportunistes, enfin, apparaissent et disparaissent au gré de la conjoncture et des opportunités de financement à saisir, pour réaliser un maximum de profit. Ils n'ont souvent aucune infrastructure et n'assument que les fonctions de promotion et de commercialisation.

La production de ces quatre catégories de promoteurs atteint près de 10 000 logements entre 1984 et 1989. Ceci marque une relance de la production de logements par le secteur privé, depuis le retrait de l'Etat de l'activité de promotion. Cette relance procède indéniablement de la mise en oeuvre des dispositions incitatives amorcées avec le CDMH et auxquelles le PDU 3, a garanti les financements importants.

62 Les promoteurs associatifs semblent avoir toujours existé à Abidjan, mais leur nombre était limité. Par le passé, ils réservaient auprès de la SICOGI ou de la SOGEFIHA le nombre de logements voulus dans une opération donnée. L'effondrement de ces sociétés devait donner l'occasion à ces promoteurs de se multiplier.

TABLEAU N° 84 : OPERATIONS IMMOBILIERES 1985-1989

Type	Promoteur	Logements réalisés	Logements en cours	Program-mation	TOTAL
<u>Intégré</u>	SELMER	350	1 725		2 075
<u>Instit.</u>	SICOGI	1 542	526	626	2 694
	GFCI	651			651
<u>Associa.</u>	EECI	291	80		371
	CAPRAL	50			50
	SODEPALM	50	10		60
	PALMINDUS*		40		40
	SGBCI	87			87
	SODECI	70			70
	SICI		464		464
	SODIEXI		134		134
	SONACO		60		60
	GEM	262		80	342
	MECACI	50	241		291
	AMCAV		660		660
<u>Opportu.</u>	CONTROLIM	320	400		720
	SGE	39			39
	CHAT.D'EAU	20			20
	AFRICIM	409			409
	AZUREENNE	184			184
	SOPIM	209			209
	COPRIM		155	130	285
	ANIEGRE	139			139
	IMINVEST			270	270
	CONSTRUCT.		120	305	425
	SIELE-CI	12			12
	ORCHIDEES		26		26
	HABITAT *		37	50	87
	BATIMCI		90	134	224
TOTAUX		4 734	4 767	1 595	11 098

* PALMINDUSTRIE, HABITAT POUR TOUS

Source : Bergeron 1991.

Les ménages à revenus modestes ne peuvent espérer trouver à se loger par le biais de la promotion immobilière privée. En effet, le logement le moins cher est vendu à 5 millions de F CFA (1990), et nécessite un revenu mensuel

net de 146 500 F CFA, d'après les conditions d'accès au financement du CDMH : 10% d'apport initial, une quotité cessible équivalant à 33% du revenu et enfin, un taux hypothécaire de 10%. Or en 1985, si 60% des ménages gagnent moins que ce strict minimum requis pour l'accès aux logements des promoteurs privés, la proportion est encore plus forte dans l'habitat "spontané" où seulement 20% des ménages gagnent plus de 90 000 F CFA, à fortiori dans le précaire.

De même que le PDU 1 profita principalement aux propriétaires de cours, le PDU 3, à son stade actuel apparaît comme un projet bénéfique aux promoteurs immobiliers et, avec eux, aux organismes bancaires partenaires du mécanisme CDMH. Quant aux détenteurs de bas revenus, ils ne peuvent accéder à ce financement que par employeurs interposés ; ce qui revient à exclure les non salariés.

La Banque semble s'accommoder ainsi de la politique du gouvernement, tendant à donner la priorité de ses actions aux catégories aisées et intermédiaires, sa clientèle politique. Devant ces écarts observés entre la pratique de l'organisme multilatéral, puis son discours officiel, plusieurs auteurs doutent de l'influence réelle de la Banque, de sa capacité à peser ou à infléchir sur les orientations ivoiriennes, comme le font certains auteurs (63). Mais cette thèse de la non influence, objet de débat inépuisable, peut-être difficilement applicable au domaine spécifique de la politique urbaine et de l'habitat urbain. On notera que la réorientation des interventions gouvernementales en matière de financement du logement est indissociable de l'arrêt des concours financiers de la CCCE. Or les liens entre ces deux événements et l'intervention de la Banque mondiale sont bien connus, d'après les publications disponibles (64). Certes de nombreuses actions de la Banque mondiale consistent en des opérations destinées à ceux qui peuvent payer. Mais il

63 Sur ce point voir Contamin B. et Fauré Y. A., 1991, op. cit.

64 Venard J. L., 1985, op. cit.

convient de faire remarquer, que la récupération des coûts demeure l'un des credos de la Banque. Or dans la logique de l'économie libérale, la compétitivité du secteur privé passe par la rentabilité des investissements, ce que ne peuvent garantir que les détenteurs de revenus, prompts à consommer : elle fait payer ceux qui ont les moyens ou tout au moins la régularité des ressources. Par ailleurs, la Banque mondiale n'entre nullement en contradiction avec ses objectifs stratégiques, lorsqu'elle accorde la priorité de ses interventions aux classes moyennes. Longtemps courtisées par l'Etat ivoirien ces classes sont aussi "dangereuses" politiquement que les catégories se situant au bas de l'échelle des revenus, ou ceux qui sont réduits au chômage et à la mendicité. Constitutives de la clientèle des sociétés immobilières publiques, ces classes sont les plus touchées par l'abandon des programmes de logements économiques subventionnés. La crise du logement, qui les touche en effet, multiplie les sources de mécontentement. Ceci accroît les risques "d'explosion" politique, dans une catégorie particulièrement fragilisée par la crise économique (65). Il s'agit donc par le développement des programmes de logements intermédiaires, de capter une clientèle politique, mais dont la régularité des revenus garantit la solvabilité sur le plan économique.

Si les "gagne petit" n'ont pas été oubliés par les autorités et leurs différents partenaires, l'on peut s'interroger sur la volonté réelle de ceux-ci à résoudre le problème de l'habitat précaire. En 1986, Colombard, Roland et Titecat constataient qu'une partie croissante de la population était exclue des réalisations d'habitat social de plus en plus sélectives (Colombard et al, 1988) ; et ils doutaient de l'incidence des réformes engagées (CDMH, FSH, CTU) sur la solution du logement des pauvres. Le retard qu'on observe quant à la mise en oeuvre des programmes de

65 Par exemple, plus de 85% des fonctionnaires d'Abidjan réalisent des transferts directs de ressources au profit de parents, dans le cadre des obligations "communautaires". Ces transferts directs représentent entre 6% et 15% du revenu des donateurs, selon une enquête de R. Mahieu. Voir Mahieu R. : Transferts et communauté africaine, in *STATECO* n° 58-59, Juin-septembre 1989.

lotissement de niveau 1 ou 2 suffit à justifier une telle interrogation. De tels écarts entre les principes codifiés et la réalité avait été mis en relief lors du PDU 1 Abidjan, notamment sur le principe du relogement préalable des populations dans les quartiers à restructurer : celui-ci ne fut pas appliqué.

L'Etat, en observant ces écarts marque-t-il une indifférence à l'égard du développement de l'habitat précaire ? Le fait que le projet ait écarté la restructuration pourrait le laisser croire. Dans ce cas, il est à se demander, comment les pouvoirs publics et les bailleurs entendent intégrer les habitants des concentrations non planifiées précaires, à moins de céder à la tentation de la politique du bulldozer. Les signes ne manquent pas ; l'Etat multipliant les menaces de déguerpissement. Mais dans les faits, les velléités de retour aux pratiques passées auront du mal à s'imposer. Car l'Etat, après avoir négocié les réorientations souhaitées par ses partenaires et "empoché" les "primes" correspondantes, doit composer avec ces derniers. En outre, il doit tenir compte des municipalités, sans négliger les populations concernées, de plus en plus conscientes de leur place dans la gestion de leur environnement. Nous allons tenter de comprendre et d'analyser le destin de l'habitat précaire, dans le cadre des orientations impulsées avec le concours des bailleurs internationaux.

CHAPITRE IX

LE DEVENIR DE L'HABITAT PRECAIRE

Oubliées dans les projets de développement urbain, les populations concernées par l'habitat précaire, naguère promptes à déceler en pareilles occasions des signes de menace de déguerpissement, affichent une grande quiétude. Car le silence des bulldozers réclamé par la Banque mondiale semble se révéler définitif à leurs yeux. Depuis la seconde moitié des années soixante-dix, les termes des revendications ont évolué dans l'habitat précaire. On est passé de "l'acceptation" d'une délocalisation assortie ou non de garanties foncières, à des demandes de lotissement (régularisation et restructuration) des quartiers existants. Ces demandes sont formulées ouvertement dans certains cas, dans d'autres sous couvert de demande d'équipements. Le lotissement, terme d'usage, est admis comme le passage obligé pour accéder à la légalité foncière et aux équipements ; il constitue la revendication principale des acteurs concernés par l'habitat précaire. Ces acteurs, rappelons-le, ne se limitent pas aux habitants seulement ; ce sont aussi les présidents des "comité de base" du PDCI, mais surtout les municipalités et les bailleurs de fonds extérieurs. Le destin de l'habitat précaire n'est donc plus du seul ressort de l'Etat, comme il l'a été jusqu'à l'avènement de la décentralisation. Toutes les parties concernées le savent, à commencer par les habitants ; ceux-ci ayant pris conscience, grâce au jeu du suffrage universel, de leur poids dans la ville.

Le lotissement ou restructuration constitue le lieu d'une mobilisation réelle, dans la plupart des quartiers ; les habitants cherchant ainsi à créer les conditions pour faire aboutir cette revendication majeure. Par de-là la similitude des enjeux, les méthodes utilisées à cet effet diffèrent d'un quartier à l'autre ; il en est de même pour les moyens mis en oeuvre. Ces variations sont commandées par différents facteurs internes ou externes aux quartiers considérés. Le quartier Zoé-Bruno est en cours de restructuration, les habitants de Zimbabwe espèrent avoir l'autorisation de s'y engager ; à Washington, Blingué, Gobélé et Dépôt III-IV c'est le statu quo, en dépit des ultimatums gouvernementaux ; à Akromiambla, la coutume a recouvré ses droits et ses défenseurs bloquent le projet de restructuration programmé par l'Etat ; les baraques ont repoussé à Adjamé Compensation, après avoir été détruites lors d'une opération de "salubrité publique" ; à Abobo M'ponon la tentation du mode d'intervention centralisé par l'Administration soulève des tensions, qui retardent le démarrage des travaux de régularisation décidés par le Ministère de la Construction. La bataille pour la reconnaissance du fait accompli n'a pas donné les mêmes résultats partout, comme on peut ainsi le constater.

Aussi voudrions-nous consacrer ce chapitre à répondre aux interrogations que suscitent les différences actuelles entre ces quartiers engagés dans la périlleuse bataille pour la reconnaissance. Ce faisant, l'on tentera d'identifier les éléments de blocage du processus de régularisation ou de restructuration, sans négliger les conséquences qui en découlent pour une véritable politique de maîtrise de l'habitat précaire. Mais d'une manière générale, ces blocages trouvent toujours une issue, grâce à l'arbitrage de forces diverses, que nous essaierons d'identifier également. Ces réponses et analyses seront faites à l'appui des exemples des quartiers Zoé-Bruno, Zimbabwe, Dépôt III-IV et Akromiambla.

I - DERRIERE LES EQUIPEMENTS, L'ATTENTE D'UN LOTISSEMENT

1 - Equipements et services demandés

Nous voulons de "l'eau, des routes, l'électricité, une école...", les services et équipements constituent les préoccupations majeures des habitants, dans l'habitat précaire. D'après les résultats d'une enquête réalisée pour le compte de l'US-AID, cinq équipements prioritaires se dégagent, chez les habitants. Dans l'ordre de priorité absolue, viennent l'électricité, l'eau, les installations de santé, la voirie et l'école ; suivent le marché et le lotissement. Mais, autant les équipements demandés, que leur position dans l'ordre des priorités, diffèrent en fonction de multiples considérations. D'abord la situation des quartiers dans le domaine considéré, comme en témoigne le silence quasi général sur les transports, ou dans le cas de Zimbabwe, l'école. Certaines caractéristiques des populations interfèrent également à ce niveau, par exemple *le statut d'occupation du logement*, *le sexe* des enquêtés pour ne prendre que ces deux éléments. Ainsi, le lotissement reste une priorité pour les propriétaires, alors que les services de poste, les terrains de sport et autres foyers de jeunes apparaissent surtout chez les locataires, dans l'ensemble plus jeunes ; le marché demeure une attente des femmes et l'électricité est réclamée par les hommes.

Sur le processus et les moyens devant conduire à la satisfaction de ces besoins, les populations bien que disposées à y participer, invoquent leur maire (53%) ou le gouvernement (13%), considérant la question des équipements comme relevant du domaine de compétence de ces acteurs institutionnels. Néanmoins, la référence à l'autorité municipale est, de la part de beaucoup d'enquêtés, une précaution nécessaire. Selon la plupart des gens aucune entreprise ne peut aboutir "*quand le maire n'est pas d'accord*". Ainsi la collaboration du maire, autrement dit

de la municipalité concernée, devient un gage de sécurité, qu'il convient de rechercher préalablement à toute action. Ceci montre qu'ici, les problèmes de compétence institutionnelle et de coordination forcent autant, sinon plus, l'intérêt des habitants, que les besoins en ressources monétaires. Aussi, tous les habitants ont-ils, partout, songé à "élire" leurs négociateurs, en s'organisant en "comités" de quartier. Cette structure fédérative des différentes familles ethniques et territoriales est assermentée comme l'interlocuteur crédible, par la majorité des résidents (Cf. supra).

Lorsqu'on s'intéresse de près aux réalisations visant à améliorer leur cadre de vie, la prédisposition à participer à de telles entreprises émerge comme un courant dominant, au sein de la population, avec 89% des réponses favorables ; 11% attendent, au contraire, tout de la mairie ou du gouvernement. Quant aux formes que pourrait emprunter cette participation, 38% des enquêtés attendent qu'elles leur soient précisées par le gouvernement ou les municipalités. Parmi les autres résidents, la plupart (79%) privilégient la contribution au financement des coûts, par des produits de cotisations obligatoires, opposables à tous les habitants concernés (37%) ; d'autres (42%) préconisent des souscriptions ponctuelles associées à des apports en nature. Certains pourraient proposer leurs services gratuitement, sur les chantiers, lors de l'exécution des travaux.

Les statuts d'occupation du logement, et parfois, le sexe des chefs de ménage interfèrent sur l'attitude des enquêtés, quant à la forme de participation qui leur conviendrait. Par exemple les locataires sont plus nombreux à préconiser la prestation de travail, alors que les propriétaires (53%) sont plutôt portés vers la participation financière, sous des formes diverses ; la cotisation emportant 25% des réponses positives chez les locataires ; une dizaine de femmes, chef de ménage, se cantonnerait dans la collecte de vivres, ainsi que la confection des plats destinés aux travailleurs qui oeuvrent sur les chantiers.

Cette détermination des populations, établissant une liste exhaustive d'équipements assurant une qualité de vie citadine, et échafaudant des plans de réalisation, ne peut être comprise que corrélée avec les perspectives de résidence annoncées.

2 - Les perspectives de résidence : améliorer le logement sans changer de quartier

- Peu de candidat à l'émigration.

A la recherche d'équipements et de services garantissant de meilleures conditions de vie, rares sont les propriétaires et les locataires qui envisagent de quitter leurs parcelles, ou leurs quartiers actuels, pour une nouvelle "aventure", lorsqu'on aborde les perspectives résidentielles. Plus de la moitié des chefs de ménage n'envisagent pas de quitter les quartiers actuels ; et si 32% songent à le faire, les indécis, eux, représentent 15,8%. Ces différents rapports varient de 77,6% de "non partants" et 22,4% d'indécis chez les propriétaires, contre 33,8% et 15,4% chez les locataires ; les migrants éventuels sont composés uniquement de locataires, et représentent plus de la moitié des chefs de ménage relevant de ce statut.

L'ampleur et la densité des équipements demandés se justifient par ce désir de stabilité résidentielle, aussi durable que possible dans les quartiers actuellement habités. Cette attitude tient aux avantages que procure le non-paiement d'un loyer, selon 55% d'entre-eux ; les autres, soit 45% des cas considérés, rejettent toute idée de départ pour des raisons tenant à la proximité du lieu de travail, et à la rente locative constituée. D'autres raisons généralement affectives, telle la présence d'amis interfèrent. Les locataires ont également les mêmes avantages comparatifs ; le manque de revenus locatifs est compensé par un loyer "abordable".

Les propriétaires rêvent d'un lotissement, tandis que les locataires, tout aussi attentifs à cette opération, aspirent surtout à devenir propriétaires (82%). Cette aspiration semble plus forte chez les nationaux (92%) ; parmi les étrangers elle est partagée par 83% des locataires Burkinabé et 75% des Ghanéens de ce statut. Ce désir d'accès à la propriété répond, par delà la diversité des raisons évoquées, à deux objectifs essentiels. Il s'agit d'abord, en devenant propriétaires, de réaliser quelques économies, en ne payant plus de loyer. De plus, il y a la possibilité d'élargir ses sources de revenus, grâce à la location de quelques logements construits à cet effet. La propriété procure en outre un sentiment de sécurité, car ce statut éloigne la crainte du propriétaire bailleur quand arrive l'échéance du loyer. Un autre objectif qui n'est pas sans lien avec le précédent, mais qui est de nature sociale et morale, est celui d'assurer *"un héritage aux enfants, qui sont nés en ville pour la plupart et qui ne savent où aller"* (1). Les réponses négatives à la perspective d'accès à la propriété à Abidjan sont le fait des personnes qui se déclarent insolvables, ou préférèrent investir dans leur pays d'origine : c'est le cas de Brou, un Abbé de Rubino, ou de certains Ghanéens et surtout des Nigériens de l'échantillon. Pour ce groupe, l'étape abidjanaise de la migration ne se justifie que par la nécessité de "gagner de l'argent". L'idée du "retour au pays qui sous-tend cette perspective négative" est pratiquement imperceptible chez les Burkinabé, les Maliens et les Guinéens. Cette stratégie citadine, déjà signalée au début des années 1970, (Haeringer, 1973) permet de comprendre pourquoi les proportions de Ghanéens ou de Nigériens sont plus élevées chez les locataires que dans le groupe des propriétaires, malgré une présence relativement ancienne dans la ville (2).

1 Yapi-Diahou 1987, 1992.

2 Voir Recensement Abidjan, 1955 ; Pape, Vidal et Yapi-Diahou, 1992.

TABLEAU N° 85 : TYPES DE LOGEMENT VISES D'APRES LE STATUT (620 ENQUETES, 1987)

Types de logements*(1)	Propr.		Locataires		Ensemble	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%
1	29	5,8	35	29,2	64	10,3
2	384	76,8	54	45,0	438	70,6
3	-	-	7	5,8	7	1,1
2/3	87	17,4	7	5,8	94	15,2
Indécis (NP)			17	14,2	17	2,7
TOTAL	500	100,0	120	100,0	620	100,0

*(1) Type de logement :

1-logement précaire en bois ; 2-logement en dur dans une cour (habitat évolutif) ; 3-logement en dur, du type économique.

S'agissant du logement, rares sont les personnes qui envisagent de continuer à vivre dans des baraques (10,3%) comme celles décrites dans ce travail. Locataires et propriétaires rêvent de changement, celui-ci se traduisant par une amélioration, un logement décent. Ce logement (ou cette maison) idéal présente les caractéristiques suivantes : il est construit avec des parpaings de ciment, équipé en eau et en électricité ; il comporte des commodités requises (WC, douche, cuisine). Sa taille, de trois à quatre pièces en moyenne, est mesurée à la dimension approximative du ménage. Si on ramène le choix au niveau des typologies d'habitat existantes, c'est l'habitat évolutif, la cour, qui est le plus prisé, avec 75% de réponses positives. L'habitat économique n'est franchement envisagé que par 1,1% des chefs de ménage, tous des locataires ; et 15,2% occuperaient indifféremment un logement dans une cour multilocative ou un logement économique.

TABLEAU N° 86 : TYPES DE LOGEMENT VISES SELON LE QUARTIER, (620 LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES, 1987).

Quartiers	Types de logements *						TOTAL	%
	1	2	3	2/3	NP			
Quartier actuel	35	247		20	17		319	51,5
Changement	18	143	5	37	-		203	32,7
Indécis	11	48	2	37	-		98	15,8
TOTAL	64	438	7	94	17		620	100,0

* Type de logement : 1 - logement précaire en bois ; 2 - logement en dur dans une cour (habitat évolutif) ; 3 - logement en dur, du type économique.

- Les quartiers ou communes d'accueil visés en cas de départ.

Dans l'hypothèse d'un changement de domicile, l'abandon du quartier n'impliquerait un changement de commune, que pour une minorité de migrants (13,3%). Toutes les autres communes sont celles visées par ces migrants, sauf celles d'Attécoubé et du Plateau. Ceux qui envisagent de s'installer à Marcory ou Treichville sont peu nombreux, ils représentent moins de 5%. En revanche, on retrouve différents quartiers de Port-Bouët (20,2%), de Cocody (19,4%), de Yopougon (18,6%), de Koumassi (14,4%), d'Abobo (10,3%) et d'Adjamé (9,3%). Les autres communes du Grand Abidjan, en particulier Grand-Bassam, Bingerville et Anyama recueillent 5,6% des réponses. Si les circonstances du départ, par exemple, un déguerpissement, peuvent interférer sur les conditions d'installation dans les nouveaux quartiers, le choix du quartier est, lui, fonction des opportunités d'accueil disponibles ici ou là : présence de membres de la famille (au sens large du terme), disponibilités foncières, etc. Mais étant donné l'objectif principal des chefs de ménage, qui vise à comprimer au maximum les coûts de reproduction de leur force de travail, le choix du quartier reste influencé, comme lors de l'arrivée par le passé, par des éléments liés au travail, au transport, et au loyer : ainsi la localisation de l'activité

apparaît comme un facteur contraignant selon 45,6% des chefs de ménage. Il faut rappeler à ce sujet, que plus du tiers des enquêtés se rendent à leur travail à pied, et parmi ceux qui empruntent l'autobus ou le "gbaka" une minorité seulement est astreinte à des correspondances. Pour comprendre l'importance du foncier, il faut se reporter aux diverses intentions exprimées en cas de départ forcé. La dominante chez les propriétaires consiste à réutiliser leurs matériaux démontés, pour se réinstaller ailleurs, selon des conditions restant à définir.

Le fait de songer à d'autres cadres et conditions d'installation conduit à rechercher les motivations des populations concernées. Il convient d'en identifier les fondements, afin de mieux cerner les attentes exprimées, ou encore les moyens explorés pour y faire face.

- Entre la peur du déguerpissement et le lotissement.

Dans tous les quartiers, la peur du déguerpissement demeure toujours vivante, même si l'on peut bénéficier du parapluie salvateur de la municipalité. Les habitants savent justifier leur angoisse collective. Selon leur dire, ils se "débrouillent" sur des terrains appartenant au "gouvernement", mais leur installation n'a donné lieu à aucune autorisation de la part de ce "dernier". L'on ne doute pas que celui-ci veuille "récupérer sa place" et exige alors le départ des occupants. Certains, notamment parmi les locataires, disent ne pouvoir rien faire pour éviter cette épreuve, étant donné la "puissance du gouvernement", qui plus est, serait dans son bon droit. A l'opposé de ce groupe, les propriétaires, eux, n'entendent plus se résigner à partir : ils tiennent à rester afin de protéger leurs investissements et en tirer le meilleur parti. Aussi tenteront-ils d'user de tous les moyens à leur disposition, pour obtenir la reconnaissance des Pouvoirs Publics, et mettre un terme à la longue "ballade résidentielle", qui jalonne le séjour urbain de la plupart d'entre-eux. Les revendications d'équipements et, dans certains cas même, nous le verrons plus loin,

des *réalisations*, que l'on pourrait qualifier d'*anticipatrices* ou *préventives*, font parti de ces moyens. Mais l'Etat, en Côte-d'Ivoire, n'a-t-il pas marqué les esprits autrement, notamment grâce aux plates-formes de recasement dont les lots bénéficient aux propriétaires nationaux, parmi les victimes des déguerpissements ? Ainsi le lot recasement, ou la "place", correspond à l'attente de tous les propriétaires, mais aussi de nombreux locataires : selon l'enquête de l'US-AID en 1987, 77% des chefs de ménage souhaitent avoir un lot pour construire, en cas de déguerpissement, 11,2% ne formulent aucun souhait ; et les autres, 11,8%, réclameraient l'indemnisation de leurs constructions détruites. Les locataires bien que n'ayant jamais été pris en compte lors des opérations de relogement, s'avisent de demander un lot, comme les propriétaires ; certains se contenteraient de bénéficier de facilité de relogement dans le parc de logement économique subventionné. Mais malgré tout, c'est au lotissement, c'est-à-dire à la restructuration des quartiers déjà constitués que va la préférence des chefs de ménage. Cette solution a le mérite de ne pas déraciner les habitants de leur milieu de vie et/ou de travail. De plus, sur le plan de la symbolique elle marque une légitimation effective des efforts accomplis pour assainir les sites les plus difficiles à construire.

3 - Des gages de bonne volonté

Cet engouement pour le "lotissement" témoigne l'adhésion populaire aux normes de la politique et de la réglementation officielles en vigueur. Mais la traduction dans les actes, de cette adhésion, se heurte à différents obstacles. Parmi ces obstacles, les habitants signalent fréquemment la rigueur des procédures administratives à observer et l'image négative dont l'opinion crédite leurs quartiers. Konan, propriétaire à Dépôt III-IV, est *"convaincu que si l'Etat n'est pas au courant*

des lotissements, si la "construction" n'a pas donné les papiers qu'il faut, la seule intervention d'un géomètre ne garantit aucune sécurité à cette opération". Ce droit de prescription, qui est la "force" de l'Etat, Konan l'appréhende depuis qu'en 1980, son "grand bâtiment construit en dur à Avocatier, a été démoli par les "TP" ; il avait tout perdu" (3). Maintenant, pour lui, ainsi que la majorité des propriétaires dans l'habitat précaire, il ne sera plus question de contourner l'Administration. La nouvelle exigence, au contraire, tient au *"respect de la volonté du gouvernement, si l'on veut éviter le déguerpissement et avoir la place"*, autrement dit la régularisation foncière, affirme toujours Konan. A Zoé-Bruno, Washington, Zimbabwe, Dépôt III-IV, Vridi-Canal et Gobélé où l'attente du lotissement est très forte, propriétaires et locataires intéressés déclarent vouloir chercher *"comment faire"*, c'est-à-dire les voies à emprunter pour avoir l'autorisation de lotir. En 1970, c'est leur méconnaissance des procédures et le manque d'appui extérieur, qui avaient valu aux habitants de N'Dakouakro l'échec de leur projet de lotissement.

Dans les quartiers d'enquêtes, les chefs de ménage assurent que de telles réalisations ne grèveraient en aucune manière le budget de l'Etat. Ils affichent une disponibilité à financer l'intégralité des coûts induits, corroborant ainsi les résultats des enquêtes de l'USAID. *"Tout ce qu'on demande au gouvernement, c'est de nous autoriser à rester sur les terrains ; pour ce qui est de l'argent on peut se débrouiller pour en trouver"*, résume Bamba, propriétaires à Washington. Face à cette exigence du lotissement, les habitants tentent de composer une nouvelle image de leurs quartiers et d'eux-mêmes. Leurs quartiers étant souvent associées au banditisme et à la criminalité, il s'agit donc de défier l'opinion en montrant, d'une part, leur adhésion aux valeurs admises, et d'autre part, leur respect pour les institutions officielles en place : le parti-Etat, l'Administration, les organismes municipaux. Car

3 M. Le Pape et C.Vidal décrivent des cas de victimes de cette opération, qui avait coûté à notre interlocuteur, la perte de son "grand bâtiment".

le lotissement, requérant une autorisation du Pouvoir, est l'une des formes de rétribution que peut octroyer l'Etat, en contre partie d'un alignement sur les valeurs qu'il défend. Mériter cette compensation suppose donc une cohésion sociale forte, un consensus interne, qui sont des conditions nécessaires pour mobiliser des ressources financières ou non. C'est dans cet objectif que seront mises en place les organisations évoquées plus haut, comités de quartier et autres délégations auto-constituées de l'ex-parti unique. Cette stratégie explique en partie l'attitude tactique de nombreux chefs de comités de quartier, consistant à se réclamer toujours officiellement du vieux parti, le PDCI. Ceci permet de ne pas se couper du pouvoir, quitte à revendiquer sa fidélité à une autre formation politique, le moment venu.

Pour tenter de contenir la délinquance et la criminalité, et donner ainsi une image "positive" de leurs quartiers, les organismes de gestion s'efforcent d'organiser la surveillance. Dans la plupart des quartiers, des comités de surveillance fonctionnent, avec l'accord des comités locaux, des autorités municipales et de la police. Ces comités naissent de l'initiative des jeunes qui "forcent" les chefs de quartiers à s'associer à eux pour obtenir l'adhésion des municipalités et des services de la police. Les surveillants sont pour la plupart, membres des associations de jeunes dans leurs quartiers. Ils contrôlent les entrées et sorties dans les quartiers, passée une certaine heure, par exemple Oh. 30 à Washington et à Zoé-Bruno, minuit à Dépôt III-IV et à Zimbabwé. Le comité de surveillance joue un rôle d'indicateur auprès de la police. Les surveillants sont rémunérés, par les produits des cotisations mensuelles prélevées auprès des propriétaires et des locataires (4). Les habitants en collaborant à la lutte contre le banditisme, accumulent les preuves de leur refus des déviances et par la même occasion, les signes de leur contribution au maintien de l'ordre existant. Ces gages de bonne volonté dénotent la rationalité des pauvres, et

4 A Washington, par exemple, les taux de cotisation mensuels, sont de 1 000 F CFA par cour détenue pour les propriétaires ; les locataires payent 300 F CFA.

devraient contribuer à modifier les perceptions dont ils furent l'objet durant des décennies.

En montrant leur capacité de mobilisation et leurs prédispositions à participer à toute action d'aménagement concernant leur environnement, les habitants de l'habitat précaire qui ont déjà trouvé en la coopération internationale, des défenseurs, donnent à leurs revendications des chances d'aboutir. De plus, ils savent que le temps des grands déguerpissements est révolu, de même que l'aire du logement économique subventionné et de la location simple. En effet le pays est sous ajustement structurel depuis 1981, ce qui le contraint à opérer des réformes économiques et sociales élargies au domaine de l'habitat. Depuis, les pouvoirs publics affichent leur volonté de surmonter l'aggravation des situations d'irrégularité, par la mise en oeuvre de politiques de régularisation. Le contexte économique actuel constitue donc un facteur favorable à la régularisation... Un deuxième facteur favorable, c'est la décentralisation et l'institution du jeu démocratique, fut-il biaisé. Les ambitions officielles annoncées visent plutôt à *"stopper le développement des bidonvilles, à faire en sorte que tous les habitants de la capitale économique puissent vivre dans un environnement et un habitat décents"*. L'accession à la propriété devient une composante de cette ambition, selon une déclaration du ministre de la construction, en 1987 : *"notre ambition est de faire en sorte que tout le monde puisse disposer d'un logement décent, et qu'en l'an 2 000, chacun puisse dire avec fierté voici ma concession, voici ma maison"*. Le discours officiel ne montre aucune contradiction dans ses objectifs, avec les attentes des citadins occupant de l'habitat précaire. Les solutions adoptées seront adaptées aux situations spécifiques des quartiers : situation foncière, mais aussi attitude des collectivités locales, en particulier des maires. Ainsi, le ministre promet un déguerpissement inévitable ici ; il opte là, pour une restructuration. *"Il ne sera pas question pour les anciens déguerpis de Port-Bouët I qui ont trouvé le gîte à Port-Bouët II, à Koumassi, de repartir vers de*

nouveaux cieux, à la recherche de nouvelles zones de recasement. Ils doivent être maintenus sur place et bénéficier du programme de restructuration que le gouvernement projette de réaliser dans ces zones d'habitat spontané (5). Voyons à travers quelques exemples, les différentes manières de réaliser ces ambitions qui, en définitive, se rejoignent dans leur double finalité : accès à la propriété et amélioration de l'habitat.

II - LES POUVOIRS PUBLICS FACE AUX INITIATIVES DE LA BASE

1 - Lotissements villageois dans la métropole abidjanaise : Zoé-Bruno

- Une initiative villageoise conforme à la législation.

En janvier 1990, deux ans après la "visite de travail" effectuée dans ce quartier par le ministre de la construction et de l'urbanisme, le "comité des sages" lui présente une demande de lotissement. La communauté de quartier répondait ainsi au gouvernement, qui avait laissé commenter dans la presse officielle, au lendemain de la visite du ministre de la construction, que *"le quartier Zoé-Bruno, à l'instar des autres zones d'habitat spontané sera restructuré et doté d'un minimum d'équipements"* (Fraternité Matin, 31 juillet, 1987). Certes, il y a cette déclaration, mais la démarche doit être discrète et demeurer une initiative des habitants. Le maire de la commune est donc précautionneusement tenu à l'écart, à ce stade initial (6).

5 Fraternité Matin, 31 juillet 1987.

6 Mais si les habitants avaient évité leur élu, par peur de le compromettre ou d'attirer le refus du ministère, ils ont réussi à impliquer ce dernier grâce aux lois en vigueur.

La réponse du Directeur de la Construction et de l'Urbanisme, parle de *restructuration*, et demande au " *chef de quartier*" de " *prendre contact avec le Sous-Directeur des lotissements et des plates formes-villageoises, ... pour une visite dudit quartier*". Suite à cette visite, une correspondance du service précité, demandera au " *chef du village de Zoé-Bruno*", de " *prendre l'attache de la Mairie de Koumassi, conformément au décret n° 77-906 du 5 novembre 1977, relatif aux lotissements ruraux*". Il devra en outre faire parvenir au service compétent du ministère une demie dizaine de pièces, dont " *une demande de lotissement du Maire de la commune revêtue de l'avis favorable du préfet d'Abidjan*". Ainsi le comité des sages, après avoir "écarté" le maire, découvre que celui-ci est un partenaire incontournable, au terme du décret de référence qui sera appliqué à leur projet. Le maire peut donc affirmer sa "neutralité" et surtout son respect des dispositions légales, dont il reste un simple exécutant. Il n'est, ni une force d'opposition ou de résistance à l'initiative du "comité des sages", ni un complice de ce dernier, aux yeux du ministère. Placé en position de partenaire, le maire (et à travers lui la municipalité) délèguera les services techniques municipaux pour encadrer l'opération, aux côtés du géomètre chargé des travaux.

L'administration fait comprendre, dès les premières rencontres, qu'elle n'a pas les moyens d'intervenir financièrement dans la réalisation de ce projet, et qu'elle limiterait sa participation au niveau de l'encadrement technique et du contrôle des procédures. Dans ce cadre, elle veillera à ce que l'entrepreneur travaille dans le respect des normes de procédures administratives ou techniques en vigueur. L'Etat se décharge donc entièrement sur les habitants pour financer le coût de l'opération. Du reste, le principe du lotissement rural concède ce désengagement financier à l'Etat, contrairement à celui de la restructuration (Cf. *supra*).

Dès la première correspondance officielle du ministère, le comité des sages procédera à une actualisation des listes de propriétaires de baraques, afin de déterminer le nombre de lots à créer. Car les lots sont destinés à cette

catégorie de population. En application des consignes officielles, et sur les conseils des pouvoirs publics et du géomètre, le "*comité des sages*" délègue la maîtrise d'ouvrage de l'opération à une "*commission technique*" créée à cet effet. Présidée par le chef de quartier, et composée d'un trésorier général, d'un contrôleur financier, du géomètre, du chef des services techniques de la mairie de Koumassi, et de sept autres membres, représentant les différentes communautés ethniques ou territoriales, cette commission est "*chargée de la mise en oeuvre et du contrôle des travaux du lotissement du village*". Les textes organiques de la commission accordent la préséance aux habitants sur le représentant de la municipalité ; la mairie est "*un organe consultatif non obligatoire, qui doit se faire représenter dans la commission technique*", tandis que les villageois membres de la commission "*sont habilités à proposer et à appliquer toutes les décisions*".

La commission mise sur pied s'en remet à une assemblée générale de propriétaires pour discuter et déterminer, d'une part, les conditions de financement proposées par le géomètre, d'autre part, les critères d'éligibilité des bénéficiaires des lots qui seront créés. Le géomètre y est convié. Il insiste devant l'assemblée, sur la nécessité pour la population de garder l'initiative, et d'entretenir une cohésion interne afin de prévenir ou parer à toute tentative de blocage ou de récupération du projet, par des adversaires de l'intérieur ou par le gouvernement éventuellement. Pour ce faire, il conseille aux participants "d'accepter les sacrifices", financiers notamment, inhérents à une telle opération. Il assure sa nouvelle clientèle de sa compréhension et de sa disponibilité à trouver des aménagements sur les modalités de règlement des coûts : 60 000 F CFA par lot. Cette somme couvre pour une moitié, soit 30 000 F CFA, les frais de bornage payés au géomètre et incluant sa rémunération ; pour l'autre, les frais de dossier technique et d'enregistrement, versés au service de la conservation foncière, donc à l'Etat. Mais les efforts financiers seront plus lourds, car la commission de lotissement entend constituer dans la foulée, une

provision pour financer la réalisation de certains équipements, en particulier l'adduction d'eau, l'électrification, l'ouverture des voies, et la construction d'une école. Sur la base des devis établis par les organismes concessionnaires de ces services, elle a estimé les contributions aux frais d'équipement à 140 000 F CFA, ce qui élève à 200 000 F CFA le "prix" du lot. Les acquéreurs disposeront d'un délai de six mois pour payer en priorité les 60 000 F CFA, afin de permettre le démarrage des travaux de lotissement. Le règlement du solde sera étalé sur six mois, de juillet à septembre 1991, selon les prévisions de départ.

Sur les critères d'éligibilité des bénéficiaires des parcelles, les délibérations retiennent le statut de propriétaire, à l'exclusion de toute considération de nationalité ou d'ancienneté (dans le quartier ou le statut). Le nombre de lots est limité à l'unité, pour tous les acquéreurs, quel que soit le nombre de cours possédées dans le quartier avant l'opération. A partir de cette base, il reste entendu que seuls les "*ayant droit*" qui se seront acquittés des sommes exigées, deviendront attributaires effectifs d'un lot. Ni le géomètre, ni la commission technique, ni l'assemblée n'abordent les caractéristiques de l'opération, notamment la taille des parcelles (et donc le nombre de celles-ci), les équipements et les services de base, etc. Les conditions de financement et d'éligibilité des bénéficiaires, ainsi que les délais d'exécution, polarisent les discussions à ce stade du projet.

- L'Etat Contrôleur et Superviseur du lotissement.

En novembre, le "comité de lotissement", maître d'ouvrage délégué de l'opération, se lie au géomètre par une convention, dans laquelle sont définis les tâches à exécuter, les conditions de financement, la qualité des intervenants et leurs responsabilités respectives.

La convention porte sur un montant global provisoire de 24 millions de francs CFA, correspondant à la production de 400 lots, (soit 60 000

F CFA le lot). L'exécution du lotissement comporte, selon la convention : un état des lieux à l'échelle du 1/2 000^{ème} sur une superficie d'environ 30 ha, et l'abornement du lotissement, conformément au projet établi par la Sous-Direction de l'Aménagement Foncier (Direction de l'Urbanisme).

L'accord prévoit le règlement de cette somme en trois tranches ; la première de 30% est payable dès la fin de l'état des lieux, la seconde de 40%, lorsque l'entrepreneur justifiera de l'application du lotissement, et la troisième de 30%, à la fin des travaux d'abornement et à la remise des documents définitifs.

Contrairement à ce que pourrait laisser imaginer l'origine du projet et le désengagement financier de l'Etat, l'Administration n'est pas absente de la conduite de cette opération. Il faut remarquer que le caractère villageois du lotissement n'est pas un choix des responsables du quartier, mais plutôt de l'Administration. De plus elle est productrice des procédures et des instructions techniques, *"que l'entrepreneur déclare parfaitement connaître"* et s'engage à appliquer. La convention lui ouvre ainsi une large place, de même qu'à la municipalité. Les services centraux de l'Administration d'Etat, en particulier la Sous-direction de l'Aménagement Foncier est au coeur du contrôle administratif et technique du projet : *"l'application du lotissement ne pourra être entreprise avant l'approbation du projet et sans autorisation de la sous-Direction de l'Aménagement Foncier"* (Art 3, convention). Elle ordonne l'exécution des travaux, en assure le contrôle, et vérifie leur conformité avec les instructions techniques admises. En outre, elle veille au respect de l'échéancier, réceptionne les travaux et ordonne le règlement des factures présentées par l'entrepreneur.

Quant au maire, il joue le rôle d'agent payeur. Le règlement des factures sera fait par ses soins et par virement sur un compte ouvert au nom de l'entreprise. Mais ces différents règlements ne pourront être effectués qu'au vu des procès verbaux de réception provisoire et définitive établis, et transmis, pour

paiement, par la Sous-direction de l'Aménagement Foncier sur les fonds recueillis (Art. 2, 6 et 8 de la convention). Dans les faits, ce point de la convention ne sera pas respecté.

Concernant les modalités de règlement des factures du géomètre, les termes de la convention seront modifiés. Le maire n'interviendra qu'indirectement sur ce terrain. En effet la commission, sur une proposition du maire, ouvrira deux comptes distincts : un compte "géomètre" pour les frais de bornage et dossier technique ouvert au nom de l'entreprise contractant et un compte "équipement", au nom du CTGRDZB. Chaque attributaire solde ses comptes en effectuant lui-même les versements sur les comptes "Géomètre" et CTGRDZB.

La commission suit la situation de chaque attributaire sur les deux comptes. Elle archive tous les bordereaux de versement bancaire que sont tenus de lui présenter les débiteurs.

Cette manière épargne la municipalité d'une responsabilité directe, car elle n'a plus à manier les produits des différentes collectes. Le maire suit cependant l'évolution des comptes, à l'occasion de réunion de travail regroupant les trois composante du CTGRDZB (comités de quartier, municipalité et géomètre). Mais il ne souhaite avoir à gérer de l'argent, et surtout endosser des responsabilité financières en cas de défaillances des attributaires et donc d'un échec du projet. Ceci ne l'empêche pas d'intervenir à d'autres niveaux du processus.

Ainsi en juillet 1991, le maire introduit la demande officielle en question auprès du Ministre de la construction, par l'intermédiaire du Préfet d'Abidjan, conformément aux prescriptions du décret de 1977. Plusieurs documents, dont la convention déjà citée, le plan de l'état des lieux, et le rapport du géomètre sont annexés à la demande. Le maire justifie sa démarche et évoque pour ce faire la situation du quartier Zoé-Bruno, qui, *"dans l'état actuel des choses (...) est un*

véritable bidonville occupé uniquement d'habitat précaire, où la circulation est très pénible, ce qui suppose l'insécurité totale (...). Quant à l'assainissement, il est inexistant, ce qui témoigne de l'insalubrité". Le lotissement demandé vise à "pallier à cet état de fait et à permettre à la dite population d'évoluer dans un environnement où elle pourra se bâtir un habitat sain". Le maire compte ainsi sur le ministre, "pour le bien-être de la population de (ma) commune". En janvier 1992, le ministre de la construction autorise par un arrêté, le maire à ouvrir "une enquête en vue de l'approbation du lotissement du quartier Zoé-Bruno".

- Le triomphe des faits et de l'exigence du social.

Les enquêtes réglementaires permettent d'enregistrer cinq oppositions aux projets ainsi qu'une observation de la CIE. Les opposants comprennent trois personnes privées, et deux organismes publics, la ville d'Abidjan et la Direction de la Technologie industrielle (Ministère du commerce et de l'industrie). Dans les années 1960, une partie des terrains occupés avait été concédée à la ville d'Abidjan, en vue d'aménager une décharge (7), mais elle s'en désintéressera, après l'ouverture de la décharge d'Akouédo (route de Bingerville). Les personnes privées étaient toutes détentrices de lettres d'attribution et d'arrêtés de concession provisoire, avec des promesses de bail emphytéotique. Ces documents avaient été délivrés entre mai 1980 et mars 1986. Quant à la CIE, elle signala à l'enquêteur de la mairie, l'existence d'un projet de ligne de 225 kw devant traverser le site et invita les promoteurs du lotissement à en tenir compte.

En mai 1992, la commission mixte de lotissement réunie sous la présidence du premier adjoint, représentant le maire, et comprenant ceux du

7 En 1967, M. Zoé-Bruno, employé à la délégation municipale de Koumassi, sera affecté à la surveillance de cette décharge. Cette décharge constituée en bordure de la lagune était réservée aux camions de vidange des latrines qui venaient vider leurs chargements.

ministère de la construction, de la Préfecture d'Abidjan, le commissaire-enquêteur, le chef du village de Zoé-Bruno, son secrétaire et des notables, approuve le plan de lotissement, en dépit des oppositions et observations enregistrées lors de l'enquête. Le ministère de la construction justifie son accord, en insistant particulièrement sur *"le caractère social du projet, qui doit primer sur toute autre considération"*. A la CIE, il préconise une modification du *"tracé initialement retenu"*, afin de ne pas gêner le bon déroulement de l'opération Zoé-Bruno. Car, selon lui, le maintien du tracé prévu reviendrait à supprimer une cinquantaine de lots, et donc à exclure de l'opération un nombre équivalent de familles. Or le ministère ne peut pas mettre ces dernières à la rue ; et il déclare ne pas avoir des possibilités ailleurs. Quant aux opposants de statut privé, bénéficiaires d'un bail emphytéotique, il leur expliquera que *"le bail emphytéotique est un emprunt de terrain concédé par l'Etat, qui peut donc être annulé, surtout si le terrain visé n'a pas fait l'objet d'une mise en valeur dans les délais requis, (comme) les cas présents soumis à la commission mixte d'approbation"*. Ainsi pour ces opposants, *"il sera question de mettre en place une procédure d'annulation de leurs baux (...), étant donné qu'une autre affectation est désormais faite aux différentes parcelles en question"*. A l'endroit de la ville d'Abidjan, un autre opposant à l'exécution du projet, le ministère fait savoir que *"l'attribution dont elle fait cas s'avère dépassée étant donné que l'affectation qui devait être faite à ladite zone est devenue caduque, une autre zone ayant été trouvée pour le poste de transfert d'ordure"*. De plus, fait remarquer le ministère, *"le projet de lotissement du quartier Zoé-Bruno était loin d'être clandestin car il avait reçu l'autorisation du ministère de la construction et de l'urbanisme compte tenu des différentes correspondances qu'il y a eu entre la Mairie et le Ministère"*. A propos de l'opposition du Ministère de l'industrie, qui réclame la propriété de la zone industrielle, le représentant du ministère de la construction fait valoir *"la réalité du terrain"*, laquelle *"montre que la zone est entièrement habitée, et ce, depuis 1964. Ainsi il sera question d'une*

réaffectation de la parcelle au profit de l'habitation, ce que le ministère a déjà cautionné en autorisant le projet de lotissement".

Ces mises au point montrent s'il en était besoin, en quoi la naissance et le développement des quartiers non planifiés procède de la responsabilité collective des organismes publics de l'Etat, ainsi que des collectivités décentralisées. Elle relève également l'anarchie qui caractérise la gestion du patrimoine foncier urbain. Le ministère de l'urbanisme attribue des terrains déjà occupés, certes illégalement, sans se préoccuper de les rendre disponibles. D'un autre côté on a des attributaires, spécialisés dans la collection des actes officiels et dans l'accumulation des terrains, et qui les détournent de leur destination originellement prescrite. Il faut signaler que cette pratique du "déclassement" de fait des lots industriels est très ancienne à Abidjan ; elle remonte aux premières zones d'activité, d'après une enquête de L. Bourgeois (1983). La situation actuelle, relevée également par Dubresson, témoigne une persistance des manoeuvres foncières qui aboutissent à une privatisation de fait du patrimoine foncier industriel (8).

Les propriétaires de Zoé-Bruno vont gagner leur pari de la légalité et de leur intégration dans la ville ; le projet de lotissement étant approuvé par l'autorité compétente, à savoir le ministère de la construction et de l'urbanisme. Ainsi l'Etat pourra se vanter de s'occuper de "ses" pauvres, donc de la continuité de sa politique sociale "hardie". Dans le même temps, elle manifeste à l'endroit de ses partenaires internationaux, son respect de leurs recommandations, relativement aux restrictions des dépenses publiques et à la co-gestion des projets d'amélioration de l'habitat des pauvres. Quant à la population, elle aura atteint son objectif sans prendre de risques "inutiles". En effet en matière d'équipements, aucun investissement à caractère définitif n'a été engagé, avant la certitude d'une légalisation foncière

8 Sur la gestion du foncier industriel, et le détournement des terrains, voir L. Bourgeois, 1983 op. cit. ; A. Dubresson, 1991, op. cit.

sécurisante. Cette logique qui vise à lier équipement et sécurité foncière est la plus partagée dans ces quartiers, mais elle ne fait pas recette partout, comme nous le verrons avec l'expérience du quartier Zimbabwe et de tous les quartiers de la commune de Port-Bouët, en général.

2 - Arriver au lotissement par la voie des équipements : l'expérience de Zimbabwe

- Les interventions prometteuses de la municipalité.

L'espoir d'une légalisation imminente de l'occupation des terrains naît chez les habitants de ce quartier, au lendemain des premières élections municipales à candidatures multiples. Cet espoir se fonde sur certains actes du tout jeune conseil municipal, qui rebaptise le quartier, avec la dénomination officielle de Vridi-III. En 1983, deuxième acte, la municipalité lance un programme d'équipements, avec le concours technique et financier de l'Agence de Coopération et d'Aménagement (ACA, France). Ce programme comprend l'ouverture d'une piste d'accès pour désenclaver le quartier, la pose d'une benne à ordures, la construction d'un hangar à usages multiples (faisant office de foyer des jeunes), et l'installation de latrines. En l'absence d'une maîtrise du foncier par la municipalité (9), l'équipe chargée du projet renonce à utiliser des matériaux en dur. Elle s'oriente donc vers une "architecture de la précarité" : halle démontable, double latrines dont la superstructure est en planche. Ces choix montrent les hésitations de la mairie et de l'équipe du projet à s'engager trop ouvertement dans le quartier (Rocher, 1992). Après ces réalisations, les propriétaires se voient assujettis par la municipalité au paiement d'une taxe

9 Dont les procédures de mise en oeuvre sont du ressort du Ministère de la construction et non de la municipalité pour ne pas heurter la susceptibilité de ce dernier.

d'occupation du domaine public. Le montant de l'imposition est fonction de la superficie de la parcelle occupée ; le tarif de base étant de 100 F CFA/mensuel par mètre carré. Dans ce quartier où 76,7% des propriétaires sont hantés par la peur d'un déguerpissement, certains contribuables avancent que la municipalité aurait fait de l'acquittement de cette taxe une condition de l'accès au relogement, en cas de déguerpissement. La population a vite fait d'interpréter cette taxe, voire l'assimiler à une provision (ou avance), dans la perspective d'une attribution de parcelle de terrain communal. Cette interprétation est très fortement ancrée, en dépit de la précision des termes de l'attestation provisoire délivrée aux personnes concernées. L'occupant *"déclare occuper une parcelle à titre essentiellement précaire et révocable sans autorisation administrative, qu'il reconnaît que la présente attestation ne donne droit à aucun titre de propriété et qu'il s'engage à évacuer les lieux sans prétendre à un quelconque dédommagement pour expropriation dès que les besoins des autorités administratives l'exigeront"* (Antoine et al. 1987). Ce contrat est légal, puisque ses termes sont inspirés d'une disposition prise dans le cadre de l'approfondissement de la loi sur la décentralisation, en 1984 (10). Il permet à la municipalité de montrer qu'elle n'entend pas défier la loi, et qu'elle considère la légalité comme un préalable à tout investissement lourd. D'ailleurs la mairie assure n'avoir jamais laissé entendre aux habitants qu'une régularisation pourrait suivre le projet, comme ce fut sans doute pourtant l'espoir de beaucoup à Zimbabwe. Toutefois, comme le souligne les auteurs d'*Abidjan côté cours*, ce contrat ne souffrirait d'aucune ambiguïté si la municipalité, dans ce cadre d'une précarité foncière incontestable, ne soutenait pas des projets d'investissements lourds.

10 Cf. Loi n° 84-1244 du 8 novembre 1984, portant régime domanial des communes et de la ville d'Abidjan. Cette loi rétablit le régime du permis d'habiter, en son article 16. "Les biens du domaine privé immobilier de la commune ou de la ville d'Abidjan peuvent faire l'objet de lotissements, de locations, de permis d'habiter...". Si les décisions sont prises par délibération du conseil municipal, elles ne deviennent exécutoires qu'après approbation par l'autorité de tutelle, qui est ici, le Ministre de l'Intérieur.

L'administration locale a-t-elle été préoccupée seulement de poser des actes symboliques pour marquer son existence, et se faire adopter par une population jusque-là vouée à la seule autorité de l'Etat. Une telle préoccupation est à l'opposé de celle des habitants, aux yeux desquels la mairie est tout simplement engagée dans un processus de légitimation qui conduirait à la régularisation. Ils attendent donc poursuivre l'équipement et l'amélioration de la vie dans le quartier, avec comme première revendication la construction d'une école.

- La municipalité otage de ses réalisations.

Officiellement, ni la municipalité, ni les organismes publics responsables de l'Education ne veulent s'associer à un projet de construction dans un quartier discrédité par sa double précarité juridique et physique. La réglementation interdit en effet, pour les constructions à usage d'enseignement scolaire, l'utilisation de matériaux légers comme ceux adoptés dans l'habitat précaire (11). Les autorités du quartier le savent ; et il n'est nullement dans leurs intentions d'ériger des baraques en salle de classe. Car, si l'école contribue à résoudre les difficultés qu'éprouvent les parents à scolariser leurs enfants, cette réalisation reste avant tout un moyen d'évoluer vers la légalisation totale, comme expliquent les dirigeants du comité de quartier : *"généralement au niveau des quartiers précaires comme le nôtre, le gouvernement n'hésite pas à faire des déguerpissements, s'il ne constate aucune réalisation à caractère d'équipement public, telle une école, un marché construit"*. Cette réalisation constitue en fait la première d'une série programmée, dont la mise en oeuvre devrait contribuer à protéger le quartier contre les forces de déguerpissement, tout en améliorant les conditions de vie (le ministère de la construction ou le port d'Abidjan

11 Il existe au ministère de l'Education, comme celui de la santé, un service des infrastructures qui est chargé de contrôler et de statuer sur la qualité des bâtiments avant de délivrer les autorisations de mise en fonctionnement : ici nous parlons des dispositions écrites...

attributaire du terrain investis). Ainsi la sécurité de la tenure apparaît comme l'objectif prioritaire des propriétaires (12) et l'école un moyen pour y accéder. Mais si la municipalité hésite à poursuivre le projet, la détermination des habitants qui s'organisent pour construire une école de trois classes en 1987, avec des logements pour les enseignants, l'amènera à changer de position. Elle s'implique donc ouvertement dans cette opération, entraînant avec elle la DCGTX. Les travaux de la deuxième tranche de l'école seront largement financés par ces deux institutions. Depuis 1988, l'Etat gère l'école publique du quartier illégal. La population piège ainsi la municipalité, laquelle confond à son tour les ardents défenseurs de la légalité préalable, en particulier le même ministère de la construction.

L'adduction d'eau et l'électrification, constitutives des autres éléments de revendications des habitants, font l'objet de négociations avec la municipalité d'une part, les organismes gestionnaires d'autre part. Mais les concessionnaires des services de l'eau et de l'électricité, soulèvent le problème des voies de circulation intérieures, inexistantes jusqu'en 1991. Depuis cet obstacle est levé, les services techniques de la mairie ayant réalisé l'ouverture des voies. Mais l'installation de ces deux services tardent à se concrétiser, bien que ces derniers soient classés prioritaires par les habitants. Ce décalage s'explique par les coûts des projets et les difficultés qu'éprouvent le comité local pour trouver des sources de financement. La SODECI a évalué le coût de son intervention à 6 millions de francs CFA, et l'ex-EECI en réclame 16, d'après les devis estimatifs présentés aux responsables du quartier en 1991. Ces sommes ne pouvant être réunies par les habitants, les regards sont tournés vers la municipalité ; celle-ci aurait "promis de se saisir du dossier", d'après certains locataires et propriétaires. Ces engagements successifs des pouvoirs publics permettent d'envisager la perspective d'une

12 L'Etat en a fait une condition déterminante en matière de choix des matériaux de construction, comme l'illustrent les restrictions imposées aux bénéficiaires des lots de recasement provisoire.

régularisation inévitable, même si l'échéance alimente les interrogations.

- A quand la régularisation ?

La question de la régularisation reste officiellement inchangée pour la municipalité, car demeurant toujours non négociable (13). Cette position reste également celle du ministère de la construction. A l'opposé des institutions, les habitants, dans leur majorité, ne croient plus à un déguerpissement possible.

D'après Ablan, une propriétaire très active dans le comité des femmes, *"le lotissement arrive, car, si l'Etat a autorisé notre école et participé à la construction à travers l'inspecteur de l'enseignement primaire et les grands travaux, je pense bien qu'il ne voudra pas faire un investissement dans le but de le détruire plus tard"*. Esmel, propriétaire non résident partage l'enthousiasme de Ablan ; mais pour cet Adioukrou domicilié à Treichville, l'aboutissement de ce processus, exige de la part des habitants un bon comportement ; ce qu'il faut traduire ici par *"une lutte contre les délinquants, les bandits, les assassins"*. Dans ce domaine, le comité de surveillance semble avoir réussi, surtout grâce à la collaboration des forces de l'ordre qui descendent régulièrement dans le quartier depuis que les voies d'accès sont ouvertes. Ainsi, la municipalité et l'Etat (DCGTX, et Education nationale) par leurs engagements et leurs soutiens aux différentes initiatives internes ont réussi à légitimer chez ces habitants l'idée d'une régularisation, dont la certification écrite attendrait son heure.

Ainsi collaborant à la lutte contre le banditisme et grâce à ses réalisations modernes les habitants, sous l'impulsion de leur comité local, accumulent les preuves de bonne conduite nécessaire, qui empêcheront le gouvernement d'activer

13 Puisqu'elle a été notifiée par les autorités municipales, qui déclarent n'avoir aucune compétence en matière de procédure foncière. Mais certains de ces hauts responsables ne cachent pas leur agacement, face aux investissements, qu'ils considèrent comme un mépris de la part de la municipalité.

toute procédure de remise en question du quartier.

Quoi qu'il en soit, les responsables font confiance au maire, ils sont convaincus que le "lotissement", sinon la régularisation foncière est à portée de la main. La preuve a été donnée, selon certains informateurs, lors de l'ouverture des deux voies réalisées récemment : *"la mairie n'a chassé personne"* parmi les occupants des baraques situées dans l'emprise des voies, elle a relogé tout le monde sur place. Ceci constitue une nouveauté, par rapport au passé où les autorités se montraient peu soucieuses du sort des gens.

Cette quasi certitude sur la restructuration se fonde sur le niveau de modernisation atteint par le quartier. Mais la proximité d'une usine pose inéluctablement de sérieux problèmes de sécurité et d'environnement ; pour le présent seuls les responsables de ladite usine semblent se soucier des désagréments d'une telle régularisation.

La municipalité a donc adopté une logique qui se situe à l'envers de celle habituellement connue, et sous laquelle la légalisation de l'occupation précède l'installation des équipements. Cette inversion répond plus à une politique d'intégration communale, qu'elle ne correspond à une stratégie d'intégration urbaine : baptême de quartiers, et quelques équipements pour une mise à niveau des plus démunis suffisent à cet effet. Or une stratégie d'intégration urbaine a une portée plus large, qui implique la prise en compte d'autres éléments essentiels du cadre de vie, tel le logement. D'après la logique actuelle de la municipalité, tout se passe comme si l'intégration urbaine se réduit à quelques réalisations symboliques. L'amélioration du logement, qui est l'un des objectifs prioritaires des habitants ne peut pas être réalisée, faute de mesures de clarification foncière : 95 % des habitations sont encore construites avec des matériaux précaires, les propriétaires ne voulant pas prendre des risques "inutiles" (14).

14 Certains ont pourtant déjà réuni des matériaux de construction, des parpaings et des tôles.

La logique adoptée par la municipalité peut être expliquée par la situation particulière de la commune de Port-Bouët, où près de deux tiers de la population vit dans l'habitat précaire (Cf. supra). Certes, la municipalité ne pouvait pas se permettre de négliger plus de la moitié de ses administrés (Rocher, 1992), ce qui serait sur le plan électoral suicidaire. Mais la thèse du défaut des moyens légaux d'intervention, dont souffrirait la municipalité en matière de régularisation et de restructuration, reste infondée en regard des dispositions existantes, relatives à la restructuration et au lotissement rural (Cf supra). Il faut signaler à ce propos que les autorisations d'occupation du domaine public qu'accorde la municipalité ne sont rien d'autre qu'une exploitation des dispositions légales issues de l'approfondissement de la loi sur la décentralisation, en 1984. D'après la loi "*(...) des autorisations d'occupation précaire, temporaire et révocable peuvent être données par le maire moyennant paiement des redevances fixées par le conseil municipal ou par le conseil de la ville d'Abidjan*". En fait la logique suivie par la municipalité est une logique par laquelle celle-ci entend démontrer son existence, affirmer son pouvoir, avec une contre partie rétributive au bénéfice des groupes soumis (Galbraith, 1988). L'Administration locale se pose par le jeu de cette rétribution en défenseur des pauvres, face à une Administration centrale plutôt soucieuse du respect des normes qu'elle a définies.

Ces entraves à la démarche et à la logique institutionnelle du ministère observées par la municipalité, ne sauraient être comprises, sans une mise en facteur de la personnalité du Maire de la commune de Port-Bouët. Député, ministre (1983-1990), présidente de l'ex Association des Femmes Ivoiriennes, le maire siège dans tous les organes dirigeants de l'ex-parti unique d'Etat ; sans oublier ses affinités avec le cercle restreint du chef de l'exécutif ivoirien, "le cercle des caciques" (15).

15 Selon l'expression de Galy M. ; voir le Monde Diplomatique, novembre 1992.

Cette position privilégiée donne donc des ressorts supplémentaires au maire, qui lui permettent de mobiliser la toute puissante DCGTX, du reste sous la tutelle directe de l'exécutif ivoirien (16). Les attaches liées avec l'extérieur, en particulier avec l'ACA, s'expliquent en partie par cette position, au croisement des différentes sphères d'influence du pouvoir politique ivoirien.

Par delà la similitude des situations foncières, ces deux exemples (Zoé-Bruno et Zimbabwe) montrent la diversité des moyens qui sont à l'usage des acteurs, pour passer de l'illégalité à la légalité foncière. Mais si les moyens sont nombreux, leur exploitation semble inégalement accessible à tous, les élus en particulier. D'un côté à Koumassi, les responsables municipaux n'osent pas manifester publiquement leur soutien à l'initiative des populations, ou revendiquer la paternité de l'opération engagée de peur d'être perçue comme le complice des occupants irréguliers des terrains urbains. La réalité c'est que ces autorités, tout en se réclamant du PDCI, n'ont pas de tuteurs haut placés... Ce n'est pas le cas des élus de Port-Bouët. Ceux-ci appartiennent au contraire, au "cercle", ils n'ont donc pas besoin d'agir dans l'anonymat ou de revendiquer la paternité de quelque opération. Ils agissent ouvertement, assurés du soutien des plus hauts dignitaires du régime. Voyons comment Dépôt III-IV tente d'arriver à la même finalité, mais avec des moyens adaptés à la personnalité des ses acteurs.

16 Depuis 1991, la DCGTX est placée sous la tutelle du Premier Ministre.

3 - La voie du tutorat : l'exemple de Dépôt III-IV

A Dépôt III-IV, l'attente de la régularisation ne donne encore lieu à aucune débauche, en matière de réalisation, comme à Zimbabwe. Ici c'est la logique de la légalisation préalable qui semble emporter l'adhésion, tant des habitants que des différentes équipes municipales successives de la commune de Yopougon. Toutefois, ces derniers ne restent pas dans l'expectative pour attendre, sans quelque initiative de leur part. Depuis la communalisation, ils ont adopté la ligne de conduite du rapprochement et de la collaboration avec les pouvoirs locaux. Le déclenchement des démarches déjà observé dans les autres établissements, va être imposé aux différents acteurs par la situation spécifique de ce quartier. Ici la population doit faire face à plusieurs antagonistes, en lutte pour le contrôle du foncier, malgré le lotissement industriel : d'abord les villageois d'Andokoi, exploitants "usagers du sol" des terrains occupés jusqu'à l'aménagement de la zone industrielle ; ensuite les autorités municipales, en leur qualité de gardiennes du Domaine de l'Etat, et enfin l'Etat lui-même, propriétaire en titre des terrains occupés. Chacun de ces protagonistes, dans ses relations avec les habitants privilégie la menace ou la collaboration, au gré des circonstances et de l'importance des enjeux.

- Le chaud et le froid sur Dépôt III-IV.

En 1984, dans la perspective des législatives et des municipales de 1985, c'est un ressortissant d'Andokoi, prétendant aux suffrages des électeurs, qui se présente devant une assemblée de quartier, pour rappeler aux participants ce qui suit : *"cette place que vous occupez nous appartient. C'est mon père qui y avait fait des plantations. Et l'Etat est intervenu, mais ne nous a rien donné, et la place est toujours à nous. Je vous demande donc de voter pour moi, comme député et comme maire de Yopougon"* ; il conclut par les formules d'usage *"si je gagne, je m'occuperai*

de vous".

Le candidat courtise ainsi une population déjà victime de la colère des siens. En effet au début des années quatre vingt, au plus fort des nouvelles installations dans ce quartier, les Akyé d'Andokoi font deux incursions, au cours desquelles ils détruisent des baraques en passe d'être habitées. D'autres constructeurs sont sommés d'arrêter le montage de leurs baraques en cours. Les ex-paysans accusent leurs cibles d'occuper illicitement ces terrains, mais surtout d'y pratiquer des transactions.

L'origine de ces revendications foncières remonte à la création de la zone industrielle, où ces villageois dénoncent les indemnités et autres lots compensatoires cédés par l'Etat aux Ebrié, Cf. supra). Mais vingt ans après la persistance de ces revendications, s'explique par le fait qu'une partie des terres expropriées, ait été détournée de leur destination officielle annoncée, à savoir l'accueil des activités industrielles. Certains anciens planteurs confient que s'ils avaient fait preuve de souplesse lors des négociations foncières, c'était en échange de la promesse que les enfants du village, seraient embauchés en priorité dans les futurs usines et entrepôts attendus (17). Or en lieu et place des usines et donc des emplois, des baraques ont fleuri, d'où des "étrangers" tirent pouvoir, prestige social et richesse monétaire, à leurs dépens. L'absence de réaction des pouvoirs publics face à l'extension des aires illégalement construites, conforte chez ces derniers, l'idée que leur expropriation n'était qu'un complot des Ebrié pour les écarter du contrôle du sol dans ce secteur (18).

Après les "nostalgiques" villageois, le maire de la commune, qui est autant "gardien" des intérêts de l'Etat que "responsable du bien-être de ses administrés", n'épargne pas le quartier de la peur de l'expulsion. Il ordonne à son

17 Ce fut le cas dans les années soixante-dix, avec l'usine textile UNIWAX.

18 Voir Yapi-Diahou, 1981 et 1986 op. cit.

tour la démolition des bâtiments en dur, ainsi que des baraques inhabitées. Officiellement la municipalité justifie son intervention par sa volonté de lutter contre la spéculation sur les terrains publics : notre action est une réponse aux nombreuses plaintes qui accusent le chef de vendre des places. Mais en réalité cette intervention "punitiv" n'était qu'une manoeuvre du maire pour contenter ses alliés d'Andokoi, surtout dans un contexte pré-électoral. Car devant la délégation de Dépôt III-IV qu'elle accueille, la municipalité se veut apaisante et compréhensive à l'égard de ses administrés. Elle explique que *"le coin est déjà loti, et que tous les lots sont affectés à des services comme les P.T.T., les TP. Elle rassure les administrés "qu'aucune mesure d'expulsion ne peut être envisagée ou signée par la mairie, avant que l'Etat n'entreprenne de construire sur ces terrains"*. Elle définit les règles de comportement à ne pas transgresser, au risque de déclencher la "colère" du gouvernement qui pourrait alors les expulser. Elle réitéra l'idée d'une occupation "sage et calme" des lieux, priant ses interlocuteurs *"surtout de ne pas vendre les places"*. Le comité de quartier profite de cette démonstration du pouvoir dissuasif de la municipalité pour établir des contacts avec celle-ci. Il découvre à travers le maire un informateur, un allié et un protecteur, aussi bien contre les nostalgiques détenteurs coutumiers que d'autres forces de pression extérieures, y compris l'Etat. L'attache du maire reste "définitivement" acquise, se convainc un membre de délégation. Le chef et son entourage font le pari que *"le maire peut prendre leur défense"* contre les destructeurs. Quant à la municipalité, elle trouve ses marques. Elle affirme son pouvoir, en mal de reconnaissance par une population habituée aux seuls représentants gouvernementaux et/ou du parti. Elle découvre à son tour une société organisée, capable de se poser en interlocuteur, susceptible de collaborer dans la guerre contre les spéculateurs clandestins, mais surtout, de composer à la veille des échéances électorales.

Néanmoins le comité dirigeant songe à une extension des contacts, au delà de l'échelle de la commune. Les Services du ministère de la construction sont directement visés, car eux sont seuls capables de relever l'identité des attributaires des parcelles investies et de renseigner sur les projets gouvernementaux de mise en valeur des terrains en jeux. Ces données sont d'une importance capitale, car les promoteurs devront en tenir compte, pour réaménager leurs stratégies d'investissements immobiliers sur les parcelles ainsi occupées. Au demeurant, l'on tentera de nouer des relations au sein des organismes de l'Etat, qui faciliteront des arrangements et permettront de pérenniser l'occupation des terrains.

En novembre 1985, assuré que la mairie les soutiendra, les habitants se permettent de contrer une bande de jeunes venus les racketter. Se présentant sous de fausses identités, ces jeunes se font passer pour des salariés d'un cabinet de géomètre, mandatés par la municipalité pour réaliser le lotissement du quartier. Ils démolissent alors une vingtaine de baraques qu'ils pillent, avant d'être interceptés par des habitants. Le montant des dégâts est évalué à plus d'un million cinq cents mille francs CFA (1985) par les victimes, d'après les archives du chef de comité. Les vérifications entreprises par les responsables du quartier permettent d'identifier un groupe qui s'est habitué à exploiter ainsi la peur et l'attente des habitants. Malheureusement, certains employés des services des Domaines, chargés d'empêcher toute installation non autorisée sur les terrains publics, manifestent une indécatesse semblable à l'égard des occupants irréguliers du domaine de l'Etat. Mais, d'après M. Koffi, un responsable de ce service, *"de nombreux contrôleurs ferment les yeux", en contre partie "d'un billet de banque", 5 000 F CFA ou 10 000 F CFA ou moins, selon les cas (19). Les quartiers d'habitat précaire, du fait de leur illégalité, constituent le ventre mou de ce système de racket. Les habitants, demeurés plusieurs fois complices de tels arrangements, réagissent autrement,*

19 Interview, Abidjan, MCU, Juin 1987.

profitant de leurs bons rapports avec la municipalité. L'aventure se termine par la prison, pour les trois faux employés géomètres. Mais le chef de quartier ne put s'inscrire dans cette voie, qu'assuré de bénéficier d'un appui des autorités communales. Les deux nouveaux alliés n'eurent "pas le temps de parler du lotissement", l'obsession des habitants, lorsque l'équipe municipale se retire, battue aux élections.

- Le lotissement au menu de la visite.

La nouvelle équipe installée en 1986 s'engage dans la logique de collaboration engagée par son prédécesseur, avec ce quartier. Dans un souci de "*rapprochement et de contacts directs avec les administrés*" (20), le maire répond favorablement à une invitation du comité de quartier et y effectue une visite. Comme en de pareilles circonstances, les habitants égrènent leurs doléances, avec le lotissement au rang de première priorité. Le maire prodigue quelques conseils de bonne conduite. Il achève sa visite par quelques engagements. Mais un seul point retiendra l'attention de la population, la promesse d'une restructuration du quartier, ou à défaut, d'un relogement sur d'autres sites ; le tout devant être négocié avec le gouvernement (21). Il invite en particulier les habitants à structurer le comité de quartier existant et à le consolider. Pour le maire cette organisation est à la fois un instrument de concertation avec la population et de co-gestion du quartier. Concrètement ce comité veillera à empêcher l'implantation de toute construction en dur (se voulant donc définitive), il signalera à la mairie tout manquement à cette recommandation. Car d'après les élus locaux, de telles constructions sont en contradiction avec la réputation que l'on prête à ces quartiers, d'être des "réserves" pour citadins pauvres. L'adoption des matériaux définitifs peut être donc associée à un changement de population ; et entraîner la levée de la tolérance observée. La

20 Entretien, Mairie de Yopougon, Mars 1986.

21 Yapi-Diahou, 1986, op. cit.

conséquence logique de cela reste la démolition des bâtisses et l'expulsion des habitants, des mesures que l'Etat n'hésitera pas à faire exécuter.

- Echec au recasement.

Mais l'enthousiasme créé par ces soutiens successifs cède la place à la panique en 1988 ; c'est le départ d'un nouvel épisode dans la bataille pour la légitimation du quartier. L'Etat est cette fois l'instigateur de cette panique. Tout commence avec une correspondance du Ministre de l'industrie (datée du 5 août), informant *"le chef du village"* de ce qui suit : *"qu'un délai raisonnable d'un mois (...) est accordé à compter du 1^{er} août 1988 pour libérer les lieux. Les lots "débarrassés" des baraques seront morcelés en vue de l'implantation d'une unité de production industrielle. Le ministre signale au préalable, comme pour justifier sa mesure, que le MCU "vient d'autoriser le morcellement des lots (...) du lotissement sur lequel est installé d'une façon spontanée votre village..."*. Le signal d'une expulsion possible est ainsi donné. Il s'ensuit une intensification de la mobilisation, pendant que les démarches en vue de diversifier les réseaux de relations se multiplient. Et l'on songe à *"toucher directement"* le sommet de l'Etat, c'est-à-dire le Président de la république. Le maire est exclu du camp des partenaires, car accusé de complicité avec les deux ministres concernés. En effet en janvier 1990, le ministre de la construction ordonne l'opération de morcellement des lots : après *"l'avis favorable"* (en avril, mais notifié à l'entrepreneur en octobre 1989) de la Commission interministérielle d'attribution des lots industriels à la demande de terrains qui avait motivé la correspondance du ministre de l'industrie. En prévision des travaux, la mairie propose alors une aire de recasement, mais les habitants refusent de s'y déplacer, craignant de se compromettre dans un processus sans fin. Ils réussissent à bloquer l'engagement des travaux. Le maire pour sa part, refuse de soutenir une *"résolution"* de l'assemblée de résidents visant à confronter les deux ministres en cause. Les démarches engagées en

application de ladite résolution, se heurtent à l'intransigeance du Ministère de la construction. Selon des sources concordantes ce dernier aurait *"menacé de recourir aux commandos para-militaires pour faire évacuer les lieux, si nécessaire"*. C'est alors qu'est prise la décision de *"toucher la présidence de la République, dernière étape de la hiérarchie de l'Etat"*, d'après N'Goran et Médjomo, deux membres de la commission chargée des démarches en vue de la régularisation. Certains "commissaires" bien informés, proposent de retenir l'attache des notabilités de la capitale politique, parmi les pistes pouvant faciliter l'accès au chef de l'Etat lui-même. Le comité fait procéder à des cotisations obligatoires pour tous les propriétaires, en vue de financer le fonctionnement des différents groupes chargés de négocier avec les autorités. Des moyens financiers conséquents, cinq cents mille francs CFA, ont pu être ainsi dégagés. L'opération de collecte vit même la participation de quelques locataires volontaires.

- La recherche d'un tuteur, co-fondateur à distance.

Après l'échec des tentatives de négociation avec les ministres, deux délégations soigneusement constituées vont tenter de gagner la plus haute sphère du pouvoir. L'une des délégations composée uniquement de propriétaires du sexe féminin, est désignée pour la Présidence ; l'autre formée de notables des deux sexes doit se rendre dans la capitale politique, Yamoussoukro. Mais certains négociateurs préféreront afficher plutôt ces structures comme une émanation du parti-Etat, lors des démarches. Ainsi c'est une délégation du *"comité de soutien au PDCI"* qui *"sollicite"*, à l'occasion d'une entrevue à la Présidence avec un officier supérieur de l'armée, *"l'autorisation de lotir le quartier où résident les membres du comité de soutien"* (de ce quartier). Le Cabinet présidentiel ainsi que celui du premier ministre, soumettent à leur tour la demande du fameux "Comité de Soutien au PDCI-RDA" à l'examen du ministre de la construction.

La délégation dépêchée à Yamoussoukro, est reçue par Nanan Kouassi N'Goh, chef de la phratrie des Akoué (du groupe Baoulé). D'après Ahou, membre de cette délégation, ce notable influent dans la chefferie du village (Capitale) "sert d'intermédiaire entre la population et le président". Elle expose ses vœux à son illustre hôte ; et le prie de ne pas décevoir le rêve de leurs mandants, celui de rebaptiser leur quartier sous son "prestigieux" nom à lui, "Nanan Kouassi N'Goh". En acceptant cette offre, celui-ci devient le co-fondateur avec Tia Paul. Les délégués expliquent ensuite les souffrances des habitants, dues à l'incompréhension des maires et des ministres concernés par la gestion des lots des terrains industriels. Le "nouveau fondateur" promet de *"prendre en charge le dossier jusqu'à la légalisation du quartier"* qui portera désormais son nom. Mais il confiera, à son tour, le suivi du dossier à son neveu, directeur de société à Abidjan ; celui-ci accepte d'être mandataire de son oncle, fondateur coopté du conflictuel Dépôt III-IV. Le comité de quartier pour marquer sa détermination et sa disponibilité financière remet une partie de la somme collectée au neveu représentant du co-fondateur, pour les besoins du dossier du "Quartier Nana Kouassi N'Go".

La première initiative du "fondateur" est une lettre au Ministre de la construction, qu'il fait déposer en main propre par son mandataire. Toutes ces démarches aboutissent à une pause dans l'opération de morcellement, et donc du transfert de population. Le quartier Dépôt III-IV ou "Nana Kouassi N'Go" échappa ainsi au "sort tragique" connu par certains quartiers du même statut (22) dans la commune de Yopougon.

22 Ces quartiers sont démolis en Août et Octobre 1991. Le motif officiel de ces destructions tient aux "raisons de sécurité : en effet ces quartiers étaient construits sous l'emprise des lignes à haute tension de la CIE. Sans nier le fondement de ces raisons, certains, dans les cabinets ministériels font état d'une exigence de la CIE subordonnant le versement de ses impôts fonciers sur les parcelles en cause, à une libération de ces dernières par les Pouvoirs Publics. Entrevue MECU, septembre, 1991.

Les habitants sont convaincus de remporter la partie dans la bataille de logique qui les oppose aux deux ministères ; le troisième "adversaire", le maire, n'a pas obtenu l'investiture de son parti, le PDCI, pour les élections municipales de 1990 (23). Les responsables du quartier multiplient les dispositions afin que le lotissement futur du "tout nouveau" quartier "Nana Kouassi N'Goh" ne soit pas une opération d'exclusion. Ainsi est engagé en 1990 un recensement qui aboutit au dénombrement de 342 propriétaires de cours (contre 89 en 1985), qui seront les attributaires prioritaires des lots en cas de régularisation. Mais contrairement à Zoé-Bruno, *"les locataires de bonne foi"* qui participent financièrement aux démarches en vue du lotissement, pourront être récompensés, mais seulement dans la limite des lots supplémentaires disponibles. Les propriétaires qui se trouveront dans l'incapacité de faire face aux coûts exigés pourront quand même bénéficier d'une aide financière de la communauté. Les fonds consacrés étant pris sur les ressources du comité de quartier. Dans cette perspective, Bohoussou, l'un des responsables du quartier chargé du "lotissement" songe à un système de péréquation qui aboutirait à une prise en charge de fait des propriétaires "non solvables" par les acquéreurs qui ne sont pas du quartier. Le solde des lots leur sera vendu à des prix plus élevés ; et le produit des ventes contribuera au financement des réalisations collectives, en priorité la construction d'une école primaire.

Malgré ces préparatifs, et bien que le *"village spontané"* soit toujours en place, le ministère semble maintenir sa position, refusant de déclasser les terrains en cause ; il *"n'entend pas céder à la pression et au chantage de gens toujours prêts à user de leur influence ou à profiter de leur relation pour occuper tous les terrains, en dépit des affectations prévues par le plan"* (24). Quant à la nouvelle

23 Il fut néanmoins soutenu par ce parti aux législatives intervenues un mois auparavant. Il conserve donc son siège de député du PDCI. Ce parti avait préféré soutenir une liste indépendante, dirigée par le géomètre chargé du lotissement du quartier Zoé-Bruno.

24 Entretien MECU, Août 1992.

équipe municipale, elle observe le jeu, préoccupée, d'une part, de résoudre le problème de relogement des déguerpis, d'autre part, de soigner son image auprès de ses électeurs. Mais ce qui semble être impossible ici, sur la zone industrielle, peut être possible ailleurs.

III - OPERATIONS DE REGULARISATION INITIEE PAR L'ETAT

A côté des opérations initiées par les populations, l'Etat a décidé de lancer quelques opérations de restructuration de quartiers d'habitat précaire. L'opération repose sur les principes de base définis dans l'ordonnance de 1977, relative à la restructuration, à savoir : le maintien des populations sur place, la régularisation foncière, la participation des bénéficiaires au financement des coûts. Il s'agit d'opérations parallèles aux programmes de lotissement sommaire du PDU 3. L'Etat profite à ce niveau des opportunités de financement qui se présentent. Les premières opérations remontent à 1989 ; elles concernent trois quartiers de la commune de Koumassi, Akromiambla, Houphouët-Boigny, et le Progrès. Ces derniers sont constitués sur des terrains lotis et vendus par l'ex-SETU (Cf supra), donc des terrains débarrassés de tous droits coutumiers, l'habitat est en bois. La dernière, décidée en 1991, devait profiter à un ensemble de quartiers contigus, Agnissankoi, Avocatier et M'Ponon, dans la commune d'Abobo. Cet ensemble ne se distingue des zones légales que par sa situation foncière et son sous équipement ; le bâti est à 100% en dur.

1 - La restructuration d'Akromiambla

A Koumassi procède le quartier d'Akromiambla a été retenu pour démarrer le projet, en raison de sa population qui était la plus importante parmi les trois site sélectionné. Le choix de ces sites dénote un changement d'attitude de la part de l'Administration, après sa promesse de restituer les terrains irrégulièrement occupés, à leur attributaires officiels (Fraternité-Matin, Avril, 1987).

C'est en 1989 que l'Etat charge la DCGTX d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet. Celle-ci confie alors les enquêtes (socio-économiques) préliminaires à l'AUA, grâce à un financement du Fonds d'Aide et de Coopération ; la DVI est désignée à la gestion du volet foncier. Le plan d'exécution prévoit l'association de la municipalité, qui interviendrait dans la phase de mobilisation de la population. Quant à celle-ci, la bénéficiaire de l'opération, elle aura un rôle important à jouer. En plus de sa contribution au financement des coûts, la population sera associée à la détermination du niveau de sa participation, aux négociations portant sur les modalités de paiement des coûts, à la sélection des attributaires, etc. Le maintien de la population, principe de base de la restructuration, est réaffirmé. En cas de déficit de lots pour satisfaire, sur place, la totalité des attributaires élus (25), il est prévu des transferts de populations sur d'autres sites. Ces transferts se feront de préférence dans la commune de Koumassi, sinon, dans celle de Yopougon où des gisements fonciers offrent encore des possibilités d'extension. Mais le choix des personnes à déplacer devra obéir à des critères fondés principalement sur les types d'activités exercées, ainsi que le lieu de travail. Ceci devrait apaiser les commerçants,

25 Cette disposition relative au développement n'a pas été observée dans l'opération de Zoé-Bruno, où les exclus risquent d'être comptés par dizaines, dans le cas des propriétaires. On rappellera la position du ministère qui, a déclaré n'avoir aucune possibilité pour le faire.

les artisans et les salariés travaillant dans ces quartiers, la commune ou au sud des ponts. En effet les uns craignent de perdre leur clientèle les autres d'être astreints à des migrations pendulaires coûteuses.

- Ne pas louper la population cible.

La population cible de l'opération relève de la catégorie des bas revenus que constitue les habitants de ces quartiers. Aussi l'accès aux parcelles sera-t-il étendu à tout résident dans le quartier, capable de payer les coûts exigés, sans autre considération de nationalité ou de statut d'occupant. Contrairement aux projets d'initiative "villageoise" où les locataires sont exclus de l'accès au sol, ceux-ci seront intégrés. Mais il a fallu la fermeté et la souplesse des experts chargés de négocier avec les responsables de quartier pour que le statut de locataire ne soit pas un critère d'exclusion a priori. Comme dans toutes opérations similaires à travers le tiers monde, la solvabilité reste le principal critère d'éligibilité des bénéficiaires. L'idée de les associer au financement de cette dernière requiert des coûts faibles, accessibles, à moins de recourir à des subventions publiques. Or nous l'avons vu, cette politique facteur de croissance artificielle, n'a plus la faveur des tenants du néolibéralisme mondial, qui financent le projet. Les solutions les moins onéreuses seront recherchées, d'une part dans l'étendue des équipements proposés, d'autre part, dans le choix des normes de qualité technique et physique des réalisations. L'équipement est réduit aux infrastructures de base, notamment la voirie, l'assainissement, l'adduction d'eau et l'électrification. S'agissant de l'eau, la solution d'une desserte par bornes fontaine est retenue parallèlement au système de raccordement des parcelles. Pour le reste, la voirie sera en terre compacte, les caniveaux non bétonnés et à ciel ouvert, l'éclairage public réduit, etc. Si ce niveau d'équipement rappelle celui des lotissements économiques projetés au KM 18 dans le PDU 3, les parcelles de cette dernière n'ont rien à envier à celles des quartiers de Koumassi. Leur surface varie de 80 m² à 100

m², soit à peine la moitié de la taille des lots de bas niveau, du PDU 3 (26) ; leurs coûts varient entre 320 000 à 400 000 F CFA, à raison de 4 000 F CFA le m². Les acquéreurs peuvent les financer grâce à un système de crédit direct et gratuit (c'est-à-dire sans charge d'intérêt), mis au point par la DCGTX sur cinq ans. Selon ce système, les attributaires s'installent sur la parcelle qui leur est affectée, dès un niveau de versement minimum, représentant de 30% à 40% du coût de cette dernière. Le cahier des charges est immédiatement applicable ; il n'est pas subordonné à la détention du titre de propriété définitif, qui n'est délivré qu'après le solde du compte acquéreur auprès de la DVI. Le règlement du reliquat est étalé sur cinq ans. La Direction des Ventes Immobilières (DCGTX) entend favoriser la mise en valeur rapide des parcelles, grâce à ce mécanisme de financement souple. Ces dispositions visent également à freiner les risques de détournement de parcelles, sinon à les limiter. Car pour le maître d'ouvrage, le pari c'est de ne pas "louper" la population cible.

- Trois ans de retard.

De nombreux attributaires paient leur lot depuis 1990, alors que les travaux d'équipement et de morcellement n'avaient toujours pas débuté à la mi 1993, accusant ainsi plus de trente mois de retard. A l'origine de ce long décalage, le maître d'ouvrage évoque le revirement des chefs de quartiers, qui ont changé d'attitude, notamment à Akromiambla. Comme le firent à Ouagadougou, les chefs coutumiers lors de la restructurations du quartier "spontané" Cissin, le chef d'Akromiambla réclame un stock de lots gratuits pour son village, en guise de dédommagement pour "ses terres" cédées. Or les terres, objet de ces revendications, ont été déjà acquises par l'Etat et purgées des droits des tiers, et les parcelles vendues

26 Ces tailles sont bien supérieures à celles adaptées dans la restructuration de certains ahatas, à Kanpur en Inde. Voir Milbert, 1986, op cit.

par la SETU. Le lotissement d'Akromiambla, la première opération du programme est ainsi bloquée. Tous les attributaires continuent néanmoins, d'effectuer leurs versements auprès de la DVI, en attendant le démarrage des travaux pour accéder au titre de propriété légale.

2 - L'opération d'Abobo N'Ponom : un projet en suspend

L'opération d'Abobo se distingue de la précédente par les conditions particulières de sa mise en oeuvre et par la nature de ses intervenants. Quant à ses objectifs, ils sont identiques à ceux des opérations similaires (Cf. supra). Mais ici, les bénéficiaires sont connus d'avance, donc il n'y a plus de batailles pour définir des critères d'éligibilité. Ce projet est adopté à la faveur d'un crédit de financement accordé par le Japon. Les intervenants sont ici le ministère de la Construction et de l'Urbanisme, la municipalité d'Abobo et les habitants du quartier. Contrairement au projet d'Akromianbla, la maîtrise d'ouvrage est revendiquée directement par la Direction de l'Urbanisme. Elle lance l'opération sans aucune étude socio économique préalable, consultation des principaux bénéficiaires de l'opération, à savoir la municipalité et les habitants du quartier, singulièrement les propriétaires.

La municipalité est informée par le maître d'ouvrage qui lui annonce que "l'opération est placée sous la responsabilité du ministère de l'Environnement, de la construction et de l'Urbanisme", avec un aperçu de l'échéancier de réalisation. Plus tard, la municipalité apprend avec un léger retard par rapport aux propriétaires de cours, le montant de la participation demandée à ces derniers, dans le cadre du recouvrement des coûts.

Elle attend de la municipalité et de la population qu'elles jouent des rôles d'huissier. Pour les propriétaires de cours, s'ajoutent la participation au financière permettant le recouvrement des coûts.

Pour que la population puisse jouer ce rôle efficacement, la Direction de l'Urbanisme lui suggère de se doter d'une organisation, qui servirait d'intermédiaire à l'administration. La mise en oeuvre de cette "suggestion aboutit à la création d'une Comité d'Aide à l'Opération de Restructuration (CAOR). Ce comité est dirigé par un bureau présidé par le secrétaire local de la section du PDCI. Cette structure se conforte dans son rôle d'intermédiaire, mais elle entend devenir rapidement une force de pression. Selon certains responsables, le comité doit se donner les moyens d'être présents partout, pour obliger les autorités à tenir leur promesse, et à ne pas remettre en cause l'opération. C'est ainsi qu'elle essaie de faire revenir l'Administration sur son plan de financement du recouvrement des coûts, afin de le rendre accessible à l'ensemble des bénéficiaires. En effet la contribution financière des bénéficiaires du projets a été fixée à 275 000 F CFA, par le ministère, sans consultation de la municipalité ni de la population intéressée. Le délais de paiement est de douze mois, et en cas de retard, des pénalités sont appliquées. Les propriétaires considèrent ces mesures comme irréalistes, car elles ne tiennent pas compte de la crise économique, et des expériences de régularisation déjà réalisées dans la commune. Beaucoup y voient une velléité d'exclusion des plus pauvres par le maître d'ouvrage. Le projet est dans une phase stationnaire, toujours au point zéro. Il accuse ainsi deux ans de retard, comme tous les projets, avec dans chaque cas des contraintes spécifiques.

Ces situations sur lesquelles nous reviendrons ne sont pas spécifiques à ces opérations. Les pratiques d'obstruction et de blocage s'observent partout, à tous les stades du processus conduisant à la régularisation.

IV - LES BLOCAGES A LA MAITRISE DE L'HABITAT PRECAIRE

Les initiatives visant à l'amélioration de l'environnement de l'habitat précaire se heurtent à de multiples blocages. Ceux-ci sont susceptibles de ralentir ou de compromettre le déroulement des opérations. Dans une note de synthèse sur la régularisation des établissements irréguliers dans les villes des pays en développement, Durand-Iasserve et Pajoni (1992) distinguent deux ordres de blocages.

Les premiers sont le résultat ou l'expression de divergences ou de conflits entre acteurs impliqués dans les projets. Plusieurs types de conflits sont relevés ici. D'abord les conflits entre possesseurs ou propriétaires (publics ou privés) des terrains et les occupants irréguliers, qui vont être bénéficiaires des opérations. En second lieu les conflits internes qui opposent entre eux, des membres de la communauté bénéficiaire : par exemple les premiers occupants et ceux qui sont arrivés par la suite ; les propriétaires aux locataires, les ménages selon leurs revenus. Ces conflits éclatent entre organisations, groupes ou individus revendiquant la représentation des intérêts de la communauté (leader-cacique locaux, "politiciens" ; représentants des communautés) ; les antagonistes sont parfois les organismes ou agences chargés de mettre en oeuvre les politiques de régularisation et les occupants irréguliers (à propos de la définition des critères d'éligibilité ; les choix relatifs à la restructuration physique ; les normes d'équipement ; le recouvrement des coûts).

Le second type de blocage est qualifié de juridique, politique ou financier. Sous un premier aspect, juridique, ces blocages résultent du fait que les différentes administrations gestionnaires de la ville, n'utilisent pas les mêmes textes de référence, selon qu'il s'agit du statut juridique de l'occupation (celui de l'occupant par rapport au sol) ou de sa régularisation urbanistique (usage et mise en valeur conforme

aux textes régissant aménagement et construction). Les blocages dus à un changement dans les politiques mises en oeuvre par les pouvoirs publics. Ils se traduisent par des difficultés dans les relations entre administrations, à l'occasion des opérations de régularisation. Les blocages viennent des problèmes de financement, et portent aussi bien sur l'allocation budgétaire que sur le recouvrement des coûts). Un quatrième point de blocage concerne les changements dus aux modifications structurelles introduites dans la communauté concernée par l'opération de régularisation. L'effet intégrateur de la régularisation est suivi par un effet ségrégatif, lequel résulte de la valorisation foncière induite par l'opération. Ces conflits trouvent généralement des solutions, par la négociation ou la médiation. Dans ce domaine l'expert joue parfois un rôle important.

Les expériences qui ont donné lieu à l'élaboration de cette grille sont situées hors du continent africain, et il peut être intéressant dans une perspective comparative d'apprécier les blocages relevés à la lumière de cette grille (27).

1 - Les oppositions internes à la population

- La résurrection des détenteurs coutumiers du sol.

Dans les quartiers comme d'Akroniambla constitués autour d'anciens campements agricoles, les familles "d'origine" demeurent toujours de farouches opposants au principe d'équité, dans la distribution des lots de terrains à bâtir. Les opérations de régularisation foncière et de restructuration, constituent pour elles l'occasion rêvée de se constituer une rente de situation. Aussi manifestent-ils une vive opposition à tout partage égal des parcelles créées, profitable aux propriétaires

27 Notons par ailleurs que ces opérations analysées procèdent de la même philosophie et du même instigateur, la BIRD.

d'installation plus récente, qui n'ont pas de liens "historiques" avec l'ex-campement. Cette attitude des "autochtones" d'Akromiambla, rappelle celles adoptées par les gens d'Andokoi, à l'occasion du projet de lotissement de ce village. Les natifs furent divisés en deux camps opposés : d'un côté les partisans d'une opération ouverte aux non-autochtones ; de l'autre, les adversaires, plutôt favorables à une opération centrée sur les seules familles du village. Ces divisions internes retardèrent la mise en oeuvre du lotissement. A la fin la collectivité villageoise, du fait de ces divisions internes, perdit l'initiative et la maîtrise d'ouvrage de l'opération au profit de l'Etat. Celui-ci se contentera de reproduire ses opérations frustrées, en offrant un lotissement sans équipement (Le Bris et al, 1992).

- Les marchands de sommeil.

Dans les quartiers sans passé agricole, tels Zimbabwe ou Zoé-Bruno, tous les propriétaires sont théoriquement en situation d'égalité vis-à-vis de l'Etat, détenteur des terrains ainsi occupés. Certes, presque partout, la population reconnaissante honore le chef fondateur du titre de "maître des terres" ; mais il ne s'agit là que d'une simple marque de courtoisie. Face au "vrai propriétaire" qui est l'Etat, l'unité et la cohésion interne fonctionnent presque sans faille ; car il s'agit du prix à payer pour obtenir de ce dernier, qu'il gèle ses projets de réalisation sur son domaine "squatté". Cette unité résiste non sans quelques difficultés à toute idée de restructuration. Ainsi on voit apparaître des groupes d'intérêts partisans et adversaires à l'évolution de ces milieux. Les forces du refus sont aussi bien des Ivoiriens que des étrangers ; et comme dans le camp approuvateur, on y rencontre indifféremment des résidents et des non résidents. Toutefois à en croire les organismes entrepreneurs, confrontés à ces résistances internes, *"les résistants (au projet) sont des propriétaires non-résidents, ils gèrent plusieurs dizaines de "portes" en location réparties entre deux, trois concessions ou plus ; ils n'assistent pas aux réunions du quartier : ils ne*

sont attirés que par leurs intérêts personnels". Ce qui explique la qualité de commerçants ou marchand de sommeil qui leur est généralement collée. En fait, leur acharnement à entraver les projets de modernisation s'explique pour beaucoup par le besoin de conserver une source de revenus. Certains nourrissent le désir de maintenir le nombre de leurs cours provisoires après le lotissement. Mais les non-résidents n'ont pas le monopole de l'attachement au profit. Cette exigence du profit est valable chez les résidents opposés aux projets d'amélioration. Tel est le cas de Konaté, responsable du comité ethnique, propriétaire de 27 logements. D'après Guéi, "c'est la peur d'être insolvable, donc de ne pas pouvoir payer les coûts exigés, qui amène de nombreux résidents à rejoindre le camp des réprobateurs". L'examen de l'état des contributions individuelles confirme la validité de cette argumentation.

LE POINT DES CONTRIBUTIONS

Les 271 propriétaires recensés, ont donné la priorité au paiement des frais de bornage, c'est à dire les 60 000 F CFA. Le travail du géomètre constitue en effet le préalable à toute les autres interventions, et les habitants y ont donné la priorité. Selon les prévisions initiales, ce compte "géomètre" devait être soldé en fin 1991. Mais le rythme des versements ne s'accélérent qu'en 1992, après les enquêtes et le feu vert définitif du ministère, autorisant la réalisation du projet.

En août 1993, d'après les archives de la commission de restructuration, les deux comptes restent déficitaires. Ce déficit est moins importants pour le compte géomètre. Il est de 3 031 000 F CFA, ce qui correspond à la contribution de 51 personnes environ, soit 19% des 271 attributaires désignés par la commission de lotissement. En fait :

- 168 personnes, soit 65,5% des attributaires ont soldé intégralement le compte "géomètre"
 - 62 personnes (23%) ont payé plus de la moitié (30 000 F CFA à 59 000 F CFA); parmi eux, 16 ont payé plus de deux tiers de ce coût
 - 19 personnes se sont acquittés de moins de la moitié de leur participation (10 000 F CFA à 25 000 F CFA)
- 21 personnes soit, 7,7% n'ont encore rien payé.

Quant au compte "Equipement", géré par de la CTGRDZB, son déficit atteint 30 440 000 F CFA, soit l'équivalent des contributions cumulées de quelques 217 personnes (80% des bénéficiaires retenus). Le solde créditeur de ce compte est de 7 500 000 F CFA, ce qui représente moins de 20% du budget prévisionnel de ce compte. Cette somme correspond aux versements effectués par 95 personnes, soit un peu plus du tiers de la population concernée. La majorité, 176 personnes (65%), n'a effectué aucun versement.

- Parmi ceux qui ont commencé à payer,
- 32 seulement ont soldé leur compte
 - 15 ont payé entre 70 000 F CFA et 120 000 F CFA, soit 50% à 86% de leur solde.
 - 48 ont payé moins de la moitié et leur versement varient de 5 000 F CFA à 60 000 F CFA.

Le déficit de ce compte tient en partie aux difficultés financières que rencontrent certains attributaire. Elle résulte également du ralentissement des versements, une situation justifiée en partie par les lenteurs procédures administratives et le doute qui s'ensuit. D'après un sondage effectué dans ce quartier, certains propriétaires bien que disposés à solder leurs deux comptes, attendent les conclusions des études techniques en cours, car le nombre de lots dépendra des options techniques retenues. Et ces attentistes voudraient connaître leur sort avant de s'engager financièrement.

D'autres résistances se fondent sur le manque de garantie, les résidents craignant d'être victimes d'escroquerie. Ce type d'argument prend force lorsque la population n'est pas étroitement associée à la gestion de l'opération ou quand les promoteurs limitent cette participation au niveau financier uniquement, ou quand elle est confinée dans un rôle d'huissier. Pour faire aux difficultés qu'engendrent de telles opérations, les gens du quartier Zoé Bruno ont dû prévoir un autre verrou juridique, après la légalisation de leur différents organismes. Ainsi pour la restructuration, la commission se lie par une autre convention, au conseil d'un cabinet d'avocat, qui représentera ses intérêts en cas de nécessité, devant des instances judiciaires.

- L'exclusion des populations majoritaires.

Quelles que soient les situations, le passage à la phase de réalisation des projets fait ressurgir d'autres échelles d'opposition et donc de blocages : oppositions locataires/propriétaires, ivoiriens/ non-ivoiriens, et, dans une moindre mesure résidents/non-résidents, riches/moins riches (Andokoi, N'Ponom, Zoé-Bruno). Ces situations se traduisent par des pratiques d'exclusion, dont les deux principales victimes sont les locataires et les propriétaires étrangers. Les propriétaires non-résidents n'ont véritablement jamais été exclus. Les menaces dont ils sont l'objet n'ont jamais été mises à exécution par les maîtres d'ouvrage, qu'il s'agisse d'organismes délégués de l'Administration ou des organisations communautaires. De sorte que ces non résidents parviennent toujours à bénéficier de lots de recasement, indifféremment de leur nationalité ivoirienne ou non. Les expériences en cours, montrent que la demande de mise à l'écart de ces derniers n'émane ni des comités de lotissement, ni de l'Etat ivoirien ; elle correspond plutôt à une exigence des organismes extérieurs de financement qui visent les pauvres. Or ces institutions n'ont

pas toujours les moyens de coercition sur le terrain, pour faciliter la concrétisation d'un tel principe. De plus, comme le signale A. Osmont les enjeux de la régularisation favorisent l'émergence et le renforcement d'une conscience collective de groupe d'intérêts chez les propriétaires. Ceci permet de lever tous les clivages internes pour ne laisser subsister que celui opposant propriétaires et locataires. Ainsi, l'on comprend que les propriétaires aux commandes des opérations, s'abstiennent de dénoncer des non résidents, nationaux de surcroît.

Les locataires sont majoritaires dans la plupart des quartiers. S'ils adhèrent aux projets visant à l'amélioration de leur cadre de vie, ils sont rarement associés à la mise en oeuvre de ces derniers. Et pourtant, nous l'avons vu, la loi du nombre devrait faire d'eux une force de pression, capable d'orienter à elle seule, les choix décisifs pour les quartiers. Les initiatives et les choix demeurent toujours le fait des propriétaires ou de l'Etat ; ceux-ci considérant le devenir des quartiers comme étant leur seul ressort. *"Que peuvent dire les locataires au sujet du lotissement du quartier"*, interroge Ouattara, propriétaire à Zimbabwe : *"ils n'ont pas de maisons ici, ils n'ont aucun intérêt, donc ils ne peuvent pas juger..."*. Péda l'un des quinze locataires de Jacques, propriétaire absentéiste à Zoé-Bruno, se plaint de cette pratique d'exclusion : *"les propriétaires font leur réunion entre-eux, ils ne pensent jamais à inviter un locataire, pour parler des problèmes concernant le lotissement. D'après eux, le locataire n'est rien, il n'a pas son mot à dire dans les affaires du quartier, tout simplement parce qu'il n'a pas construit"*. Comme on le constate, les propriétaires se sentent légitimés par les investissements qu'ils ont réalisés. L'Etat à travers ses pratiques consistant à recaser uniquement cette catégorie, lors des opérations de récupération de terrain, a été l'inspirateur de cette légitimité. Il a créé ainsi une sorte de droit, qui ne dit pas son nom, le fameux "droit de la mise en

valeur" (28). Au nom de ce dernier, l'Etat libéral protège les investisseurs, en les dédommageant pour les pertes causées par ses interventions : le lot de recasement a cette valeur. Les locataires, simples consommateurs de logement, sont relégués dans l'angle mort de la politique publique de relogement, abandonnés à eux-mêmes. Certains locataires considèrent la régularisation comme une juste récompense du courage de leurs logeurs, des efforts et des souffrances endurés par ces derniers pour transformer parfois des marécages en terrains constructibles. Il ressort d'une série d'interviews recueillis auprès d'un groupe de locataires à Zimbabwe, Zoé-Bruno et Dépôt III-IV, que ceux-ci envient les propriétaires bénéficiaires de la régularisation. Il n'empêche que, dans ces quartiers, et surtout à Zoé-Bruno où le projet entre dans sa phase d'exécution, la restructuration provoque des sentiments et des attentes mélangés.

Certes, l'apport d'équipements dû à la restructuration est positivement apprécié, comme un soulagement. Mais étant donné que la majorité de ces locataires n'envisage pas de se réinstaller ailleurs (sauf si les logements qu'ils occupent sont démolis), tous s'interrogent sur la période post-restructuration, où ils redoutent une hausse des loyers. Ali, gardien en Zone IV, paie un loyer de 3 500 F CFA à Zoé-Bruno ; après la régularisation, il ira chercher ailleurs si les loyers ne restent pas dans les mêmes fourchettes. Kaboré a vécu la peur du déguerpissement quatorze ans durant, dans ce même quartier ; il n'est pas dans ses projets de le quitter au moment où la modernisation est d'actualité, avec des rues, l'électricité, l'eau et peut-être une école ; aussi une légère augmentation de loyer, de 3 500 à 4 000 F CFA voire 4 500 F CFA, lui semble encore supportable. Madeleine, vendeuse de plats cuisinés, fera un effort pour rester à Zoé-Bruno même si son loyer, de 4 000 F CFA en 1990, doit passer à 5 000 ou 6 000 F CFA. En quatorze ans de séjour et d'activité dans ce quartier, elle dispose d'une fidèle clientèle d'ouvriers, de chauffeurs

28 Voir sur point J Gastaldi, E. Le Roy et A. Ley, *op. cit*

et d'employés des ateliers de la SOTRA et des usines environnantes. Aussi, imagine-t-elle, toute idée de déménagement comme une déclaration de cessation d'activité. Doumbia voudrait rester après le lotissement. Mais si le propriétaire reconstruit en dur, le loyer de 3 500 F CFA ne sera pas le même. Dans ce cas, il ira *"chercher ailleurs, des maisons en bois : car ce sont les moins chères"*. Doh Albert, chimistes au chômage, redoute une réévaluation de son loyer, 4 000 F CFA, à Dépôt III-IV ; ce qui lui poserait des problèmes pour chercher un emploi, s'il doit habiter loin de la zone industrielle.

D'autres locataires comme Simporé, contractuel dans une société à Vridi et N'guessan, mécanicien sur la zone industrielle de Koumassi, n'entrevoient d'autres voies pour *"résoudre définitivement leur problème de logement"*, que celle empruntée par leurs logeurs actuels. Simporé a déjà une promesse de *"place"* dans son quartier, Washington ; et il figurera sur la liste des propriétaires *"on ne pourra donc pas l'oublier en cas de déguerpissement"*. N'guessan, lui, *"regrette de n'avoir rien entrepris avant"*. Depuis l'annonce de la restructuration de Zoé-Bruno, il est *"à la recherche d'un petit coin pour construire sa petite baraque"*, en prévision d'une consolidation de son titre de *"propriétaire de bonne foi"*.

Bien que destinataire des plates formes de recasement, dans l'annonce officielle, celles-ci ne profite qu'à une minorité de propriétaires. La majorité composée d'étrangers en est exclue. A ce niveau, il faut rappeler l'exemple de Port-Bouët-II, où les propriétaires non ivoiriens furent exclus du bénéfice des parcelles (Cf. supra). Ainsi, bien que plus nombreux et d'une présence plus ancienne dans l'habitat précaire, les étrangers restent toujours une source de difficultés, pour les organismes chargés de conduire les opérations de régularisation. Les Ivoiriens, venus tardivement à l'assaut de l'habitat précaire, y revendiquent l'ivoirisation de la propriété foncière, après avoir disputé et arraché aux non-Ivoiriens la direction des

quartiers. Ce clivage est déjà consommé à Washington, si l'on se réfère aux intentions des autorités de ce quartier, dans la perspective d'un relogement de la population.

Après la menace de déguerpissement qui a défrayé la chronique, "vieux" Amani, le chef de comité se prépare à une solution de régularisation par "délocalisation". Il actualise la liste des propriétaires, qu'il ira soumettre au maire de Cocody. Mais dans sa démarche, le Baoulé tient à *"s'adresser d'abord aux responsables des comités d'ivoiriens"*. Que deviendront des centaines de Burkinabé, Maliens, Ghanéens et autres étrangers représentant la majorité des propriétaires ? Les partisans de l'exclusion ne manquent pas d'arguments. Le retour inéluctable des étrangers dans leurs pays d'origine revient plus couramment dans l'argumentation : *"tous ces gens vont partir dans leur pays un jour, alors que les ivoiriens, eux, resteront ici"*. D'autres mettent en avant les conditions de l'organisation du recasement l'ampleur que pourrait revêtir une telle opération. D'après Kouassi, membre de l'entourage du chef, *"tout dépend de la place que le maire ou le gouvernement vont donner ; peut-être que celle... qu'on va nous donner ne sera pas grande"* ; d'où il craint *"qu'en appelant tout le monde il n'y ait pas assez de terrain"*. Alors, *"il faut 'avantager' les ivoiriens par rapport aux autres"*.

Mais dans le camp de ces exclus, il y a des groupes que ni le comité, ni ses administrés ne peuvent oublier : ce sont les Burkinabé et les Maliens. Aussi, l'actualisation des listes va-t-elle être étendue à ces deux groupes ; leurs chefs fourniront les listes des "élus virtuels" à l'accès à une parcelle de recasement. Les responsables se réservent la faculté d'organiser une deuxième *"sélection" parmi ces "favorisés"*. *Et ils ne retiendront, sur la liste des attributaires de lots, que les anciens qui ont duré dans le quartier. Les nouveaux "arrivés dans le quartier 'hier ou avant-hier", seront écartés, même s'ils ont plusieurs maisons dans le quartier"*. Quant aux Ghanéens à qui l'on prête la réputation de "nomades", ils ne forcent aucune velléité d'association de la part des responsables de comité : *"ils forment le seul groupe qui*

n'ait pas de comité ; de plus *"les ghanéens ne restent pas en place"*. Beaucoup veulent lire dans ces faits, *"une incapacité à construire, à avoir une cour à eux, même quand on leur donne une place"*. Si cette appréciation négative des ghanéens est le fait des responsables, il est intéressant de noter que ces animateurs des comités sont aussi et avant tout des propriétaires. Or ici, comme dans la plupart des quartiers au nord de l'agglomération, c'est le statut de locataires qui domine chez les Ghanéens. L'attitude observée à l'égard de cette communauté s'inscrit donc parfaitement dans la logique d'exclusion qui touche particulièrement les locataires ; la nationalité n'étant qu'un facteur secondaire. Dans d'autres cas, par exemple (Zimbabwe, Adjoufou et Janfoli) quartiers longeant le littoral, des comités de Ghanéens fonctionnent et participent à la vie de ces quartiers : ici, l'océan a définitivement fixé des familles de pêcheurs qui sont propriétaires de leur baraques ou de leurs huttes. Il conviendrait alors de relativiser le nomadisme ghanéen ou l'indifférence des membres de cette communauté à l'investissement immobilier, si ces deux caractéristiques étaient vérifiées dans certaines concentrations.

L'exclusion des non-Ivoiriens de l'avantage du recasement est en contradiction avec le "droit de la mise en valeur", un droit qui a force de loi dans les campagnes. En effet, ces exclus ne sont pas moins propriétaires "de bonne foi" que les nationaux dans la même situation (29). Alors que l'exclusion des locataires procède d'une application du libéralisme économique fondé sur la protection de l'investisseur, la mise à l'écart des propriétaires non ivoiriens, peut être alors appréhendée comme l'expression d'un choix politique. Il s'agit, pour les gouvernants, de gagner la soumission des masses ivoiriennes à leur politique, par le jeu de la distribution du patrimoine foncier urbain. Et cette face (opportuniste) du pouvoir a

29 Nous reviendrons sur certaines de ces conséquences, en particulier l'activation des mouvements de revente et de détournement de parcelles, comme à Port-Bouët II ou encore à Marcory Sans Fil où de nombreux Ivoiriens vendirent leurs lots compensatoires.

toujours trouvé des adeptes, y compris aujourd'hui dans le jeune milieu des élus locaux. Certaines voix dans les conseils municipaux, réclament le retour au critère de la nationalité parmi les critères d'éligibilité des attributaires des parcelles à bâtir. Cette position en apparence contradiction avec les principes fondamentaux du libéralisme, base de la politique économique ivoirienne, confirme en réalité le caractère surveillé de celui de la Côte-d'Ivoire (Contamin et Fauré, 1990). Les bailleurs de fonds, défenseurs de la concurrence sans restriction, parviendront-ils à modifier les pratiques en vigueur, ce "*courant nationaliste foncier*" en vue d'une prise en compte des étrangers lors des distributions de parcelles ? A cet effet, le projet d'Akromiambla peut être un test vérificateur.

Voyons maintenant les autres acteurs de blocage, en particulier les collectivités locales et les hommes de l'ex parti unique.

2 - Ingérences et manoeuvres d'intimidation

Les populations en quête de reconnaissance entretiennent des réseaux de relations multiples, élus politiques, municipalités, Administrations centrales, etc. Les élus, "produits" du suffrage universel, pèsent sur l'évolution des projets du fait de leur situation d'intermédiaires, entre la population et l'Administration et/ou le Parti. D'une façon générale les municipalités adhèrent au principes de la régularisation foncière, assortie ou non de restructuration. Dans certains cas, ils jouent un rôle d'accélérateur ; dans d'autres, ils freinent le processus de changements. Mais ces attitudes sont parfois observée par l'Etat. Deux exemples permettront de montrer cette influence.

- Les comités de base PDCI.

Le code de bonne conduite, dans le contexte des régimes de parti unique, exige que tel chef de quartier se réfère au délégué du parti ou président du "comité de base", et l'associe étroitement à toutes ses initiatives et démarches concernant le devenir de son quartier. Car l'on a vite fait de trouver à ses démarches, une teinte "politique". Tout manquement à ce "rituel" est sanctionné, selon une échelle pouvant aller jusqu'à la destitution du chef "trublion". L'on imagine les conséquences de telles sanctions sur la cohésion nécessaire à la conduite des processus de régularisation foncière ou de restructuration.

Le président du comité de base PDCI de la zone industrielle du Banco, pour n'avoir pas été associé aux préparatifs de la visite du maire à Dépôt III-IV en 1986, tentera d'imposer un autre chef à la place du fondateur. Le président récupère en cela l'appel du maire en faveur de la consolidation du comité de quartier. Son coup de force va aboutir à la coexistence de deux équipes dirigeantes dans le quartier, jusqu'à la fin des années quatre-vingt : d'un côté celle animée par le fondateur, de l'autre la nouvelle plus réceptive aux ordres de la horde du PDCI. Le quartier ne retrouve son unité organisationnelle qu'en 1988, face à la persistance des menaces d'expulsion. Mais cette unité semble encore plus fragile, dans le contexte du multipartisme débutant. Certains militants du PDCI, cooptés dans les délégations chargées de négocier le déclassement des lots industriels occupés, tentent de récupérer le mouvement engagé, au profit de leur formation politique. Cette attitude commence à soulever des critiques ; et de nombreux propriétaires réclament le remplacement de ces délégués opportunistes par d'autres, plus aptes à *"faire la différence entre les affaires de parti politique et le lotissement du quartier"*.

Le projet de restructuration de Zoé-Bruno, fut l'occasion d'une démonstration de pouvoir de la part du président du comité du PDCI de ce quartier. Sur une plainte de certains opposants au projet, le président du "comité de base" fait arrêter le chef de quartier et deux membres de son entourage : ils sont accusés de prélever des cotisations pour un lotissement "fictif". Ils seront relâchés trois jours plus tard, grâce au témoignage du Ministère de l'urbanisme et de la mairie qui apportèrent les preuves des démarches engagées par les "accusés".

En 1991, alors que la procédure pour la restructuration suit son cours, le même "dignitaire" revient à la charge. Cette fois, il s'agit de freiner le processus en cours. Au cours d'une confrontation au ministère de l'urbanisme, le "politique" se plaint de n'avoir *"pas été associé au projet"*, de n'avoir *"aucune connaissance des dossiers"* ; il s'insurge contre le fait qu'un compte ait été ouvert au nom du géomètre sans que, lui, en soit informé. L'organisation dans laquelle se déroule les travaux lui paraît *"un peu floue"*. L'ensemble de ces faits amènent "l'autorité politique" à *douter personnellement du fait que M. Zoé-Bruno ait eu l'autorisation de lotir le village ; autrement, le ministère de tutelle aurait "donné" des agents pour le travail*". De plus, poursuit-il, *"le quartier Zoé-Bruno est sur une zone industrielle"*. Pour conclure, le président du "comité de base" *"demande l'arrêt des cotisations en cours"* ; il veut *"tout commencer à zéro avec les concernés"*. Et pour ce faire, il exige *"d'avoir le double des dossiers"* (30).

Mais les exigences du "délégué politique" ne seront pas satisfaites. Les représentants de l'administration le confondent, d'abord, en l'informant que l'opération engagée avait reçu un avis favorable du ministère qui, par ailleurs, la suit avec la municipalité de Koumassi. Les agents du Ministère rappellent à leur visiteur le statut de Zoé-Bruno, qui est classé parmi les villages. Ce qui laisse au chef toute liberté pour engager une opération de lotissement, sans avoir à en

30 Procès verbal de la réunion ; Entretien, Président du comité de base, Août 1992.

référer à autrui. Le président de "base" apprend à ses dépens que *"l'organisation à mettre en place pour piloter le lotissement est de la compétence du chef du village, de même que la distribution des lots"*. Il est informé par la même occasion qu'il s'agit d'une opération autofinancée par les villageois eux-même, dans laquelle l'Administration limite son intervention à l'encadrement technique et au contrôle du respect des procédures. Par conséquent, il revient aux villageois de s'organiser pour ce projet, comme ils l'entendent avec l'appui de la mairie. Ces mises au point mettent un terme aux plaintes du "président". Le comité de lotissement peut donc poursuivre les travaux, désormais libérés des interférences dangereuses de l'homme du parti-Etat.

Celui qui espérait récupérer le projet au profit d'un groupe, aura été mis hors d'état de nuire. Il aura néanmoins réussi à jeter le discrédit sur les structures internes au quartier, assurant la maîtrise d'ouvrage de l'opération. La cohésion du quartier permettra de reconquérir l'opinion et de limiter les conséquences de ce coup de force. Mais ici les "villageois" n'y sont parvenus que parce qu'ils autofinancent leur projet ; d'autre part, la municipalité a pris le parti de ses administrés, face au président du comité de base du PDCI. Faute de pouvoir obtenir la destitution du président de leur "comité de base", les habitants demandent à être gérés directement par le secrétariat du PDCI de la commune. Dans sa chute, ce responsable politique local compromet les intérêts de ses alliés, adversaires de la restructuration de Zoé-Bruno : en effet ceux-ci courent le risque d'être écartés de l'attribution des lots, au profit d'autres personnes.

3 - Réflexes centralisateurs : l'Etat face aux communes

- Les municipalités marginalisées dans les opérations de restructuration.

Les municipalités ont un rôle important, dans l'application des programmes de réalisations visant à l'amélioration de l'habitat précaire. Leurs attributions légales, ainsi que les textes de référence à la restructuration, les associent à de telles opérations. Mais contrairement à d'autres pays, comme l'Inde ou le Brésil, où les municipalités ont la maîtrise d'ouvrage de tels projets, les textes ivoiriens n'accordent pas de telles prérogatives aux collectivités locales. Les municipalités ont donc un rôle secondaire ici, comme l'ont montré les différentes expériences présentées plus haut.

La tendance générale, au niveau de leur participation, est marquée par une certaine distance ou une passivité, qui sont souvent des formes de la résistance. C'est le cas de la municipalité de Koumassi, où le maire s'est déchargé de son rôle de trésorier-payeur, dans l'opération Zoé-Bruno ou celle d'Akromiambla. Cependant, quelques-unes s'engagent dans une résistance plus active contre l'Administration, en l'occurrence le ministère de l'Urbanisme. La municipalité d'Abobo, pour avoir été mis à l'écart de la préparation de la restructuration du quartier M'Ponon, a demandé aux populations concernées de s'abstenir de payer la contribution de 275 000 F CFA que l'Administration leur demandait. Cette prise de position du maire eut pour effet de conforter certains bénéficiaires dans leur refus de payer. Bien avant, beaucoup de contribuables avaient jugé les coûts trop élevés et les conditions de paiement proposées inadéquates. L'attitude du maire aura raison du radicalisme de l'Administration. D'abord parce qu'elle jette le doute sur les intentions du ministère, auteur et maître d'ouvrage de l'opération. La population supporte mal la

mise à l'écart de la municipalité, qu'elle considère à la fois comme un interlocuteur sur le plan local, et un intermédiaire avec les autres intervenants extérieurs. Le doute et la frustration entraînent un ralentissement des versements effectués au titre de leur participation au recouvrement des coûts.

- A propos des opérations de déguerpissement.

Autre intervention, autre commune, autre attitude : la municipalité de Cocody, face aux menaces de déguerpissement de Washington. *"Washington rasé", les habitants seront relogés entre Abobo et Bingerville, sur un terrain de 20 ha* ; c'était une annonce du quotidien gouvernemental, en février 1984. Deux ans plus tard, en juin 1986, on apprend par le même canal : *"N'dakro-Washington, dans l'attente de vrais logements"*. En novembre 1991 : *"opération de déguerpissement à Cocody, "Washington" et "Blingué" détruits le 10 décembre"*. La veille de cette date butoir du 10 décembre, la presse annonce : *"Washington", déguerpissement reporté* (31).

La réplique des habitants à chaque mesure répressive annoncée est toujours rapide. Elle prend la forme d'un siège de la mairie. Les responsables de quartier rappellent au maire ses promesses électorales, qui visaient à réaliser un *"lotissement du quartier ou à créer un Washington 2"*, par délocalisation du premier, comme ce fut le cas du bidonville de Port-Bouët. L'interposition des maires, permet d'obtenir du ministère de la construction, l'ordonnateur des mesures d'expulsion, que ces mesures soient différées. Ce qui conduit au statut quo. La capacité des maires de Cocody à faire infléchir ces décisions tient principalement à la fonction résidentielle de luxe de la commune. Ici l'habitat précaire sont occupés par des personnels domestiques, qui constituent des catégories indissociables des villas et des tours résidentielles.

31 *Fraternité Matin* 9 décembre 1991 ; 15 février 1984, mars 1986, 25 novembre 1991.

Lorsque les responsables municipaux expliquent leur prise de position en faveur des habitants menacés, ce sont le manque de concertation avec les Ministères techniques, en particulier celui de la construction, ou le caractère *"improvisé et irréaliste des décisions"*, qu'ils mettent en avant. A cela s'ajoute selon eux, *"l'absence de mesure d'accompagnement"*, visant à faciliter le relogement des déguerpis. C'était le cas en 1991, concernant les déguerpissement opérés à Yopougon ou de ceux qui n'avaient pas pu être réalisés à Cocody (32). *"Ainsi on demande à des citoyens, travailleurs, de quitter les endroits qu'ils habitent (pour certains, ou travaillent pour d'autres), sans leur dire où on va les "mettre", c'est absurde ! Il y a quelque chose qui ne va pas"*, s'énerve un membre du conseil municipal de Cocody.

Beaucoup d'élus ont le sentiment que *"l'Administration Centrale est méconnaissante des réalités de terrain"*. Aussi le besoin de concertation avec les ministères techniques, constitue l'une des principales revendications de la plupart d'entre elles. Mais dans la mesure où ce vœu tarde à être réalisé, elles trouvent dans l'apparent *"laisser faire"* du ministère le facteur explicatif de la consolidation de l'habitat précaire, dans leurs communes respectives. Les responsables municipaux, face à la dérive du pouvoir central réclament un retour au principe du relogement des déguerpis. A ce niveau le choix du maître d'ouvrage, l'organisation du relogement, et les moyens de financement des opérations constituent autant de griefs contre les Services de l'urbanisme.

Au cœur de ce débat, c'est la place des collectivités locales dans les opérations de régularisation, de restructuration, ou plus généralement dans la planification urbaine, qui se pose. Dans la commune de Cocody, par exemple, les différentes équipes successives n'ont entrepris aucune réalisation en faveur de l'habitat précaire, car elles entendaient agir dans le cadre de dispositions légales, qui

32 Entretiens MCU et Mairie de Cocody, Octobre 1991 ; et Août 1992.

élargiraient au domaine du foncier, le champ des compétences municipales (33). De telles dispositions, permettant aux municipalités d'accéder à une position centrale au coeur du processus de relogement, donneraient à ces dernières les moyens de choisir "librement" les lieux, mais aussi les moments et les conditions appropriées pour résoudre les problèmes spécifiques de l'habitat précaire.

La revendication d'un rôle plus important dans les opérations portant sur l'aménagement de ces quartiers, renvoie à différentes stratégies des municipalités. D'après nos enquêtes, les deux plus importants semblent relever des domaines financier et politique. Appelées à créer leurs propres sources de financement, beaucoup de municipalités verraient dans la gestion de ces opérations un moyen de dégager des ressources et de renflouer leur caisse. En effet, elles tiendraient compte de leurs besoins pour déterminer le niveau de contribution financière des bénéficiaires. Sur le plan politique en second lieu, la marginalisation dont elles sont l'objet dans les projets de restructuration affecte non seulement leur image, mais également leur légitimité réelle face à la population, surtout lorsque les opérations entraînent des déguerpissements importants. Les déguerpis se tournent vers leur maire, alors que celui-ci n'est pas responsable de la situation dans laquelle ils se trouvent. Le maire est ainsi coincé, entre les intérêts de ses administrés et les situations que crée l'Administration. Car, en cas de déguerpissement, le "bénéfice" électoral est à l'avantage de la commune d'accueil. En fait, les maires acceptent de moins en moins de jouer les "ramasseurs de balles", une situation qui fait d'eux, des défenseurs de la précarité. Sans pouvoir réel sur le contrôle du foncier, ils doivent exhorter leurs administrés à ne pas construire avec des matériaux définitifs, au risque de se retrouver à la rue. Dans le même temps, leur responsabilité de gestionnaire les obligent à se "contredire", lorsqu'ils sensibilisent les habitants sur les risques

33 Entretien à Cocody, Avril 1989.

encourus, dans l'habitat précaire : incendie, maladies, sans négliger la "défiguration" de l'image moderniste de la capitale économique.

Le jeu de tous ces acteurs consiste généralement à défendre le principe de la régularisation, mais dans le même temps, à éviter que celle-ci ne se fasse sur une trop grande échelle ou à un rythme trop rapide. La résistance vient aussi des différents segments du pouvoir politique pour les quels l'irrégulier constitue un moyen de contrôle social efficace et peu coûteux, dont ils n'entendent pas se priver. C'est le cas des présidents de comités de parti. Les municipalités réagissent négativement, par protestation contre l'exclusion dont elles sont l'objet, de la part de l'Etat. Cette attitude visant à installer municipalité et population dans des rôles secondaires, dénotent aussi de la part de l'Etat, une résistance aux réformes appelées par les bailleurs de fonds, dans le processus d'intégration des populations de l'habitat précaire au socio-système urbain.

L'Administration n'est cependant pas aussi rigide ou insensible à la réalité des pouvoirs, comme en témoignent les exemples de Zimbabwe et de Dépôt III-IV.

4 - L'expert comme arbitre.

Les tensions et les conflits qui se développent à l'occasion des opérations d'aménagement dans les quartiers d'habitat précaire, finissent toujours par être résorbées. Les solutions font intervenir des forces diverses. Parmi celles-ci on recense de plus en plus des structures associatives, à côté des instances d'intermédiation (ONG). Mais selon les pays ou les régions, c'est l'expert international qui est plutôt investi dans cette fonction d'arbitre. Il s'interpose entre les différents protagonistes locaux, tentant de concilier au mieux les intérêts de chacun,

sans négliger ceux de son organisme d'origine. Deux exemples serviront à illustrer ce rôle de l'expert.

- Pour une délégation de la maîtrise d'ouvrage

Le démarrage de l'opération de restructuration d'Abobo est subordonné aux résultats d'un audit scientifique, sur une suggestion deux experts internationaux détachés au ministère de l'urbanisme. Dans le premier cas, les experts eux-même en désaccord avec une partie de l'Administration en appellent à l'arbitrage du ministre, tout en faisant des propositions pour lever les blocages qui risquent de compromettre la réalisation de l'opération d'Abobo M'Ponon. L'arbitrage vise à trouver des solution d'équilibre entre la tentation centralisatrice de la Direction de l'Urbanisme et les positions des bailleurs de fonds qui recommandent un rôle plus réduit de l'Administration.

Dans une note au ministre, les experts attirent son attention sur le fait que l'Etat ne dispose plus des moyens financiers nécessaires pour mener à bien l'ensemble de ces opérations de restructuration. Cela devrait l'amener à revoir ses modes d'intervention qui doivent s'adapter à la nature des financements. Il présente un schéma de financements qui prend en compte les sources possibles et leurs affectations selon l'origine. Ainsi, le BSIE pour les études préalables, le montage des dossiers, le contrôle des opérations. Les dons sont à réserver aux études préalables, aux études de montage de dossiers, au financement des mesures d'accompagnement sur le terrain (prestations d'ingénierie sociale), et au renforcement des moyens de l'Administration ;

S'agissant des prêts extérieurs, ils écrivent : "on peut envisager de faire des prêts aux concessionnaires d'eau et d'électricité pour les travaux d'extension des réseaux. Il s'agit là d'opérations rentables puisque l'on augmente le nombre de consommateurs, ce qui permet de mieux rentabiliser la gestion et les

installations de production". Ils récusent la constitution d'un fonds pour le préfinancement des travaux. Cette solution présente selon eux quelques dangers si l'on en juge par l'expérience de Dalifort au Sénégal. En effet, une fois les travaux exécutés, les bénéficiaires ne paient plus les contributions, et il devient quasiment impossible de récupérer les fonds avancés. Enfin la participation des populations ne peut être que limitée et doit être répartie dans le temps (5 à 6 ans, au lieu de 12 mois proposé par le ministère). Il revendique une place plus importante pour celle-ci, car, "si la population paie il faut l'impliquer davantage dans la définition des travaux et la gestion de l'opération". La délégation de maîtrise d'ouvrage à une structure représentant la population et la collectivité locale, paraît s'imposer, se référant aux opérations de "Zoé-Bruno" et de "Koumassi remblai".

Le schéma de répartition des financements affecte directement la contribution des populations à l'exécution des travaux, qui devront donc être réalisés par tranches annuelles d'importance réduite. Cette raison ainsi que l'étalement des travaux fournissent des arguments pour convaincre l'Administration de déléguer la maîtrise d'ouvrage à une structure locale. Faute de quoi, l'ensemble de l'opération deviendrait ingérable de façon centralisée.

Ils rassurent le ministre que la délégation de maîtrise d'ouvrage ne signifie pas une démission de l'Administration. Elle peut (et elle doit) s'accompagner d'interventions de l'Administration au niveau des études d'exécution, de la passation des marchés de travaux et de leur contrôle. Ces interventions doivent toutefois s'effectuer pour le compte de maîtres d'ouvrages délégués, ce qui implique une attitude différente de la part de l'Administration.

Les experts signalent que cette proposition (bien qu'elle corresponde à ce qui est fait sur Koumassi Remblai), n'a pas l'aval du Directeur de la

Construction et de l'Urbanisme qui préfère en rester, jusqu'à plus ample informé, à la solution "M'Ponon Avocatier", où la DCU garde la maîtrise financière des opérations. Ce qui implique, de l'avis des experts que, soit les futurs attributaires versent rapidement leur contribution (en deux ans tout au plus), soit que l'on dispose d'un fonds d'avance alimenté par des bailleurs de fonds extérieurs, et qui serait réalimenté par les contributions de la population. Il reste à vérifier que les bailleurs de fonds sont susceptibles d'accepter cette solution, alors qu'il paraît peu probable que les attributaires continuent à payer une fois que les travaux seront exécutés, même si cela conditionne la remise des lettres d'attribution.

Pour avancer, les experts suggèrent au ministère de la construction de consulter les bailleurs de fonds, et de faire effectuer par des chercheurs ivoiriens, sur financement FAC, une étude rapide sur les opérations "M'Ponon Avocatier" et "Zoé-Bruno" (ou Koumassi Remblai), de façon à disposer sur ces opérations d'une évaluation scientifique.

Sur la base de ces suggestions, le ministère fait entreprise l'évaluation en question. En attendant les résultats et les conclusions des experts nationaux désignés à cet effet, la population maintient la pression sur la Direction de l'Urbanisme. Leur objectif vise à amener l'Administration à négocier le champ de leur participation d'une part, de nouvelles conditions de leur contribution au recouvrement des coûts, d'autre part.

L'on peut voir dans les indications contenus dans cette note, les orientations qui caractériseront les modes d'intervention de l'Etat dans la résolution des problèmes de l'habitat précaire, les années qui viennent.

- Le blanc pour distribuer les lots

Dans l'exemple d'Andokoi, l'expert est sollicité pour distribuer les lots, issus d'une opération de lotissement réalisé par l'Administration. Avant le blanc (pour désigner l'homme blanc), les préfets et sous-préfets n'avaient pas réussi à départager les protagonistes. Ceux-ci étaient constitués d'une part, des villageois autochtones, d'autre part, des citoyens qui avaient acquis des terrains auprès d'eux. Le "blanc" qui était en poste à la préfecture, intervient là où ont échoué les préfets, ses autorités de tutelle. Mais il est au fait des conflits qui divisent les villageois depuis 5 ans (1970-1975), autour du contrôle du sol et de l'accession à la légalité. Aussi s'entoure-t-il de quelques précautions afin de donner un air de transparence à son action.

Dès le début de sa mission il constitue, une équipe de collaborateurs choisis dans le village, dans laquelle seront représentées toutes les parties adverses, ainsi que les étrangers (les non natifs du village). Ce groupe l'assistera jusqu'à la fin de sa mission. Toujours dans le souci de transparence, les heures et jours de la distribution étaient communiqués à la population. Ce qui permettait aux gens de prendre leur disposition en cas d'empêchement. En effet la distribution des lots se faisait directement, sur le terrain, en présence de tous les intéressés. Le documents de référence étant la liste des attributaires élaborée par le chef. Or cette liste était à la base des tensions et des conflits. En effet non seulement il prenait en compte les Etrangers précédemment acquéreurs, mais aussi des membres de leurs familles. Du coup ces autochtones se retrouvaient dans les mêmes conditions de compétition que ces derniers, ce qui provoqua des leviers de bouclier.

Les intéressés se placent devant leur ancienne constructions détruites, le blanc relève leurs identités qu'il vérifie sur les listes établies par les autorités locales. En fin de journée tous les attributaires du jour se rendent chez le chef pour garnir les documents administratifs.

A la fin de sa mission, il convie tous les attributaires inscrits à consulter le journal où serait publiée les listes définitives, ainsi que les convocations pour le retrait des documents officiels établis à leur intention. La méthode de M.B. a permis à tous ceux qui étaient présents, surtout les Etrangers qui avaient leurs cours démolies d'avoir une place après le lotissement". La garantie de transparence recherchée ne put empêcher des cumuls de lots ou leur détournement. Car l'on ne s'était pas démarqué des recensements commandités par le chef.

Les deux exemples présentés ici peuvent être multipliés ; ils montrent la forte implantation de cette catégorie d'intervenants dans la gestion urbaine. L'expert agent d'interposition permet ainsi à l'Administration de gérer les situations qui découlent de son mode d'intervention. Elle tente par ce biais de se déresponsabiliser, et de protéger ses agents les plus haut placés. Cette pratique conforte la position de l'expert qui acquiert une idée de la réalité de la gestion sociale des problèmes urbains. Le manque de volonté et l'inexpérience qui caractérisent souvent les acteurs locaux de l'action urbaine, sont compensés par l'appel renouvelé à ces arbitres. Cette situation s'explique également par la faiblesse des organisations locales d'expertises de type ONG comme on en trouve dans les pays latino américain.

5 - En guise de conclusion : Les conséquences de ces blocages sur les projets

Des revendications des néo-propriétaires coutumiers aux coups de force des présidents de "comité de base" du PDCI en passant par l'exclusion des locataires et des propriétaires non ivoiriens ainsi que des collectivités locales, ces situations ont des implications multiples et variées sur l'évolution de l'habitat

précaire. La première conséquence visible, c'est le maintien du statu quo. Les constructions demeurent toujours précaires, de même que les équipements et services sont inexistantes. La plupart des acteurs en présence, associations de quartiers, municipalités, Etat, se polarisent sur le contrôle du foncier. Nulle part, aucun n'a engagé de programmes d'équipements, exceptée la municipalité de Port-Bouët, à Zimbabwe.

Sursitaires, Washington, Blingué, Dépôt III-IV et les autres établissements de nature comparable, restent des quartiers d'accueil de migrants intra-urbains, des refuges pour exclus. D'autres parmi ces exclus constituent une clientèle captive pour certains détenteurs de parcelles légalement désignés ; c'est le cas des attributaires qui louent, comme à Adjamé Compensation, leurs lots à des citoyens en quête de place pour l'édification d'une baraque.

Considérons la résurrection du droit coutumier à Akromiambla et le raidissement des acteurs qui s'en réclament. Les revendications reformulées entraînent un blocage de l'opération de restructuration programmée, l'Administration consciente des enjeux ne pouvant se déjuger, en décidant de rompre les négociations internes à l'échelon du quartier. Il s'ensuit un bouleversement de l'échéancier de réalisation, avec des incidences certaines sur les termes du projet initial et sur son coût. Car, comme tous ces quartiers qu'épargnent définitivement le spectre de la destruction, Akromiambla, promis à une modernisation continue d'accueillir de nouveaux arrivants avec la complicité des détenteurs coutumiers. Le maître d'ouvrage délégué, la DCGTX, se trouvera dans l'obligation de modifier les termes du projet initial, afin de l'adapter à l'augmentation du nombre des "propriétaires de bonne foi".

Ces changements induisent des coûts supplémentaires, pour tous les partenaires, Etat et populations bénéficiaires. Si l'Etat peut bénéficier de concours financiers extérieurs, ces retards pénalisent également la population qui participe à son financement. C'est le lieu de souligner les effets de la crise

économique sur la solvabilité des travailleurs, salariés, artisans, et autres commerçants, précarisés par la détérioration générale ou dans certains cas l'effondrement de leur revenu. Devenus insolvables par suite de licenciements, des attributaires peuvent se trouver exclus du projet par défaut de ressources financières. Une autre conséquence a trait aux caractéristiques physiques du projet, par exemple la taille des parcelles qui devra subir des modifications à la baisse, pour permettre le relogement *in situ* du plus grand nombre de familles.

Ainsi ces exclusions dont les principales victimes sont les locataires et les étrangers, favorisent l'essor des pratiques de détournements de parcelles ; elles en restent le moteur. Les étrangers, se sentant condamnés, n'ont d'autre option que de vendre leurs baraques et parcelles à des Ivoiriens, avant d'aller s'installer ailleurs. Bénissan et Kouévi, tous deux béninois, ont "préféré quitter le quartier" (Zoé-Bruno) *car, depuis l'annonce du lotissement, ils ont constaté des choses louches, ils ont "appris que les étrangers n'auront pas droit aux lots, et que ceux-ci seraient donnés aux Ivoiriens uniquement"*. Alors ils ont "bradé" leurs cours, à des Ivoiriens : Bénissan a vendu la sienne pour un montant de 450 000 F CFA, à un Baoulé déjà propriétaire de deux cours dans le quartier ; celle de Kouévi appartient désormais à un Abron de 31 ans, qui aura déboursé 500 000 F CFA pour l'avoir. Essoh, un jeune fonctionnaire Adioukrou, a racheté dans le même contexte la concession d'un Burkinabé au montant de 300 000 F CFA. Avec cette somme qu'il a réunie "en empruntant à droite, à gauche", il devient propriétaire de "bonne foi" d'une concession de sept "portes". Depuis son "trois pièces" de la SOGEFIHA à Port-Bouët, Essoh attend la fin des travaux du lotissement pour accéder à la propriété légale.

Pour Kpazai, l'un des membres de la commission de lotissement, ces candidats aux départs sont des victimes de rumeurs non fondées. En fait explique-t-il, *"beaucoup de gens quittent le quartier parce qu'ils ne savent pas*

comment trouver les 200 000 F CFA qui sont demandés au titre du financement des coûts de l'opération. Ils préfèrent donc vendre leur place puis aller ailleurs" (34).

Or, ailleurs, quelle que soit la commune d'accueil, l'on bénéficiera du parapluie protecteur municipal, contre les décisions ministérielles mettant en cause les poches d'habitat précaire. Sur le plan de la qualité de logement et d'environnement des quartiers, en revanche, c'est le désengagement des deux acteurs publics, Etat et municipalités. Tous deux s'abstiennent d'investir dans la précarité juridique, ou de soutenir des réalisations effectuées dans ce cadre. Le statu quo auquel conduit ce refus permet de douter de la volonté réelle des pouvoirs publics à s'engager ouvertement dans l'application des dispositions légales, visant à contenir la progression de l'habitat précaire et à améliorer les quartiers existants. Force est de constater, à travers les exemples développés dans ce chapitre, que municipalités et Etat s'accommodent du statu quo, car tout le monde y trouve son compte, selon une remarque d'un conseiller municipal de Cocody. D'abord l'Etat qui tient à garder le monopole du contrôle du foncier, en dépit des pressions des collectivités locales. Cette résistance s'explique par la peur, qu'un élargissement des compétences municipales au contrôle des procédures foncières n'accroisse leur pouvoir à ses dépends. Or l'Etat dépouillé de la base de sa puissance, perd son rôle d'acteur principal dans le système de planification et de la gestion urbaine. Pour les municipalités gestionnaires au quotidien de la précarité, le statu quo n'a d'autre intérêt que de leur garantir la fidélité d'une "réserve d'électeurs", sans toutefois négliger les apports financiers.

34 Depuis 1991, Benissan est installé à Yopougon dans un quartier d'habitat précaire ; il y a rejoint des "frères" béninois.

CONCLUSION

Trente ans de politique urbaine et de logement encadrée par une assistance technique et financière étrangère n'ont pas permis de supprimer l'habitat précaire dans l'agglomération abidjanaise. Les explications classiques de ce phénomène, en particulier celles qui voient dans cet habitat des concentrations de migrants débarquant de leur campagne, ne suffisent plus.

Les quartiers, à l'image de la ville, sont un "concentré" de l'Afrique de l'ouest. Les habitants sont plus fréquemment des citoyens "affranchis", totalisant parfois plusieurs décennies de vie citadine à Abidjan. L'habitat précaire, pour nombre des occupants, est une des nombreuses étapes d'une mobilité résidentielle organisée au rythme des changements marquant les itinéraires professionnel ou social dans la ville. Dans ces conditions, il est difficile d'attribuer à un seul facteur le choix de s'installer dans l'habitat précaire. On admettra, certes, que les gens qui vivent dans ces quartiers, sont en majorité des salariés non qualifiés, des artisans, ou des travailleurs de statut précaire, et qui, sur le plan des revenus, relèvent des strates inférieures.

La permanence de cet habitat doit être analysée comme le signe de la persistance de l'exclusion et de l'extension de la pauvreté. Ces deux situations découlent de l'hégémonie de la procédure de l'immatriculation d'une part, et la logique économique qui l'a inspirée, d'autre part. Or les terrains et les logements produits selon ces deux références empruntées, n'ont pas évolué en harmonie avec le rythme de la croissance démographique ni avec la stratification sociale et culturelle de la population. L'uniformisation des dispositions et procédures foncières, techniques et de financement, est nécessairement générateur de ségrégation et donc d'exclusion.

La transgression des règles officielles s'impose comme une "procédure" alternative d'accès au sol pour les exclus. Mais cette transgression que l'on croyait être le fait des seuls occupants de l'habitat précaire, "migrants pauvres", "sans culture urbaine", met en cause un éventail plus large d'acteurs. D'abord et toujours l'Etat, par ses choix en matière de politique de logement et de promotion foncière, par ses réalisations dans ces domaines. D'un autre côté par la tolérance et la souplesse qu'il manifeste à l'égard de cet habitat. Il est cependant subjectif et simpliste de réduire aux habitants et à l'Administration seulement les acteurs producteurs de l'habitat précaire.

Cet habitat est aussi une attraction pour citadins de tout statuts socio-professionnels. Gardiens, manoeuvres, commerçants, officier militaire ou policier solidarisent dans les quartiers d'habitat précaire, unis par leurs intérêts de propriétaires. Ces acteurs viennent investir, certains, uniquement pour se constituer les bases d'une rente : plus d'un milliard de F CFA de revenus locatifs, en 1992.

L'habitat précaire n'a pu se développer que parce que les marchés conventionnels du logement, des terrains à bâtir, des services etc, n'étaient pas structurellement disposés à satisfaire toute la demande sociale dans sa diversité. Aussi, à l'instar de tous les marchés, celui de l'habitat précaire fait intervenir des producteurs et vendeurs de terrains, artisans et commerçants ; parmi ces acteurs peuvent être également identifiés des organismes publics, l'Administration, les municipalités, sans oublier les propriétaires coutumiers.

Qu'un maire recommande des déguerpis dans un quartier dont il est le premier à dénoncer l'existence ; que les habitants éprouvent la nécessité de s'organiser ; que les partis politiques étendent leurs structures dans ces quartiers ; que des municipalités, des organismes et des administrations publics accèdent aux revendications pressantes des comités de quartiers, qu'elles offrent leur collaboration

active à la réalisation d'une école, d'une borne fontaine ; que la police accepte de jouer les courtiers, au bénéfice d'un propriétaire impatient de récupérer des loyers indus ; que les habitants, par leurs leaders interposés, osent contrer les courtiers du PDCI, autant de situations dénotent d'importants changements significatifs des évolutions dans l'habitat précaire. Les rapports entre les principaux protagonistes de l'habitat précaire, hier empreints de méfiance, d'allégeance, de peur, de pression menaçante semblent de moins en moins crispés. La pression a baissé ; la répression de l'illégalité, manifestée par l'impossibilité d'accéder aux services de base, cède la place à la négociation, au marchandage. La dénonciation de l'illégalité semble n'être que de pure forme, les situations étant légitimées.

Ces changements procèdent d'une nouvelle perception de l'habitat précaire. Celui-ci témoigne une réaction des masses d'exclus, aux évolutions économiques et politiques du pays d'une part, aux politiques d'aménagement urbain et de promotion foncière et immobilière induites, d'autre part. De même que ses premières localisations ont été déterminées par celles des activités économiques et administratives dans la ville, son développement ultérieur suit les lignes d'extension entérinées par les décideurs politiques. La réaction n'est pas péjorative, mais elle est plutôt dynamique. Elle se traduit par la récupération des objectifs ; elle est aussi une adaptation appropriée à toutes les formes de ségrégation, fonctionnelle et sociale de l'espace, engendrées par les choix urbanistiques et la rigueur des procédures qui les accompagnent.

Comment dissocier l'habitat précaire de Cocody, des fonctions résidentielle de luxe et universitaire que les urbanistes lui ont assignées dès le départ ? Ici la plupart des occupants de cet habitat travaillent dans les résidences qui autrement, perdraient leur image et leur vanité. L'habitat résidentiel, comme milieu

social et économique, ne se distingue pas des autres formes d'habitat, uniquement par son architecture et ses équipements, mais aussi par son aptitude à offrir des emplois domestiques rétribués. Les employés sont ici recrutés hors du cercle de parenté familiale, ce qui les différencie des aides familiaux, parents des membres du couple, personnels fréquemment utilisés dans les logements économiques et les cours (Le Pape Vidal, 1986). Même les autres catégories de travailleurs, artisans pour la plupart, exercent des activités essentiellement orientées vers les populations des quartiers résidentiels. La concentration des fleuristes, des vanniers et autres artisans ébénistes à Cocody, ainsi que dans les anciennes zones industrielles en mutation, vers la fonction résidentielle, en sont une preuve. **Il y a donc une logique spatiale de l'habitat précaire.** Cette logique spatiale, on la retrouve partout, aux alentours des zones industrielles ou dans le périmètre de certains équipements d'envergure, par exemple les gares routières. **Les terrains "vacants" purgés du droit coutumier** attirent des constructeurs, certains pour les besoins de logements, d'autres à la recherche de local commercial ou de production.

L'habitat s'adapte aux fonctions de ces nouveaux espaces, mais surtout au fait que le sol change de régime et de main, passant des détenteurs coutumiers à l'Etat. Il apparaît sur des terrains qui, destinés à la fonction résidentielle ou non, lui sont interdits par la réglementation.

Des propriétaires et des locataires installés parfois de longue date, sont rejoints par des amis et des parents, lesquels cherchent à lier à la sécurité de la proximité familiale, les avantages comparatifs réels supposés de ces aires. Il n'y a pas adaptation à une culture de pauvreté, ni accommodement à la pauvreté. Il s'amorce en effet une dynamique visant à se faire reconnaître, à s'imposer comme des acteurs, partenaires du jeu urbain.

Dans ses fondements, la logique n'est pas en contradiction avec celle de l'Etat. Celui-ci, dans son objectif de maîtriser les coûts de la croissance incontrôlée de la ville, fit de l'association du travail et de l'habitat l'un des moyens pour y parvenir.

En revanche les divergences deviennent perceptibles, dès lors qu'on aborde les processus et les procédures, ou qu'on analyse les termes de cet équilibre. Quels types de travail et de travailleurs sont-ils attendus sur les espaces affectés ? En 1972, les attributaires des premiers logements économiques de Yopougon ne pouvaient pas être des travailleurs de la zone industrielle du Banco, celle-ci n'étant devenue véritablement fonctionnelle qu'à la fin des années 1970. Aussi, ce sont des fonctionnaires, et des agents qualifiés du secteur privé travaillant hors du Plateau du Banco que l'on y rencontre principalement.

Si les "cours" drainent une majorité des salariés de l'industrie, c'est dans l'habitat non planifié, précaire ou dur, que beaucoup de travailleurs de la dernière zone industrielle d'Abidjan trouveront à se loger. Par ailleurs, l'artisanat qui offre plus de la moitié des emplois urbains, n'est jamais pris en compte dans l'affectation des terrains. De sorte que les activités de ce secteur s'installent n'importe où, au gré des opportunités de localisation. Ils sont ainsi le point de départ de certains quartiers, dans la logique de la mixité spatiale du travail et de l'habitat.

Ces solutions populaires pour rattraper les oublis volontaires de l'urbaniste et des autorités politiques et administratives modifient naturellement les termes des choix effectués par l'Etat. Un quartier sur une zone industrielle, des alignements de baraques aux abords des villas et des tours résidentielles, un quartier qui naît à l'initiative de ferrailleurs, dans le prolongement des gares routières, constituent autant de réponses mesurées, mais non spontanées, pour répondre aux besoins en services générés par les choix ségrégationnistes du pouvoir. L'habitat

précaire devient alors un lieu de tensions, de conflits permanents, et donc un lieu de marchandage.

Face à l'illégalité, au dénuement et aux pressions de toutes origines, les organisations associatives se sont généralisées pour se substituer aux individus et prendre en charge les intérêts collectifs. Force de contrôle social, de régulation des tensions et conflits, et de gestion des quartiers, elles sont apparues rapidement comme des forces de revendication, et surtout des forces d'interposition entre les intervenants extérieurs et les habitants. Elles peuvent être des alliés, mais aussi des adversaires en fonction de leurs intérêts. Le dynamisme et la faculté d'ouverture sur l'extérieur leur permet de négocier certains services, par exemple l'eau potable, des infirmeries, et même des écoles publiques, avec des groupes d'intérêts ciblés. Elles entraînent ainsi les pouvoirs publics à se "contredire".

Mais les pouvoirs publics acceptent de se contredire pour de multiples raisons. L'habitat précaire représente d'importants enjeux, politiques et économiques. En échange de la tolérance qu'il manifeste à leur égard, les couches pauvres assurent l'Etat de leur allégeance. Ce qui est politiquement et socialement rentable, comparé au prix à payer, pour tenter de gagner la sympathie des classes moyennes et aisées : "offre" de logements ou de terrains à bâtir.

L'habitat précaire, c'est aussi un marché de consommateurs. Il attire des locataires ; des artisans de plus en plus nombreux y affluent, qui proposent des produits de l'industrie moderne, laquelle ne s'embarrasse pas des considérations du juriste, mais privilégie plutôt ses intérêts commerciaux. Par les logements mis en location, le sol qui fait l'objet de transactions, l'habitat précaire représente un enjeu économique. Pour les municipalités en quête de ressources, ces quartiers représentent des gisements fiscaux : on y taxe les activités sur la seule base de leur existence, sans considération du statut juridique du terrain qui abrite commerces et ateliers. En fait

tout ce passe comme si dans la ville africaine la légalité est plurielle, et changeante selon les lieux, les moments, les rapports de force, et les intérêts en jeu.

L'idée d'intégrer les quartiers d'habitat précaire est liée à la prise de conscience des enjeux ainsi cristallisés. La novation réside moins dans les principes d'intervention édictés, aujourd'hui la régularisation foncière et la restructuration parfois des lotissements économiques, que dans les dispositions visant à rendre plus efficace leur réalisation.

Visant à normaliser et à intensifier l'intégration des pauvres dans le système de production globalisé, de commerce mondial et de consommation uniformisée, la régularisation foncière est associée à l'idée d'appropriation privative du facteur de production que constitue le sol. Quant à la restructuration elle met l'accent sur les équipements et les services de base, visant à améliorer le cadre de vie des intéressés, facilitant ainsi leur accès aux produits des échanges mondiaux.

Les enjeux économiques et politiques sont de taille. De sorte que la communauté internationale fait obligation aux pouvoirs publics d'institutionnaliser ces principes mais surtout de procéder à une large association d'autres acteurs, en dehors de la sphère étatique : ils ont des ambitions démocratiques ! Une autre de leurs caractéristiques consiste dans leur prétention à l'universalité, ainsi que la trop grande place de la Banque mondiale comme instigateur et contrôleur des processus de mise en oeuvre. Nouvel ordre économique mondial oblige !

De ce fait la régularisation et restructuration portent en elles-mêmes les éléments de résistance, qui handicapent, ici et là, leur mise en oeuvre.

Certes, des réalisations sont rendues possibles grâce à l'assistance techniques et financières dont elles permettent de disposer. Mais Parce qu'elles introduisent la notion de participation impliquant des responsabilités partagées, ces principes se heurtent à des résistances multiples, dont celles des Administrations centrales moins disposée à céder quelques parcelles de leurs prérogatives, surtout sous les régimes autocratiques.

Lorsque dans les années 1980 l'Etat ivoirien s'engage, c'est sans renoncer à sa logique d'exclusion ni à ses modes d'intervention antérieurs. Comme dans les années 1960 où, contredisant les experts, il limitait ses opérations de "*clarification foncières*", à l'habitat irrégulier en dur, pour écarter les pauvres et les étrangers du bénéfice de ses actions, la volonté d'exclusion de l'habitat précaire persiste de même que la tentation de centralisation.

Procédant de la logique libérale, et de la stratégie politique, l'exclusion, sous les modes d'intervention actuels, frappe l'écrasante majorité de ceux qui sont sensés participer à la mise en oeuvre des projets d'intégration et d'en bénéficier. D'abord la population concernée par ces interventions est la première exclue, que l'on s'achemine d'ailleurs vers une solution de "reconnaissance de l'acquis" ou vers sa négation. Elle ne participe pas aux décisions ; de plus on en a souvent qu'une connaissance limitée. Elle reste, dans ces projets, une abstraction, un "réservoir inerte de données socio-économique superficielles". Dans la course d'obstacles qui sépare l'idée d'un projet au début de sa réalisation, les investigations sur la population ont le même statut que celles qui concernent la nature des sols ou les contraintes de sites (Navez-Bouchanine, 1987). De sorte que les conditions de participation lui sont imposées et restent inaccessibles pour une majorité d'entre elle. Par exemple, alors que les bénéficiaires des opérations de standing disposent de plusieurs années pour constituer leur apport personnel, la puissance publique

n'accorde qu'un délai de 12 mois, aux économiquement faibles pour solder leur contribution au recouvrement des coûts. C'est le **capitalisme à deux vitesses**.

L'exclusion sanctionne diverses situations. Pour certains, le fait d'être économiquement faibles ; pour d'autres se greffe leurs nationalités étrangères ou leur statut de locataire, ou encore leur arrivée tardive dans les aires à aménager. Mais l'exclusion sanctionne pour tous ceux qui en sont victimes, leur incapacité à négocier.

S'agissant des Etrangers "gagne-petits", leur exclusion est manifestée surtout à l'occasion des opérations de relogement, l'administration faisant du foncier l'un des terrains de manifestation de son nationalisme. Lorsque certains étrangers accèdent à des parcelles de recasement, c'est à la médiation de réseaux de relations, tissés parfois au sein même de l'appareil politique et administrative de l'Etat, qu'ils le doivent. Mais parfois le modeste agent d'exécution qui tient les registres est aussi puissant, sinon plus, que son patron. Moyennant quelque somme d'argent, ils "*arrangent les situations*" et intègrent bien des exclus, contrevenant ainsi aux consignes de sa hiérarchie. L'on peut dès lors comprendre que l'Administration ou certains fonctionnaires soient des obstacles à toute idée d'intégration des quartiers d'habitat précaire dans la ville régulière, légale.

Les enjeux politiques, économiques de la régularisation ou de la restructuration se manifestent par les hésitations de l'Administration à renoncer à la gestion centralisée. La centralisation garantit une légitimité et des ressources que la délégation de maîtrise d'ouvrage ne permet pas dans toute sa plénitude. Les municipalités, qui sont exhortées à créer leurs ressources, sont confinées dans des rôles seconds, n'étant pas associées à la préparation des projets, à leur définition ainsi qu'à la recherche des moyens techniques et financiers de leur mise en oeuvre

En fait l'Etat tend à considérer les municipalités plus comme ses relais, des préfets ou sous-préfets bis à son service, que comme des acteurs de développement capable de définir leur propre projet d'aménagement et de les mettre en oeuvre.

Dénonçant le manque de concertation, elles réclament toutes plus de pouvoirs, plus de concertation, une cogestion. De sorte que face aux pratiques centralisatrices de l'Administration, ces municipalités, même celles qui n'ont aucune possibilité d'extension, ont tendance à se "démarquer" des projets assortis de déguerpissements et de transferts de population, au détriment de leur commune. Aussi, refusent-elles de se laisser enrôler comme des huissiers, des forces de coercition contre leurs électeurs. Elles prônent des solutions locales, qu'elles reconnaissent par ailleurs irréalisables. Cette radicalisation, apparente, est un moyen d'alerter les habitants ; elle annonce une volonté de négocier avec l'Administration les "royalties" des opérations de régularisation ou de restructuration qui sont programmées dans leurs communes.

Les institutions d'assistance financière, la Banque mondiale en particulier, doit néanmoins s'incliner parfois pour tenir compte des enjeux de pouvoirs. Si certains résultats sont obtenus, ils sont permis par la souplesse avec laquelle cet organisme et les experts qu'il télécommande abordent les choses sur le terrain. Mais en même temps cette attitude conduit parfois à des déviations quant aux objectifs, en terme de population cible à atteindre. Les démolitions intervenues à Abobo Avocatier, pour réaffecter les terrains ainsi libérés aux propriétaires expropriés dans le cadre des programmes du PDU 1, est une preuve flagrante. Les déguerpis d'Avocatier comptent parmi les propriétaires des baraque, dans l'habitat précaire.

Conscients des réticences ivoiriennes sur les modes de gestion de la restructuration, certains experts tentent de s'interposer entre populations et

Administration, pour une plus grande implication des seconds, au-delà de leur contribution au recouvrement des coûts. Leurs arguments reposent sur les difficultés économiques du pays, qui empêchent d'envisager d'autres solutions alternatives à la régularisation et à la restructuration comme mode d'intervention en faveur du logement des populations à faible revenu.

Ces opérations ne manqueront pas de raviver les tensions, qui apparaissent à ces occasions comme le révèlent de nombreuses expériences (Maroc, Brésil, Inde). Un certain nombre de précautions préalables paraissent nécessaires pour tenter de réduire les tensions, et limiter les sources de conflits préjudiciables au bon déroulement des opérations.

- a °) La notion d'acteurs et de bénéficiaires :

L'on parle d'acteurs et de bénéficiaires, mais ceux-ci ne sont jamais clairement présentés ; ce qui laisse place à toutes les interprétations, surtout dans le contexte des régimes autocratiques, où tout commence et finit par l'Etat. Aussi importe t-il de bien définir ce que l'on entend par les acteurs, d'une part, et les bénéficiaires, d'autre part. Ceci renvoie selon nous à la clarification préalable des objectifs visés et de l'échelle où l'on veut situer l'intervention. En effet l'intérêt général tel que l'entend l'Etat ne coïncide pas nécessairement au niveau du découpage administratif, à l'échelle où le situe les municipalités : agglomérations, régions pour le premier, communes ou quartiers pour les seconds. Les acteurs, ce ne sont pas seulement l'Etat représenté par ses Administrations, et les organismes sous tutelle, ce sont aussi les bailleurs de fonds extérieurs, les associations, et à l'échelle locale les municipalités, la population.

La population, d'après ce qui précède ou dans la littérature, se caractérise par une très grande hétérogénéité, qu'elle soit considérée dans ses rapports au foncier, au logement, à l'animation et au fonctionnement des espaces géographiques considérés. Par exemple les artisans et les commerçants qui, par leur présence dans les quartiers, assurent à ceux-ci un équilibre social et une cohérence spatiale, sans négliger les enjeux économiques qu'ils constituent. Or les expériences montrent que la population est réduite à la seule catégorie des propriétaires. Les locataires, les commerçants, les artisans sont généralement exclus. **Il règne un lobby propriétaire** que personne ne veut contrer. Et pourtant l'interpénétration des fonctions urbaines est une donnée majeure de la logique spatiale de l'habitat populaire, qu'il s'agisse du précaire ou non.

Trop souvent réduits aux propriétaires, les bénéficiaires des opérations de régularisation ou de restructuration sont aussi nombreux qu'il y a d'acteurs engagés. Avant les habitants, les collectivités publiques, Etat et municipalités, sont les premiers à tirer partie de telles interventions. Sur le plan financier ce sont les collectivités locales qui pourront établir de nouvelles bases de fiscalisation, profitant de l'amélioration des conditions d'exploitation des activités artisanales induites par les équipements installés. Il en est de même pour l'Etat qui entend appliquer la fiscalité foncière à ces quartiers et trouver là les moyens de renflouer ses caisses ? Les "royalties" politiques ne sont pas négligeables non plus, à condition que l'opération soit moins destructrice.

Dans cette catégorie, viennent les locataires, eux qui vivent dans cet habitat et attendent les équipements et les services de base nécessaires à l'amélioration de leurs conditions de vie. Les bénéficiaires ce sont aussi tous les artisans et les commerçants installés dans ces quartiers. Beaucoup souffrent du sous-équipement qui induit parfois des inconvénients pour la rentabilité des entreprises.

b°) de la notion de participation :

Dans le contexte actuel des pays en développement, on entend par participation des populations, la seule contribution financière des propriétaires au recouvrement des coûts. Sur le terrain on les maintient dans des rôles qui consistent pour l'essentiel à assurer un bon accueil des techniciens et autres intervenants à l'occasion des visites de chantier. Sur le contenu des opérations, la désignation des maîtres d'ouvrage, la sélection des entreprises, les solutions techniques, financières ou de procédures, c'est l'Etat qui tranche. Quand la population est associée, c'est pratiquement un "conseil" de propriétaires qui intervient, du fait des objectifs de légalisation. Mais son association se limite à la désignation des attributaires de lots, à la négociation des critères d'éligibilité.

Ces mises à l'écart, souvent volontaires de la part de l'Etat ou des agences désignées mais aussi du "lobby" des propriétaires, affectent toutes les autres catégories de population, ainsi que les collectivités locales. Elles expliquent toutes les formes de résistance passives ou actives qui entravent le démarrage des opérations si elles ne remettent pas en cause leur réalisation.

- c°) Réhabiliter les intenses locales et le tissu associatif

Si la dynamique de l'habitat précaire repose sur une pluralité d'acteurs, ses évolutions heureuses résultent de l'**ingéniosité sociale** de ces derniers. Une habileté à exploiter à leur profit le dispositif institutionnel, une sensibilité au jeu d'influence politique, une promptitude à la réaction ont permis à certains quartiers

d'accéder à la légitimité. Par leurs pratiques sociales, ces acteurs semblent dénier aux collectivités publiques le monopole des moyens pour sortir de l'irrégularité et du dénuement. Aussi convient-il de réhabiliter ces habitants, en les associant à la recherche des voies et moyens pour intégrer l'habitat.

Réhabiliter la population, c'est la connaître et la prendre en considération pour améliorer sa participation à des réalisations plus adaptées à ses conditions sociales, financières, qui sont très changeantes. On accordera ainsi une attention à l'histoire du quartier. Ce qui a pu se passer auparavant, dans des domaines aussi divers que l'histoire foncière ou celles des réalisations sociales sont d'un intérêt certain dans les projets d'intégration. En effet cette histoire renferme un vécu, individuel ou collectif des habitants, et détermine les attitudes vis-à-vis d'interventions et d'actions qui, se trament bien loin au-dessus de leurs têtes.

L'histoire au présent se construit avec les municipalités, parfois avec des associations issues des organismes sociaux. Mais à la différence de certains pays, le tissu associatif local est à construire. Quant aux institutions décentralisées elles n'ont que des compétences et des pouvoirs limités, ce qui contraste avec la représentation qu'en a la population. Si la municipalité de Rio de Janeiro peut initier des opérations de régularisation et de réhabilitation, aucune municipalité dans les dix communes d'Abidjan ne peut entreprendre une expérience similaire. Ici, elle n'a aucune prise sur le sol qui reste sous le contrôle de l'Etat. Il est le seul compétent pour attribuer par la régularisation ou non, quelques parcelles sur son domaine.

Les municipalités dans ces conditions ne peuvent que se contenter de négocier au coup par coup, selon l'urgence et les enjeux, l'installation de tels ou tels services ; le tout se déroulant au mépris des règles techniques et des procédures. De cette manière on institutionnalise le provisoire, on crée une sorte de

droit parallèle, intermédiaire basé sur l'urgence et les enjeux.

Dans la définition des projets comme dans leur mise en oeuvre, l'Etat doit privilégier la négociation, le compromis, rechercher le consensus, plutôt que l'exclusion et la confrontation. L'habitat précaire, dans ces domaines où les organisations internes font preuve d'habileté tactique, est un laboratoire. Ces voies ne briseront pas toutes les poches de résistance. Mais une ouverture réelle et plus large, devrait permettre la prise en compte des logiques des acteurs sociaux, et les modes d'expression spatiale adoptés, comme le cas des artisans. C'est sans doute pour cela que la régularisation, dans son principe en respectant les équilibres existants présente des avantages pour les bénéficiaires par rapports au déguerpissement recasement.

Mais la régularisation ainsi que la restructuration, ne peuvent être instituées comme des politiques de l'habitat, en raison des logiques d'exclusion qui les caractérisent. Dans la mesure où elle ne vise qu'une seule catégorie de population, les propriétaires, la régularisation est une solution lourde de conséquences, surtout lorsque la légalisation de l'occupation entraîne la réalisation simultanée des programmes d'équipements. Les problèmes de relogement réapparaissent, plus ou moins aigus et difficiles à résoudre selon l'ampleur de l'opération. Aussi la régularisation et la restructuration ne peuvent qu'être des composantes des politiques de logement. Dans le cas contraire, c'est l'accentuation des formes d'exclusion ; des phénomènes qui apparaissent à l'occasion des procédures de relogement, et alimentent les pratiques de détournements et de corruption.

En effet les mesures de relogement reproduisent généralement les systèmes de parcelles assainies, et les critères d'éligibilité, qui se basent généralement sur les statuts antérieurs, accordent toujours la préséance aux

propriétaires. Or cette formule est économiquement désavantageuse, car elle implique des disponibilités foncières, et pose des problèmes de préfinancement, qui ne sont résolus que par un appel à l'aide international. Mais en même temps la régularisation par délocalisation est inévitable, en raison des inconvénients que présentent certains sites occupés.

Les alternatives aux projets conventionnels de régularisation sont à l'ordre du jour. De nombreuses pistes sont lancées aujourd'hui, notamment dans les milieux de l'expertise. Dans le domaine du foncier, la viabilité des projets de relogement en périphérie, sur des parcelles de recasement inspirée du système des parcelles, suscite des question. Les opérations de remembrement foncier, reviennent en pointillé dans les réflexions ; leurs avantages en terme d'économie sur les coûts, notamment pour les collectivités publiques restent à l'échelle du questionnement. Sans être considérées comme de véritables alternatives, des formules nouvelles privilégiant la sécurité de l'occupation, par rapport à celle systématisant la légalisation individuelle de l'occupation, constituent une des pistes ouvertes. Au plan des conditions de la mise en oeuvre, ce sont les structures de coordination d'une part, les procédures d'adoption des solutions techniques, financières qui concentrent l'attention.

Alors que la plupart des acteurs institutionnels en sont au stade de la réflexion prospective, certains en sont dans une phase d'expérimentation, comme la municipalité de Sao Paulo, au Brésil. Dans le cadre de son plan directeur, la ville de Sao paulo expérimente cette solution. Des Zones Spéciales d'Intérêt Social, érigées sur des terrains de statut public ou privé, favelas ou terrains vagues, sont réservés aux favelados, aux habitants des "cortiços" et des lotissements irréguliers. Le premier type de zone concerne les terrains publics ou privés occupés par des favelas, où les pouvoirs publics ont intérêt à faire de la régularisation foncière et d'urbaniser. Les favelas pourront obtenir la concession d'un droit d'usage de la terre. Celles qui se

localisent sur des terrains privés devront disposer d'une assistance juridique pour obtenir une "*sucapion*" urbaine. L'initiative privée est associée aux efforts pour intégrer les pauvres, grâce à des dispositions urbanistiques spécifiques, et des avantages fiscaux. Ainsi, les promoteurs immobiliers bénéficient de la gratuité du droit de construire, du dépassement du coefficient d'utilisation du sol (le COS français), unique, dès lors qu'ils s'engagent à construire des ensembles d'habitation d'intérêt social, destinés à la population qui vit dans des conditions précaires ou aux familles à faibles revenus.

Le remembrement foncier est également interdit dans ces zones, afin d'y éviter le délogement des populations à faibles revenus, sauf pour l'implantation d'équipements communautaires.

Dans les lotissements irréguliers, une telle solution est difficilement envisageable, car la notion de propriété individuelle, de droit est "digérée" comme un élément de la culture urbaine. Dans tous les cas, selon une première approximation, ce remembrement implique la purge des droits antérieurs. Ces terrains pour être mis à la disposition des populations à faibles revenus doivent être contrôlé par la collectivité publique ou des organisations du corps associatif (ONG), assisté par ces collectivités.

La mise en oeuvre de ces solutions ne nécessite pas forcément la création de structures nouvelles, "spécialisées". Un collectif de gestion comprenant les organisations communautaires de base, des structures du tissu associatif professionnel (dans des spécialités techniques diverses), avec compétences délibératives peut assurer la coordination d'acteurs intervenant à des niveaux différents (juridique, urbanistique, fiscal, financier, etc).

Dans ce cadre, la participation de la population gagnerait à être améliorée et encadrée. A ce niveau, l'effort devrait tendre à élargir l'association aux autres composantes de la population, groupement de locataires, de commerçants et d'artisans. Ceux-ci, en tant que groupes d'intérêts participent non seulement à l'animation de la vie des ensembles considérés, mais ils jouent un rôle important dans l'organisation et la structuration de l'espace. Leur association permettrait d'intégrer leurs préoccupations spécifiques, en terme de besoin en terrains, par exemple.

Les actions complémentaires devraient porter sur la révision de certains dispositifs, notamment assouplir la réglementation, laisser jouer la flexibilité. En raison des enjeux économiques importants, de nouvelles techniques et procédures de financement adaptées aux conditions économiques des populations, que visent les interventions dans les quartiers d'habitat précaire, s'imposent. Les conditions de financement actuelles, basées sur les revenus des "bénéficiaires", dans des villes où les revenus sont précaires, irréguliers pour une majorité de la population, indépendamment des effets amplificateurs de la crise actuelle, nous semble cultiver l'exclusion plutôt que l'intégration. Les modalités de recouvrement des coûts adoptés dans les opérations, laissent douter des objectifs d'intégration que l'on prête abusivement aux promoteurs des opérations de régularisation ou de restructuration.

Faire travailler ensemble ces acteurs pose une série de préalables, le problème de la définition de la nature de la ville, les statuts des intervenants etc. Ceci conduit à poser le problème des enjeux de la décentralisation. Les réflexions sur les actions menées en faveur de l'intégration des pauvres font état de résistances multiples, qui sont le fait d'une pluralité d'acteurs dont les collectivités publiques, Etat et Municipalités le plus souvent. Or ces phénomènes semblent mal connus, du moins leur ampleur réelle, et leur motivation. Beaucoup, partant de ces

réflexions et des lourdeurs inhérentes à la centralisation, voient dans la décentralisation, un moyen pour aborder la maîtrise de l'urbanisation et des problèmes sociaux qu'elle engendre. Les partisans de cette idée, principalement les bailleurs de fonds, fondent leur argumentation sur le fait que les pouvoirs décentralisés peuvent être contrôlés, grâce au verdict des urnes. Ce qui est difficile à réaliser, lorsque la gestion incombe à l'Etat tout seul. En dépit des réserves opposables à une telle argumentation, prenons acte du fait que le processus de décentralisation est engagé, partout dans le tiers monde, et particulièrement en Afrique subsaharienne. Aussi dans la perspective d'une meilleure appréciation de ce concept, en vue d'une utilisation efficiente de la réalité qu'il traduit, il nous paraît important de centrer l'attention au plan de la recherche sur les enjeux de la décentralisation. Dans ce cadre il conviendrait donc d'identifier les acteurs du jeu local, de connaître leurs champs d'intervention privilégiés, leurs stratégies d'actions, leurs réseaux relationnels, leurs rapports à l'Etat. Cette perspective suggère le renforcement des études pluridisciplinaires sur la problématique de l'habitat urbain, mais surtout l'ouverture des économistes à ce thème.

REFERENCES ET SELECTION BIBLIOGRAPHIQUES

Les références ci-après correspondent aux documents publiés ou non, qui ont été consultés en vue de la rédaction de la présente étude. Toutes ne sont pas appelées dans le texte, mais toutes celles qui y sont mentionnées figurent dans la bibliographie à l'exception des travaux sans rapport avec le sujet, mais auxquels nous n'avons emprunté qu'une citation ou un détail, à l'exception aussi des articles de presse. Elles sont réparties en sections thématiques dont les trois premières concernent les ouvrages, articles et rapports d'intérêts bibliographique, méthodologique, théorique ou comparatif. Les quatrième et cinquième sections sont consacrées à la Côte d'Ivoire et à l'agglomération d'Abidjan. Une sixième section rassemble les principaux textes de lois, décrets et arrêtés relatifs au foncier et à l'habitat.

I - OUVRAGES ET ETUDES BIBLIOGRAPHIQUES

1°) Bibliographie générale

HAERINGER P., 1983 - *La recherche urbaine à l'ORSTOM* Bibliographie analytique. 1950-1980. Initiation, Documentation technique, Paris, ORSTOM n° 55, 326 p.

HAUMONT N., MARIE A.(eds), 1987 - *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement* ; 2 vol, Paris, l'Harmattan, coll. villes et entreprises, 669 p.

CRDI, 1983 - *Projets de logement urbain pour les ménages à faible revenu*, bibliographie commentée des recherches subventionnées par le CRDI et la BIRD, Ottawa 64 p.

IEDES, 1988 - Le logement des pauvres dans les grandes villes du tiers-monde ; *Revue tiers-monde* tome XXIX n° 116, octobre-décembre.

SACHS C., 1990 - *Sao Paulo, Politiques publiques et habitat populaire*, Editions de la maison des sciences de l'homme Paris, 267 p.

Sur l'habitat et les filières de production foncière et immobilière dans les villes des PVD, in A. DURAND LASSERVE, *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*, Paris, l'Harmattan coll. Villes et entreprises, 1986, pp. 171-195. (362 références).

Sur la croissance urbaine en Afrique Noire et Madagascar CEGET-CNRS 1972, Bordeaux, CEGET-CNRS 2 Vol. 390 p.

Sur le secteur informel et les petites activités urbaines in I. DEBLE, P. HUGON, *Vivre et survivre dans les villes africaines*, Paris IEDES, PUF, 1982 pp. 297-310 (290 références).

2°) Bibliographie sur la Côte-d'Ivoire.

DUBRESSON A., 1988 - *Industrialisation et urbanisation en Côte d'Ivoire. Contribution géographique à l'étude de l'accumulation urbaine*. Thèse de Doctorat d'Etat, Université de Paris-Nanterre, p. 1209.

DUREAU F., 1987 - *Migration et urbanisation, le cas de la Côte d'Ivoire* ; thèse de doctorat de 3e cycle de démographie, Université de Paris I, 654 p.

FAURE Y.A., 1988 - *Le monde des entreprises en Côte d'Ivoire, sources statistiques et données de structures*, ORSTOM, Centre de Petit Bassam, 129 p. multigr.

MANOU - SAVINA A., 1985 - *Politiques et Pratiques Urbaines à Abidjan*, thèse de 3^{ème} cycle, Université Paris I, Tomes 1 et 2 , 445 p.

II - OUVRAGES ET PUBLICATIONS D'INTERET METHODOLOGIQUE, THEORIQUE OU STATISTIQUE

1°) Généralités

- ABRAMS C., 1964 - *Man's struggle for shelter in an urbanizing world*, Cambridge, The MIT Press, Massachusetts, 307 p.
- ALVARADO L., 1989 - Lutte pour la terre urbaine et survie des pauvres dans les villes latino-américaines, In *changement social et mutations urbaines en Amérique Latine*, pp. 49-63
- AMIN S. (eds), 1993 - *Mondialisation et accumulation*, Paris, l'Harmattan, coll. Forum du Tiers Monde, 370 p.
- ASSOCIATION MONDIALE DE PROSPECTIVE SOCIALE, 1985 - *L'explosion urbaine : chaos ou maîtrise*. BERGER-LEVRAULT, 241 p.
- AYRES R. L., 1984 - *Banking on the poor : the world Bank and world poverty*, The MIT press London, 281 p.
- BAILLY A. S. et al, 1984 - *Les concepts de la géographie humaine*. Paris, Masson, 204 p.
- BAIROCH P., 1985 - *De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*. Paris, Gallimard coll. Arcades ; 708 p.
- BANQUE MONDIALE, 1991 - *Politique urbaine et développement économique : un ordre du jour pour les Années 90*, Washington, 102 p.
- BOUDEVILLE J. R., 1972 - *Aménagement du territoire et polarisation*. Paris, Genin, LITEC, p. 279.
- BRETAUDEAU H., 1986 - *La Banque mondiale*. Que sais-je n° 2330, Paris, PUF, 126 p.
- BURGUES R., 1978 - Self help advocacy : a curious form of radicalism. A critique of the Work of J. Turner in *Ward P. et al* (eds).
- CADILLON M. et al., 1986 - *Que faire des villes sans égouts*, Paris SEDES, 199 p.
- CASTELLS M., 1972 - *La question urbaine*. Paris, Maspéro, 529 p.
- CLAVAL P., 1978 - *Espace et Pouvoir*, PUF, Paris, 257 p.
- CLAVAL P., 1981 - *La logique des villes, essai d'urbanologie*. Paris LITEC ; p. 633.

- CNRS , 1972 - *L'analyse interdisciplinaire de la croissance urbaine*. Acte du colloque du CNRS, Toulouse Juin 1971. Paris ; p. 388.
- COULON A., 1992 - *L'Ecole de Chicago*, Que sais-je, Paris, PUF, 127 p.
- FISSETTE J., 1987 - Des théories aux stratégies de lutte contre la pauvreté dans le tiers monde : l'exemple de la Banque mondiale, *la Revue internationale d'action communautaire*, n 15-57 pp. 117-124.
- FISSETTE J., MUSTAPHA S., 1991 - Le désengagement de l'Etat en Afrique et les initiatives locales : la naissance de nouvelles formes de partenariat, *Cahiers de géographie du Québec* Vol. 35, n 95, septembre 1991, pp. 349-368.
- GAGNON C., KLEIN J.L., 1991 - Le partenariat dans le développement local : tendances actuelles et perspectives de changement social, *Cahiers de géographie du Québec*, Vol. 35 n° 349-368, pp. 239-255.
- GALBRAITH K.J., 1980 - *Théorie de la pauvreté de masse*, Paris Gallimard, 164 p.
- GALBRAITH K.J., 1985 - *Anatomie du Pouvoir*, Paris Seuil coll. L'histoire immédiate 187 p.
- GILBERT A., GUGLER J., 1992 - *Cities, poverty and development : Urbanization in the third world*, Oxford, University Press
- GRANOTIER B., 1980 - *La planète des bidonvilles*. Perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers- monde, Paris, seuil de l'histoire immédiate, 381 p.
- GUERRAND R. H., 1966 - *Les origines du logement social en France*, Editions Ouvrières, p. 359.
- JALEE P., 1973 - *Le pillage du tiers-monde*, Coll. Maspéro 173 p.
- KATAN R., 1979 - *De quoi se mêlent les urbanistes ?* Ed Actes/Sud 116 p.
- LAQUAIRE-APPRODICIO A., 1984 - *le logement élémentaire, viabilisation et habitat dans les pays en développement*, OTTAWA, CRDI, 176 p.
- LEWIS O., 1969 - *La Vida, Une famille porto-ricaine dans une culture de pauvreté : San Juan et New York*, Paris Gallimard Coll. Témoins, 813 p.
- MASSIAH G., TRIBILLON J.P., 1988 - *Villes en développement*, Ed. la découverte, coll. Cahiers Libres, 320 p.

- McKEE David L., 1982 - Main-d'oeuvre excédentaire et bidonvilles autour des métropoles du Tiers-Monde. *Revue Tiers-Monde* pp 499-506.
- NATION UNIES, 1972 - *Amélioration des taudis et des zones de peuplement non réglementé*, Rapport du cycle d'études interrégional ; New York, 223 p.
- PROVISOR H., 1982 - Stratégie pour l'habitat des pauvres ; In *Projet* n° 162, pp. 210-218.
- RENAUD B., 1982 - La politique de la Banque mondiale, In *Projet* n° 162, 1982, pp. 201-209.
- RENAUD B., La politique de la Banque mondiale vis-à-vis de l'aménagement urbain, In *Economie et Humanisme*, n° 260, pp.80-83.
- SANTOS M., 1971 - *Les villes du Tiers-Monde* Paris, GENIN, 428 p.
- SANTOS M., 1975 - *L'espace partagé, les deux circuits de l'économie urbaine dans les pays en voie de développement*, Paris, GENIN, 405 p.
- STREN R., 1992 - *Une problématique urbaine : le défi de l'urbanisation pour l'aide au développement* ; Centre for Urban and Community Studies, Université de Toronto, 251 p.
- TELLIER L. N., 1985 - *Economie spatiale, Rationalité économique de l'espace habité*, Chicoutimi Gaëtan Morin, 277 p.

III - ECONOMIE, SOCIETES, URBANISATION DANS LE TIERS MONDE

1°) Tiers monde (sans l'Afrique sud saharienne)

- AUBERTIN C., PINTON F., 1988 - Itinéraires urbains autour de Brasilia : entre le locatif et l'invasion, *Cahiers des Amériques Latines* n° 8, pp.91-112
- BAHI H. et al., 1986 - *Habitat clandestin au Maroc*, Groupe ASU 130 p.
- BATAILLON C., 1964 - Mexico capitale métis : in *Caravelle*, Cahiers du Monde Hispanique et Luso-Brésilien N° 3 pp. 159-191.
- BONNEFOY A., 1989 - Droit, propriété foncière et quartiers populaires : Caracas *Cahiers des Amériques Latines* n° 8, pp. 73-92.
- CAMPANARIO M., KOWARICK L., 1989 - Sao Paulo, métropole du sous-développement industrialisé : conséquences sociales de la croissance et de la crise économique, In *changement social et mutations urbaines en Amérique Latine*, pp. 99-113
- CEGET, 1980 - La croissance périphérique des villes du Tiers-Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière, In *Travaux et documents de géographie tropicale* n° 40.
- DINIZ E., VALLADARES L., 1987 - Nouvelles formes d'intervention dans les favelas, le cas de Rio de Janeiro, in *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, pp.282-295.
- DURAND-LASSERVE A., 1982 - L'adaptation des agents de la production du sol et du logement urbain à la situation de crise in *Bull. de la société languedocienne de géographie*, tome 16, fasc. 1-2 ; pp. 145-159.
- DURAND-LASSERVE A., 1992 - Les politiques de régularisation des établissements irréguliers dans les villes des pays du Tiers monde : objectifs, enjeux et limites, in *Etat et société dans le tiers monde, publication de la Sorbonne* pp.82-97.
- DURAND-LASSERVE A., PAJONI R., 1992 - *La régularisation des établissements irréguliers dans les villes des pays en développement, note de synthèse*, 33p.
- GALILA EL KADI, 1987 - *L'urbanisation spontanée au Caire*. ORSTOM-URBAMA, Fasc. n° 18, p. 278.

- HENNION M., 1989 - *L'impact des structures locales de pouvoir sur la mobilité induite par la restructuration des bidonvilles en Inde : les cas de Kanpur et d'Hyderabad*, Thèse de doctorat, Université de Paris I, 344 P.
- HENRY E. 1989 Les mouvements urbains des sociétés dépendantes, application à l'Amérique Latine In *changement social et mutations urbaines en Amérique Latine*, pp. 65-95
- HEUZE C., 1986 - Emergence d'une capitale, Brasilia. *Cahiers ORSTOM, sér. Sces Hum.* vol. 22, n° 3-4 pp. 429-442
- JALABERT G., 1986 - Les branches d'activités du textile production et commercialisation ; In *Atlas de la Médina de Fès*, Cieu Toulouse - Faculté des lettres de Fès, 53 p.
- KERKENIS, 1980 - *La production du logement à Tunis*, thèse de doctorat de 3e cycle. Université de Toulouse Le Mirail.
- LIAUZU et al, 1985 - *Enjeux urbains au MAGHREB : crises pouvoirs et mouvements sociaux*, Paris, l'Harmattan cahier d'étude du groupe de recherche sur le Maghreb et le monde musulman, 218 p.
- MAIRIE de Sao Paulo, 1991 - Plan Directeur de la ville de Sao Paulo, note de présentation, 53 p.
- MILBERT I., 1986 - *L'urbanisme et l'habitat en Inde*, Thèse de doctorat d'Etat, Université de Paris II, 3 tomes, 760 P.
- MILBERT I., 1990 - Dynamique urbaine et politiques foncières, In *Etudes foncières* n° 47, pp. 47-54.
- MIOSSEC J.M., 1985 - *Recherche urbaine et politique urbaine en Tunisie*. Coll. URBAMA, Université de TOURS, pp. 61-86.
- MUTIN G., 1985 - Industrialisation et urbanisation en Algérie In *Citadin*, coll. URBAMA, Université de Tours, pp. 87-114.
- NACIRI M., 1985 - *Regard sur l'évolution de la citoyenneté au Maroc*, coll. URBAMA. Université de Tours ; pp. 37-60.
- NAVEZ BOUCHANINE F., 1987 - Place des populations dans les interventions de restructuration et de réhabilitation des quartiers spontanés au maroc, in *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, T.1, pp. 308-322
- PANJAWANI N., 1985 - Citizen organisations and urban alternatives in indian cities ; In *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, pp. 129-146
- SACHS C., 1981 - Croissance urbaine et favelisation des métropoles, In *Economie et Humanisme*, n° 260, pp 13-25.

- TURNER J.F., 1967 - Barriers and channels for housing development in modernizing countries, *journal of the american institute of planners*, mai 1976, pp. 167-181.
- TURNER J.F., 1968 - Housing priorities, settlement patterns, and urban development in modernizing countries, *journal of the american institute of planners*, novembre 1968, pp. 354-363.
- TURNER J.F., 1976 - *Housing by people*, London, Marion Boyars.

2°) Afrique au sud du Sahara

- AGIER M., 1983 - *Commerce et sociabilité ; les négociants soudanais du quartier Zongo de Lomé*, Ed. ORSTOM, Paris coll. Mémoire n° 99, 312 p.
- AGIER M., LULLE T., 1987 - Les entreprises et la question du logement, le cas d'Alucam au Cameroun, et de la Brasserie du Bénin au Togo in *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement.*, pp. 205-227.
- ANTOINE P., COULIBALY S. (eds) - *L'insertion urbaine des migrants en Afrique*, CRDI-ORSTOM-URD, Paris ed. ORSTOM, colloques et Séminaires, 242 p.
- AUGER A., VENNETIER P., 1976 - La croissance périphérique des villes : naissance et développement d'une banlieue brazzavilloise. In *travaux et documents de géographie tropicale* n° 26 ; pp. 225-282.
- AYASSOU V., 1978 - La population active dans les enquêtes africaines, *Statéco* n° 17 ; pp. 53-90.
- BALANDIER G., 1983 - *Afrique ambiguë* ; collection Terre Humaine ; 379 p.
- BANQUE MONDIALE, 1989 - *L'Afrique Subsaharienne, de la crise à une croissance durable, étude de prospective à long terme*, Washington, 346 p.
- BARBIER J.C., 1987 - Les lotissements et leur destin, l'exemple de Sokodé, In *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement* l'Harmattan pp. 20-43.
- BAYART J. F., 1990 - *L'Etat en Afrique, la politique du ventre*, Paris, Fayard, 439 p.
- BERTRAND M. , 1990 - Compromis locaux et concurrences foncières dans deux villes maliennes, In *Politique Africaine*, n° 40 pp 21-30.

- CAMACHO M., 1986 - *Les poubelles de la survie, la décharge municipale de Tananarive* ; Paris, L'harmattan collection ville et entreprise, 207 p.
- CANEL P., DELIS Ph., GIRAD Ch., 1984 - *Construire la ville africaine. Histoires comparées de chantiers d'habitation auto-produits à Douala et à Kinshasa*, Paris, Plan Construction et Habitat, 308 p.
- CANEL P. , GIRARD C., 1988 - Un paradigme à l'épreuve des faits : l'autoconstruction en ville Africaine. In *Revue Tiers-Monde* tome XXIX, n° 116, 1121-1133.
- CHARMES J., 1985 - Jeunesse et secteur non structuré In *Cahiers ORSTOM, série Sces Hum.*, vol XXI n° 2-3.
- COQUERY M., 1982 - La notion de "mode de composition urbaine": un outil opératoire en urbanisme le cas de l'Afrique noire. In *Bull. de la Société Languedocienne de géographie*. Tome 16, fasc. 1-2 ; pp. 123-143.
- COQUERY M., 1985 - La coopération française face aux problèmes posés par l'urbanisation des pays du tiers-monde. In *Politique africaine* n° 17, Paris, Karthala, pp. 135-142.
- DUPONT V., 1986 - *Dynamique des villes secondaires et processus migratoire en Afrique de l'Ouest. Le cas de trois centres urbains en région de plantation au Togo : Atakpamé, Kpalimé, Badou*, Paris ORSTOM, Etudes et thèses, 437 p.
- DURUFLE G., 1990 - *L'ajustement structurel en Afrique* Paris KARTHALA, 205 p.
- FOUNOU-TCHNIGOUA B., 1992 - Afrique Subsaharienne, la quart-mondialisation en crise, in *Mondialisation et accumulation*, Paris, L'Harmattan, pp. 129-190.
- FRANQUEVILLE A., 1984 - *Yaoundé, construire une capitale*, Editions de l'ORSTOM, Coll. Mémoires n° 104, 191 p.
- GOEREG O., 1985 - Conakry, un modèle de ville coloniale française ? Règlements fonciers et urbanisme de 1985 aux années 1920 In *Cahiers d'Etudes Africaines*, 99 XXV-3; pp. 309-335.
- GOMBI A., 1988 - Le phénomène d'urbanisation de Bangui. Un exemple d'explosion urbaine dans le Tiers-Monde, In *Enfants et femmes d'Afrique Occidentale et Centrale*. UNICEF, Abidjan, pp. 23-25.
- HUGON P., 1988 - L'industrie agro-alimentaire analyse en termes de filières, In *Revue Tiers-Monde* Tome XXIX - N° 115, pp. 665-693.

- KIBTONRE G., 1977 - *Recherche sur l'urbanisation et sur la restructuration de l'habitat spontané à Ouagadougou (Haute-Volta)*. Mémoire de maîtrise, CIEU Toulouse.
- KIBTONRE G., 1978 - *Approche d'un processus d'encadrement des populations à faibles revenus pour une participation populaire à l'aménagement urbain*. Mémoire de DEA, CIEU Toulouse
- KOBO P.C., 1989 - *Spécificité des régimes fonciers africains*. Faculté de Droit, Abidjan.
- LACOMBE B., 1975 - La durée de la présence comme critère de distinction entre résidents et migrants. Communication au 4ème colloque de démographie africaine. Ouagadougou, 20-25 janvier 1975.
- LAURENT O., 1970 - Une banlieue ouvrière à l'agglomération sub-urbaine de Grand Yoff, In *Bull. IFAN* n° 2.
- LE BRIS E., 1982 - Contenu géographique et contenu social de la notion de résidence. Quelques réflexions à partir des résultats d'enquêtes bibliographiques effectuées à Lomé (Togo) et Accra (Ghana) In *Cahiers d'Etudes Africaines*, vol. XXI n° 81-83, pp. 130-174.
- LE BRIS E., LE ROY E., LEIMDORFER F., 1983 - *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, ORSTOM-KARTHALA, p. 425.
- LE BRIS E., LE ROY E., MATHIEU P., 1991 - *L'Appropriation de la terre en Afrique noire*, Paris Karthala, 359 p.
- LE BRIS et al., 1991 - *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest* (Abidjan, Banfora, Dakar et Ouagadougou), 222 p.
- LOMBARD J., 1967 - Autorités traditionnelles et pouvoirs européens en Afrique Noire. *Cahiers de la Fondation des sciences politiques*, Paris, Armand Colin, 292 p.
- MAINET G., 1975 - *Stratégie pour un logement. Etude géographique des quartiers centraux "alloènes" de l'agglomération de Douala*. Université de Yaoundé ; 41 p.
- MAINET G., 1977 - *Les gens d'akwa ; étude d'écologie urbaine d'un quartier traditionnel de Douala*, Université de Yaoundé, 53 p.
- MAINET G., 1979 - *New-Bell, population, emploi et moyens d'existence*. Université de Yaoundé, 47 p.
- MAINET G., 1979 - *New-Bell, prototype des "quartiers des étrangers" à Douala*, Université de Yaoundé, 31 p.

- MARGUERAT Y., 1981 - *La population des villes du Togo selon le recensement 1970*. Centre ORSTOM de Lomé.
- MARGUERAT Y., 1985 - *Le capitalisme perversi ou cent ans de production de l'espace urbain à Lomé*. ORSTOM, Centre de Lomé, 20 p.
- MARGUERAT Y., 1987 - Logiques et pratiques des acteurs fonciers à Lomé, In *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Paris, l'Harmattan, pp 78-100.
- MARIE A., 1982 - Marginalité et conditions sociales du prolétariat urbain en Afrique. Les approches du concept de marginalité et son évolution critique ; in *Cahier d'Etudes Africaines*, XXI, 81-83, pp. 347-374.
- MARIE A., 1992 - Politiques urbaines et violence d'Etat, in *Etat et société dans le tiers monde*, publication de la Sorbonne, pp. 99-111.
- MISKE-TALBOT A., 1988 - Un regard sur la situation de bidonvilles de Nouackchott. In *Enfants et femmes d'Afrique occidentale et centrale*, UNICEF Abidjan pp. 35-40.
- NAVARRO R., 1988 - Irrégularité urbaine et invention de la ville Africaine au cap-vert (Sénégal). In *Revue Tiers-Monde*, tome XXIX, n° 116, pp.1101-1119.
- NERFIN M., 1965 - Pour une politique de l'habitat en Afrique. In *Revue Tiers-Monde*, tome VI, n° 24 ; pp. 959-988.
- NDONG MBENG H.F., 1992 - *Les Matitis*, Ed Sepia, St Maur, 128 p.
- OSMONT A., 1976 - *Une communauté en ville africaine, les castors de Dakar*. PUG, 193 p.
- OSMONT A., 1985 - La Banque Mondiale et les politiques urbaines nationales In *Politiques Africaines* n° 17, Paris, Karthala, pp. 58-73.
- PAIN M., 1984 - *Kinshasa, la ville et la cité*. Editions de l'ORSTOM, coll. Mémoires n° 105-267 p.
- PAMBOU TCHIVOUNDA G., 1982 - *Essai sur l'Etat africain post-colonial*, Paris, LGDP, 165 P.
- PIERMAY J.L., 1993 - *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique Centrale*, Paris, l'Harmattan, Coll. Villes et entreprises 579 p.
- POATY J.M., 1988 - De la survie en milieu urbain, In *Politique Africaine* n° 31 201-202 pp.30-38.

- POITOU D., 1987 - Un exemple d'urbanisation sauvage : le cas de Niamey, in *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Paris, l'Harmattan, pp. 147-165.
- PROUZET M., 1982 - Participation populaire et aménagement urbain dans le contexte africain : esquisse d'une problématique In *Le mois en Afrique* pp. 58-75.
- SMUH, 1972 - *Eléments de droit foncier urbain africain*, manuel pédagogique, n° 10, Paris 116 p.
- STREN R., 1985 - L'Etat au risque de la ville. In *Politique Africaine* n° 17. Paris Karthala, pp. 74-87.
- STREN R. et al, 1993 - *Villes Africaines en crise, Gérer la croissance urbaine au sud du Sahara*, Paris l'Harmattan Coll. Villes et entreprises, 288 p.
- TRIBILLON J.F., 1988 - Le logement du peuple par le peuple : le locatif populaire en Afrique et dans le tiers Monde, faits et politiques. In *Revue Tiers-Monde*, tome XXIX - n° 116, pp. 1135- 1146.
- TRIBILLON J.F., 1982 - La clientèle foncière de l'Etat en Afrique, In *le Mois en Afrique*, n° 201-202, pp. 76-80
- US-AID / RHUDO, 1989 - *Conférence de l'Afrique Sub-Saharienne sur les villes-marchés et le développement rural : relations économiques et sociales*. Abidjan, 243 p.
- VENARD J.L., 1986 - *25 ans d'intervention française dans le secteur urbain en Afrique Noire francophone*. Paris, Economica, 185 p.
- VERNIERE M., 1973 - A propos de la marginalité réflexions illustrées par quelques enquêtes en milieu urbain et suburbain africain. In *Cahiers d'Etudes Africaines*, vol. XIII, n° 51, pp. 587-605.
- VERNIERE M., 1973 - *Volontarisme d'Etat et spontanéisme populaire dans l'urbanisation du tiers-Monde*. Thèse de doctorat de 3e cycle, Paris.
- ZIAVOULA R.E., 1988 - La course à l'espace urbain : les conflits fonciers à Brazzaville In *Politique Africaine* N° 31 pp. 22-29.
- ZIAVOULA R. E., 1991 - Fondement culturel de la propriété foncière urbaine en Afrique. Le cas du Congo. In Actes du Colloque CNRS-CNRST-ORSTOM. "Maîtriser le développement urbain en Afrique Sub-Saharienne", pp. 717-738.

IV - COTE D'IVOIRE : ECONOMIE SOCIETES ET URBANISATION

- ALLADELA A., 1983 - *Compétition ville campagne dans la commune d'Abobo*. Mémoire de maîtrise, Université d'Abidjan, Département géographie.
- AMIN S., 1967 - *Le développement du capitalisme en Côte d'Ivoire*. Paris, Editions de Minuit, p. 336.
- ATTAHI K., LOUKOU B., COMOE K., 1985 - *Structures de gestion et moyens des communes de Côte d'Ivoire*, CRAU-CRDI, 164 p..
- ATTAHI K., 1993 - Evaluation des réformes de gestion urbaine, In *Villes africaines en crise* pp.125-158.
- CHALEARD J. L., 1988 - Le manioc, la ville et le paysan. *Cahiers ORSTOM*, Sér. Sc. Hum. Vol 24, n° 3, pp. 333-348.
- CHAUVEAU J. P., DOZON J. P., 1987 - Au coeur des ethnies ivoiriennes... L'Etat. In *L'Etat contemporain en Afrique*. Paris l'Harmattan pp. 221-296.
- CONTAMIN B., FAURE Y.A., 1990 - *La bataille des entreprises publiques en Côte d'Ivoire. L'histoire d'un ajustement interne*, Paris, ORSTOM-Karthala, 369 p.
- COTTEN A.-M., MARGUERAT Y., 1974 - Deux réseaux urbains africains : Cameroun et Côte d'Ivoire, leurs villes et leurs fonctions. In *Cahiers d'Outre-Mer* n° 106.
- COULIBALY T., 1978 - L'Ivoirien et l'épargne. L'exemple des tontines. Département des sciences sociales, Université d'Abidjan, 78 p.
- DIRECTION DE LA STATISTIQUE, 1988 - *Enquête permanente auprès des ménages, résultats définitifs*, 76 p.
- DUBOIS J. L., GROOTAERT Ch., 1986 - *Comportement économique des ménages urbains de Côte d'Ivoire en matière d'habitat*. Washington. 66 p.
- DUBRESSON A., 1988 - *Industrialisation et urbanisation en Côte d'Ivoire. Contribution géographique à l'étude de l'accumulation urbaine*. Thèse de Doctorat d'Etat, Université de Paris-Nanterre, p. 1209.
- DUBRESSON A., VIDAL C., 1991 - *Loin d'Abidjan : Les cadres, urbanistes de l'intérieur*, la préfecture de Toumodi ; Centre ORSTOM de Petit Bassam, 77 p.
- DUREAU F., DUBERT F., 1985 - L'apprentissage en mutation. In *Cahier ORSTOM* sér. Sc. Hum. vol XXI, n° 2-3.

- DUREAU F., 1987 - *Migration et urbanisation, le cas de la Côte d'Ivoire* ; Etudes et thèse de ed. de l'ORSTOM, 654 p.
- DUTHEIL DE LA ROCHERE J., 1976 - *L'Etat et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, CEAN, Bordeaux, 420 p.
- FAURE Y. A., MEDARD J. F. (eds), 1982 - *Etat et bourgeoisie en Côte d'Ivoire*, Paris, Karthala, 270 p.
- GASTALDI J., 1987 - *Problème foncier en Côte d'Ivoire*, Rapport de mission, 27 p.
- GUILLAUME A., VIMARD P., 1988 - Mobilités familiales et spatiales des enfants en Côte-d'Ivoire. Communication aux 3èmes Journées Démographiques, ORSTOM, Paris, 20-22 septembre 1988.
- JOUHANNEAU A., 1984 - *Bâtiment et travaux publics : les effets de la production manufacturière, tâcherons et entreprises industrielles*. Centre ORSTOM de Petit-Bassam 105 p. multigr.
- KIPRE P., 1985 - *Ville de Côte d'Ivoire*. Abidjan NEA, 2 tomes.
- LABORATOIRE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, 1980 - *Recommandation pour la conception et l'exécution de bâtiments économiques en géo-béton*, Abidjan LBTP, 62 p.
- LABORATOIRE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, 1986 - "Spécial géo-béton". In *bulletin du LBTP*, n° 3, 116 p.
- LEY A., 1972 - *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte d'Ivoire*, Paris LGDJ, 729 p.
- LOOTVOET B., 1986 - *Contribution de l'artisanat et du petit commerce à l'économie ivoirienne, éléments pour une analyse à partir de l'étude de quatre villes de l'intérieur (Agboville, Bouaké, Dimbokro, Katiola)*. Thèse de doctorat de 3e cycle, Université de Clermont I, 357 p.
- MINISTERE DU PLAN, DES FINANCES ET DES AFFAIRES ECONOMIQUES, 1964 - *Plan quinquennal de développement économique et social 1965-1970*.
- MINISTERE DU PLAN, 1971 - *Plan quinquennal de développement économique social et culturel 1971-1975*.
- MINISTERE DU PLAN, 1975 - *La Côte d'Ivoire en chiffres*, Abidjan, p. 277.
- MINISTERE DU PLAN, 1977 - *Plan quinquennal de développement économique social et culturel 1976-1980* ; 3 vol.
- MINISTERE DU PLAN, 1978 - *Recensement général des activités en milieu urbain*, Abidjan, 4 volumes.

- MINISTERE DU PLAN ET DE L'INDUSTRIE, 1981 - *Projet de plan quinquennal de développement économique social et culturel 1981-1985*. Analyse rétrospective des principales composantes économiques et financières de la période 1976-1980, 43 p.
- MINISTERE DES RELATIONS EXTERIEURES (France), 1982 - Bilan national de l'emploi en Côte d'Ivoire, *Etudes et documents* n° 47.
- N'CHO S., VIMARD P., 1988 - *Les noyaux familiaux en Côte- d'Ivoire : structures et probabilités de transition*. Communication au Congrès Africain de Population, Dakar, Sénégal, 7-12 novembre 1988.
- LOUDIN X., 1986 - *Population et emploi non structuré en Côte d'Ivoire, estimation de l'emploi dans les différents types d'activités d'après les statistiques démographiques*, Paris Amira, 68 p.
- PDCI - RDA, 1970 - Vème congrès, document complet, *Fraternité Hebdo*, 352 p.
- SETTIE L., 1982 - *Les investissements publics en Côte d'Ivoire dans la 1ère décennie de l'indépendance 1960-1970*. Thèse de 3ème cycle. Université de Paris X, 305 p.
- YAPI-DIAHOU A., 1992 - Note sur les demandeurs de terrains à Daloa, In *Etat et société dans le Tiers-Monde*, Publications de la Sorbonne, pp. 113-128.
- ZANOU B. K., 1983 - *Recensement général de la population d'avril 1975. Résultats définitifs*. Ministère du Plan et de l'Industrie, direction de la statistique, Abidjan 226 p.

V - AGGLOMERATION D'ABIDJAN : POLITIQUE FONCIERE ET IMMOBILIERE ET PRATIQUES CITADINES

- ANTOINE Ph., HERRY C., 1982 - *Enquête démographique à passages répétés, agglomération d'Abidjan*. ORSTOM-Direction de la Statistique, Abidjan, 419 p.
- ANTOINE Ph., HERRY Cl., 1983 - Urbanisation et dimension du ménage, *Cahiers. ORSTOM*, Sér. Sc. Hum., Vol. XIX, n° 3 : 295-310.
- ANTOINE Ph., GUILLAUME A., 1986 - *Une expression de la solidarité familiale à Abidjan : enfants du couple et enfants confiés. Les familles d'aujourd'hui*, colloque de Genève (11-20 septembre 1984), n° 2, AIDELF, Paris, pp. 289-297.
- ANTOINE Ph., DUBRESSON A., MANOU-SAVINA A., 1987 - *Abidjan "côté cours"*. ORSTOM-Karthala, Paris 267 p.
- ANTOINE PH., MANOU SAVINA, 1988 - Les conditions d'habitat en milieu urbain et leur incidence sur la mortalité des jeunes enfants
In *Enfants et femmes d'Afrique Occidentale et Centrale*. UNICEF, Abidjan ; pp. 47-49.
- ARATI F., CHEYSSIAL L.A., 1987 - *La transformation du bois en Côte d'Ivoire, conditions de développement*. Programme reex coop. Paris, 197 p.
- ARMAND M , 1984 - *Abidjan : structures urbaines et différentiations sociales*. Thèse de doctorat de 3eme cycle, Université d'Aix-Marseille II, 313 p.
- A.U.A.-DCGTX, 1987 - Les réserves de terrain constructible à Abidjan, In *Abidjan-Information*, n° 7 pp. 11-12.
- A.U.A., 1987 - *Enquête en vue du recasement des quartiers d'habitat spontané de Blengué I, II, et III* ; 10 P.
- A.U.A.-DCGTx, 1989 - *Enquête socio-économique sur les marchés de détail d'Abidjan*, 63 p.
- A.U.A., 1990 - *Restructuration du quartier PK 18* ; Rapport de présentation, 10 p.
- A.U.A., 1990 - *Quartier "Divo". Résultats de l'enquête ménages-revenus*, Abidjan, 18 p.

- A.U.A, 1991 - *Enquête sur les loyers libres*, (communes d'Abobo, Cocody et Yopougon).
- A.U.A, 1992 - *Quartiers précaires d'habitat à Abidjan*, 394 P
- A.U.A., 1992 - *Habitat et foncier à Abidjan*, 78 P.
- AURA, 1968 - *Remodélation de Port-Bouët*, note préliminaire.
- AURA, 1969 - *Plan d'Aménagement d'Abidjan ; rapport justificatif*, 48 p.
- BAGRE O. B., 1981 - *De l'étude des problèmes socio-économiques du bidonville de Gobélé dans la banlieue d'Abidjan*. Mémoire de maîtrise, Université d'Abidjan, 68p.
- BANQUE MONDIALE, 1987 - *Troisième projet de développement urbain*, Rapport et recommandation, 40 p.
- BANQUE MONDIALE, 1987 - *Troisième projet de développement urbain*, Rapport d'évaluation, 65 p.
- B.C.E.O.M. - B.N.E.T.D., 1974 - *Projet de développement urbain à Abidjan*. Rapport spécial n° 4, 121 p., rapport spécial n° 2.
- B.C.E.O.M. - B.N.E.T.D., 1973-1974 - *Projet de développement urbain à Abidjan*, politique d'habitat et de promotion foncière.
 - Rapport n° 1, démographie activité, emplois, revenus.
 - Rapport n° 2, aspects juridiques institutionnels et financiers de la politique de l'habitat.
 - Rapport n° 4, l'urbanisation d'Abidjan situation actuelle, tendances et perspectives.
 - Rapport n° 3, compte rendu de l'enquête socio-économique par sondage auprès des ménages.
- B.C.E.O.M. - B.N.E.T.D., 1975 - *Projet de développement urbain à Abidjan*. Hypothèse d'urbanisation révisée à l'horizon 1980.
- B.C.E.O.M. - B.N.E.T.D., 1975 - *Projet de développement urbain à Abidjan*. Etudes préliminaires à l'urbanisation de Niangon Nord.
 1- Conception et coût des infrastructures principales.
 2- Infrastructures des quartiers conception, réalisation, financement.
- B.C.E.T. - S.E.T.U., 1980 - *Aménagement d'une zone d'habitat spontané existant de 40 ha à Port-Bouët II*. Rapport sociologique, 1980.
- BERGERON R., 1991 - *Evolution des politiques d'habitat dans le tiers-monde, 1960-1989 ; le cas d'Abidjan*. Thèse de doctorat, Université de Montréal 245 p., Tableaux, annexes
- BERNUS E., 1962 - Abidjan, *Bull. IFAN* n° 1-2, 1962.

- BLANC B., CHABORNNEAU F., PARENTEAU R., 1991 - *Habitat économique, modernisation et promotion sociale à Abidjan* ; Univeristé de Montréal, 175 p. multigr.
- BLAUD GUISSO C., 1983 - *Les problèmes socio-économiques des déguerpis à Abidjan. Etudes des cas Koumassi Nord-Est, Port-Bouët, Niangon*, Université d'Abidjan, 87 p.
- BONNASSIEUX A., 1982 - *De Dendraka à Vridi-canal, chronique de la précarité à Abidjan*. Thèse de doctorat 3ème cycle. Ecole des Hautes Etudes en Sciences sociales, Paris, 202 p.
- BONNASSIEUX A., 1986 - Sawadogo à Vridi-canal : la précarité à l'épreuve de la conjoncture. In *Politique Africaine* n° 24, Paris, Karthala, pp. 68-78.
- BOURGEOIS L., 1983 - *Evolution et dynamique de l'utilisation de l'espace industriel dans l'île de Petit Bassam*, Centre ORSTOM de Petit Bassam, p. 76.
- CASHA, 1967 - *Schéma directeur de la région d'Abidjan*.
- CAZAMAJOR Ph., 1981 - *Avocatier, naissance, évolution et destruction d'un quartier spontané d'Abidjan*. Centre ORSTOM de Petit Bassam, 36 p.
- CIDRA, 1967 - *Rapport préliminaire sur l'urbanisation d'Abidjan* ; 65 p.
- COLOMBARD PROUT M., ROLAND O., TITECAT M., 1988 - *Economie de la construction à Abidjan*, l'Harmattan, coll. villes et entreprises, 151 p.
- DCGTX, 1989 - *Abidjan, perspectives à long terme, cadre démographique et économique, projections localisées habitat et emploi*, Abidjan 214 p.
- DENIEL R., 1968 - *De la savane à la ville. Essai sur la migration des mossi vers Abidjan et sa région*. Aubier Montaine, coll. tiers-monde et développement, 223 P.
- DESTOUCHES P., 1975 - *Le secteur de rénovation d'Abobo-Nord, les propriétaires*. Centre ORSTOM de Petit Bassam.
- DESTOUCHES P., 1975 - *Le secteur de rénovation d'Abobo-Nord. Etude foncière*. ORSTOM, Centre de Petit-Bassam.
- DESTOUCHES P., 1975 - *L'habitat à Abidjan. L'exemple d'Adjamé-Cocody*. Centre ORSTOM de Petit Bassam.
- DESTOUCHES P., 1975 - *Le secteur de rénovation d'Abobo-Nord, étude du bâti*. ORSTOM, Centre de Petit Bassam.

- DIRECTION DE LA STATISTIQUE, 1978 - *Recensement général de la population 1975. Agglomération du grand Abidjan. Résultats définitifs*, 280 p.
- DUBRESSON A. , 1991 - Le foncier industriel : le primat des conditions de production. In *l'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, Paris, pp. 131-141.
- FADEUILHE J. J., 1970 - *Opération d'habitat économique en pays en voie de développement : un exemple à Abidjan*. Mémoire de 3^{ème} cycle, Université de Bordeaux, 159 p.
- FAURE Y. A., 1988 - *Le monde des entreprises en Côte d'Ivoire, sources statistiques et données de structures*, ORSTOM, Centre de Petit Bassam, 129 p. multigr.
- GIBBAL J. M., 1974 - *Citadins et villageois dans la ville africaine ; l'exemple d'Abidjan*, PUG, Maspéro, 398 p.
- HAERINGER Ph., 1969 - Quitte ou double, les chances de l'agglomération abidjanaise, In *Urbanisme* n° 111-112, pp. 89 - 93.
- HAERINGER Ph., 1969 - Structures foncières et création urbaine à Abidjan. *Cahiers d'Etudes Africaines*, Vol. IX, n 34, pp. 220-270.
- HAERINGER Ph., 1973 - Migrations maliennes, voltaïques et nigériennes en Côte d'Ivoire. *Cahiers ORSTOM*, ser. Sc. Hum., Vol X, n° 2-3, pp. 195-201.
- HAERINGER Ph., 1976 - Occupation de l'espace urbain et péri-urbain, Abidjan 1976; *Atlas de Côte d'Ivoire*, planche B 4 C.
- HAERINGER Ph., 1983 - Stratégies populaires pour l'accès au sol dans la ville africaine. In *Enjeux Fonciers en Afrique Noire*. Paris, ORSTOM-Karthala, pp. 341-359.
- HAERINGER Ph., 1985 - Vingt cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral. In *Politique Africaine*, n 17 pp. 20-40.
- HAUHOUOT A., 1973 - Etude géographique des migrations quotidiennes de travailleurs à Abidjan. In *Annales de l'Université d'Abidjan*, série G., tome V.
- HASSANE A., 1992 - *L'habitat précaire à Abidjan*, Rapport de stage, ENSEA-AUA, 111 P.
- KABA T., 1983 - *Lotissement à équipement minimum de Yopougon Kouté*. Mémoire de maîtrise, Université d'Abidjan. Département de Géographie.

- KIMOU A. M., YAPI-DIAHOU A. - *Habitat précaire à Abidjan, étude du secteur non structuré de la production et de la distribution des matériaux de construction*, CRDI-ENS, 1990, 77 p.
- KOBO P.C., 1985 - L'urbanisation et les droits coutumiers, *Cités Africaines* n° 2, pp. 28-30.
- KOFFI N'ZIAN J., 1975 - *N'Guessankoi un village rejoint par l'agglomération abidjanaise*. Rapport de stage, Centre ORSTOM de Petit Bassam.
- KOUAKOU N.F., 1970 - *Etude d'une famille de bidonville à Marcory 3*. Université d'Abidjan, département de sciences sociales, 61 p.
- KOUASSI A., 1985 - *L'habitat économique en Côte-d'Ivoire*. Mémoire de DEA, département des sciences sociales, Université d'Abidjan.
- KOULIBALY M. et al, 1993 - *Dépenses et obligations des ménages Abidjanais*, Faculté des sciences économiques, 32 p.
- LECAILLON F., 1976 - *L'artisanat du poisson, Vridi et la cité du fumage*. Mémoire de maîtrise, Université d'Abidjan, IGT.
- LE PAPE M., 1985 - De l'espace et des races à Abidjan entre 1903 et 1934. In *Cahiers d'Etudes Africaines*, 99 XXV-3, pp. 295-307.
- LE PAPE M., VIDAL C., 1986 - *Pratiques de crise et conditions sociales à Abidjan, 1979-1985* ORSTOM-CNRS ; Centre de Petit Bassam Abidjan, 102 p.
- LE PAPE M., VIDAL C., 1987 - L'école à tout prix. Stratégies éducatives dans la petite bourgeoisie d'Abidjan. In *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 70, pp. 64-73.
- LE PAPE M., VIDAL C., YAPI-DIAHOU A.- *Abidjan, du cosmopolitisme à la mondialisation*. ASP-ORSTOM-CNRS, 1991, 17p.
- MALHOMME F., 1986 - *Evolution des ressources pour l'équipement* ; Abidjan 6 p., multigr.
- MALHOMME F., 1986 - *Quelles ressources pour quelle croissance* ; Abidjan, 49 p.
- MAMADOU I., 1987 - *Ecologie des poches d'habitat insalubre à Cocody*. Mémoire de maîtrise de géographie, IGT, Abidjan, 138 p.
- MANOU-SAVINA A., 1985 - *Politiques et Pratiques Urbaines à Abidjan*. Thèse de 3^{ème} cycle, Université Paris I, Tomes 1 et 2, 445 p.

- MAYER P., 1983 - *Proposition pour le financement de l'habitat social en Côte d'Ivoire*. Rapport pour la République de Côte d'Ivoire et pour la Banque Mondiale, 79 p.
- MEMEL FOTEH, N'GUESSAN F., TOURE M., 1978 - *Vie urbaine et personnalité africaine*, UNESCO-CERDAS, Abidjan, 103 p.
- MINISTERE DES FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES DU PLAN, 1960 - *Recensement d'Abidjan 1955*, Résultats définitifs ;
- Recensement des centres urbains d'Abengourou d'Agboville, Dimbokro et Man, résultats définitifs 113 p.
- MIRAS C. (de), 1980 - Le secteur de subsistance dans les branches de production à Abidjan. *Revue Tiers-Monde*, T. XXI, n° 82, pp. 353-372.
- MIRAS C. (de), 1983 - Secteur de subsistance et salariat dans les ménages. L'origine des revenus domestiques dans un quartier spontané d'Abidjan. *Cahiers ORSTOM*, sér. sc. Hum. vol. XIX, n° 4, pp. 421-448.
- MOHAMED M. - 1980 : Abidjan 20 ans de croissance 1955-1975. In *Actes du colloque démographie d'Abidjan*. vol. 2, pp. 64-74.
- OLAVARIETA A., 1978 - *Les lotissements à équipement minimum (Lem): une contribution à la solution du problème du logement populaire*.
- LOUDIN X., 1985 - *Les activités non structurées et l'emploi en Côte d'Ivoire. Définition et mesure*. Thèse de doctorat de 3e cycle, Université de Rennes I, 174 p.
- SAINT-VIL J., 1983 - L'eau chez soi et l'eau au coin de la rue : les systèmes de distribution de l'eau à Abidjan. In *cahiers ORSTOM*, sér. Sces. Hum. vol XIX n° 4, 1983, pp. 471-489.
- SALIC P., 1984 - *Le quartier du plateau à Abidjan : un centre urbain de direction économique*. Mémoire de maîtrise de géographie. Université de Toulouse Le Mirail, p. 120.

- S.E.M.A., 1967 - *Etude socio-économique de la zone urbaine d'Abidjan* (17 rapports)
 - Rapport n° 2 - Méthodologie des enquêtes (SEMA - 1964).
 - Rapport n° 3 - Etat de la population en 1963 (SEMA, 1964).
 - Rapport n° 4 - L'habitat en 1963 (SEMA, 1965).
 - Rapport n° 12 - L'espace social à Abidjan. Relations sociales et concentrations ethniques (réalisé par CASHA, 1966).
 - Rapport n° 17 - Synthèse, politique du logement à Abidjan.
 - Recommandations pour le relogement de la population de Bolibana (SEMA-CASHA 1965).
 - Etude socio-économique préliminaire à l'urbanisation de la plate-forme d'Anono. 118 p.
- SETU-BCET, 1978 - *Marcory, enquêtes sur les revenus des ménages, aménagement d'une zone d'habitat existant de 27 ha à Marcory*, rapport de synthèse.
- TRAORE S.A., 1976 - *Attitudes et comportements des populations d'Abidjan vis-à-vis de l'habitat moderne*. Université d'Abidjan, département des sciences sociales, 71 p.
- US-AID/RHUDO, 1983 - *Etude sectorielle de l'habitat en Côte-d'Ivoire* (préparée par PADCO).
- U.S.-A.I.D./RHUDO, 1985 - *Revenus et dépenses des ménages à Abidjan : principaux résultats* (enquête de MANOU A., N'GUYEN VIET THOUAN) Abidjan 1985, 48 p.
- US-AID / RHUDO, 1987 - *Les économiquement faibles dans les quartiers illégaux précaires*, processus d'accès au logement, à la propriété, aux équipements et aux services urbains, Abidjan, 207 p. (enquête par YAPI DIAHOU)
- VENARD J.L., 1968 - Le développement de l'agglomération d'Abidjan. In *meta* vol. VII, n° 2.
- YAPI DIAHOU A., 1981 - *Etude de l'urbanisation de la périphérie d'Abidjan. L'urbanisation de Yopougon*. Thèse de Doctorat de 3^{ème} cycle, Université de Toulouse-le-Mirail, 322 p.
- YAPI DIAHOU A., 1984 - *Bidonvilles d'Abidjan. Origines géo-culturelles et profils socio-économiques de 65 locataires du quartier Zoé Bruno*, Centre ORSTOM de Petit-Bassam, 89 p.
- YAPI DIAHOU A., 1985 - *De la baraque à la maison en dur. Conditions de logement, perspectives de résidence et perception de l'espace*. Enquête auprès de 100 résidents dans les bidonvilles de la zone industrielle de Koumassi. Centre ORSTOM de Petit-Bassam, 27 p.

- YAPI DIAHOU A., 1986 - Dépôt III - IV : Conflits et alliances urbaines dans un quartier d'Abidjan. In *Politique Africaine* n° 24 pp. 53-67.
- YAPI DIAHOU A., 1987 - Tous les moyens sont bons ; mille et une voies pour passer de l'illégalité à la légalité, le cas d'un quartier spontané d'Abidjan. In *Politiques et Pratiques Urbaines dans les pays en voie de développement*
- YAPI DIAHOU A., 1988 - *Bidonvilles d'Abidjan : un tableau des équipements et du confort dans le logement*. Centre ORSTOM de Petit Bassam, 1988; 44 p. multigr.
- YAPI DIAHOU A., 1988 - Les enfants du bidonville Zoé Bruno à Abidjan in *Femmes et Enfants d'Afrique* n° 7. Juin-septembre 1988, UNICEF, Abidjan, pp. 26-34.
- YAPI DIAHOU A., 1990 - L'Etat et les municipalités en Côte d'Ivoire : un jeu de cache-cache ? In *Politique Africaine* n° 40, pp. 51-59.
- YAPI-DIAHOU A., 1990 - Nationalités, ethnies, emplois et bidonvilles à Abidjan : la question des facteurs et des déterminants ; In *"maîtriser le développement urbain en Afrique subsaharienne"*, pp 705-716O.
- YAPI-DIAHOU A. , 1991 - Les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'Etat dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan. In *"Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest"*, 222 p.

VI - LOIS, DECRETS et ARRETES

Arrêté n° 2903 AP promulgant en Afrique occidentale française le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique occidentale française.

Décret n° 67 - 18 du 11 janvier 1967 relatif aux lotissements privés.

Décret n° 70 - 338 du 25 mai 1970, portant réglementation de la procédure d'attribution des terrains urbains.

Arrêté n° 307 MCU, CAB du 27 juillet 1970 pris en application de l'article 23 du décret 67 - 18 du 11 janvier 1967.

Décret 71 - 74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

Loi n° 71 - 340 du 12 juillet, réglementant la mise en valeur des terrains urbains détenus en pleine propriété.

Décret 71 - 672 du 19 décembre 1971 portant création de la SETU.

Décret 75 - 95 du 31 janvier 1975 modifiant le décret 71 - 672 du 19 décembre 1971 portant création de la SETU et approuvant les modifications aux statuts de cette société.

Arrêté n° 186 MCU, CAB. du 23 février 1977, fixant les modalités d'attribution des terrains urbains à usage d'habitation destinés aux familles disposant de faibles revenus.

Décret n° 77-906 du 5 novembre 1977, relatif aux lotissements ruraux.

Décret n° 78 - 690 du 18 août 1978 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains et abrogation du Décret n° 70 - 338 du 25 mai 1970.

Loi n° 78-659 du 4 août 1978, portant création d'un établissement dénommé "Bureau central d'Etudes techniques".

Loi n° 78-660 du 4 août 1978, portant création d'un établissement public dénommé "Direction et Contrôle des Grands Travaux".

Décret n° 81-824 du 25 septembre 1981, portant réorganisation de l'établissement public "Direction et Contrôle des Grands Travaux" (DCGT).

Décret n° 82-262 du 17 mars 1982, abrogeant et remplaçant le décret n° 80-100 du 18 janvier 1980, portant création d'une zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan.

Décret n° 84-815 du 27 juin 1984, portant création du Fonds de Soutien de l'Habitat.

Loi 84 - 1244 du 8 novembre 1984 portant régime domanial et des communes et de la ville d'Abidjan.

Loi n° 85-582 du 29 juillet 1985, déterminant le régime des transferts de compétences de l'Etat aux communes et à la Ville d'Abidjan.

Décret n° 86-07 du 14 janvier 1986, prescrivant le plan de restructuration de la commune d'Attécoubé.

Décret n° 87-365 du 1^{er} avril 1987, portant dissolution, mise en liquidation et dévolution du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé "Société d'Equipement des Terrains Urbains" en abrégé S.E.T.U.

LISTES DES SIGLES

AUA : Atelier d'Urbanisme d'Abidjan.

AURA : Atelier d'Urbanisme de la région d'Abidjan.

BCEOM : Bureau Centre des Etudes Outre-Mer.

BCET : Bureau Central des Etudes Techniques.

BIRD : Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement.

BNEC : Banque Nationale d'Epargne de Crédit.

BNETD : Bureau National des Etudes Techniques et du Développement.

CAA : Caisse Autonome d'Amortissement.

CCCE : Caisse Centrale de Coopération Economique.

CCI : Crédit de la Côte d'Ivoire.

CDMH : Compte de Mobilisation pour l'Habitat.

CFD : Caisse Française de Développement.

CIE : Compagnie Ivoirienne d'Electricité.

CTU : Compte des Terrains Urbains.

DCGTx : Direction et Contrôle des Grands Travaux.

DDA : Direction du Drainage et de l'Assainissement.

EECI : Energie Electrique de la Côte d'Ivoire.

MCU : Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.

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

MTPTCU : Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme.

ORSTOM : Institut Français de Recherche Scientifique pour le Développement en Coopération.

OSHE : Office de Soutien à l'Habitat Economique.

PDCI : Parti Démocratique de Côte d'Ivoire.

PDU : Projet de Développement Urbain.

RHUDO : Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain.

SECI : Société d'Equipement de la Côte d'Ivoire.

SETU : Société d'Equipement des Terrains Urbains.

SFI : Société Financière Internationale.

SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière.

SIHCI : Société Ivoirienne d'Habitation en Côte d'Ivoire.

SODECI : Société de Distribution d'Eau en Côte d'Ivoire.

SOGEFIHA : Société de Gestion et de Financement de l'habitat.

SUCCI : Société d'Urbanisme et de Construction de Côte d'Ivoire.

UNCHPB : Centre des Nations Unies pour l'Habitation, la Construction et la Planification.

US AID : Agence des Etats Unis pour l'Aide Internationale au Développement.

ZAD : Zone d'Aménagement Différée.

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Evolution de la population d'Abidjan de 1950 à 1988	29
Tableau 2 : Surfaces occupées par l'habitat précaire en 1987	46
Tableau 3 : Evolution de la population de l'habitat "spontané" à Abidjan (1963-1988)	53
Tableau 4 : Population de l'habitat "spontané" et de l'habitat précaire par communes en 1985	55
Tableau 5 : Tailles des nouvelles concentrations	59
Tableau 6 : Affectation des ressources du FSH (1969-1978)	136
Tableau 7 : Emplois divers des ressources du FSH	136
Tableau 8 : Evolution du Parc de logements subventionnés jusqu'en 1982	144
Tableau 9 : Superficie de terrains résidentiels équipés par la SETU de 1972 à 1985	150
Tableau 10 : Types de lotissements résidentiels et nombre de lots produits par la SETU de 1971 à 1985	150
Tableau 11 : Disponibilités foncières à Abidjan	163
Tableau 12 : Date d'acquisition des parcelles par quartier	172
Tableau 13 : Les formes d'acquisition des parcelles par quartier	175
Tableau 14 : Formes d'acquisition des parcelles selon les dates d'acquisition	178
Tableau 15 : L'origine de la propriété (1987)	181
Tableau 16 : Taille des parcelles	204
Tableau 17 : Répartition des constructions selon le type de matériau utilisé dans les quartiers et à Abidjan	207
Tableau 18 : Les éléments du confort dans les concessions selon les quartiers	220
Tableau 19 : Répartition des concessions selon le nombre de WC, douchières et cuisines par cour	222
Tableau 20 : Les modalités d'exploitation des WC, douchières et cuisines	223
Tableau 21 : La localisation des éléments de confort	224
Tableau 22 : Origines et sources de financement des constructions	237
Tableau 23 : Les loyers mensuels	243
Tableau 24 : Loyers moyens selon le nombre de pièces	244
Tableau 25 : Nationalités et groupes ethno-culturels	253
Tableau 26 : Population de l'habitat sommaire par nationalité	255

Tableau 27 : Groupes ethniques ivoiriens dans l'habitat précaire	257
Tableau 28 : Pays et régions de naissance par Nationalités	262
Tableau 29 : Répartition par classes d'âges selon les nationalités	264
Tableau 30 : Nationalités des résidents par quartier	267
Tableau 31 : L'ancienneté du séjour à Abidjan	281
Tableau 32 : L'ancienneté dans la ville selon les quartiers de résidence	284
Tableau 33 : Logeur à l'arrivée dans les quartiers	287
Tableau 34 : Nombre de changements de quartier à Abidjan	289
Tableau 35 : Ancienneté dans les quartiers	292
Tableau 36 : Etapes résidentielles à Abidjan par commune	296
Tableau 37 : Les étapes de la mobilité résidentielle	296
Tableau 38 : Conditions de logement antérieures	302
Tableau 39 : Les motifs de changements de quartiers	303
Tableau 40 : Facteurs d'attrait dans les quartiers	310
Tableau 41 : Les facteurs d'attrait selon les quartiers	311
Tableau 42 : Les professions par nationalité	317
Tableau 43 : Répartition des actifs selon les statuts d'activité	320
Tableau 44 : Répartition des actifs par statut d'activité et par quartier	321
Tableau 45 : Répartition des actifs selon le secteur d'embauche	326
Tableau 46 : Répartition des actifs selon l'ancienneté dans la profession	330
Tableau 47 : Lieu de travail des locataires et propriétaires	332
Tableau 48 : Disparité habitat-emploi entre le nord et le sud des deux ponts et la périphérie	336
Tableau 49 : Revenus secondaires selon la source	341
Tableau 50 : Classes de revenus des chefs de ménage	346
Tableau 51 : Revenus selon les statuts d'activité	349
Tableau 52 : Revenus selon le secteur d'embauche	350
Tableau 53 : Principales dépenses des chefs de ménage	365

Tableau 54 : Principaux biens durables déclarés	373
Tableau 55 : Les services de proximité selon les quartiers	397
Tableau 56 : Mode d'approvisionnement en eau selon les quartiers et à Abidjan	401
Tableau 57 : Mode d'approvisionnement en électricité selon les quartiers et à Abidjan	405
Tableau 58 : Répartition des installations selon ancienneté et par type de matériaux	448
Tableau 59 : Répartition des points de fabrication et de distribution des panneaux par commune	455
Tableau 60 : Classes de revenus des fabricants de panneaux en 1989	462
Tableau 61 : Points d'activités par quartier	464
Tableau 62 : Répartition des points d'activités par secteur et par quartier	468
Tableau 63 : Les filières selon les secteurs d'activité	472
Tableau 64 : La représentation des filières par quartier	474
Tableau 65 : Ancienneté des implantations	478
Tableau 66 : Nationalités et sexes des artisans et commerçants	481
Tableau 67 : Raisons du choix de quartiers par les artisans	483
Tableau 68 : Raisons du choix de quartier selon la localisation des activités	484
Tableau 69 : Raisons de localisation selon les filières d'activités	485
Tableau 70 : Localisations dans les quartiers et types de locaux	491
Tableau 71 : Les filières dans le local type maison	492
Tableau 72 : Les loyers mensuels et les types de locaux	494
Tableau 73 : Les gains et les revenus nets journaliers	496
Tableau 74 : Modalités de paiement des taxes selon les montants	507
Tableau 75 : Problèmes avec la mairie	508
Tableau 76 : Prêts de la banque mondiale et des crédits IDA	515
Tableau 77 : Sources et origines des financements du PDU 3	565
Tableau 78 : Affectation des ressources	566
Tableau 79 : Les parcelles du programme CTU	568
Tableau 80 : Les lots selon leur localisation	570
Tableau 81 : Récapitulatif des prêts CDMH, par type de logement	572

Tableau 82 : Affectation des crédits selon la source	573
Tableau 83 : Nature des opérations selon l'origine du financement	574
Tableau 84 : Opérations immobilières	578
Tableau 85 : Types de logement visés d'après le statut	588
Tableau 86 : Types de logement visés selon le quartier	589

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Abidjan : limites des secteurs et des communes	14
Figure 2A : Evolution de l'habitat précaire à Abidjan 1967	42
Figure 2B : Evolution de l'habitat précaire à Abidjan 1976	43
Figure 2C : Evolution de l'habitat précaire à Abidjan 1985	44
Figure 2D : Evolution de l'habitat précaire à Abidjan 1990	45
Figure 3 : Répartition spatiale de l'habitat précaire	47
Figure 4 : Surfaces occupées par l'habitat précaire 1984-1987	56
Figure 5 : La population de l'habitat précaire par commune	57
Figure 6 : Esquisse géologique du site d'Abidjan	64
Figure 7 : Schéma de structure d'Abidjan (1969)	113
Figure 8 : Répartition des surfaces disponibles par commune	165
Figure 9 : Date d'acquisition des parcelles	173
Figure 10 : Date d'acquisition des parcelles par quartier	173
Figure 11 : Formes d'acquisition des parcelles	176
Figure 12 : Formes d'acquisition des parcelles par quartier	176
Figure 13 : La répartition des parcelles selon la date et la forme d'acquisition	179
Figure 14 : Origine de la propriété	182
Figure 15 : L'origine de la propriété selon les quartiers	182
Figure 16 : Les types de matériaux de construction utilisés dans l'habitat précaire	208
Figure 17 : Les constructions par quartier selon les types de matériaux utilisés	208
Figure 18 : Les cours de Paul et de Maïga	210
Figure 19 : Origine et source de financement de l'habitat précaire	237
Figure 20 : Pays d'origine des chefs de ménage	254
Figure 21 : Groupes ethniques ivoiriens dans l'habitat sommaire	258
Figure 22 : Région de naissance des migrants nés en Côte d'Ivoire	263

Figure 23 : Classes d'âges par nationalité	264
Figure 24 : Nationalités par quartier	269
Figure 25 : Répartition des chefs de ménage par grandes zones géographiques	273
Figure 26 : Répartition des chefs de ménage par grandes zones fonctionnelles	274
Figure 27 : Ethnies ivoiriennes par secteur géographique	277
Figure 28 : Ancienneté du séjour à Abidjan	281
Figure 29 : Ancienneté dans la ville selon les quartiers	285
Figure 30 : Les changements de domicile	290
Figure 31 : Ancienneté dans les quartiers	293
Figure 32 : Les étapes résidentielles à Abidjan par commune	297
Figure 33 : Provenance selon les quartiers	300
Figure 34 : Répartition des actifs selon les statuts d'activité	320
Figure 35 : Répartition des actifs par statuts et par quartier de résidence	322
Figure 36 A : Relation domicile-travail	333
Figure 36 B : Principaux lieux de travail	334
Figure 37 : Sources de revenus secondaires	342
Figure 38 : Revenus selon les statuts d'activité	349
Figure 39 : Revenus des propriétaires selon les secteurs d'embauche	351
Figure 40 : Structure et réseaux de relations	385
Figure 41 : Répartition des activités en trois secteurs	469
Figure 42 : Répartition des points d'activité par secteurs et par quartier	470
Figure 43 : Filières selon les secteurs d'activité	473
Figure 44 : L'ancienneté des implantations	479
Figure 45 : Les raisons de choix des quartiers	485
Figure 46 : les raisons du choix de localisation selon les quartiers	485
Figure 47 : Les raisons du choix de localisation selon les filières d'activité	486

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	I
INTRODUCTION	1
<i>1ère partie</i>	
CHAPITRE I	21
DES CAMPEMENTS DE CHANTIER AUX QUARTIERS D'UNE CAPITALE. L'ESSAIMAGE DANS L'ESPACE ABIDJANAIS DE L'HABITAT NON PLANIFIE PRECAIRE	
I - LES CONTOURS D'UN HABITAT NON PLANIFIE : LA REFERENCE A LA REGLEMENTATION	23
1 - La réglementation foncière et les plans d'urbanisme	23
- La réglementation foncière.	23
- Une croissance réglementée par les plans d'urbanisme.	26
2 - L'habitat abidjanais en cinq strates	27
- La référence au lotissement officiel.	28
- L'évolution des strates.	30
- Une strate complexe : l'habitat spontané.	33
3 - Caractérisation d'un habitat non planifié précaire	38
II - L'HABITAT PRECAIRE DANS L'ESPACE ABIDJANAIS : LOCALISATION ET POIDS DEMOGRAPHIQUE	40
1 - L'évolution spatiale de l'habitat	46
- Un habitat indissociable du canal et du wharf, au Sud des deux ponts.	48
- Une existence mouvementée au Nord des ponts.	50
- Les fronts d'urbanisation périphérique non épargnés.	52
2 - Le poids démographique de l'habitat précaire	53
- L'ombre de l'habitat "spontané".	53

- Doublement de la population en dix ans.	54
III - UNE TYPOLOGIE DE SITUATION ET DE SITE	60
1 - Le cordon littoral et les marécages de l'île	60
2 - Les quartiers des talwegs et des escarpements de Cocody	65
3 - L'habitat précaire à l'assaut des lotissements officiels	68
IV - L'HABITAT PRECAIRE, UNE PREOCCUPATION PLANETAIRE	72
1 - L'habitat précaire, dans les études et le discours en Côte-d'Ivoire	72
- Un thème d'étude affiché à partir de 1980.	72
- Concentrations "de migrants, de déguerpis, et de la pègre".	74
2 - La communauté internationale : la prise de conscience	78
- S'engager sur le terrain.	78
3 - Mobilisation scientifique pour la connaissance de l'habitat non planifié	81
- Sortir des sentiers battus	81
- L'affirmation de la rationalité des pauvres.	87
- Amplifier et diversifier les formes de mobilisation.	96
CHAPITRE II	100
LA POLITIQUE URBAINE ET LA QUESTION DE L'HABITAT PRECAIRE	
I - LA RECHERCHE D'UN CADRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	102
1 - Les principes de base	102
2 - Aux origines de cette recherche : les déséquilibres en tout genre	103
3 - Le plan AURA : marier l'emploi et l'habitat	109
- Corriger les déséquilibres.	110
- La périphérie Ouest, terrain d'accueil des programmes d'urgence.	111
II - LA POLITIQUE DE L'HABITAT A LA RECHERCHE DE NORMES ET DE MOYENS	114
1 - Le choix d'un habitat économique	115

- Titre de concession et aménagement de terrains : les vertus du bail emphytéotique et des sociétés d'équipement	116
- Infrastructures : parier pour l'avenir.	119
- Le tâcheronnage et la préfabrication industrielle éliminés.	120
- Privilégier l'hypothèse du recours aux financements extérieurs.	122
2 - La réhabilitation du droit foncier coutumier	124
3 - Réglementation et codification des procédures foncières	130
III - LES STRUCTURES ET LEUR EVOLUTION	133
1 - De l'OSHE à la BNEC et au CDMH	133
- Un office pour mobiliser les ressources publiques.	133
- La BNEC pour mobiliser l'épargne des ménages.	137
- Les mesures et les mécanismes d'incitation.	141
2 - Dix ans de boom du logement économique	144
3 - La SETU : un instrument de mobilisation du sol urbain	146
- Au-delà des besoins, la volonté politique du foncier.	147
- Nature et ampleur des actions de la SETU : la fidélité du plan.	148
- Une politique de promotion foncière compromise.	152
IV - DERRIERE L'INTEGRATION, DES PRATIQUES D'EXCLUSION	156
1 - L'intégration-exclusion : le logement et le foncier	156
- Confiscation des logements au détriment des artisans.	157
- Elimination par les procédures foncières et les coûts élevés.	160
2 - Le gisement foncier d'Abidjan	162
CHAPITRE III	167
DU SOL A LA BARAQUE : CONSTRUIRE EN ZONE D'HABITAT PRECAIRE	
I - UN PARC DIFFICILE A EVALUER	169
II - ACCEDER AU TERRAIN A BATIR	171

1 - Mouvement continu d'accès aux "places"	171
2 - "L'invasion spontanée", une pratique marginale	174
3 - L'origine de la propriété : Une diversité de producteurs et d'intermédiaires	180
- Les chefs de quartiers principaux pourvoyeurs en "places".	185
- Le contrôle Ebrié circonscrit aux quartiers de Cocody	187
- Les liens entre la forme et l'origine.	188
- Les intermédiaires : des élus mais surtout des "Relations".	193
4 - La gratuité des terrains : un mythe à décomposer	198
- Les prix de boisson.	198
- Prix d'arrachage et prix de concession.	199
- Des aménagements parfois coûteux.	201
5 - Les caractéristiques physiques des parcelles	202
III - LA MISE EN VALEUR DES "PLACES"	207
1 - Des habitations en planches de bois	207
2 - Construire en bois ou en banco : éléments du choix	213
- La "place" n'est pas à nous	213
- Anticiper sur la régularisation	215
3 - La reproduction du modèle de la cour	217
- La planète de "l'entrer-coucher"	218
- WC, douche et cuisine : des commodités réduites à la portion congrue.	219
- La localisation des éléments des commodités.	224
- Le processus de la mise en valeur de parcelles.	225
IV - LE PROCES DE LA PRODUCTION DES BARAQUES	228
1 - Un habitat mis en oeuvre par les tâcherons	228
2 - Devis de chantiers	230
3 - Le financement de l'habitat précaire : un exemple de mobilisation de l'épargne des ménages	236
V - L'UTILISATION DU BATI : UN GLISSEMENT VERS LE LOCATIF	240
1 - Le glissement vers le locatif	240
2 - Les conditions financières d'accès au logement	243

2ème partie

CHAPITRE IV	247
LES HABITANTS DES QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE	
I - L'HABITAT PRECAIRE : UN HABITAT DE LOCATAIRES	248
1 - La prédominance des locataires	248
2 - Genèse de la situation abidjanaise	251
II - UNE POPULATION D'ORIGINE OUEST-AFRICAINE	252
1 - Des provenances nationales et régionales	252
- Prédominance des Burkinabé et des Ivoiriens	255
- Tous les groupes ethniques ivoiriens	256
2 - Des migrants nés hors d'Abidjan	260
- Des migrants adultes, à dominante masculine	261
3 - L'ancrage géographique des groupes de nationalités et d'ethnies dans la ville	266
- Concentration ivoirienne sur les zones industrielles et au Nord des deux ponts.	270
- Prédominance burkinabé aux alentours des villas de Cocody.	275
III - DU VILLAGE A ABIDJAN ET A L'HABITAT PRECAIRE : MIGRATION ET CONDITIONS D'INSTALLATION EN VILLE	278
1 - L'accès à la ville et l'ancienneté de l'installation	278
- Des migrations sans étapes.	278
- Les propriétaires plus anciens dans la ville et dans les quartiers.	280
2 - La mobilité résidentielle à Abidjan	288
- Trois déménagements en moyenne.	288
3 - Les itinéraires résidentiels à Abidjan	294
- La mobilité intra-communale.	298
- Les conditions de logement.	301
- Les causes de l'errance résidentielle.	302
- Les quartiers d'accueil et leurs atouts.	310

CHAPITRE V	315
TRAVAILLER ET VIVRE EN VILLE	
I - ELEMENTS DE STRATIFICATION SOCIALE ET ECONOMIQUE	316
1 - Les emplois occupés	316
- Une main-d'oeuvre non qualifiée.	316
- Les statuts d'activité.	319
- Moins de travailleurs dans le secteur public.	324
2 - Relations domicile-travail	331
- Se rendre au travail.	337
3 - Les ressources monétaires disponibles	339
- Les sources de revenu.	341
- Les échelles des revenus.	346
II - MEMBRES ET ANIMATEURS DE RESEAUX DE SOCIABILITE	352
1 - Les réseaux de relations dans la ville	352
- Amis et camarades hors du cercle familial.	353
- La permanence des groupements associatifs.	355
2 - Les enjeux de la sociabilité : les aides mutuelles	359
- Les amis et les employeurs dépanneurs financiers.	359
- Les amis et la famille : gestionnaires des palabres.	362
III - PRATIQUES ECONOMIQUES DES CHEFS DE MENAGES	363
1 - La structure des dépenses	364
- Les aides dispensées : le juste retour de l'ascenseur.	367
2 - L'épargne et les investissements durables	370
- Sur l'épargne des chefs de ménage.	370
- La consommation de biens durables.	372
CHAPITRE VI	378
VIVRE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT PRECAIRE	
I - LES COMITES : FONDATEURS DE LA VIE DE QUARTIER	380

1 - Réflexe sécuritaire dans l'habitat précaire	380
2 - Des chefferies aux comités : genèse des organisations socio-politiques de quartier	382
- La chefferie.	382
- Les comités de quartier ou l'alignement sur le modèle du parti.	384
3 - Des comités : la défense des idées du Parti ou le contrôle réciproque	389
- Un comité venu d'en haut.	390
- "Un comité imposé par le bas".	393
- Turbulence et difficultés d'organisation.	396
II - EQUIPEMENTS ET SERVICES : LES QUARTIERS PRECAIRES A LA RECHERCHE D'UNE AUTONOMIE	397
1 - Un état des lieux par les habitants	397
- L'eau des revendeurs et l'eau des puits.	401
- L'électricité : un appoint pour l'éclairage des logements.	404
- L'absence de dispositif d'assainissement et de collecte des ordures ménagères.	410
2 - Equipements collectifs et services de proximité	411
- Commerce et services en tout genre.	411
- Les écoles dans les quartiers.	413
III - DES EQUIPEMENTS CONSTRUITS ET GERES PAR L'INITIATIVE PRIVEE POPULAIRE	416
1 - Les revendeurs d'eau et la SODECI	417
- Les propriétaires de "pompes", revendeurs d'eau.	417
- La SODECI, de la tolérance à l'intervention directe.	419
- Un revirement dû aux changements.	426
2 - Electricité : des distributeurs insaisissables.	428
3 - Ecoles : négociants et comités au service des enfants	430
- Zoé-Bruno : deux écoles pour "sauver" les enfants.	430
- L'école privée de Vridi-Canal.	432
- Le comité, la municipalité et l'Etat.	434
4 - Les instances de santé : une majorité d'entrepreneurs issus des rangs du corps médical	436
- Les promoteurs des infirmeries.	436
- Le fonctionnement des infirmeries.	437
5 - La gestion de l'environnement : des combinaisons variées	440
- La gestion des eaux usées.	440
- La lutte contre l'érosion et les inondations.	441
- Les ordures ménagères.	443

3ème partie

CHAPITRE VII	446
L'HABITAT PRECAIRE ET L'ECONOMIE URBAINE : LA QUESTION DES LIENS	
I - UNE ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION PRECAIRE : LA PRODUCTION ET LA DISTRIBUTION DES MATERIAUX	447
1 - Genèse d'une activité : la préfabrication des panneaux	447
- Une activité mal connue.	447
- Eléments de caractérisation de la fabrication de panneaux.	451
2 - Les points de confection des panneaux dans l'espace abidjanais	454
- Une solidarité géographique avec l'habitat précaire.	454
- Une activité de main-d'oeuvre occasionnelle.	456
- Une activité dépendante des scieries.	458
3 - Des revenus réguliers mais stationnaires.	461
II - COMMERCE ET ARTISANAT DANS LES QUARTIERS NON PLANIFIES PRECAIRES	462
1 - Des quartiers inégalement dotés	464
- Deux groupes de quartiers	465
2 - Le commerce et l'alimentation sur-représentés	467
- Prédominance des activités de distribution.	467
- L'alimentaire dominant partout.	471
3 - Des activités d'implantation récente	477
4 - Comprendre la carte des localisations	480
- Eléments d'identification des artisans et commerçants.	480
- Les raisons du choix des quartiers d'implantation.	482
- La gratuité des emplacements et des locaux : l'illusion des artisans.	490
- La rémunération des commerçants et des artisans.	495

III - LEGALITE D'ACCORD, MAIS RESSOURCES FINANCIERES D'ABORD	497
1 - L'approvisionnement des artisans : la prévalence des intérêts commerciaux	497
- Les quartiers d'approvisionnement	497
- Des relations organiques avec les entreprises du secteur moderne	499
2 - Les quartiers d'habitat précaire : des espaces fiscalisables	501
- La règlementation fiscale.	501
- La précarité n'exonère pas.	504
 CHAPITRE VIII	 512
LA BANQUE MONDIALE ET LA QUESTION DE L'HABITAT A ABIDJAN	
I - LA BANQUE MONDIALE : DE L'AGRICULTURE A L'ENGAGEMENT URBAIN	513
1 - La priorité à l'infrastructure et à l'agriculture	514
- L'exemple ivoirien.	514
- Prendre en compte l'environnement du pays.	518
2 - La ville, un moteur de la croissance économique	519
- Une croissance urbaine inquiétante par ses tendances.	519
- Les coûts sociaux de la croissance urbaine.	521
3 - Pour une approche intégrée des problèmes urbains	522
4 - Agir sur plusieurs fronts	523
- La coordination des interventions.	523
- L'épargne des ménages au service du logement.	524
- Un modèle à contre-courant.	526
5 - Les projets de développement urbain	528
- Les principes.	530
 II - LA POLITIQUE D'HABITAT DE LA COTE D'IVOIRE SOUS LES PROJECTILES DES BAILLEURS DE FONDS	 531
1 - Un fardeau insupportable pour la CCCE	532
- Agir dans le cadre de la Banque mondiale.	532
- Les vrais fausses raisons d'un retrait.	533

2 - Une nuée de critiques par la Banque mondiale	535
- La croissance économique oui, le miracle non.	535
- Politique urbaine et de logement : de grands déséquilibres.	536
3 - Les recommandations de la BIRD	540
- Réviser les objectifs et modes d'intervention.	540
- Associer le secteur privé sans exclusive.	541
- Faire payer les bénéficiaires.	543
- Programmes de réalisation.	544
4 - Les gestes de bonne volonté de l'Etat ivoirien	545
- La DCGTX en première ligne.	551
III - DEUX PROJETS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A ABIDJAN	553
1 - PDU 1 : un projet de démonstration	553
- Les composantes du projet.	553
- La restructuration des quartiers sous-équipés.	555
- Bilan et enseignements de la restructuration.	558
2 - Le PDU 3 Abidjan : la réorientation à l'oeuvre	563
- L'environnement du PDU 3.	563
- Sources et origines des financements.	565
- L'habitat composante principale.	567
- La commercialisation des lots.	570
- La mise en valeur des lots.	571
- Qui finance quoi ?	573
- La priorité aux logements des catégories moyennes.	575
CHAPITRE IX	582
LE DEVENIR DE L'HABITAT PRECAIRE	
I - DERRIERE LES EQUIPEMENTS, L'ATTENTE D'UN LOTISSEMENT	584
1 - Equipements et services demandés	584
2 - Les perspectives de résidence : améliorer le logement sans changer de quartier	586
- Peu de candidat à l'émigration.	586
- Les quartiers ou communes d'accueil visés en cas de départ.	589
- Entre la peur du déguerpissement et le lotissement.	590
3 - Des gages de bonne volonté	591

II - LES POUVOIRS PUBLICS FACE AUX INITIATIVES DE LA BASE	595
1 - Lotissements villageois dans la métropole abidjanaise : Zoé-Bruno	595
- Une initiative villageoise conforme à la législation	595
- L'Etat Contrôleur et Superviseur du lotissement.	598
- Le triomphe des faits et de l'exigence du social.	601
2 - Arriver au lotissement par la voie des équipements : l'expérience de Zimbabwe	604
- Les interventions prometteuses de la municipalité.	604
- La municipalité otage de ses réalisations.	606
- A quand la régularisation ?	608
3 - La voie du tutorat : l'exemple de Dépôt III-IV	612
- Le chaud et le froid sur Dépôt III-IV.	612
- Le lotissement au menu de la visite.	616
- Echec au recasement.	617
- La recherche d'un tuteur, co-fondateur à distance.	618
III - OPERATIONS DE REGULATION INITIEE PAR L'ETAT	621
1 - La restructuration d'Akromiambla	622
- Ne pas louper la population cible.	623
- Trois ans de retard.	624
2 - L'opération d'Abobo N'Ponom : un projet en suspend	625
IV - LES BLOCAGES A LA MAITRISE DE L'HABITAT PRECAIRE	627
1 - Les oppositions internes à la population	628
- La résurrection des détenteurs coutumiers du sol.	628
- Les marchands de sommeil.	629
- L'exclusion des populations majoritaires.	632
2 - Ingérences et manoeuvres d'intimidation	638
- Les comités de base PDCI.	639
3 - Réflexes centralisateurs : l'Etat face aux communes	642
- Les municipalités marginalisées dans les opérations de restructuration.	642
- A propos des opérations de déguerpissement.	643
4 - L'expert comme arbitre	646
- Pour une délégation de la maîtrise d'ouvrage.	647
- Le blanc pour distribuer les lots.	650
5 - En guise de conclusion : Les conséquences de ces blocages sur les projets	651

CONCLUSION	655
REFERENCES ET SELECTION BIBLIOGRAPHIQUES	674
LISTES DES SIGLES	699
TABLE DES TABLEAUX	701
TABLE DES FIGURES	705
TABLE DES MATIERES	707

ANNEXES

Décret portant réglementation de la procédure d'attribution des terrains urbains (1970)

TERRAINS URBAINS

DÉCRET n° 70-338 du 25 mai 1970, portant réglementation de la procédure d'attribution des terrains urbains.

(J.O.C.I. 1970, page 933)

Article premier. — Toute décision d'attribution de terrains urbains ou suburbains à vocation d'habitation ou situés dans des zones industrielles, est subordonnée aux formalités définies par le présent décret.

Art. 2. — Les dossiers de demande d'attribution doivent être conformes au modèle déposé dans les mairies des communes de plein exercice, dans les préfectures et les sous-préfectures, dans les bureaux du service du Domaine urbain et comporter toutes les pièces requises par l'autorité.

Les dossiers des postulants sont remis à Abidjan, au service du Domaine urbain et aux bureaux des préfectures et des sous-préfectures pour les autres centres urbains, contre récépissé daté, attestant leur conformité avec la réglementation en vigueur.

Art. 3. — Les dossiers de demande d'attribution sont soumis à l'instruction d'une commission dont la composition est la suivante :

a) Pour les terrains à vocation d'habitation de la région d'Abidjan dont les limites sont définies à l'article 2 du décret n° 68-77 du 9 février 1968 :

Président :

— Le ministre de l'Intérieur représenté par le préfet d'Abidjan.

Membres :

- Le ministre du Plan ou son représentant ;
- Le ministre de l'Economie et des Finances ou son représentant ;
- Le ministre des Forces armées et du Service civique ou son représentant ;
- Le ministre de l'Agriculture ou son représentant ;
- Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou son représentant ;
- Le ministre des Travaux publics et des Transports ou son représentant ;
- Le maire de la ville d'Abidjan ou son représentant ;
- Un représentant de l'Assemblée nationale ;
- Un représentant de chaque agglomération de la zone de compétence de la commission ;
- Un représentant de l'U.G.T.C.I. ;
- Trois représentants de l'Association des Locataires ;
- Deux notables désignés par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme ;
- Une représentante de l'Association des Femmes ivoiriennes ;
- Le directeur des Impôts ou son représentant.

Cette commission peut proposer la création de sous-commissions chargées de l'instruction des dossiers d'une agglomération déterminée.

b) Pour les terrains destinés à l'habitat des autres centres urbains :

Président :

- Le préfet du département ou le sous-préfet.

Membres :

- Le maire ou son représentant, dans les communes ;
- Un représentant du ministre des Forces armées et du Service civique ;
- Un représentant du ministre de l'Economie et des Finances ;
- Un représentant du ministre de la Construction et de l'Urbanisme ;
- Un représentant du ministre des Travaux publics et des Transports ;
- Un représentant du ministre de l'Agriculture ;
- Trois notables désignés par le préfet ou le sous-préfet.

c) Pour les terrains situés dans les zones industrielles :

Président :

- Le ministre du Plan ou son représentant.

Membres :

- Le ministre des Forces armées et du Service civique ou son représentant ;
- Le ministre de l'Economie et des Finances ou son représentant ;
- Le ministre de l'Agriculture ou son représentant ;
- Le ministre de la Santé et de la Population ou son représentant ;
- Le ministre des Travaux publics et des Transports ou son représentant ;
- Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou son représentant ;
- Un conseiller économique et social ;
- Le préfet ou le sous-préfet du lieu.

Le chef du service du Domaine urbain assure les fonctions de secrétaire des commissions siégeant dans la région d'Abidjan.

Art. 4. — Sur proposition des commissions désignées à l'article précédent, des arrêtés du ministre de la Construction et de l'Urbanisme définiront le mode de fonctionnement des commissions et fixeront le libellé des formules imprimées nécessaires à l'établissement des dossiers de demande d'attribution.

Art. 5. — Les commissions se réunissent sur convocation de leur président et se prononcent sur les demandes soumises à leur examen, après enquête qui devra établir :

- 1° Le nombre de lots en possession du postulant, de son conjoint, de ses ascendants ou descendants et de ses alliés en ligne directe ;
- 2° Sa nationalité ;
- 3° Sa situation de famille dans le cas de terrain à vocation d'habitation ;
- 4° Sa situation vis-à-vis des services des Impôts et Contributions ;
- 5° Ses revenus ;
- 6° Ses moyens de financement et leur origine ;
- 7° L'intérêt économique et social de l'établissement projeté, en cas de terrains à vocation industrielle.

Art. 6. — Le procès-verbal des travaux de commission devra attribuer un numéro de priorité à chaque dossier retenu et sera adressé, dans un délai de quinze jours, à dater du jour de la réunion de la commission, au ministre de la Construction et de l'Urbanisme ou au préfet du chef-lieu qui, après visa des services compétents du ministère de l'Economie et des Finances, prononcera par arrêté, suivant la priorité reconnue par la commission et les disponibilités foncières, l'attribution d'une concession provisoire aux postulants agréés par la commission.

Cet arrêté n'est pris qu'après l'immatriculation du terrain au nom de l'Etat pour le purger de tous droits des tiers.

Décret relatif aux procédures domaniales et foncières(1971)

DÉCRET n° 71-74 du 16 février 1971, relatif aux procédures domaniales et foncières.

(J.O.C.F. 1971, page 344)

Article premier. — Toutes transactions immobilières, tous lotissements, tous morcellements de terrains et en règle générale, toutes conventions relatives à des droits immobiliers, demeurent soumis à une procédure domaniale ou foncière obligatoire.

Toute occupation de terrain pour être légale doit être justifiée :

— Pour les terrains ruraux, par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivré par le ministre de l'Agriculture ou par une autorisation d'occupation à titre précaire et révocable, délivrée par le ministre de l'Intérieur ou son représentant. Cette autorisation peut donner lieu à une concession définitive ou à un bail emphytéotique ;

— Pour les terrains urbains, par la possession d'un titre de concession provisoire ou définitive délivré par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme qui peut déléguer ses pouvoirs aux préfets.

Art. 2. — Les droits portant sur l'usage du sol, dits droits coutumiers, sont personnels à ceux qui les exercent et ne peuvent être cédés à quelque titre que ce soit.

Nul ne peut se porter cessionnaire desdits droits sur l'ensemble du Territoire de la République.

Art. 3. — Toute attribution d'un terrain rural est subordonnée aux formalités ci-après :

- 1° Demande adressée à l'autorité administrative territorialement compétente ;
- 2° Enquête administrative prévue par la réglementation en vigueur ;
- 3° Octroi d'une autorisation d'occupation à titre précaire et révocable, ou octroi d'une concession provisoire ;
- 4° Immatriculation du terrain au nom de l'Etat pour le purger de tous droits des tiers et garantir l'origine de la propriété ;
- 5° Constat de mise en valeur ;
- 6° Octroi de concession définitive, soit sous forme de transfert de propriété, soit sous forme de bail emphytéotique.

Art. 4. — Toute attribution d'un terrain urbain est subordonnée aux formalités ci-après :

- 1° Demande adressée à l'autorité administrative territorialement compétente ;
- 2° Vérification des titres par le service de la Conservation foncière et bornage du terrain ;
- 3° Immatriculation du terrain au nom de l'Etat pour le purger de tous droits des tiers et garantir l'origine de la propriété ;
- 4° Octroi de concession provisoire ;
- 5° Constat de mise en valeur ;
- 6° Octroi de concession définitive, soit sous forme de transfert de propriété, soit sous forme de bail emphytéotique.

Art. 5. — Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titu-

laire ou les conditions d'existence, tous transferts d'impenses, tous baux d'une durée supérieure à trois ans, tous baux renouvelables par tacite reconduction, de même que tous baux renouvelés au profit du même bénéficiaire portant le droit d'occupation au-delà de trois ans, toutes procurations y relatives, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, tous actes sujets à publicité foncière, tous actes établis en vue de la constitution, de la modification, de la dissolution et de la liquidation des sociétés civiles de construction ainsi que toutes cessions de parts relatives auxdites sociétés, doivent être conclus et passés devant notaire.

Art. 6. — Il est interdit aux agents d'affaires, et en particulier aux agents immobiliers, de rédiger des actes constatant les opérations visées à l'article précédent, même à titre de projet signé des parties.

Ces actes ne peuvent être authentifiés par notaire.

Art. 7. — Les infractions aux dispositions du présent décret et des décrets n° 64-164 du 16 avril 1964, portant interdiction d'actes sous seings privés, n° 68-77 du 9 février 1968, relatif aux autorisations de mutation et de construction, n° 67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés constituent des contraventions de 3^e classe passibles comme telles d'une amende de 2.000 à 72.000 francs et d'un emprisonnement de dix jours à deux mois ou de l'une de ces peines seulement, sans préjudice des sanctions administratives qui pourront être prises à l'encontre des contrevenants.

Art. 8. — Les agents assermentés des ministères intéressés pourront être habilités, par arrêté, à constater les infractions visées à l'article précédent.

Art. 9. — Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux actes dans lesquels l'Etat est partie. Ces actes restent soumis aux dispositions particulières qui les concernent.

Art. 10. — Sont abrogées toutes dispositions antérieures, contraire au présent décret, et notamment l'article 2, alinéa premier du décret n° 64-164 du 16 avril 1964 susvisé.

Arrêté MCU fixant les modalités d'attribution des terrains
urbains aux familles disposant de faibles revenus (1977)

**ARRÊTÉ n° 186 MCU. CAB. du 23 février 1977, fixant
les modalités d'attribution des terrains urbains à
usage d'habitation destinés aux familles disposant
de faibles revenus.**

(J.O.C.I. 1977, page 534)

Article premier. — L'attribution des parcelles à usage d'habitation comprises dans les lotissements économiques bénéficiant d'une aide financière de l'Etat sous quelque forme que ce soit est subordonnée aux conditions suivantes :

— Le demandeur doit s'engager, sous peine de retrait, à utiliser la parcelle principalement pour son habitation personnelle et familiale ;

— Le demandeur ne doit pas posséder d'autre parcelle dans la même localité, sauf motif particulier dûment justifié ;

— Les revenus du demandeur doivent être compris dans les limites suivantes :

<i>Catégorie</i>	<i>Revenu minimum mensuel</i>	<i>Revenu maximum mensuel</i>
Lotissements économiques ..	7 % du prix du terrain	12 % du prix du terrain
Lotissements à équipement minimum, faisant l'objet d'attributions par bail emphytéotique	Salaire mini- mum inter- professionnel garanti	2,5 fois le sa- laire mini- mum inter- professionnel garanti

Art. 2. — Les préfets et le chef du service autonome du Domaine urbain sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Ordonnance relative aux opérations de restructuration
urbaine (1977)

RESTRUCTURATION URBAINE

ORDONNANCE n° 77-615 du 24 août 1977, relative aux
opérations de restructuration urbaine.

TITRE PREMIER

DES PLANS DE RESTRUCTURATION

Article premier. — Les plans d'urbanisme de détail, visés par l'article 5 de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme, peuvent porter restructuration de certains secteurs ou quartiers. Ces plans dits de restructuration visent à la modernisation et à l'équipement de secteurs ou quartiers existants.

Art. 2. — L'établissement des plans de restructuration est prescrit par décret, pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme.

Art. 3. — A compter de la date d'entrée en vigueur du décret prescrivant l'établissement du plan de restructuration d'un secteur ou quartier, il est sursis à statuer sur toute demande tendant à la concession provisoire de parcelle et à la délivrance de concession définitive dans le secteur ou quartier concerné, jusqu'à l'approbation du plan de restructuration.

Art. 4. — Le plan de restructuration est approuvé par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'Urbanisme. Il comprend un dossier foncier, un dossier opérationnel et un dossier financier.

Art. 5. — Le dossier foncier contient :

1° L'état actuel des droits existants, réels et personnels, publics et privés ;

2° Le nouveau plan de lotissement du secteur ou quartier établi en application ;

3° L'état futur des droits énumérés à l'alinéa premier et résultant du nouveau plan de lotissement ;

4° Le programme de relogement et de réinstallation des personnes et activités devant être éventuellement déplacées.

Le dossier foncier dresse la liste des propriétés et parcelles dont l'expropriation et la reprise sont déclarées d'utilité publique.

— L'enquête publique préalable à l'approbation du plan de restructuration vaut enquête de *commodo et incommodo*.

— Le décret d'approbation du plan de restructuration vaut arrêté de cessibilité.

Art. 6. — Le dossier opérationnel :

1° Dresse le programme et l'échéancier des travaux et des tâches ;

2° Fixe le mode de réalisation de l'opération ;

3° Désigne la collectivité ou le service public chargé de la maîtrise publique de l'opération et de son contrôle.

Art. 7. — Le dossier financier détermine :

1° Le bilan prévisionnel de l'opération ;

2° Le montant de la contribution monétaire exigée des propriétaires privés et des occupants, à titre de participation à l'effort public de modernisation et d'équipement de leur quartier ou secteur ;

3° La nature et les conditions des contributions publiques ainsi que l'échelonnement des versements ;

4° Les états prévisionnels de Trésorerie.

Art. 8. — Le règlement d'urbanisme prévu à l'article 5 de la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 prescrit la mise en conformité des habitations et des constructions existantes ou à créer, avec les normes d'hygiène et de sécurité stipulées par ledit règlement.

Art. 9. — Le décret portant plan de restructuration contient la déclaration d'utilité publique des travaux et opérations de classement, déclassement, affectation, redressement, échange, remembrement, acquisition, reprise, expropriation, alignement et lotissement arrêtés par ce plan.

TITRE II

DE L'EXECUTION

Art. 10. — Par application de l'alinéa 3 de l'article 6, l'Etat peut charger un établissement public ou une société d'économie mixte de la conduite de l'opération, de la réalisation des travaux et de la coordination des tâches.

Art. 11. — La définition de la mission, des pouvoirs et des obligations de l'organisme d'opération est fixée par une convention passée entre ledit organisme et l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'Urbanisme.

Cette convention peut être rédigée en formé de concession.

Art. 12. — La convention peut autoriser l'organisme d'opération agissant pour le compte de l'Etat à procéder :

1° A l'acquisition amiable et à l'aménagement des terrains ;

2° A la réalisation des ouvrages publics et à leur remise aux services et sociétés concessionnaires ;

3° Au relogement et à la réinstallation des personnes et activités déplacées.

Art. 13. — Afin de permettre à l'organisme d'opération de procéder au relogement et à la réinstallation des personnes et activités déplacées, le ministre chargé de l'Urbanisme met à la disposition dudit organisme un contingent de parcelles et de logements.

L'organisme procède à l'attribution des parcelles et logements dans les conditions définies par la convention.

Par personnes déplacées, il faut entendre aussi bien les propriétaires des bâtiments devant être détruits que leurs locataires, à condition que les uns et les autres les occupent habituellement et personnellement.

Il sera proposé aux locataires un logement économique en location ou une parcelle donnée à bail.

Art. 14. — L'Administration ou l'organisme d'opération établit les pièces techniques de bornage et de morcellement en vue de la concession provisoire de la parcelle.

Art. 15. — Le décret portant plan de restructuration prévoit la création d'une commission paritaire chargée :

— Du règlement amiable des conflits engendrés par l'application du plan de restructuration ;

— De faciliter et de constater l'accord entre l'expropriant et l'exproprié.

La commission est saisie sans formalité. Ses séances sont publiques.

TITRE III

DES BENEFICIAIRES

Art. 16. — Pour les besoins de l'opération, les concessions provisoires des quartiers et secteurs à restructurer sont soumises aux dispositions qui suivent.

Lorsque le concessionnaire provisoire n'a pas payé la totalité du prix prévu par l'arrêté de concession provisoire, le prix à acquitter est celui qui est établi par le dossier financier relatif au secteur ou quartier concerné. Le paiement du nouveau prix est fixé par un arrêté modifiant l'arrêté de concession provisoire.

Si le concessionnaire provisoire est frappé de déchéance, il ne peut pas invoquer le bénéfice des dispositions qui précèdent.

Art. 17. — Tout occupant de bonne foi d'une parcelle située dans un secteur ou quartier en voie de restructuration, qui ne constitue pas une propriété privée, bénéficie d'une concession provisoire. L'acte de concession est pris en application du nouveau plan de lotissement et porte autant que possible sur la même parcelle.

Art. 18. — Est réputé occupant de bonne foi, en particulier le détenteur de lettre d'attribution, de permis d'habiter ou de tout autre document tendant à justifier sa présence sur les lieux.

Art. 19. — Du fait de l'application du plan de restructuration, les parcelles peuvent subir certaines modifications quant à leur contenu et limite.

L'indemnité due aux propriétaires est calculée comme en matière d'expropriation.

Il n'est pas dû d'indemnité à l'occupant au sens de l'article 18 pour diminution de contenance de la parcelle occupée ou pour déplacement des limites.

TITRE IV

DE LA CONTRIBUTION DES BENEFICIAIRES

Art. 20. — La contribution de l'alinéa 2 de l'article 7 prend la forme :

— Soit d'une indemnité de plus-value égale au maximum à la moitié des avantages acquis par les propriétaires par suite des travaux exécutés. Cette indemnité est payée par les propriétaires privés et recouvrée par les services chargés de la conservation foncière ;

— Soit d'une augmentation du prix de cession des parcelles domaniales qui n'avaient pas fait l'objet d'acte de concession.

Cette contribution est recouvrée par les services chargés des recettes domaniales lors de la concession aux occupants des parcelles. La concession est effectuée par application du nouveau plan de lotissement.

Art. 21. — La contribution monétaire globale des propriétaires et occupants de bonne foi, à la modernisation et à l'équipement de leur quartier ou secteur, ne peut excéder la moitié du montant total de l'investissement public réalisé pour l'amélioration de l'infrastructure interne dudit quartier ou secteur.

Le calcul de cette contribution fait l'objet d'une note détaillée incorporée au dossier financier.

Le montant de la contribution est exprimé en francs C.F.A. par mètre carré de propriété et de parcelle.

L'investissement public de l'alinéa premier représente les avantages acquis dont il est fait état à l'article 20.

Art. 22. — La contribution peut faire l'objet de règlements fractionnés sur une période pouvant atteindre vingt ans.

DECRET N° 77-906 du 6 Novembre 1977, relatif aux lotissements villageois

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition du Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme,

Le Conseil des Ministres entendu,

DECRETE :

ARTICLE 1er. - Les projets de lotissements ruraux sont établis, approuvés et appliqués à la demande des Collectivités villageoises, dans les conditions fixées par le présent décret.

Entrent dans le champ d'application du présent décret tous lotissements à réaliser sur des terrains non immatriculés, au bénéfice d'une ou de plusieurs collectivités villageoises, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural.

Ces lotissements concernent plus particulièrement la remédiation, l'extension, le déplacement ou le regroupement de villages existants.

Exceptionnellement, ces villages peuvent être compris dans un périmètre urbain lorsque le plan d'urbanisme en prévoit le maintien et, éventuellement, l'extension.

ARTICLE 2 - Les projets doivent être dressés soit par les Services du Ministère des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, soit par un bureau d'études qualifié agréé par le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, et sous son contrôle.

Tout contrat doit être soumis au visa du Directeur de l'Urbanisme

ARTICLE 3 - Les projets sont établis à partir d'une enquête et d'un état des lieux comportant tous renseignements utiles sur la population concernée, ses activités, son mode de vie, la topographie, l'hydrographie, la qualité des sols, l'occupation du terrain par des plantations, bâtiments et autres éléments caractéristiques.

L'état des lieux est soumis au contrôle du Directeur de l'Urbanisme ou de son délégué.

Les projets sont élaborés, sous l'autorité du Sous-Préfet, en liaison avec les représentants de la collectivité intéressée et les services publics concernés.

Les projets sont constitués par un plan parcellaire à l'échelle de 1/20000 et un règlement d'urbanisme. Celui-ci pourra être complété par un cahier des charges si besoin est.

Un rapport de présentation justifie les dispositions proposées.

ARTICLE 4 - Sur avis favorable du Directeur de l'Urbanisme ou de son délégué, le projet est soumis à une enquête publique d'une durée d'un mois au siège de la Sous-Préfecture ou de la Commune territorialement compétente.

Le Sous-Préfet prend toutes dispositions utiles à cet effet, notamment : fixation des dates de l'enquête, publicité, désignation du Commissaire enquêteur chargé de recevoir et de consigner les observations du public sur un registre ad'hoc.

L'enquête close, le Commissaire enquêteur remet le dossier au Sous-Préfet avec son avis motivé, dans le délai de 15 jours.

ARTICLE 5 - Le dossier est ensuite soumis dans les 15 jours suivant à l'avis d'une Commission mixte composée comme suit :

Président : le Sous-Préfet ou le Maire selon le cas

Membres : Le Chef de village

Trois notabilités du village

Le ou les représentants locaux du ou des groupements politiques

Le Directeur Régional des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme ou son représentant.

Le Directeur Régional de l'Agriculture ou son représentant.

ARTICLE 6 - Le dossier, accompagné du procès-verbal de la Commission, est ensuite transmis par le Préfet au Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, dans les huit jours qui suivent la réunion. Le Préfet propose soit l'approbation, avec ou sans réserves, soit la refonte du projet.

ARTICLE 7 - Le plan définitif du lotissement est dressé par la Direction de l'Urbanisme. La décision d'approbation est prise par le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme, qui peut déléguer sa signature au Préfet par arrêté pris conjointement avec le Ministre de l'Intérieur.

ARTICLE 8 - Le plan de lotissement est appliqué sur le terrain sous le contrôle de la Direction Régionale et chaque lot est matérialisé par des bornes de type réglementaire.

L'immatriculation au nom de l'Etat du terrain ainsi alloté est ensuite requise à la diligence du Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme et les attributions sont consenties selon la procédure en vigueur.

ARTICLE 9 - Les dispositions prévues aux articles 14 à 20 de l'arrêté n° 2164/AG du 9 Juillet 1936 réglementant l'aliénation des terrains domaniaux sont abrogées.

ARTICLE 10 - Le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Travaux Publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 6 Novembre 1977

Félix HOUPHOUËT-BOIGNY

POINT SUR LES PROJETS DE RESTRUCTURATION URBAINE

(source DCU 1992)

CONTEXTE

Face aux difficultés sociales entraînées par le rasage des quartiers irréguliers, l'Etat a donné un coup d'arrêt momentané à sa politique du "Bulldozer".

Dans la recherche d'une nouvelle orientation pour la politique de l'habitat du grand nombre, la Direction de la Construction et de l'Urbanisme a initié des projets tests de restructuration représentant un Laboratoire d'expérimentation pratique en vue d'une approche participative pour la restructuration et la régularisation foncière des quartiers spontanés.

OBJECTIFS DU PROJET

Amélioration du cadre de vie des populations dans les quartiers dits spontanés et sécurité foncière pour les populations des quartiers issus de lotissements irréguliers.

METHODOLOGIE

La demande émane des populations pour restructurer leur quartier.

Si la Direction de la Construction et de l'Urbanisme accepte la demande formulée par la population, alors nous engageons les procédures suivantes :

- visite du site,
- réunion d'explication de travail avec la population et l'autorité communale au cours de laquelle nous recensons leurs besoins en équipements et en infrastructures, ensuite un Comité d'Aide à la Restructuration est mise en place, il sert de courroie de transmission entre la population et la Direction de la Construction et de l'Urbanisme,
- recensement des propriétaires de lots avec le concours du Comité d'Aide à la Restructuration,

.../...

4

- consultation des Cabinets Topographiques pour la réalisation :
 - * l'état des lieux au 1/2000 (report fidèle de l'existant sur le terrain : bâtiments, routes, poteaux électriques, égouts etc...).

L'état des lieux servira de support de travail pour les études suivantes :

- plan parcellaire de restructuration au 1/2000 (lots et équipements),
- zone de recasement ^à prévoir,
- étude de voirie et réseaux divers (V.R.D.) notamment :
 - * rétablissement de l'état des lieux au 1/1000 ou 1/5000,
 - * étude de schéma hydrologique (découpage en bassin versant, notes de calculs, dimensionnement des réseaux),
 - * étude de voirie (voie bitumée ou en terre : profil en long, profil en travers, coordination des réseaux)
 - * assainissement eaux usées (EU)
 - * adduction d'eau potable
 - * électrification
 - * dossier de consultation pour les Entreprises :
- Passation de marché

La réglementation en vigueur au Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan stipule que :

- * marché < 7.000.000 F objet de gré à gré,
- * marché > 7.000.000 F appel d'offres.

Généralement les marchés sont passés par Appel d'Offres.

Le dépouillement se fait à la Direction des Marchés Publics (D.M.P.). Après cette étape la Direction de la Construction et de l'Urbanisme procède à l'analyse qui permet de retenir l'Entreprise selon les critères définis lors du dépouillement.

Exécution des travaux.

La Direction de la Construction et de l'Urbanisme assure le contrôle technique d'exécution et la gestion financière conformément au planning et au mode de paiement pré-établi.

.../...

Moyens humains

La Sous-Direction regroupe en son sein des Urbanistes, des Ingénieurs et des Techniciens dans les spécialités suivantes : topographie et route.

Moyen logistique:

La Sous-Direction dispose d'un véhicule de type R4 pour suivre les chantiers et d'un micro ordinateur.

APERÇU SUR LES QUARTIERS CHOISIS POUR ABRITER DES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION.

. ABOBO "M'PONON-AVOCATIER-AGNISSANKOI"

- 200 hectares environ
- 50.000 habitants
- + quartier fortement urbanisé ;
- + un taux élevé de construction en dur (100 %) ;
- + infrastructures et équipements sont insuffisants (existence de l'eau potable et de l'électricité dans la majeure partie de la zone de l'opération)
- + irrégularité foncière.

Niveau d'avancement

- Plan de restructuration déjà élaboré
- recensement des Ayants-droit achevé (≈ 1.673 personnes recensées)
- études de VRD terminées
- le recouvrement des coûts a débuté (contribution financière des bénéficiaires)
- site de recasement identifié et projet déjà étudié
- coût prévisionnel de l'opération évalué à 460 Millions de francs (1.673 personnes), soit une participation /Ayant-droit de 275.000 F.

. ABOBO PK18 "AGOUETO"

- 18.000 habitants
- 250 hectares environ.

.../...

Caractéristiques :

- manque d'équipements communautaires ;
- irrégularité foncière ;
- irrégularité de l'occupation ;
- problème d'hygiène et de salubrité ;
- 80 % de constructions en dur ;
- problème de droit foncier coutumier.

Niveau d'avancement :

- lever d'état des lieux terminé
- plan de Restructuration établi
- recensement des Ayants-droit ou bénéficiaires terminé (~2.990 personnes recensées)
- site de recasement des personnes à déplacer identifié à proximité de la zone du projet
- coût prévisionnel de l'opération : 1,350 Milliard de francs
- contribution individuelle : 450.000 francs

. KOUMASSI REMBLAI "PORT-BOUET II".

- 10 hectares environ
- 3.000 habitants.

Principaux problèmes

- Ancienne zone de "recasement" des déguerpis de Port-Bouët ;
- irrégularité foncière ;
- un taux élevé de construction en dur (pratiquement 100 %)
- problème d'assainissement
- proximité de réseaux (eau, électricité, téléphone).

.../...

Niveau d'avancement

- lever d'état des lieux terminé
- recensement des Ayants-droit terminé (population bénéficiaire : 284)
- Plan de restructuration élaboré
- coût prévisionnel de l'opération estimé à 78 Millions de francs
- contribution financière/bénéficiaire = 275.000 Francs
- pas de déplacement de population.

Dans l'ensemble, les travaux de restructuration se déroulent normalement avec les Cabinets d'étude.

Dans l'avenir la Sous-Direction souhaite avoir plus de moyens logistiques (véhicules, carburant, matériels techniques et ordinateurs) pour mieux coordonner les chantiers.

Loi portant régime domanial des communes et de la ville
d'Abidjan
(1984)

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ,
LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI
DONT LA TENEUR SUIT :

CHAPITRE PREMIER

*Composition du domaine des communes
et de la Ville d'Abidjan*

ARTICLE PREMIER

Le domaine des communes et de la Ville d'Abidjan comprend :

- 1° L'ensemble des biens, meubles et immeubles, constituant le domaine public ;
- 2° L'ensemble des biens, meubles et immeubles, du domaine privé ainsi que les biens et droits incorporels dont la commune ou la Ville est propriétaire.

ARTICLE 2

Le domaine des communes et de la Ville d'Abidjan est constitué ou acquis au moment de leur création ou ultérieurement :

- 1° Soit pour les communes qui existaient à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980, par prise en charge, en conformité de la nouvelle législation relative à l'organisation municipale, des biens dont lesdites communes étaient propriétaires ;
- 2° Soit par transfert ou cession de biens du domaine de l'Etat, à titre onéreux ou gratuit, en conformité des dispositions de la présente loi et de l'article 106 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980 ;
- 3° Soit à titre gratuit à la suite de dons et legs reçus et acceptés en conformité des dispositions des articles 112 et 113 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980 ainsi que par d'autres voies de droit telles que prescription de sommes et valeurs saisie ou confiscation au profit de la commune ou de la Ville d'Abidjan ;
- 4° Soit à titre onéreux par acquisition directe, notamment au titre d'achat, d'échange, de marché, d'expropriation ou de préemption — aux conditions prévues par la présente loi et en conformité des dispositions des articles 27, paragraphes 10 et 11 selon le cas ; 63, paragraphes 8, 107 et 108 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980.

ARTICLE 3

Pour l'application des dispositions du paragraphe premier de l'article 2 ci-dessus, la Ville d'Abidjan est subrogée à l'ancienne commune d'Abidjan existant avant l'entrée en vigueur de la loi n° 80-1182 du 17 octobre 1980, portant statut de la Ville d'Abidjan, sans préjudice des dispositions de l'article 27 de la même loi.

ARTICLE 4

Les biens du domaine immobilier de la commune ou de la Ville d'Abidjan sont inscrits au livre foncier au nom de la commune ou de la Ville d'Abidjan.

ARTICLE 5

L'Etat peut à la demande ou après avis du conseil municipal ou du conseil de la Ville d'Abidjan, transférer ou céder à la commune ou à la Ville, à titre gratuit, tout ou partie des biens de son domaine, tant public que privé, destinés à être affectés au domaine public de la commune ou de la Ville et auxquels deviennent applicables de plein droit les dispositions de l'article 104 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980.

La cession ou le transfert des biens de l'Etat est décidé par décret en Conseil des ministres et réalisé par acte de cession ou de transfert. Le même décret transfère également à la commune ou à la Ville les crédits ouverts au budget de l'Etat au titre des biens cédés ou transférés.

En tant que de besoin, la loi de Finances détermine le ou les montants alloués à la commune ou à la Ville, destinés à compenser les charges résultant de la cession ou du transfert.

Pour des motifs d'intérêt général, l'Etat se réserve le droit de reprendre gratuitement tout ou partie de ces biens à charge d'en rembourser les impenses.

ARTICLE 6

L'Etat peut, à la demande ou après avis municipal ou du conseil de la Ville d'Abidjan, céder à la commune ou la Ville, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie de ses terrains, lotis ou non, ainsi que de ses immeubles situés dans les limites de la commune ou de la Ville.

Ces terrains et immeubles font partie du domaine privé de la commune ou de la Ville auquel s'appliquent les dispositions de l'article 105 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980. La cession est décidée par décret en Conseil des ministres et réalisée par acte de cession.

Si, pour des motifs d'intérêt général, l'Etat désire reprendre ces terrains et immeubles, en tout ou en partie, ils lui sont rétrocédés à des conditions identiques à celle de la session compte tenu des plus values et des impenses.

CHAPITRE II

Gestion et administration du domaine des communes et de la Ville d'Abidjan

ARTICLE 7

Le domaine des communes et de la Ville d'Abidjan est administré en conformité des dispositions des articles 102 et 110 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980, et des dispositions ci-après de la présente loi.

Section 1. — Domaine public

ARTICLE 8

Le domaine public de la commune ou de la Ville d'Abidjan est inaliénable, imprescriptible et insaisissable. Toutefois, sans préjudice des pouvoirs de police, des autorisations d'occupation précaire, temporaire et révocable peuvent être données par le maire moyennant paiement des droits ou redevances fixés par le conseil municipal ou par le conseil de la Ville d'Abidjan.

Ces autorisations ne peuvent être accordées que si l'utilisation du domaine public de la commune ou de la Ville ne gêne pas gravement l'usage collectif principal.

Les délibérations du conseil municipal ou du conseil de la Ville d'Abidjan ne sont exécutoires qu'après avoir été approuvées par l'autorité de tutelle.

ARTICLE 9

Les autorisations d'occupation peuvent revêtir la forme d'une permission administrative unilatérale ou d'une concession résultant d'un accord conventionnel conclu entre la commune ou la Ville d'Abidjan et l'occupant.

ARTICLE 10

Les occupations précaires, temporaires et révocables du domaine public s'effectuent *mutatis mutandis* dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour le domaine de l'Etat en conformité des dispositions de l'article 104 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980.

ARTICLE 11

Le conseil municipal ou le conseil de la Ville d'Abidjan peut réviser les conditions financières des autorisations à l'expiration de chaque période stipulée pour le paiement du droit ou de la redevance nonobstant, le cas échéant, toutes dispositions contraires de l'acte d'autorisation. La révision est soumise aux mêmes formes et conditions que celles prévues par l'article 8 de la présente loi.

ARTICLE 12

Le domaine public de la commune ou de la Ville d'Abidjan peut être déclassé au profit du domaine privé après enquête *de commodo et incommodo*.

Le déclassement est décidé par le conseil municipal ou le conseil de la Ville d'Abidjan. La délibération n'est exécutoire qu'après approbation de l'autorité de tutelle.

Lorsque la décision de déclassement concerne une voirie et lorsqu'elle est prise dans le but d'aliéner le terrain, elle ouvre un droit de préemption au profit des riverains.

Section 2. — Domaine privé

ARTICLE 13

Conformément aux dispositions de l'article 108 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980, le domaine privé de la commune ou de la Ville d'Abidjan s'acquiert *mutatis mutandis* dans les mêmes formes et conditions que celles applicables au domaine privé de l'Etat sans préjudice des dispositions de la présente loi.

ARTICLE 14

Lorsque la commune ou la Ville d'Abidjan acquiert un bien par achat, échange, donation ou legs, l'acquisition est décidée par délibération du conseil municipal ou du conseil de la Ville d'Abidjan. Cette délibération n'est exécutoire qu'après approbation par l'autorité de tutelle dans tous les cas pour les immeubles et dans les cas et conditions prévus par les lois et règlements pour les meubles.

L'acquisition est conclue par le maire.

ARTICLE 15

Les biens du domaine privé de la commune ou de la Ville d'Abidjan peuvent être vendus en application des dispositions de l'article 109 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980. La vente est effectuée conformément aux règles régissant la vente des biens du domaine privé de l'Etat et sans préjudice des dispositions de l'article 27, 9° de la loi précitée.

ARTICLE 16

Les biens du domaine privé immobilier de la commune ou de la Ville d'Abidjan peuvent faire l'objet de lotissement, de locations, de permis d'habiter, de concessions ou de baux emphytéotiques, les décisions y relatives étant prises par délibération du conseil municipal ou du conseil de la Ville d'Abidjan. Cette délibération n'est exécutoire qu'après approbation par l'autorité de tutelle.

Les règles régissant ces modes d'administration sont fixées par décret en Conseil des ministres.

ARTICLE 17

En conformité des dispositions de l'article 51 de la loi n° 81-1129 du 30 décembre 1981, la commune ou la Ville d'Abidjan peut être chargée par décret en Conseil des ministres d'administrer des lotissements qui font partie du domaine privé de l'Etat.

ARTICLE 18

Les expropriations au profit de la commune ou de la Ville d'Abidjan sont sollicitées par délibération du conseil municipal ou du conseil de la Ville d'Abidjan, approuvée par l'autorité de tutelle. La délibération doit porter sur l'utilité publique de l'opération justifiant l'expropriation. L'expropriation est réalisée par les services de l'Etat conformément aux lois et règlements.

ARTICLE 19

L'expropriation pour non mise en valeur d'un terrain détenu en pleine propriété à quelque titre que ce soit ne peut être décidée au profit de la commune ou de la Ville d'Abidjan que si le détenteur du titre de propriété était astreint à cette mise en valeur et si ledit terrain faisait partie avant son aliénation du domaine privé de la commune ou de la Ville d'Abidjan.

L'expropriation est décidée par délibération du conseil de la Ville d'Abidjan. Cette délibération n'est exécutoire qu'après son approbation par l'autorité de tutelle.

Les conditions de l'expropriation au domaine privé de la commune ou de la Ville d'Abidjan sont déterminées, *mutatis mutandis*, par la loi n° 71-840 du 12 juillet 1971.

ARTICLE 20

Tout immeuble immatriculé au nom d'une personne privée, sis sur le territoire de la commune et abandonné pendant dix années consécutives par ses occupants légitimes, sera considéré comme vacant et incorporé au domaine privé de la commune par délibération du conseil municipal, sans préjudice de la réalisation des procédures administratives réglementaires. La délibération ne sera exécutoire qu'après approbation par l'autorité de tutelle.

L'indue occupation par un tiers n'interrompt pas cette prescription décennale.

CHAPITRE III

Gares routières, marchés et halls

ARTICLE 21

Les gares routières, les marchés et halls situés dans les limites de la commune sont réputés d'intérêt communal sauf déclaration d'intérêt national, départemental ou urbain par décret en Conseil des ministres.

ARTICLE 22

Les dispositions des articles 4 et 6 à 9 de la loi n° 83-788 du 2 août 1983, déterminant les règles d'emprise et de classement des voiries de communication et de réseaux divers de l'Etat et des collectivités territoriales s'appliquent, *mutatis mutandis*, aux gares routières et aux marchés et halls.

CHAPITRE IV

Disposition finale

ARTICLE 23

La présente loi abroge toutes dispositions antérieures et contraires. Des décrets en Conseil des ministres en fixent les modalités d'application.

ARTICLE 24

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat et publiée au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 8 novembre 1984.

Félix HOUPHOUET-BOIGNY.

Loi portant modification de la loi relative à l'organisation municipale (1985)

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ,
LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI
DONT LA TENUE SUIT :

Article premier (*nouveau*). — Les communes sont des collectivités territoriales dotées de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les organes de la commune sont le conseil municipal, la municipalité et le maire.

Article 6 (*nouveau*). — Si le projet concerne le détachement d'une portion du territoire d'une commune soit pour la réunir à une autre, soit pour l'ériger en commune séparée, l'autorité de tutelle institue une commission qui donne son avis sur le projet ; il en est de même lorsque le projet a pour objet d'étendre le périmètre d'une commune existante.

Article 7 (*nouveau*). — Les biens appartenant à une commune réunie à une autre ou situés dans les limites d'une portion de commune érigée en commune séparée deviennent la propriété de la nouvelle commune.

Article 8 (*nouveau*). — Les actes qui prononcent des réunions ou des fractionnements de communes en déterminent expressément toutes les conditions y compris la dévolution des biens.

Article 13 (*nouveau*). — Les actes des autorités municipales ne sont soumis à approbation ou à autorisation préalable que dans les cas formellement prévus par la loi.

L'approbation ou l'autorisation est donnée expressément. Elle est toutefois réputée acquise trente jours à partir de la date de l'accusé de réception de l'acte délivré par l'autorité de tutelle.

Le délai d'approbation du budget et des délibérations à caractère financier est porté à quarante-cinq jours sans préjudice des dispositions particulières de la loi portant régime financier des communes et de la Ville d'Abidjan.

Lorsque l'autorité de tutelle refuse son approbation ou son autorisation préalable, le conseil municipal peut exercer les voies de recours.

Les délibérations qui ne sont pas soumises à approbation ou à autorisation deviennent exécutoires quinze jours après leur transmission à l'autorité de tutelle.

L'autorité de tutelle peut abréger ce délai.

Article 14 (*nouveau*). — Sont nuls de plein droit toutes décisions, tous règlements, toutes proclamations et adresses, tous vœux qui sortent des attributions des autorités municipales, ceux qui sont contraires aux lois et aux règlements et ceux qui sont pris par des organes illégalement réunis ou constitués. Cette nullité peut être invoquée ou opposée à tout moment par les parties intéressées. Elle est constatée par l'autorité de tutelle et notifiée au maire qui en informe le conseil municipal à sa première réunion.

Le recours devant l'autorité de tutelle est obligatoire avant l'exercice des recours pour excès de pouvoir devant la Cour suprême.

Article 15 (*nouveau*). — Lorsque le conseil municipal délibère hors de sa réunion légale, ou lorsqu'il est illégalement constitué, l'autorité de tutelle constate la nullité des actes et prend le cas échéant toutes mesures nécessaires pour que l'assemblée se sépare immédiatement.

Article premier. — Les articles premier, 6, 7, 8, 13, 11, 15, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 83, 84, 87, 90, 91, 92, 93, 99, 103, 104, 105, 110, 112, 113, 115, 116, 117, 119, 120, 122, 123, 124, 129 et 141 de la loi n° 80-1180 du 17 octobre 1980, relative à l'organisation municipale sont remplacés par les nouvelles dispositions ci-après :

Article 24 (*nouveau*). — Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.

A cet effet, en harmonie avec les orientations nationales, il programme et met en œuvre les opérations et les meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population.

Article 25 (*nouveau*). — Le conseil municipal donne son avis toutes les fois que celui-ci est requis par les lois et règlements ou qu'il est demandé par l'autorité supérieure.

L'avis est donné dans le délai d'un mois.

Lorsque le conseil municipal refuse ou néglige de donner son avis il peut être passé outre.

Le conseil municipal est appelé à donner obligatoirement son avis sur :

- 1° Les projets relatifs aux voies de communications et réseaux divers autres que d'intérêt communal ;
- 2° Les plans directeurs d'urbanisme et de détail ;
- 3° Les dispositions du plan national de développement intéressant la commune.

Le conseil municipal peut émettre des vœux sur toutes les questions ayant un intérêt local et notamment sur celles concernant le développement économique et social de la commune. Ces vœux sont transmis aux autorités compétentes par le canal de l'autorité de tutelle.

Le conseil municipal est tenu informé de l'état d'avancement des travaux et des actions financés par la commune ou réalisés avec sa participation.

Il ne peut déléguer ses attributions.

Article 27 (*nouveau*). — Ne sont exécutoires qu'après approbation de l'autorité de tutelle les délibérations du conseil municipal portant sur les objets suivants :

- 1° Les baux à ferme ou à loyer donnés ou pris par la commune quelle qu'en soit la durée ;
- 2° La création, la modification ou la suppression des marchés et foires ;
- 3° L'acceptation de dons et legs grevés de charges ou conditions ;
- 4° Le budget communal et ses modifications en cours d'exercice ;
- 5° L'institution ou la création, les tarifs et les modalités de perception des impôts, droits et taxes ;
- 6° Le montant, la durée, la garantie et les modalités de remboursement des emprunts ;
- 7° Les aliénations ou acquisitions d'immeubles domaniaux bâtis ou non bâtis, quelle qu'en soit la valeur, et celles des autres biens d'une valeur initiale supérieure à un montant fixé par décret en Conseil des ministres ;
- 8° Les constructions, les reconstructions et les dépenses devant faire l'objet d'un marché ;
- 9° Le déclassement, le redressement, le prolongement, l'aménagement, la désaffectation, l'établissement ou la modification d'alignement des voies de communications et des réseaux divers d'intérêt communal ;
- 10° La dénomination des rues, places et édifices publics ;

11° Les programmes d'action et de développement de la commune ;

12° La fixation de la rémunération du personnel communal régi par le Code du Travail ;

13° Le mode de gestion des propriétés communales ;

14° La création des régies de recettes et d'avances ainsi que les règlements relatifs à leur organisation et à leur fonctionnement ;

15° La création et la suppression des services publics communaux, les concessions et affermage ainsi que les contrats y afférents ;

16° La création, la translation ou l'agrandissement des cimetières et l'acquisition des terrains nécessaires à cet effet ;

17° Les missions à l'étranger des élus ainsi que du personnel communal de quelque statut qu'il relève ;

18° L'allocation de secours ou de subventions de quelque nature que ce soit lorsque le montant est inférieur à celui fixé par l'autorité de tutelle.

Article 28 (nouveau). — Nulle création ou transformation de services ou d'emplois nouveaux ne peut être opérée qu'après ouverture préalable d'un crédit chapitre correspondant du budget.

Nulle proposition tendant, en cours d'année financière, à des créations ou transformations d'emplois dans les services existants ne peut être admise que si des suppressions ou transformations d'emplois permettent d'annuler des crédits pour un montant équivalent à ceux nécessaires aux créations ou transformations envisagées.

Article 29 (nouveau). — Le conseil municipal désigne ceux de ses membres appelés à siéger dans les conseils, commissions et organismes dans lesquels la représentation de la commune est prévue par les lois et règlements en vigueur.

Article 30 (nouveau). — Le conseil municipal siège à la mairie de la commune. Toutefois, l'autorité de tutelle peut autoriser les réunions dans des locaux lois et règlements en vigueur.

Article 31 (nouveau). — Le conseil municipal se réunit au moins une fois par trimestre.

Article 32 (nouveau). — Le maire peut réunir le conseil municipal chaque fois qu'il le juge utile. Il est tenu de le convoquer, dans les quinze jours, quand une demande motivée lui en est faite par la majorité des membres du conseil municipal et en cas de prescription de l'autorité de tutelle.

La convocation contient l'ordre du jour.

Le conseil municipal ne peut délibérer que sur celui-ci.

Le maire informe l'autorité de tutelle de chaque réunion du conseil municipal.

Article 35 (nouveau). — Le maire ou à défaut celui qui le remplace préside les séances du conseil municipal.

Le président adresse les délibérations à l'autorité de tutelle.

Article 36 (nouveau). — Les séances du conseil municipal sont publiques. A la demande d'un tiers des membres ou du maire, le conseil municipal, sans débat, décide du huis clos.

Toutefois le huis clos ne peut être prononcé que lorsque le conseil municipal est appelé à délibérer sur des mesures individuelles.

Article 37 (nouveau). — Le président de séance a seul la police de l'assemblée. Il peut faire expulser de l'auditoire ou faire arrêter tout individu qui trouble l'ordre. Chaque conseil municipal élabore son règlement intérieur.

Article 41 (nouveau). — Les fonctions de conseiller municipal sont gratuites. Toutefois, les conseillers chargés de certaines missions spéciales par le conseil peuvent percevoir une indemnité forfaitaire dans les limites et conditions fixées par décret en Conseil des ministres.

Article 43 (nouveau). — Tout membre du conseil municipal qui, sans motifs légitimes reconnus par le conseil, a manqué à plus de la moitié des séances tenues dans l'année, ne peut être démis de son mandat par l'autorité de tutelle sauf recours devant la juridiction compétente.

Le conseiller démis de son mandat ne peut à nouveau poser sa candidature aux élections municipales qui suivent la date de la démission d'office.

Article 44 (nouveau). — Tout membre du conseil municipal qui, sans excuse valable, a refusé de remplir une des fonctions qui lui sont dévolues par les lois et règlements peut être démis de son mandat par l'autorité de tutelle, sauf recours devant la juridiction compétente.

Le refus résulte soit d'une déclaration expresse adressée à l'autorité de tutelle ou rendue publique par son auteur, soit de l'abstention persistante après avertissement de l'autorité de tutelle.

Article 45 (nouveau). — La démission d'office d'un conseiller municipal dans les cas visés aux articles 43 et 44 ne peut intervenir sans qu'au préalable l'intéressé ait été mis en mesure de présenter ses explications et sans que le conseil municipal ait pu, si elles sont présentées, en apprécier la légitimité.

Article 47 (nouveau). — Le conseil municipal ne peut être dissous que par décret en Conseil des ministres.

En cas de dissension grave entre le maire et le conseil municipal mettant en péril le fonctionnement normal et la gestion de la commune, l'autorité de tutelle rend compte par une communication en Conseil des ministres qui autorise éventuellement la suspension du conseil municipal.

La durée de la suspension ne peut excéder trois mois.

Article 48 (nouveau). — En cas de dissolution d'un conseil municipal, de démission de tous membres ou d'annulation devenue définitive de leur élection, une délégation spéciale chargée d'en remplir les fonctions est nommée par l'autorité de tutelle dans les quinze jours qui suivent la dissolution, la démission ou l'annulation.

La délégation spéciale se compose de sept membres dans les communes de moins de 15 000 habitants.

Ce nombre peut être porté à quinze au maximum dans les autres communes.

L'autorité de tutelle désigne le président et le vice-président qui font respectivement fonction de maire et d'adjoint au maire. Les pouvoirs de la délégation spéciale sont limités aux actes de gestion courante.

En aucun cas, la délégation spéciale ne peut engager les finances communales au-delà des ressources disponibles de l'exercice en cours.

Article 49 (nouveau). — Il est procédé au renouvellement du conseil municipal dans les trois mois à dater de la nomination de la délégation spéciale. Si la dissolution est prononcée moins d'un an avant le renouvellement général des conseils municipaux, la délégation spéciale peut être maintenue en fonction jusqu'au prochain renouvellement général. Dans les autres cas, le délai visé au présent article peut être prorogé par décret en Conseil des ministres pour une, deux ou au plus trois périodes de trois mois.

Article 50 (nouveau). — Les fonctions de la délégation spéciale expirent dès que le conseil municipal est reconstitué.

Article 53 (nouveau). — Pour l'élection du maire et des adjoints, les membres du conseil municipal sont convoqués par l'autorité de tutelle. La convocation indique l'élection à laquelle il sera procédé et la date du scrutin. Le conseil élit un bureau de séance.

Article 54 (nouveau). — Les résultats des élections de la municipalité sont rendus publics dans les vingt-quatre heures de la clôture du scrutin, par voie d'affichage à la porte de la mairie ou en tout autre lieu choisi par le conseil s'il n'existe pas encore de mairie. Ils sont dans le même délai notifiés à l'autorité de tutelle qui les constate et les publie au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Article 55 (nouveau). — Le maire et les adjoints sont élus pour la même durée que le conseil municipal.

Article 57 (nouveau). — Un recours en annulation peut être introduit contre l'élection du maire et des adjoints dans les conditions, formes et délais prescrits pour les réclamations contre les élections du conseil municipal.

Lorsque l'élection est annulée ou que, pour toute autre cause, le maire et les adjoints ont cessé leurs fonctions, le conseil est convoqué par l'autorité de tutelle pour procéder au remplacement de la municipalité dans le délai de quinze jours.

Article 58 (nouveau). — Ne peuvent être maires ou adjoints, ni même en exercer temporairement les fonctions dans les communes où ils sont affectés :

- Les agents et employés des Administrations financières ;
- Les agents et employés des Recettes municipales ;
- Les conseillers municipaux salariés du maire à titre privé.

Article 59 (nouveau). — Nul ne peut être maire ou adjoint :

- S'il a fait l'objet à ce titre d'une décision de révocation ;
- S'il ne réside pas habituellement sur le territoire national.

Article 61 (nouveau). — Sous le contrôle du conseil municipal et la surveillance de l'autorité de tutelle, le maire est chargé d'une manière générale d'exécuter les délibérations du conseil municipal et en particulier :

1° De conserver et d'administrer les propriétés de la commune et de faire, en conséquence, tous actes conservatoires de ses droits ;

2° De gérer les revenus, de surveiller les services communaux et la comptabilité communale ;

3° De préparer et proposer le budget et d'ordonner les recettes et les dépenses ;

4° De diriger les travaux communaux ;

5° De veiller à l'exécution des programmes de développement financés par la commune ou réalisés avec la participation du budget de l'Etat ou d'autres collectivités territoriales ;

6° De pourvoir aux mesures relatives à la voirie municipale ;

7° De passer les marchés, les baux et les adjudications des travaux communaux ;

8° De passer les actes de vente, d'échange, de partage, d'acceptation de dons et legs d'acquisition, de transaction lorsque ces actes ont été autorisés par le conseil municipal, sans préjudice des interventions éventuelles de l'autorité de tutelle ;

9° De représenter la commune en Justice soit en demandant, soit en défendant ;

10° De se substituer aux propriétaires ou détenteurs de permis de chasse défaillants et d'appliquer les mesures nécessaires à la destruction des animaux déclarés nuisibles par les lois et règlements et éventuellement de requérir des habitants les moyens propres à la chasse de ces animaux ; de surveiller et d'assurer l'exécution des mesures ci-dessus et d'en dresser procès-verbal ;

11° De veiller à la protection de l'environnement, de prendre en conséquence les mesures propres, d'une part, à empêcher ou à supprimer la pollution et les nuisances, d'autre part, à assurer la protection des espaces verts et, enfin, de contribuer à l'embellissement de la commune.

Article 62 (nouveau). — En sa qualité d'autorité municipale, le maire est chargé de l'administration de la commune. Il peut, sous son contrôle et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et, en l'absence ou en cas d'empêchement de ceux-ci, à des membres du conseil municipal.

Ces délégations subsistent tant qu'elles ne sont pas rapportées dans les mêmes formes. Toutefois, elles cessent sans être expressément rapportées lorsque le maire est suspendu, révoqué ou démis de son mandat.

Article 63 (nouveau). — Dans le cas où les intérêts du maire se trouvent en opposition avec ceux de la commune, le conseil municipal désigne un de ses membres pour représenter la commune dans les matières qu'il détermine.

Article 64 (nouveau). — Le maire ou son délégué représente la commune dans les conseils, commissions et organismes dans lesquels sa représentation est prévue par les lois et règlements en vigueur sans préjudice des dispositions de l'article 29.

Article 65 (nouveau). — Le maire est le représentant de l'Etat dans la commune.

Il est chargé notamment :

- 1° De la publication et de l'exécution des lois et règlements ;
- 2° De l'exécution des mesures de sûreté générale ;
- 3° Des fonctions spéciales qui lui sont attribuées par les lois et règlements.

Il est responsable de la mise en œuvre dans la commune de la politique de développement économique, social et culturel définie par le Gouvernement.

Article 66 (nouveau). — En sa qualité d'agent de l'Etat, le maire est officier de l'état civil.

Conformément à l'article 62, il peut sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer ses attributions à un adjoint ou à défaut d'adjoint à un membre du conseil municipal.

Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer à un ou plusieurs agents communaux, âgés d'au moins vingt et un an, les fonctions qu'il exerce en tant qu'officier de l'état civil pour la réception des déclarations de naissance, de décès, d'enfants sans vie, de reconnaissance d'enfants naturels, d'adoption, pour la transcription, la mention en marge de tous actes ou jugements sur les registres de l'état civil, de même que pour dresser tous les actes relatifs aux déclarations ci-dessus.

L'arrêté portant délégation est transmis à l'autorité de tutelle et au Procureur de la République près le tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve la commune intéressée. Les agents délégués pour la réception de déclarations, la rédaction, la transcription et la mention en marge des actes de l'état civil prévus par le présent article, délivrent valablement, sous le contrôle et la responsabilité de l'officier de l'état civil tous extraits, copies et bulletins d'état civil quelle que soit la nature des actes.

Article 67 (nouveau). — Sur proposition du maire, l'autorité supérieure peut créer dans les communes des centres secondaires d'état civil. Ces centres sont rattachés au centre principal. Les fonctions d'agent de l'état civil y sont exercées par des personnes désignées par le maire. Améliorations des arrêtés de création des centres secondaires et des arrêtés de nomination des agents de l'état civil sont transmises au Procureur de la République près le tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve la commune intéressée ainsi qu'à l'autorité de tutelle pour information.

Article 69 (nouveau). — Le maire ordonne s'il y a lieu les mesures locales relatives aux objets confiés à sa vigilance et à son autorité.

Article 70 (nouveau). — Les décisions et les arrêtés du maire ne sont opposables aux tiers qu'après avoir été portés à la connaissance des intéressés, par voie de publication et d'affichage, toutes les fois qu'ils contiennent des dispositions générales et, dans les autres cas, par voie de notification individuelle.

La notification est établie par le récépissé de la partie intéressée ou, à défaut, par l'affichage à la mairie pendant une durée de sept jours. Les décisions, arrêtés, actes de publication et de notification sont enregistrés à leur date dans un registre spécial tenu à la mairie, coté et paraphé par l'autorité de tutelle.

Article 72 (nouveau). — Le maire, sous le contrôle de l'autorité compétente, est responsable du maintien de l'ordre, de la sûreté, de la tranquillité, de la sécurité et de la salubrité publiques.

Il est chargé de l'exécution des actes de l'autorité supérieure qui y sont relatifs ainsi que de l'exécution des règlements de police municipale pris par le conseil municipal dans la limite de ses compétences.

En cas d'urgence, le maire peut prendre des règlements de police municipale. Il les communique immédiatement en indiquant les raisons de l'urgence à la municipalité et à l'autorité de tutelle. Ces règlements cessent d'avoir effet s'ils ne sont pas confirmés par le conseil municipal à sa première réunion.

La police municipale comprend notamment :

1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices menaçant ruine, l'exposition aux fenêtres ou autres parties des édifices pouvant endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles ;

2° Le mode de transport des personnes décédées, les inhumations et exhumations et le maintien du bon ordre et de la décence dans les cimetières, sans qu'il soit permis d'établir des distinctions ou des prescriptions particulières à raison des circonstances qui ont accompagné la mort ;

3° L'inspection de la salubrité et du débit des denrées qui se vendent au poids ou à la mesure ;

4° La prévention, par des précautions convenables et la réparation par la distribution de secours nécessaires, des accidents et des fléaux calamiteux tels que les incendies, les inondations ou tous autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épidémies, la prise d'urgence de toutes les mesures de sécurité, d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, l'appel à l'intervention de l'administration supérieure à laquelle il est rendu compte des mesures prescrites ;

5° Les mesures à prendre envers les aliénés dont l'état pourrait compromettre la morale publique, la sécurité des personnes ou la conservation des propriétés ;

6° Les mesures à prendre en matière de divagation des animaux quels qu'ils soient.

Article 73 (nouveau). — Les attributions confiées au maire en conformité de l'article 72 ne font pas obstacle au droit du préfet du département dans lequel se trouve la commune d'agir par défaut et de se substituer au maire pour prendre toutes mesures exigées par les circonstances.

Article 74 (nouveau). — Le maire a la police des routes à l'intérieur du périmètre communal dans la limite des règlements en matière de circulation routière. Il peut, contre paiement de droits fixés par le conseil municipal, délivrer les permis de stationnement ou de dépôt temporaire sur la voie publique, les rivières, ports et quais fluviaux, et autres lieux publics, sous réserve que cette mesure ne gêne pas la circulation ou la navigation et ne porte pas atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie.

Les autorisations d'alignements individuels et de construire et les autres permissions de voirie à titre précaire et essentiellement révocable, ayant pour objet notamment l'établissement dans le sol de la voirie publique de canalisations destinées au passage ou à la conduite de l'eau, du gaz, de l'énergie électrique, du téléphone, ainsi que d'autres réseaux divers peuvent en cas de refus du maire non justifié par l'intérêt général, être accordées par l'autorité compétente.

Article 75 (nouveau). — Le maire prescrit aux propriétaires, usufruitiers, fermiers ou tous autres possesseurs ou exploitants d'entourer d'une clôture suffisante les puits, les immeubles et les excavations présentant un danger pour la sécurité publique ainsi que les terrains insalubres présentant un danger pour la santé publique.

Article 77 (nouveau). — Les pouvoirs qui appartiennent au maire en vertu des articles 72, 74, 75 et 76 ci-dessus, ne font pas obstacle au droit de l'autorité supérieure de prendre pour toutes les communes ou certaines d'entre elles et, dans les cas où il n'y a pas été pourvu par les autorités municipales, toutes mesures relatives au maintien de l'ordre, à la salubrité, à la sûreté et à la tranquillité publiques.

Ce droit ne peut être exercé par l'autorité supérieure à l'égard d'une seule commune qu'après mise en demeure au maire restée sans résultat.

Article 79 (nouveau). — Sans préjudice de l'article 78 ci-dessus, toute commune peut avoir un ou plusieurs gardes municipaux rétribués sur le budget communal. Ils doivent être assermentés.

Les gardes municipaux sont chargés sur le territoire de la commune de rechercher les contraventions aux règlements et arrêtés de police municipale. Ils dressent procès-verbal pour constater ces infractions.

Dans l'exercice de leurs fonctions, ils doivent être revêtus d'un uniforme.

Article 83 (nouveau). — La suspension relève de l'autorité de tutelle. La révocation est décidée par décret en Conseil des ministres.

Toute suspension ou révocation du maire ou d'un adjoint doit être précédée d'une audition de l'intéressé ou d'une invitation à fournir ses explications par écrit.

La suspension ne peut excéder un mois. Ce délai peut être porté à trois mois par l'autorité de tutelle.

Article 84 (nouveau). — En cas de suspension ou d'absence temporaire, le maire est provisoirement remplacé par un intérimaire résident effectivement dans la commune et désigné parmi les adjoints pris dans l'ordre des nominations et, à défaut d'adjoint, parmi les conseillers municipaux, en tenant compte de l'ordre du tableau.

En cas de décès, de démission, de révocation ou de tout autre empêchement absolu et définitif, il est procédé à l'élection d'une nouvelle municipalité. En attendant cette élection, il est désigné, dans un délai de quinze jours, un intérimaire conformément au paragraphe précédent, sans préjudice de l'article 80 de la présente loi.

Article 87 (nouveau). — Sans que la liste soit limitative, les fautes énumérées ci-après peuvent entraîner la suspension ou la révocation du maire ou le cas échéant d'un adjoint, du président ou du vice-président de la délégation spéciale :

- 1° Détournement de fonds publics ;
- 2° Concussion et corruption ;
- 3° Prêts d'argent sur le fonds de la commune ;
- 4° Faux en écriture publique ;
- 5° Etablissement de documents administratifs intentionnellement erronnés ;
- 6° Endettement de la commune résultant d'une faute de gestion ou d'un acte de mauvaise foi ;
- 7° Refus de signer et de transmettre à l'autorité de tutelle une délibération du conseil municipal ;
- 8° Refus de convoquer le conseil municipal conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus.

La sanction administrative ne fait pas obstacle aux poursuites judiciaires.

Article 90 (nouveau). — Les fonctions de maire, d'adjoint au maire, de président et de vice-président de délégation spéciale sont gratuites.

Article 91 (nouveau). — Le conseil municipal peut allouer aux titulaires des fonctions visées à l'article précédent des indemnités forfaitaires.

Article 92 (nouveau). — Un décret en Conseil des ministres fixe les limites et conditions de l'allocation des indemnités forfaitaires prévues à l'article précédent.

Article 93 (nouveau). — Les délibérations relatives aux missions en dehors du Territoire national ne sont exécutoires qu'après approbation de l'autorité de tutelle.

Article 99 (nouveau). — Sont nulles de plein droit les délibérations du conseil municipal accordant au personnel régi par le statut de la Fonction publique communale ou par le Code du Travail des traitements, salaires, indemnités ou allocations tendant à créer au profit de ce personnel une situation plus avantageuse que celle des fonctionnaires et agents de l'Etat de même niveau.

Article 103 (nouveau). — Font partie du domaine public communal :

- 1° Les parcelles appartenant à la commune et qui ont reçu, de droit ou de fait, une affectation comme rues, routes, places et jardins publics, à l'exception de ceux dont la création et l'entretien incombent à l'Etat ou à une autre collectivité territoriale ;
- 2° Les parcelles appartenant à la commune et qui supportent des ouvrages d'intérêt public chaque fois que la charge incombe à la commune ;
- 3° Les parcelles appartenant à la commune et constituant l'assiette d'un ouvrage prévu aux plans d'aménagement ou d'urbanisme régulièrement approuvés ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, le décret d'aménagement ou de déclaration d'utilité publique valant affectation ;
- 4° Tous les autres biens compris dans le domaine public lorsqu'ils ont été transférés à la commune conformément aux dispositions légales et réglementaires relatives au domaine public.

Article 104 (nouveau). — Le domaine public communal est soumis au même régime que le domaine public de l'Etat.

Le domaine privé communal peut être aliéné et prescrit dans les formes pour le domaine privé de l'Etat.

Article 105 (nouveau). — Le régime domanial des communes fait l'objet d'une loi.

Article 110 (nouveau). — Sont exemptées de tous les droits ou taxes au profit de l'Etat les acquisitions faites à l'amiable ou à titre onéreux par les communes et destinées à des fins d'intérêt public communal.

Article 112 (nouveau). — Les délibérations du conseil municipal ayant pour objet l'acceptation de dons et legs, lorsqu'il y a des charges ou conditions, ne sont exécutoires qu'après approbation de l'autorité de tutelle.

Lorsqu'une commune a accepté un don ou un legs, les prétendants à la succession peuvent réclamer contre ce don ou ce legs quelles qu'en soient la qualité et la nature.

Article 113 (nouveau). — Lorsqu'une délibération du conseil municipal porte refus d'un don ou legs, l'autorité de tutelle peut inviter le conseil municipal à revenir sur sa décision; si le conseil persiste, le refus est définitif.

Article 115 (nouveau). — Dans le cas où le produit de la donation ne permet plus d'assurer les charges pour lesquelles elle a été faite, l'autorité de tutelle peut autoriser la commune à effectuer ce produit à un autre objet conforme aux intentions du donateur ou du testateur.

Article 116 (nouveau). — Les groupements intercommunaux acceptent ou refusent sans autorisation de l'autorité de tutelle les dons et legs qui leur sont faits à titre gratuit sans charge, conditions ni affectations particulières. Lorsque ces dons et legs sont grevés de charges, conditions ou affectations particulières, l'acte d'acceptation ne devient exécutoire qu'après approbation de l'autorité de tutelle.

Article 117 (nouveau). — Lorsque plusieurs communes possèdent des biens ou des droits indivis, l'autorité de tutelle institue, si l'une d'elles le réclame, une commission composée de délégués des conseils municipaux des communes intéressées.

La commission désigne son président.

Article 119 (nouveau). — La répartition des charges de gestion des biens et droits indivis ainsi que des produits de cette gestion proposée par la commission fait l'objet de délibérations des conseils municipaux intéressés, prises dans les mêmes termes.

Ces délibérations ne sont exécutoires qu'après approbation de l'autorité de tutelle.

En cas de désaccord entre les conseils municipaux, l'autorité de tutelle s'y substitue et décide de la répartition.

La part de la dépense définitivement assignée à chaque commune est portée d'office aux budgets respectifs des communes et constitue une dépense obligatoire.

Article 120 (nouveau). — Le maire et les adjoints, le président et le vice-président de la délégation spéciale, les fonctionnaires et agents municipaux ne peuvent, sous peine de nullité, par eux-mêmes ou par personne interposée, traiter avec la commune ou un groupement intercommunal ou se rendre soumissionnaires d'un marché communal.

Article 122 (nouveau). — Sans préjudice des procédures ultérieures relatives au budget et le cas échéant aux emprunts, les plans et devis de toute construction doivent faire l'objet d'une délibération approuvée par l'autorité de tutelle.

Article 123 (nouveau). — Le conseil municipal détermine l'ordre des priorités des travaux communaux inscrits au programme pluriannuel de la commune.

Article 124 (nouveau). — Le conseil municipal peut autoriser le maire à exécuter en régie les travaux d'entretien des propriétés communales ainsi que les constructions et reconstructions lorsque ce mode d'exécution est le plus avantageux pour la commune.

La délibération n'est exécutoire qu'après approbation de l'autorité de tutelle.

Article 129 (nouveau). — Les titres visés à l'article 127 doivent être mis sous forme nominative ou représentés par des certificats nominatifs. Ils sont conservés par le receveur municipal même s'ils sont affectés à la garantie de la gestion du conseil d'administration.

Article 141 (nouveau). — Les communes sont dispensées provisoirement du paiement des sommes dues à l'Etat pour droit de timbre ou d'enregistrement à raison de ces actions. Les actes de procédure faits à la requête des communes, les jugements dont l'enregistrement leur incombe, les actes et les titres produits par elles pour justifier de leurs droits et qualité sont visés pour timbre et enregistrés en débit. Les droits dont le paiement a été différé deviennent exigibles dès que les décisions judiciaires sont définitives.

Art. 2. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 29 juillet 1985.

Félix HOUPOUET-BOIGNY.

Décret portant création du FSH (1984)

FONDS DE SOUTIEN
DE L'HABITAT

DÉCRET n° 81-815 du 27 juin 1984, portant création
du Fonds de Soutien de l'Habitat.

Article premier. — Il est créé, au sein de la Caisse autonome d'Amortissement, un fonds dénommé « Fonds de Soutien de l'Habitat », en abrégé (F.S.H.).

Art. 2. — Le F.S.H. a pour objet de concourir au financement de l'habitat social ou économique, particulièrement en permettant l'équilibre des plans de financement des opérations relatives à ce type de constructions.

A cette fin, il peut intervenir selon les modalités suivantes :

- La bonification des taux d'intérêts ;
- La prise en charge totale ou partielle de certains éléments du coût de revient de la construction, et notamment des V.R.D., des taxes et du prix d'acquisition des terrains, ainsi que de la réalisation de plateformes villageoises ;
- L'octroi de subventions d'équilibre à des programmes spécifiques ;
- L'octroi de fonds de roulement et la participation à la couverture d'éventuels besoins de trésorerie des entreprises ou organismes publics concourant à la réalisation de programmes de construction à caractère social ou économique ;
- La prise de participation pour le compte de l'Etat au capital d'organismes concourant à la réalisation de programmes de construction à caractère social ou économique.

Art. 3. — Le F.S.H. est alimenté par :

- Des dotations du B.S.I.E.-Trésor ;
- Le produit de remboursement des prêts ou avances consentis aux sociétés immobilières intervenant dans la réalisation des programmes de construction à caractère économique ou social ;
- Toutes recettes ou subventions qui lui seraient affectées.

Art. 4. — Le F.S.H. est géré par un comité directeur ainsi composé :

- Le ministre de l'Economie et des Finances, ou son représentant, *président* ;
- Le ministre des Travaux publics, de la Construction, des Postes et Télécommunications ou son représentant ;
- Le ministre des Affaires sociales ou son représentant ;
- Le directeur de la Caisse autonome d'Amortissement ou son représentant ;
- Une personnalité désignée en raison de sa compétence par le ministre des Travaux publics, de la Construction, des Postes et Télécommunications.

Art. 5. — Le comité directeur délibère sur les points suivants :

— Approbation du programme pluriannuel et indicatif d'emploi des fonds, présenté par le ministre des Travaux publics, de la Construction, des Postes et Télécommunications ;

— Approbation du budget annuel ;

— Décisions relatives à l'emploi des fonds ;

— Présentation du rapport annuel des activités du F.S.H. ;

— Toute affaire qui pourrait lui être soumise par son président conformément à l'article 6 ci-dessous.

Art. 6. — Le comité directeur du F.S.H. se réunit sur convocation de son président aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par an.

Le comité directeur ne peut délivrer valablement que si la majorité des membres est présente. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Entre ses réunions, le comité directeur délègue les pouvoirs de gestion courants à son Président ou à son représentant dûment mandaté, qui pourra demander l'ordonnancement des dépenses relatives à l'exécution des décisions prises par le comité.

Art. 7. — Les recettes du F.S.H. sont déposées à la Caisse autonome d'Amortissement dans un compte ouvert à son nom.

Les dépenses sont ordonnancées par le directeur de la Caisse autonome d'Amortissement sur proposition du président du comité directeur, ou de son représentant.

Art. 8. — Le contrôle des opérations du F.S.H. est assuré conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant le régime financier et comptable des établissements publics nationaux, tel qu'appliquable à la Caisse autonome d'Amortissement.

Toutefois, le ministre de l'Economie et des Finances peut, si nécessaire, nommer un contrôleur budgétaire distinct de celui de la Caisse autonome d'Amortissement aux fins de suivre les opérations du F.S.H.

Art. 9. — En cas de dissolution du F.S.H. son actif net sera réservé au Trésor.

Art. 10. — Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Art. 11. — Les modalités de fonctionnement du F.S.H. seront déterminées par règlement intérieur, élaboré par le comité directeur et approuvé par arrêté conjoint du ministre des Travaux publics, de la Construction, des Postes et Télécommunications, du ministre de l'Economie et des Finances et du ministre des Affaires sociales.

DECRET n° 87-365 du 1^{er} avril 1987 portant dissolution, mise en liquidation et dévolution du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé « Société d'Equipement des Terrains Urbains », en abrégé S.E.T.U.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport conjoint du ministre de la Construction et de l'Urbanisme, du ministre de l'Economie et des Finances, du ministre du Budget et du ministre de la Fonction publique ;

Vu la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962, relative aux plans d'urbanisme ;

Vu la loi n° 78-663 du 5 août 1978 déterminant la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la Cour suprême ;

Vu la loi n° 80-1070 du 13 septembre 1980 fixant les règles générales relatives aux établissements publics nationaux ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant organisation du régime foncier et la législation applicable aux immeubles non immatriculés ;

Vu le décret n° 63-133 du 27 mars 1963 déterminant certains périmètres des parties du territoire national tenus d'avoir un plan d'urbanisme directeur ;

Vu le décret n° 64-164 du 16 avril 1964 modifiant le décret du 26 juillet 1932, en son article 131 ;

Vu le décret n° 67-18 du 11 janvier 1967, relatif aux lotissements privés ;

Vu le décret n° 67-345 du 1^{er} août 1967 déterminant les conditions de représentation de l'Etat devant les tribunaux de l'Ordre judiciaire dans les actions tendant à faire déclarer le Trésor créancier ou débiteur ;

Vu le décret n° 68-77 du 9 février 1968 portant création d'une zone d'aménagement différé au pourtour de l'agglomération d'Abidjan ;

Vu le décret n° 71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières ;

Vu le décret n° 71-672 du 19 décembre 1971 portant création d'une société d'Etat dénommée S.E.T.U. et modifié par le décret n° 75-95 du 31 janvier 1975 portant modification des statuts de la S.E.T.U. ;

Vu le décret n° 79-718 du 2 octobre 1979 portant réglementation de la profession d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de mandataire en vente ou location de fonds de commerce ;

Vu le décret n° 80-1251 du 28 novembre 1980 portant classement des établissements publics nationaux ;

Vu le décret n° 81-137 du 18 février 1981 portant régime financier et comptable des établissements publics nationaux ;

Vu le décret n° 81-824 du 25 septembre 1981 portant réorganisation de l'établissement public « Direction et Contrôle des Grands Travaux » ;

Vu le décret n° 82-402 du 21 avril 1982 portant organisation administrative des établissements publics nationaux ;

Vu le décret n° 84-67 du 25 janvier 1984 réglementant la gestion et la comptabilité des biens et matériels des établissements publics nationaux ;

Vu le décret n° 86-333 du 22 mai 1986 portant dissolution, mise en liquidation et dévolution du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel commercial dénommé « Société de Gestion financière de l'Habitat » (SOGEFIHA) ;

Vu le décret n° 86-491 du 9 juillet 1986 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Le Conseil des ministres entendu, ...

DECRETE :

TITRE PREMIER

DE LA DISSOLUTION

Article premier. — L'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé « Société d'Equipement des Terrains Urbains » (S.E.T.U.) est dissout et mis en liquidation à compter de la date de signature du présent décret.

Art. 2. — Il est mis, fin à compter de cette même date aux fonctions du directeur, des membres de la Commission consultative de Gestion et de l'agent comptable de la S.E.T.U.

Art. 3. — Un arrêté conjoint du ministre de l'Economie et des Finances et du ministre de la Construction et de l'Urbanisme nomme le liquidateur, fixe la composition du comité de liquidation, en précise les attributions, l'organisation et les modalités de fonctionnement.

Un arrêté du ministre de l'Economie et des Finances nomme l'agent comptable de la liquidation.

TITRE II

DE LA LIQUIDATION

Art. 4. — Le liquidateur à la qualité d'ordonnateur principal.

Il est responsable des opérations d'engagement, de liquidation et d'ordonnancement des recettes et dépenses.

Il vise le compte financier établi par l'agent comptable à la fin des opérations de liquidation avant sa transmission à la Chambre des Comptes de la Cour suprême.

L'agent comptable est responsable du poste comptable de l'établissement en liquidation. Il effectue sous sa responsabilité les opérations d'encaissement et de décaissement des deniers et valeurs.

Le liquidateur et l'agent comptable procèdent aux opérations relevant de leur compétence respective conformément aux dispositions du décret n° 81-137 susvisé.

Le contrôleur budgétaire de la S.E.T.U. demeure en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

Art. 5. — Dans un délai de trois mois à compter de la notification au liquidateur de l'arrêté prévu à l'article 3 ci-dessus, il est procédé à l'ordonnateur et l'agent comptable sortant, contradictoirement avec le liquidateur et l'agent comptable entrant, chacun pour la gestion soit administrative, soit comptable qui le concerne, à l'arrêté de toutes les écritures de la S.E.T.U. et à l'inventaire des créances et des dettes à la date de dissolution et de mise en liquidation de la S.E.T.U., telle que prévue à l'article premier ci-dessus.

A cet effet, ils dressent notamment les états des engagements non ordonnancés, des restes à recouvrer et des restes à payer ainsi que de tous autres actifs et passifs qui apparaîtront.

Art. 6. — Le liquidateur procède à la liquidation de tous les éléments de l'actif et du passif, à l'exception de ceux visés à l'article 11 ci-dessous. Les éléments visés à l'article 11 seront toutefois enregistrés dans le bilan d'ouverture de la liquidation ainsi qu'indiqué à l'article 5 ci-dessus, préalablement à leur dévolution à l'Etat.

Art. 7. — Les éléments du patrimoine immobilier autres que ceux visés à l'article 11 ci-dessous, les biens meubles, les participations financières, les droits et obligations résultant de contrats conclus préalablement à la date du présent décret autres que ceux visés à l'article 9 ci-dessous, peuvent être cédés à titre onéreux, par le liquidateur.

Les modalités et conditions de cession sont déterminées par les conventions signées par le liquidateur, après autorisation expresse du comité de liquidation.

Art. 8. — Il est ouvert dans les écritures de la CAA un compte intitulé « Cession du patrimoine SETU-LIQUIDATION », qui est crédité du produit des cessions.

Le produit des cessions des éléments du patrimoine de la S.E.T.U. sera prioritairement affecté au service de la Dette après la prise en charge des frais de la liquidation agréés par le comité de liquidation.

Art. 9. — Pour ce qui concerne les terrains attribués à la S.E.T.U., le liquidateur dresse, avec l'assistance du comité de liquidation et celle de l'établissement public national « Direction et Contrôle des Grands Travaux », un état :

- 1° Des terrains attribués à la S.E.T.U. et non aménagés ;
- 2° Des terrains aménagés et non encore cédés ;

3° Des créances détenues et recouvert par la S.E.T.U. pour le compte de l'Etat, à raison des cessions de terrains aménagés déjà intervenues à la date de dissolution de la S.E.T.U.

Art. 10. — Pour ce qui concerne les créances visées à l'article 9.3° ci-dessus, et à défaut de règlement total et définitif du montant de la créance, intervenu à la diligence du liquidateur, dans les trois mois de la notification qui lui est faite de l'arrêté prévu à l'article 3 ci-dessus, le liquidateur est autorisé par dérogation au décret n° 67-345 susvisé, à engager pour le compte de l'Etat, toutes poursuites judiciaires tendant au recouvrement desdites créances.

TITRE III

DE LA DEVOLUTION D'UNE PARTIE DU PATRIMOINE

Art. 11. — Les terrains attribués à la S.E.T.U. et non aménagés à la date de signature du présent décret et les terrains aménagés par la S.E.T.U. et non encore cédés, à cette même date, sont dévolus à l'Etat.

Art. 12. — Par dérogation aux dispositions du décret n° 71-74 susvisé, préalablement à la réalisation des cessions prévues au présent titre, il est procédé, en tant que de besoin, pour tous les terrains dévolus à l'Etat, à l'immatriculation foncière au nom de l'Etat dans les conditions suivantes :

1° Pour les terrains qui n'ont pas fait l'objet d'aucune immatriculation foncière, il est procédé par les services de la Conservation foncière, à la vérification des droits grevant lesdits terrains et à leur immatriculation au nom de l'Etat, sans préjudice, le cas échéant, des droits des tiers à une éventuelle indemnisation ;

2° Pour les terrains immatriculés au nom de la S.E.T.U., il est procédé immédiatement par les services de la Conservation foncière au transfert au nom de l'Etat ;

3° Pour les terrains immatriculés au nom de tiers, il est procédé à leur expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à leur immatriculation par les services de la Conservation foncière au nom de l'Etat.

L'accomplissement de ces formalités d'immatriculation foncière au nom de l'Etat purge lesdits terrains de tous droits réels et de toutes actions tendant à revendiquer ces mêmes droits dont pourrait se prévaloir tous tiers.

Art. 13. — Les terrains aménagés dévolus à l'Etat, conformément à l'article 11 ci-dessus, peuvent être cédés, pour le compte de l'Etat, suivant les conditions définies au présent décret.

Art. 14. — La cession est effectuée, sous les charges, servitudes et garanties ordinaires et de droit, par acte administratif pris sous forme de convention, qui en précise les modalités et conditions.

Les conventions de cession sont signées par l'acquéreur et par le ministre de la Construction et de l'Urbanisme. Elle sont exécutoires dès leur signature.

Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme peut déléguer, par arrêté, son pouvoir de signature des conventions ci-dessus visées, à un représentant mandaté à cet effet.

Art. 15. — La convention visée à l'article 14 ci-dessus, opère le transfert de propriété et ne peut intervenir qu'après le règlement intégral du prix de la cession contre remise d'une quittance libératoire dudit prix.

Le transfert de propriété est inscrit, sans délai par les services de la Conservation de la Propriété foncière, au livre foncier en vue de la délivrance de la copie du titre foncier au nom de l'acquéreur.

Art. 16. — Le prix de cession des terrains est fixé, après estimation de la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTx), par arrêté conjoint du ministre de la Construction et de l'Urbanisme et du ministre de l'Economie et des Finances.

Le prix de cession est réglé par l'acquéreur au comptant.

Art. 17. — Il est ouvert dans les écritures de la Caisse autonome d'Amortissement un compte intitulé « Cession des terrains SETU-ETAT ».

Ce compte est crédité du montant du prix des cessions de terrains, après déduction des frais, notamment ceux liés à la commercialisation desdits terrains.

Le produit net de ces cessions est affecté au remboursement des éléments de la dette de la SETU pris en charge par l'Etat.

Art. 18. — La direction pluridisciplinaire créée en l'article 19.1° du décret n° 86-333 susvisé, est chargée, à l'exclusion des opérations de commercialisation, de toutes les opérations préliminaires à la cession, du contrôle administratif et comptable relatif auxdites cessions, du contrôle et du suivi de la détermination de chaque parcelle, de la détermination de son prix, de la rédaction des actes administratifs visés à l'article 14 ci-dessus.

Art. 19. — Les opérations de commercialisation des terrains visés à l'article 13 ci-dessus sont confiées, par convention, à des agences ivoiriennes privées spécialement agréées à cet effet, sur avis conforme et motivé de l'établissement public national « Direction et Contrôle des Grands Travaux ».

En rémunération des opérations de commercialisation, une commission, fixée par arrêté conjoint du ministre de la Construction et de l'Urbanisme et le ministre de l'Economie et des Finances, est versée aux agences ci-dessus visées, dans un délai de trente jours, à compter de la date de signature des conventions visées à l'article 14 ci-dessus.

La convention de commercialisation ci-dessus visée est établie selon un modèle fixé par arrêté du ministre de la Construction et de l'Urbanisme.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 20. — Pour la réalisation des opérations de cession prévues à l'article 13 du présent décret l'établissement public national « Direction et Contrôle des Grands Travaux » est autorisé à ouvrir un ou plusieurs compte (s) dans les écritures d'une ou plusieurs banque (s) commerciale (s) de droit ivoirien et agréée (s) en Côte d'Ivoire.

TITRE V

DISPOSITIONS FINALES

Art. 21. — Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme, le ministre de l'Economie et des Finances, le ministre du Budget et le ministre de la Fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan, le 1^{er} avril 1987.

Felix HOUPHOUET-BOIGNY.

PARC DE LOGEMENTS D'ABIDJAN EN 1988

(source AUA 1992)

	Ménages 1988	Logements 1988	Ménages / logements	Population 1988	Personnes / Ménage	Personnes / Logement
En nombre						
ABOBO	81 018	72 430	1,12	401 211	5,0	5,5
ADJAME	39 008	36 877	1,06	199 720	5,1	5,4
ATTECOUBE	35 585	32 909	1,08	163 658	4,6	5,0
COCODY	30 021	26 095	1,15	128 756	4,3	4,9
KOUMASSI	53 568	46 747	1,15	229 963	4,3	4,9
MARCORY	32 650	29 356	1,11	146 098	4,5	5,0
PLATEAU	2 707	2 331	1,16	11 647	4,3	5,0
PORT-BOUET	39 957	34 228	1,17	168 725	4,2	4,9
TREICHVILLE	22 657	20 118	1,13	110 040	4,9	5,5
YOPOUGON	65 613	60 644	1,08	374 524	5,7	6,2
TOTAL ABIDJAN	402 784	361 735	1,11	1 934 342	4,8	5,3

Source RGPCI 1988

	Parc	Population	Ménage
En %			
ABOBO	20,0	20,7	20,1
ADJAME	10,2	10,3	9,7
ATTECOUBE	9,1	8,5	8,8
COCODY	7,2	6,7	7,5
KOUMASSI	12,9	11,9	13,3
MARCORY	8,1	7,6	8,1
PLATEAU	0,6	0,6	0,7
PORT-BOUET	9,5	8,7	9,9
TREICHVILLE	5,6	5,7	5,6
YOPOUGON	16,8	19,4	16,3
TOTAL ABIDJAN	100,0	100,0	100,0

Source RGPCI 1988

LE PARC DE LOGEMENTS D'ABIDJAN PAR TYPE ET PAR COMMUNE EN 1989

(source AUA 1992)

En nombre

	Précaire	Sur cour	Individuel groupé	Individuel	Collectif en opération	Collectif hors opérations	TOTAL
ABOBO	2 162	67 485	1 862	403	788	2 033	74 733
ADJAME	1 837	25 550	3 795	111	2 860	3 896	38 049
ATTECOUBE	4 751	27 634	419	136	0	1 015	33 955
COCODY	5 461	3 055	5 433	3 863	8 116	997	26 925
KOUMASSI	16 340	23 333	6 671	30	458	1 402	48 234
MARCORY	1 317	16 907	5 650	2 503	355	3 557	30 289
PLATEAU		200			297	2 923	3 420
PORT-BOUET	25 161	2 378	5 466	352	1 879	80	35 316
TREICHVILLE	764	13 998	1 064	315	1 246	3 370	20 757
YOPOUGON	8 423	25 056	25 559	724	1 058	1 752	62 572
TOTAL ABIDJAN	66 216	205 596	55 919	8 437	17 057	21 025	374 250

En pourcentage

	Précaire	Sur cour	Individuel groupé	Individuel	Collectif en opération	Collectif hors opérations	TOTAL
ABOBO	0,6	18,0	0,5	0,1	0,2	0,5	20,0
ADJAME	0,5	6,8	1,0	0,0	0,8	1,0	10,2
ATTECOUBE	1,3	7,4	0,1	0,0	0,0	0,3	9,1
COCODY	1,5	0,9	1,5	1,0	2,2	0,3	7,2
KOUMASSI	4,4	6,2	1,8	0,0	0,1	0,4	12,9
MARCORY	0,4	4,5	1,5	0,7	0,1	0,9	8,1
PLATEAU	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,9	1,0
PORT-BOUET	6,7	0,6	1,5	0,1	0,5	0,0	9,4
TREICHVILLE	0,2	3,7	0,3	0,1	0,3	0,9	5,5
YOPOUGON	2,2	6,7	6,9	0,2	0,3	0,5	18,7
TOTAL ABIDJAN	17,7	54,9	14,9	2,3	4,6	5,7	100,0 %

* Evaluation du parc de logements à partir du RGPCI

* Evaluation réalisée par soustraction à partir des autres évaluations

Répartition des ménages selon la CSP du chef de ménage et le type d'habitat (source Koulibaly et al 1993)

Répartition des ménages selon la CSP du chef de ménage et le type d'habitat

	<i>Cour</i>	<i>Logement économique</i>	<i>Habitat précaire</i>	<i>Villa</i>	<i>Total</i>
Cadres	1	8	0	2	11
Employés qualifiés (du privé)	33	13	2	1	49
Employés qualifiés (du public)	18	35	1	13	67
Ouvriers, manœuvres	21	6	8	3	38
Artisans, commerçants	70	4	4	4	82
Sans activité	14	7	1	4	26
Retraités	6	4	0	5	15
Total	163	77	16	32	288
%	57%	27%	6%	11%	100%

<i>% ligne</i>	<i>Cour</i>	<i>Logement économique</i>	<i>Habitat précaire</i>	<i>Villa</i>	<i>Total</i>
Cadres	9,1%	72,7%	0,0%	18,2%	100,0%
Employés qualifiés (du privé)	67,3%	26,5%	4,1%	2,0%	100,0%
Employés qualifiés (du public)	53,3%	33,3%	6,7%	6,7%	100,0%
Ouvriers, manœuvres	56,5%	4,3%	30,4%	8,7%	100,0%
Artisans, commerçants	85,4%	4,9%	4,9%	4,9%	100,0%
Sans activité	53,8%	26,9%	3,8%	15,4%	100,0%
Retraités	40,0%	26,7%	0,0%	33,3%	100,0%

Répartition des ménages selon la CSP et la nationalité du chef de ménage

	<i>Ivoiriens</i>	<i>Burkinabe</i>	<i>Maliens</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Cadres	11	0	0	0	11
Employés qualifiés (du privé)	36	3	3	7	49
Employés qualifiés (du public)	63	0	2	2	67
Ouvriers, manœuvres	21	14	1	2	38
Artisans, commerçants	27	22	15	18	82
Sans activité	21	0	3	2	26
Retraités	12	1	0	2	15
Total	191	40	24	33	288
	66%	14%	8%	11%	100%

<i>% colonne</i>	<i>Ivoiriens</i>	<i>Burkinabe</i>	<i>Maliens</i>	<i>Autres</i>
Cadres	5,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Employés qualifiés (du privé)	18,8%	7,5%	12,5%	21,2%
Employés qualifiés (du public)	33,0%	0,0%	8,3%	6,1%
Ouvriers, manœuvres	11,0%	35,0%	4,2%	6,1%
Artisans, commerçants	14,1%	55,0%	62,5%	54,5%
Sans activité	11,0%	0,0%	12,5%	6,1%
Retraités	6,3%	2,5%	0,0%	6,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR MENAGE ABIDJAN
(en milliers de FCFA courants, sauf 1963) (source DCGTX, 1989)

ANNEE	1963		1978		1985		1988	
	SEMA(doc28) (ajusté en FCFA1977)		Pré-enquête EBC doc(6)(1)		Enquête USAID doc(5)		Enquête-ménages DCGTx	
	Tranche revenu mensuel (milliers)	%des menages	Tranche revenu mensuel (milliers)	%des menages	Tranche revenu mensuel (milliers)	%des menages	Tranche revenu mensuel (milliers)	%des menages
	0-20	12,80%	0-20	7,40%	0-35	3,00%	0-40	16,20%
	20-50	49,70%	20-50	42,30%	35-100	41,90%	40-80	36,50%
	50-100	27,80%	50-100	31,40%	100-200	31,50%	80-160	28,20%
	100-200	10,40%	100-200	14,70%	200-500	18,00%	160-250	9,30%
	plus de 200	1,30%	plus de 200	4,20%	plus de 500	5,60%	250-500	5,70%
							plus de 500	4,10%
Revenu moyen/ménage	54,5		69,3		177,8		125,8	
Revenu médian/ménage	42		48,5		108,5		78,4	
SMIG(FCFA/mois)			24.912		33.274(2)		33.274(2)	
Indice des prix à la consommation des ménages africains, ABIDJAN	112,4		347,4		610,3		770,4	

(1) Population africaine seule

(2) Depuis 1982, pour 173,3 heures par mois.

XXX

REVENUS DISTRIBUES (salaires et RBEI) à ABIDJAN
 * (DCGTX 1989)

AFRICAINS

	1978			1988		
	Rémunération mensuelle	Emplois	TOTAL ANNUEL	Rémunération mensuelle	Emplois	TOTAL ANNUEL
PRIMAIRE	27.940 FCFA	6.298	2,11 milliardsFCFA	45.000 FCFA	18.000	9,7 milliardsFCFA
SECONDAIRE	30.520 FCFA	137.451	50,34 milliardsFCFA	66.300 FCFA	110.000	87,5 milliardsFCFA
BTP A moderne				120.000 FCFA	10.000	14,4 milliardsFCFA
Bâtiment traditionnel	43.650 FCFA	73.370		45.000 FCFA	10.000	5,4 milliardsFCFA
Industrie				110.000 FCFA	38.000	50,2 milliardsFCFA
Production traditionnelle	15.490 FCFA	64.081		28.000 FCFA	52.000	17,5 milliardsFCFA
TERTIAIRE	43.850 FCFA	292.951	151,92 milliardsFCFA	54.600 FCFA	432.000	283,0 milliardsFCFA
ServicePublic	65.850 FCFA	81.697		100.000 FCFA	54.000	64,8 milliardsFCFA
Banque, commerce, A				110.000 FCFA	40.000	52,8 milliardsFCFA
Services modernes B	53.460 FCFA	47.521		45.000 FCFA	38.000	20,5 milliardsFCFA
Commerce semi-moderne A				38.000 FCFA	163.000	74,3 milliardsFCFA
Commerce moderne et traditionnel B	23.260 FCFA	87.476		28.000 FCFA	60.000	20,2 milliardsFCFA
Services domestiques	28.100 FCFA	43.967		45.000 FCFA	39.000	21,1 milliardsFCFA
				28.000 FCFA	9.000	3,0 milliards FCFA
Transports	47.600 FCFA	32.296		80.000 FCFA	25.000	24,0 milliardsFCFA
				45.000 FCFA	4.000	2,2 milliardsFCFA
TOTAL	39.000 FCFA	436.700	204,37 milliardsFCFA	56.500 FCFA	560.000	380,3 milliardsFCFA

	PIB 1,783 milliardsFCFA	3.248 milliardsFCFA
Consommation des ménages (COTED'IVOIRE)	1,000 milliardsFCFA	2.174 milliardsFCFA
Revenus distribués à ABIDJAN/consommation des ménages COTED'IVOIRE	0,204	0,175
Population ABIDJAN/Population COTED'IVOIRE	0,17	0,19
TOUS REVENUS ABIDJAN (AFRICAINS ET NON AFRICAINS)	330 milliardsFCFA	590,8milliardsFCFA
TOUS REVENUS DISTRIBUES ABIDJAN/CONSOMMATION DES MENAGES COTED'IVOIRE	0,33	0,272

XXXII

Evolution de l'activité des entreprises de BTP et de la structure de la main d'oeuvre par nationalité (source Colombard Prout, Roland et Titecat, 1988)

EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DES ENTREPRISES DE BTP

ANNEE	NOMBRE EN- TREPRISES	CHIFFRE D'AFFAIRES (milliards FCFA)	NOMBRE DE SALARIES (milliers)
1979	328	349	57 000
1980	298	327	44 000
1981	279	267	31 000
1982	246	229	24 000
1983	229	215	20 000
1984	170 (1)	210 (2)	15 000 (2)

Source : Statistiques Chambre d'Industrie de Côte d'Ivoire

(1) Estimation SCIMPEX, Syndicat des Commerçants Importateurs Exportateurs

(2) Estimation Direction Centrale des Grands Travaux

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA MAIN-D'ŒUVRE PAR NATIONALITÉ

ANNEE	1980	1981	1982	1983
Nbre de salariés	43 909	31 168	24 308	19 915
% Ivoiriens	57,2	59,1	60,2	63,7
% Autres Africains	38,1	36,0	34,7	31,6
% Non Africains	4,7	4,9	5,2	4,7

Source : Chambre d'Industrie de Côte d'Ivoire, Juin 1984.

Est-il vraiment utile de décrire un bidonville, et même d'en parler » ? Blingué, ou Belingué (selon l'humeur) n'a qu'une seule particularité : la sournoiserie avec laquelle il vit ses vices. Mais au fait est-ce une première ?

BIDONVILLE :

Blingué de tous les vices

Par DOMINIQUE MOBIOH



Difficile d'imaginer que la nuit, ces pauvres masures se transforment en cabarets, où sexe, gnole et cannabis cohabitent par-fai-te-ment !



Bongue n'a aucun charme à offrir si ce n'est ses baraques faites de brique et de briques.



A-t-on voté pour Théodore Mel ? Si oui, pour quoi ?

Bélinguè, Blinguè... Entendez comme vous le voulez, écrivez comme vous l'entendez ! Hier bidonville, bidonville encore aujourd'hui. Blinguè. Vallée sèche dissimulée au pied des somptueuses villas de Cocody. Blinguè... On y accède toujours. Par le lycée Sainte Marie par exemple. Ou bien alors, par le campus universitaire, dans le creux des « Palmiers » (restaurant-maquis de la place), juste après cette sorte d'allocodrome que les étudiants ont affectueusement surnommé les « Palmiers sauvages ».

Blinguè. Abris de fortune, barriques en bois, population misérable, activités commerciales diverses et marginales. Alcool, drogue, prostitution... Monde bizarre, monde à part. Pourtant a priori rien ne laisserait supposer que ce village composé de trois campements soit si peu innocent. Car Blinguè présente de jour, et certains osent dire de nuit, un aspect vétuste mais propre et sain. L'un des trois chefs de village, Ouédraogo Moumouni, affirme que « dès 23 heures, tout le monde dort. Les pauvres ne se promènent pas », poursuit-il.

Comment douter de sa parole ! En faisant le tour de chaque campement, on remarque l'arbre à palabres ici, la Mosquée là, la boutique de vente en détail quelque part, les bananiers et petits potagers tout autour. Qui devinerait alors que la nuit, la boutique se transforme en cabaret, que les potagers deviennent des lits de fortune pour amoureux et amants. Que souvent, certaines femmes, les « fameuses Ghanéennes » ouvrent leurs portes ou tirent leurs rideaux à des hommes pour 300 F.CFA, 500 F.CFA... Et que les étudiants, les très sérieux intellectuels des amphithéâtres de la journée se métamorphosent en léris « de sexe, de gnôle et de cannabis » certaines nuits. La Mosquée, conscience religieuse assiste, impuissante, à tout ceci.



Enfants de l'insouciance que la vie aigre et dure n'épargne pas, bien souvent.

On raconte vaguement que les toutes premières cases de bois sont sorties de terre il y a quelque quarante ans. Puis, d'autres ont poussé, petit à petit, comme des champignons. On a alors parlé de campements et non plus de groupements de baraques. Aujourd'hui pourtant, personne ne peut dire avec certitude depuis quelle année Blinguè existe. Ou avancer avec exactitude le nombre de ses habitants. De plus, les versions les plus étranges tournent autour de l'origine de ce site. Blinguè désignerait une classe d'âges chez les Ebié, voilà l'explication qu'on donne le plus souvent.

Blinguè, quartier infra-urbain. Comme bon nombre à Abidjan. Près du quart des Abidjanais, estime-t-on, résideraient dans les bidonvilles. Du coup, la spontanéité avec laquelle se dressent ces logements précaires et insalubres se comprend aisément. Tout comme les tensions entre familles et groupes communautaires, alimentées par le mal-être chronique et grandissant. Il y a plus. La rareté des points d'eau, lorsque ceux-ci ne sont pas pollués, la difficulté de faire passer des routes, des conduits d'eau ou des lignes électrifiées dans un entassement de baraques n'arrangent pas les choses. Ou bien encore l'improvisation de la majorité des WC, les pluies qui, d'un côté inondent les logements, de l'autre, creusent les ravissements et rendent la vie difficile.

Village suspect, population oubliée, où se crée, vaille que vaille, une « fausse modernisation » dans laquelle les instincts ressortent avec plus d'acuité. La vie collective et sécurisante que les bidonvilles tentent à chaque fois de mettre sur pied n'existe qu'en théorie. A Blinguè comme ailleurs, les gens vont et viennent. Des rapports de « don-



Il est Malien. Il fait partie des quatre communautés (burkinabé, ghanéenne, malienne et ivoirienne) qui composent Blinguè.

nant-donnant », particulièrement avec les étudiants rythment la vie de ce gros village. « Les locataires vendent, les étudiants et autres curieux achètent », reconnaît un résident du campus. Un monde sans loi... souvent, poursuit Harouna, gardien quelque part aux Deux-Plateaux, et très fréquent dans les lieux, « des gens en tenue militaire arrivent et annoncent, disent-ils, des raffles. On ne sait pas si ce sont de vrais agents de l'ordre ou des bandits, puisque à chaque fois, ils font le tour des maisons et réclament 1.000 F.CFA à chacun. » En 1986, se souvient encore Harouna, des jeunes gens volaient, pillaient et brûlaient régulièrement les maisons. « Pour trouver quoi ? Je me le demande ! ».

Racontars ou vérités ? Dans ce monde livré à lui-même, les événements prennent souvent l'allure de contes et légendes. « La prostitution à Blinguè est plus interne qu'autre chose » relate Salifou, l'ami de Harouna.

Mais il est vrai qu'un étudiant, en mal de solitude, après deux ou trois verres de koutoukou peut se laisser aller. Cinq ans auparavant, il n'existait aucune limite entre le campus et Blinguè. La tentation de fréquenter le bidonville était alors gracieusement offerte aux étudiants... Comme aux autres. A tel point que, lorsque le directeur de l'ENS (Ecole normale supérieure) a fait mettre une barrière pour repousser ces indésirables, cela n'a pas changé grand chose. Malins comme tout, les degueppis, depuis le fond du ravin, ont à nouveau remonté la pente jusqu'au niveau des palmiers sauvages. Appâtant les uns et les autres par leurs délicieuses odeurs de viande grillée, d'allococo ou encore de galettes sucrées. « Vous savez, un bidonville ne meurt jamais, confie un étudiant. Il étend toujours ses tentacules. Il n'a pas de cadastre à respecter ! ».

DOMINIQUE MOBIOU

PORT-BOUËT II :

Partir... mais où?

Menaces - promesses - menaces. Telle semble être la forme de communication, instaurée par les pouvoirs publics, dans leurs relations avec les habitants des logements informels.

Une fois de plus, l'Etat ivoirien vient de menacer de déguerpissement, les occupants des « bidonvilles » : des amas de tôles rouillées, des barraquements où s'entassent en sardine, sans égout, eau courante ou électricité, des milliers d'individus.

Pour l'heure, l'ultimatum semble concerner tous ceux qui sont installés sous les lignes hautes tensions. A ce propos, le communiqué du gouvernement est clair et sans appel : « les habitants des bidonvilles de Yopougon Port-Bouët 2, installés illégalement sur des terrains appartenant à l'Etat, et situés sous les lignes hautes tensions, ont jusqu'au 30 avril, dernier délai, pour quitter les lieux ».

Face au déficit criard de logements à Abidjan, chômeurs, oisifs, licenciés, retraités, salariés à faibles revenus avaient cru trouver leur salut dans ces abris de fortune. « Où veut-on qu'on aille encore ? C'est vrai que nous sommes sous les lignes hautes tensions. Ce n'est pas par bravoure. Mais c'est parce que nous n'avons pas le choix vu que nombre d'entre nous vivent en dessous du seuil de pauvreté ». Partir ? Ils l'ont toujours fait, d'un quartier à un autre. De bidonvilles en bidonvilles. Est-ce par pure cynisme que les pouvoirs publics ont décidé de les jeter à la rue ? Certainement pas, explique-t-on du côté des décideurs. « Si on ferme les yeux là-dessus, partout naîtront comme

des champignons vénéreux, d'autres « caissévilles » ; remugles de prostituées, de gangsters et d'honnêtes citoyens condamnés à se côtoyer. L'Etat ivoirien en est conscient qui veut prévenir tout drame. Et cette prise de conscience ne date pas d'aujourd'hui. Déjà, à l'occasion d'une visite de travail qu'il avait effectuée à Koumassi, le ministre des Travaux publics, des Transports, de la Construction et de l'Urbanisme d'alors, M. Bamba Yamoussa avait fait prévaloir la préoccupation du gouvernement à stopper la prolifération des bidonvilles. « L'ambition du gouvernement est de faire en sorte que tout le monde puisse disposer d'un logement décent, et qu'en l'an 2000, chacun puisse dire avec fierté, voici ma concession, voici ma maison ». Aux déguerpis de Port-Bouët et Koumassi, promesses leur avaient été faites, de ne pas être abandonnés à la rue. Ils devaient être recueillis sur des sites de recasement situés dit-on entre les communes de Port-Bouët et Grand-Bassam. Pour Washington ou Petit Ouaga, un site de recasement de leurs populations devait être trouvé avant la fin de l'année, du côté de Bingerville.

Voilà donc que les futurs déguerpis de « Port-Bouët 2 » se mettent à rêver : « être eux aussi, installés une fois pour toute, sur des sites de recasement ». Cet espoir sera-t-il déçu ? En tout cas, avec la crise économique que traverse actuellement le pays, et les priorités nouvelles qui sont celles du gouvernement, le vœu de ces gens de conditions modestes, prend des allures de... rêve. Difficilement réalisable.

DOUL-L. PATRICE



110 familles sinistrées relogées (source : Fraternité Matin
avril 1986)

KOUMASSI-SOBRICI

PROMPTE RÉACTION DU GOUVERNEMENT QU'IL FAUT SALUER

Les 110 familles sinistrées relogées dès ce matin

Vous allez avoir un toit. Un terrain est prêt à vous accueillir, sur lequel des constructeurs vont monter des baraques au bois neuf et aux tôles neuves... C'est en ces termes que M. Yaya Ouattara, ministre des Affaires sociales, s'est adressé hier aux 500 sinistrés — environ — du quartier SOBRICI (Koumassi) rase par un incendie. Dans la nuit du mardi au mercredi.

Si les entrepreneurs désignés — huit au total — tiennent leurs engagements, les baraques seront livrées ce matin aux 110 familles en attente d'abri. En même temps que ces dernières franchiront pour la première fois le seuil

Il s'agit pour les 500 sinistrés — et peut-être plus — d'aider les autorités à les aider. S'identifier et éviter ainsi l'infiltration dans le rang des bénéficiaires de l'aide, de personnes mal intentionnées. Et il en existe toujours, en pareilles circonstances.

Il faut rappeler que Koumassi SOBRICI, comme son nom l'indique, se trouve juste derrière la société de briqueterie de Côte d'Ivoire. L'incendie qui aura ravagé le quartier a fait 3 morts (lire notre édition d'hier 7 février).

ALFRED DAN MOUSSA



M. Yaya Ouattara aux sinistrés. « Si les entrepreneurs tiennent leurs engagements, les baraques seront livrées ce matin »



Sobrici a été rasé dans la nuit de mardi à mercredi. Le Gouvernement a décidé de reconstruire le quartier. Et dès ce matin, promet le ministre Yaya Ouattara les 110 familles seront relogées aux mêmes emplacements.

de leurs nouvelles habitations, elles recevront du ministère des Affaires sociales des vivres (riz, sucre, lait) en réponse aux besoins de première nécessité.

Ne sont pas concernés par le secours, les personnes qui ont construit, de manière sauvage, les baraques du quartier SOBRICI et les ont louées à la centaine de familles. Ces personnes, selon le ministre des Affaires sociales, ont agi à leur risque et péril dans la mesure où le terrain ne leur a pas été attribué, de même l'autorisation d'y construire.

Aussi bien au quartier SOBRICI ravagé qu'au nouveau site, le quartier Progrès, M. Yaya Ouattara a exprimé, avec insistance, un seul et même souci : une bonne répartition de l'aide aux ayants droit. C'est un malheur qui nous frappe... et le Président de la République m'a demandé de vous assurer de son soutien, dira le ministre avant de signifier :

« dans ce genre de secours, il y a toujours des abus. Hier, on nous parlait de 50 familles, aujourd'hui, l'on annonce 110. Les familles ont intérêt à s'identifier pour permettre de démasquer les fraudeurs ».

GRAVE INCENDIE A KOUMASSI

(source Fraternité Matin 26 avril 1986)

120 menages sans abri

UN bébé de 10 mois entièrement calciné; quelques dizaines de blessés et 120 ménages sans abri, c'est le lourd bilan de l'incendie qui a ravagé dimanche après-midi, les 12 concessions de Koumassi-Prodromo III.

Tout était déjà consummé lorsque nous arrivions sur les lieux.

Dans la foule d'hommes - de femmes et d'enfants attroupée autour des camions des Pompiers, les commentaires allaient bon train tandis que fusaient ici et là des plaintes et des lamentations. Une bouteille de gaz serait, dit-on, à l'origine de l'incendie.

À l'endroit même du sinistre, le spectacle qui s'offrit à nous était poignant.

«Pauvre enfant» entendait-on.

Pompiers et policiers s'activaient sans cesse. Grâce aux efforts déployés, les capitaines Assoh Olékou et Grogue, le sergent-chef Guédé du centre de secours de Zone 4 et leurs hommes sont parvenus à bout de l'incendie. Mais désormais, tout n'est que ruines et désolation. Il faut



Comment expliquer que la mairie perçoive des taxes dans ces quartiers spontanés? N'est-ce pas encourager leur prolifération alors qu'ils constituent des foyers potentiels d'incendie.

reconnaître cependant que le sinistre aurait pu prendre d'autres proportions, les maisons de Koumassi Prodromo III étant pour la

plupart des baraques faites de bois et de vieilles toiles

DIABY ABOUBAKAR

A qui la faute?

C'EST qui vient de se passer à Koumassi-Prodromo III mérite qu'on s'y attarde un peu. Ne serait-ce que pour cet innocent bébé de 10 mois calciné. D'aucuns diront en fatalistes: «c'est le destin». D'autres accuseront la ménagère imprudente qui a été à l'origine du feu ou même les habitants de Koumassi-Prodromo III généralement imprudents comme on se plaît à le dire. Car c'est la troisième fois qu'il y a du feu à Koumassi dans ces types de quartiers. Pourquoi les maisons ne prennent-elles pas feu aussi facilement ailleurs, dans d'autres communes?

Nous pensons qu'il faut rechercher la réponse à cette question dans la nature des maisons de Koumassi.

Comme l'a dit M. Boko Emile qui a tout perdu dans l'incendie, ces habitants sont pour la plupart des chômeurs ou des travailleurs à très faibles revenus ayant en charge généralement une famille nombreuse. Aussi essayent-ils de joindre les deux bouts en se logeant tant bien que mal dans des sortes de baraques faites de bois et de tôles. Construites par eux ou louées à un tiers, ces baraques agglutinées les unes contre les autres sont de potentiels foyers d'incendie.

Et le comble c'est que des mairies favorisent l'émergence de tels quartiers.

Sinon comment comprendre que la mairie de Koumassi perçoive tranquillement des patentes mensuelles de l'ordre de 9000F sur chaque lot sans se poser la question sur la façon dont les maisons sont construites.

C'est assez triste et même curieux. Car c'est dans ces quartiers populeux que les maires lors de leurs campagnes trouvent leur plus grand électoral.

On se contente de reloger cette population chaque fois qu'un problème se pose. Mais il faut reconnaître que ce n'est pas par ces relogements perpétuels qu'on résoudra ce problème qui est un véritable problème social.

Il faut loger sainement ces habitants de Koumassi Prodromo III. La mairie peut et doit le faire. Elle doit le faire car le maire a été élu pour améliorer la condition de vie de ses électeurs.

Et elle peut réaliser des logements sains et agréables pour les habitants de Prodromo en s'associant avec des promoteurs ivoiriens ou étrangers et en faisant appel à des lignes de crédit pour la promotion de

l'habitat économique et social existant dans des organismes internationaux tels que la Banque Mondiale, l'organisation internationale pour le Bâtiment. Ceci avec une certaine subvention de l'Etat sous forme d'exonération fiscale.

En outre il est possible à partir des patentes qu'ils versent (et elles sont chères) au titre des lots qu'ils occupent, que la mairie constitue une sorte de caution-mutuelle qui permettra dans deux ans de garantir un volume de crédit suffisant pour financer la construction de logements simples mais décentes.

Ceci dit en attendant de réfléchir et de mettre en place une politique de logement active au profit des habitants de Prodromo, il faut trouver un moyen pour les assurer contre les incendies à des taux abordables.

Car les victimes de l'incendie du dimanche ont tout perdu et n'ont aucun moyen de reconstruire leur patrimoine. Alors ne serait-il pas possible au moment où ils s'acquittent de leurs patentes de leur demander 500 ou 1000F pour l'Assurance collective incendie, ou faire une taxe groupée (patente associée).

DIABY ABOUBAKAR

SCANDALE A KOUMASSI

(source : la Voix 27 juillet 1993)

Le maire impliqué dans la vente illicite de terrains

Madame Awa Diop, originaire du Sénégal, s'est rendue illicitement propriétaire de 75 lots de dix mètres sur dix au quartier Adou Claver de Koumassi. Elle en a fait déguerpier, manu-militari, plus de 60 familles afin d'y organiser la revente des carrés à prix d'or. Le maire Adou Assalé de la commune de Koumassi serait impliqué dans cette ténébreuse affaire.

L'histoire commence en 1983, au cours du mandat du précédent maire, M. Adou St Omer. Ce dernier prend l'initiative d'installer provisoirement ceux qu'il convient d'appeler les "démunis" sur une portion de terre. Au cours de la même année, M. Adou St-Omer sera révoqué, dit-on pour incompétence constatée par le Conseil municipal d'alors.

M^{re} Konan Mondon Julien, élu pour terminer le mandat, sera, à son tour, confronté à la pression de Mme Awa Diop qui voulait se rendre propriétaire du terrain litigieux. L'homme ne cédera pas car il était, en ce moment-là, très difficile de trouver à Koumassi un autre terrain pour reloger cette population comme le prévoient les textes qui régissent l'urbanisation au titre des dommages et intérêts.

Mme Awa Diop usera alors de ses relations avec les "haut de en haut" pour que ce terrain lui revienne. Maître Mondon sera lui aussi révoqué.

C'est alors que le maire Adou Assalé fut investi. Ce dernier convoque les habitants dudit quartier à une réunion et les informe des menaces de déguerpissement imminent des lieux par Mme Awa Diop. Il soutient même, sans avoir eu en sa possession le moindre document officiel, que ce terrain appartenait légalement à cette dernière et qu'elle le réclame pour le mettre en valeur.

Selon lui toujours, Mme Diop aurait fait preuve de suffisamment de patience depuis 1972.

De concertation en concertation, les intéressés, réunissent séance tenante la somme de cent vingt mille francs à l'initiative de M. Messou, responsable du service technique de la mairie de Koumassi et intermédiaire patenté des négociations entre Mme Awa Diop et les intéressés afin de leur éviter le déguerpissement. Mme Awa Diop avait eu vent de la chose



M. Adou Assalé, maire de Koumassi.

réagit et sollicite le concours des commandos gendarmes qui, armes au poing, se rendent sur les lieux, avec un caterpillar pour démolir les installations. Interrogé, M. Adou Assalé se contente d'indiquer que Dame Diop est dans la légalité.

Mme Awa Diop, n'ayant pu mettre ce terrain de 75 lots en valeur, elle décide donc de faire faire le bornage par les grands travaux en vue de revendre les parcelles à qui le veut à cent mille francs le lot de 5 mètres sur dix mètres, soit un total de (sept millions cinq cent mille francs CFA).

C'est elle qui choisit le plan des bâtiments à construire, car le contrat de vente verbal est provisoire. C'est pour cette raison que les acquéreurs sont contraints de construire sur ces lieux des bâtiments en bois afin de faciliter leur déguerpissement, puisqu'il n'y a pas eu un traité écrit, définissant de façon claire les conditions d'installation des nouveaux bénéficiaires des lots.

Face aux nombreuses irrégularités constatées, la population de Koumassi s'organise et rencontre pour la seconde fois, à cet effet, le Premier ministre. Ce dernier qui aurait constaté un flou dans la situation aurait interpellé le maire et lui aurait demandé les documents officiels et légaux de Mme Awa Diop, propriétaire de 75 lots.

Du coup, le maire Adou Assalé entre dans une terrible panique et organise une rencontre avec la population et propose des solutions à l'amiable. Car ces

documents, même s'ils existent seraient entachés d'irrégularités puisque les textes de l'urbanisation indiquent qu'une importante superficie ne peut être attribuée qu'aux projets d'industrie immobilières et non à un individu. Mais curieusement, Mme Awa Diop se refuse à toute discussion quand bien même son complice, le maire Adou Assalé tente d'apaiser le peuple par des paroles rassurantes.

Le maire aurait même promis au terme d'une rencontre avec les intéressés, un autre espace à ces derniers.

Depuis le 9 octobre 1992, date à laquelle on a déguerpé les 60 familles, M. Adou Assalé n'a pu fournir aucun papier.

Mme Awa Diop et M. Adou Assalé se démentent actuellement pour trouver lesdits papiers. Vu la promptitude avec laquelle Adou Assalé voulait voler au secours de Dame Diop alors qu'il n'est a priori ni de près ni de loin concerné par cet acte de vente illicite de terrain dont s'est rendue coupable Mme Diop Awa. Toutefois, le bon sens exige de lui qu'il laisse la lumière sur cette ténébreuse affaire en ce qui concerne les conditions dans lesquelles plus de 7500 m² ont été attribués à Mme Awa Diop.

Selon certains témoignages concordants, M. Adou Assalé aurait déclaré à la population de Koumassi que Mme Awa Diop est propriétaire des lots depuis 1972. Or, à cette époque-là et jusqu'ici, ce terrain est demeuré non équipé.

La SEIPI d'alors ne pouvait donc vendre ce terrain, dans ces conditions comme le démontre le plan cadastral de Koumassi. Pour aider à mieux comprendre tout cela nous vous présentons le découpage géographique de Koumassi selon l'Atlas des équipements. Cet Atlas, réalisé par l'Atelier d'urbanisme d'Abidjan et le BCEI, stipule à sa troisième planche consacrée au réseau de voirie en fonction de la hiérarchie des voies et de leur revêtement, que l'entente globale des réserves pour équipements portées sur les documents administratifs (plan urba-

nisme, plan de lotissement, cadastre) est fait selon l'affectation qui leur a été attribuée.

Mais l'état actuel de leur occupation n'est pas pris en compte. On constate en remontant dans l'histoire, l'île de Petit Bassam, dans sa partie orientale, est demeurée jusqu'en 1960, la brousse, couverte de mangroves plongeant dans un sol marécageux. C'est pourtant là que le gouvernement a choisi d'investir massivement en faveur du logement social en procédant à un vaste programme de reboisement.

Les terrains assainis ont pu ainsi être attribués aux sociétés immobilières para publiques ou privées qui ont réalisé plusieurs milliers de logements économiques, ou de moyen standing (Sicogi Koumassi, Sopini Koumassi, Prodromo Koumassi, Sogeliba Koumassi).

Les quartiers de la commune portant les noms de leurs promoteurs expriment clairement la volonté des pouvoirs publics qui ont "fabriqué" de toute pièce ce faubourg.

SOUCI DE L'ÉGALITÉ

L'œuvre d'assainissement qui se poursuit à Koumassi par la partie Nord/Est qui est encore soumise à chaque saison de pluie à de graves inondations n'a pas empêché les plus démunis d'y construire leurs cabanes en attendant des jours meilleurs. Cela signifie que les quartiers n'étant pas équipés ne peuvent être vendus.

L'exemple du quartier "Divo" est patent. Ce secteur, à la différence des autres, est équipé donc appartient à l'Etat. Mais M. Adou Assalé a estimé nécessaire d'y brader des terrains au nom de la mairie.

M. Kouassi Onassa, employé municipal, résidant au quartier Divo IV, est une des nombreuses victimes de cette pratique. Ce dernier, animé du souci de la légalité s'est rendu au service ODC (Occupation du domaine communal) afin d'y recevoir des informations sur la parcelle de terre qu'il occupe depuis le 30 novembre 1989. Aussitôt, M. Koué Adama, agent metteur des services techniques de la mairie de Koumassi, lui assigne à cette expertise des lieux afin de déterminer la superficie en question.

Après cette expertise, il a été déclaré 621,96 m². L'intéressé fut alors convoqué par les agents de la mairie qui lui intimèrent l'ordre de verser 621 960 CFA par rapport à l'espace qu'il occupe. Le m² du terrain équivalant à 1000 F par an, considérée comme traite annuelle d'occupation. Ne comprenant rien à tout cela, ce dernier décide de rencontrer le maire qui lui demande de choisir entre une occupation définitive de ce lieu en payant cette somme séance tenante, et une espérance sans aucune forme de paiement.

Le propriétaire a opté pour la première solution. Mais, à l'issue de l'opération, il a constaté que le terrain n'appartenait qu'à l'Etat. C'était sans compter avec l'ona-

rité de la Direction et contrôle des grands travaux (DUGEN). Qui ont exploré de fond en comble ce secteur et y ont répété tous ces cas frauduleux. La DUGEN décide donc d'appliquer la réglementation en vigueur.

Chose qui a suscité notre curiosité car la Direction et contrôle des grands travaux, comme il fallait s'y attendre, a convoqué les clandestins à payer pour les mêmes domaines, une seconde fois. Elle a émis à cet effet des factures officielles de ce non du terrain de la direction des ventes de terrain.

Ces factures portent la mention suivante : "Avertissement. Le présent reçu amiable et complaire tout autre reçu ou document qui aurait pu être délivré pour le même objet. Le présent reçu constitue en aucun cas une quittance de prix payant la transmission de propriété, seule la signature de vente authentique l'est". En clair, les intéressés réduits à la clandestinité par la faute du maire Adou Assalé auront payé deux fois pour le même terrain car le document de la mairie de Koumassi est nul et de nul effet. Pire pour ce qu'il n'est signé de personne, seul le cachet de la mairie faisant office de signature. Ces cas sont multiples à Koumassi. Pris l'adjoint au maire, M. Koukou Mohio Aïcho affecté aux affaires domaniales s'est vu allouer des prérogatives étranges, lui permettant de délivrer des autorisations d'occupation provisoire du domaine public.

ABSENCE RÉPÉTÉE

De cela, il faut noter la grande escroquerie en amont et en aval. Car il est systématiquement demandé aux bénéficiaires des autorisations d'occupation de payer mensuellement cinq à trente mille francs selon l'importance de l'espace. Et, il semblerait que ces sommes d'argent n'aient jamais été versées dans une caisse quelconque à la mairie.

M. Adou Assalé ne s'arrêtera pas là. Il ordonnera un recensement des propriétaires de bâtiment au quartier "Divo". Ce listing dénombre au moins 550 propriétaires de bâtiments à qui l'on a promis l'attribution définitive de terrain compte tenu de sa position incertaine, menacée qu'elle est chaque jour de déguerpissement.

Mais pour figurer sur ce listing en question il faut payer obligatoirement 10 000 F l'année, y compris.

En tout cas, tout ceci ne fait que confirmer la rumeur déjà trop persistante à Koumassi.

Les mauvaises langues disent qu'avant déjà senti sa prochaine déroute, l'homme a décidé de tout faire pour se protéger. Il a payé les services techniques de la mairie de Koumassi pour qu'ils lui fournissent des documents administratifs (plan urba-

Ministère de l'Industrie

République de Côte d'Ivoire

UNION - DISCIPLINE - TRAVAIL

N° 12322 MI/CAB

Le Ministre

Abidjan, le 05 AOÛT 1988

A Monsieur le Chef du Village
DIARRADOUGOU (SOTRA)
Zone Industrielle (lotisse-
ment MCU) de Yopougon.

Monsieur le Ministre de la Construction et de
l'Urbanisme vient d'autoriser le morcellement des lots 169-
170-171 et 173 du lotissement MCU sur lequel est installé,
d'une façon spontanée votre "village", en vue de l'implanta-
tion d'unité de production industrielle.

Cette situation m'oblige à vous faire connaître
que des travaux de morcellement (bornage) vont y être effec-
tué très prochainement.

A cet effet j'ai l'honneur de vous informer qu'un
délai raisonnable d'un mois vous est accordé à compter du
1er Août 1988 pour libérer les lieux.

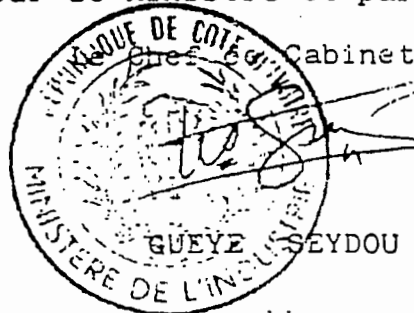
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Chef, l'expres-
sion de ma parfaite considération.

P.J : Plan parcellaire

Pour le Ministre et par Délégation

AMPLIATIONS :

Minis. de la Const.
et de l'Urbanisme.... 1
Mairie de Yopougon... 1
Commissariat de Yop... 1
DEI 2



Assainissement de Koumassi

CONTROVERSES AUTOUR DU DÉGUERPISSEMENT

La municipalité dénonce l'illégalité des occupations

Les travaux d'assainissement de Koumassi sont, pour la première tranche, entrés dans leur phase active. Ceux-ci ont nécessité le déguerpissement des populations des zones concernées.

Cette opération suscite des controverses voire de vives protestations des « sinistrés » qui se disent victimes d'une injustice de la part des autorités municipales. Dialogue de sourd, dans la mesure où la municipalité qui veut honorer ses engagements vis-à-vis de l'Etat n'entend pas arrêter les travaux pour des personnes occupant illicitement des terrains communaux.

L'assainissement de Koumassi a nécessité à l'Etat une enveloppe financière de 7 milliards de F CFA. Cela pour trois ans de travaux. Aussi l'urgence commandée par la tenue prochaine du synode de l'Eglise protestante en janvier 1984 à Koumassi a précipité le déguerpissement des habitants de « SICOBOS » (un des quartiers spontanés) ou devaient passer les travaux rebat la drague au site lacustre proche du lycée moderne.

Comme nous l'avons annoncé dans notre édition du 27 octobre dernier, les autorités municipales éprouvaient les plus grandes difficultés pour faire évacuer les zones des travaux. En dernier ressort, on dut recourir à des moyens plus expéditifs. Ainsi le mardi 26 octobre dernier les habitants de « SICOBOS » ont-ils reçu la visite des machines devant délimiter la zone d'occupation des travaux.

DES VICTIMES...

L'arrivée des engins est considérée à « SICOBOS » comme inopportune compte tenu

du dernier délai d'évacuation des lieux fixé au 30 octobre.

M. Metch Gnagne, porte-parole des habitants de « SICOBOS » témoigne : « Nous avons reçu le 23 les notes municipales nous invitant à quitter les lieux au plus tard le 30 octobre. Alors que nous étions en pourparlers avec les autorités municipales pour trouver des solutions urgentes au problème social que pose l'exécution de ces travaux, grande fut notre surprise lorsque les engins arrivèrent le 26 octobre pour détruire les baraques. Pis encore, ils n'ont pas laissé le temps aux habitants de prendre quoique ce soit.

L'habite le quartier voilà plus d'un an et loge 17 familles. Conscients que nous occupons un terrain communal, nous nous sommes constitués en association et payons 7 000 F comme taxe à la mairie. L'accuse les autorités municipales d'avoir abusé de leur autorité en détruisant une zone de 80 mètres d'emprise, alors qu'il était prévu 12 mètres; ceci a eu pour conséquence, la destruction



M. Metch Gnagne indiquant l'emplacement de sa maison détruite.

de ma maison en dur. J'estime le dommage causé à environ 17 millions de F CFA.

SPECULATION IMMOBILIERE ILICITE

A la Mairie où nous avons rencontré le premier responsable de la commune, on est tout aussi indigné par l'attitude peu orthodoxe de certains administrés qui mettent des obstacles à l'opération d'assainissement; d'autant plus que celle-ci est destinée à améliorer leur environnement.

Avant de faire le point sur la situation des déguerpis le maire nous a fait part des décisions municipales, dénotant de l'arrêté n° 00 82 du 21 août 1982 décrétant la destruction de toutes les baraques et le nettoyage des lieux sous les lignes haute-tension de l'EECL.

A cette décision du conseil municipal fut annexée celle relative à la destruction systématique de toutes les baraques sur l'étendue de la

commune afin de conférer à Koumassi un visage plus attrayant. En ce qui concerne M. Metch, le maire nous a fait savoir qu'il est propriétaire de plusieurs dizaines de baraques dans la zone qu'il fait louer à 10 000 F. Metch, amaisant, il s'est fait élire vice-président de « SICOBOS ». Le conseil municipal, pour des raisons sociales, a toléré ces occupations illégales et demande le paiement d'une taxe s'élevant à 7 000 F pour 400 m² par mois. Soit 84 000 F par an que la municipalité devait recevoir des habitants de SICOBOS. De cette taxe annuelle, la mairie n'a pu recevoir que 49 000 F versés par 7 des 150 propriétaires des baraques. La rumeur publique assure que M. Metch aurait encaissé de l'argent qu'il devait verser à la mairie, mais que cela n'a jamais été fait. Au contraire, il s'en est servi pour construire d'autres baraques, affirme-t-on. M. Adhout maintient preuves à l'appui, que les habitants des zones des travaux d'assainissement avaient reçu plusieurs lettres d'avertissement et devaient par conséquent prendre toutes les dispositions pour évacuer les lieux avant le 30 octobre. Ce n'est que le lundi 29, à quelques jours de l'échéance et par un groupe de propriétaires s'est rendu à la Mairie pour demander un sursis de 18 mois, ce qui était impossible compte tenu de l'urgence des travaux signifie plus haut. La raison principale est que l'opération coûte à l'Etat 7 milliards et un mois de retard engendre 70 millions de perte.

Le maire demande par conséquent à ceux qu'il est convenu d'appeler les traquants des baraques d'arrêter leurs manœuvres d'intimidation afin que tous les travaux se déroulent dans de bonnes conditions, ce, dans l'intérêt bien compris de tous les administrés.

AMOS DIBY



M. Adhout Cyr Saint Omer (maire de Koumassi): SICOBOS fait partie des zones concernées par l'assainissement de la commune.

(source :

Fraternité
Matin, 4 novembre 1982)

Pour la

DÉGUERPISSEMENTS

• Les victimes de l'opération seront relogées sur un

« La plupart d'entre nous sont des chômeurs, soutiens de familles nombreuses. On a cassé nos baraques. Où allons-nous partir? Que deviendrons-nous? » Telles sont les craintes des habitants de « Washington », le bidonville qui a été rasé en partie lundi dernier, par les bulldozers de la Direction régionale de la Construction du Sud (Abidjan). Objectif à court terme: permettre la percée du canal d'évacuation des eaux pluviales de Cocody et d'Agban.

Situé entre les 220 Logements et Cocody-les-deux Plateaux d'une part, et la Gendarmerie d'Agban et le Lycée Technique d'autre part, « Washington » abrite mille familles de diverses nationalités: voltaïque, malienne, ghanéenne, ivoirienne (152 familles ivoiriennes y ont été recensées).

A « Washington », les habitants le reconnaissent volontiers: ils ont occupé le terrain sans autorisation ni démarche administrative préalable. « Nous sommes entre pauvres et nous nous aidons », disent-ils.

M. Guy Laurent, chef du comité des ressortissants de l'Ouest de la Côte d'Ivoire, assure que « lorsqu'un étranger arrive, il saisit d'abord son chef de tribu (Guéré, Wobé, Yacouba, Baoulé, etc.) ou de groupe (ghanéen, voltaïque, etc.). Celui-ci, à son tour, avise le chef du village. Alors on lui pose une seule condition, préalable à son installation: qu'il achète sa carte du PDCI. S'il refuse, on le renvoie. S'il accepte, on lui accorde un petit terrain là où habite sa tribu ou le groupe auquel il appartient ». Ainsi naquit « Washington » il y a vingt ans. Et aujourd'hui, ce bidonville compte cinq à six mille habitants organisés en comités tribaux ou nationaux et vivant dans des baraques construites à 50.000 F environ avec des matériaux de récupération: planches et tôles. Certaines familles vivent à plus de quinze personnes dans des baraques de fortune de quatre ou cinq pièces. Chez M. Guy Laurent, par exemple, c'est au total 21 personnes qui composent la famille, tandis que M. Bamba Mamadou vit avec ses quatre enfants, ses deux femmes et son frère chômeur. Des exemples qu'on pourrait multiplier.

«TRIPLE ILLÉGALITÉ»

« Nous dépendons de la Mairie de Cocody. C'est elle qui nous donne les cartes du PDCI », expli-

que-t-on à « Washington ». Certes, sur le plan administratif, il fait partie de la commune de Cocody.

Mais détail important, ce n'est pas cette Mairie qui a attribué aux habitants de « Washington » le terrain qu'ils occupent. Elle ne leur prélève aucune taxe. De fait, ils ont occupé illégalement le domaine public. Première entorse à la loi. Deuxième entorse: ils construisent, sur des terrains dont ils n'ont pas le titre foncier, des baraques qu'ils louent à des tiers. M. Bamba Mamadou qui est sans tra-



On s'installe pour la nuit... qu'importe! Demain on sera relogé...

(PHOTO YAO KOUMA)

projet de démolition de leur village. Cette date a d'ailleurs été confirmée par la Direction de la Construction et de l'Urbanisme et la Direction Régionale de la Construction du Sud.

A la Direction et Contrôle des Grands Travaux (DCGTX) on insiste sur la nécessité de ce déguerpissement. « Car « Washington » est situé dans l'emprise de l'ouvrage de régularisation et de réduction des débits d'eaux pluviales d'Agban à l'Indénié. Ouvrage qui fait partie de l'ensemble des travaux de construction de la « voie est-ouest d'Abidjan ».

Lundi dernier donc, au petit matin, les bulldozers sont arrivés avec les agents de la Direction Régionale de la Construction du Sud, accompagnés de gendarmes et ont démoli environ trois cents baraques.

Certes, la construction du canal d'évacuation des eaux pluviales est d'intérêt public; on sait aussi qu'à « Washington » les populations se sont installées illégalement, mais il n'en demeure pas



Le lundi, les bulldozers sont arrivés au petit matin et ont démoli environ trois cents baraques.

(PHOTO YAO KOUMA)

vail est propriétaire de quatre bâtisses mises en location à raison de 4.000 F par mois. Enfin, suprême infraction, ils exigent qu'on leur attribue des terrains avant tout déguerpissement.

Et puis, « Washington » est un dossier difficile à défendre. Car aux dires de M. Koffi Konan, Directeur à la Direction Régionale de la Construction du Sud, « c'est un repaire de bandits, un quartier malsain dont les habitants, en plus de l'occupation illicite des lieux,

font de la spéculation sur les baraques ».

Cependant, la démolition de cet immense bidonville pose des problèmes sociaux.

UN CAS SOCIAL

L'histoire remonte à juillet 83. En effet, c'est à cette date-là, selon la version des habitants que nous avons rencontrés, qu'ils ont été avertis, par le maire de Cocody, du

construction d'un canal d'évacuation

À «WASHINGTON»

terrain de 20 ha situé entre Abobo et Bingerville

moins vrai que cela pose un problème social. Les habitants de «Washington» eux-mêmes ne savent plus à quel saint se vouer: «qu'allons-nous devenir, nous qui n'avons aucun moyen financier et qui sommes de surcroît, pour beaucoup, sans travail?» Car il ne faut pas l'oublier, ces populations sont d'authentiques économiquement faibles. Et l'on sait que par ces temps de crise, les logements coûtent les yeux de la tête. Pour répondre donc à leurs préoccupations d'être relogés, le maire de Cocody a particulière-

ment insisté sur un point auprès de la Direction de la Construction et de l'Urbanisme (DCU) et de la Direction Régionale de la Construction du Sud (DRCS): qu'il leur soit attribué des terrains. «C'est chose faite. Ils auront des terrains lotis entre Bingerville et Abobo. Les mille familles qui habitent à «Washington» ont été recensées et il est prévu pour leur relogement 20 hectares qui ont coûté 20 millions de francs à la SETU», nous ont appris MM. Koffi Konan et Bédji, respectivement de la D.C.U. et de la D.R.C.S. Il faut

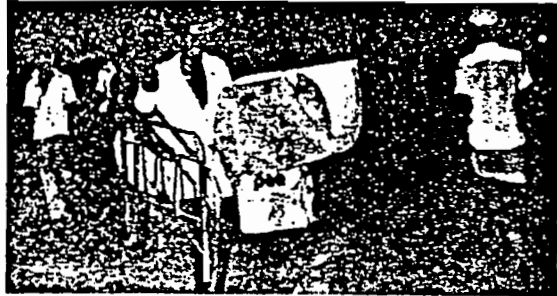
préciser que même les locataires ont été pris en compte dans ce projet. Ils y construiront eux-mêmes. Aucune contrepartie ne leur sera exigée.

De toute évidence, ce compro-

mis n'est pas pour déplaire aux habitants de «Washington» qui nous ont assuré de leur disponibilité à partir «si on leur trouve un endroit où ils feront à nouveau pousser leurs baraques».

Ainsi donc, le problème des bidonvilles, ce mal nécessaire des grandes villes, reste toujours posé.

ZIO MOUSSA



On part... pour le moment. Bientôt on sera relogé.



Les habitants ont eux-mêmes compris la nécessité de ces démolitions. Ils hébergent, pour la nuit, ceux dont les baraques ont été démolies.

(PHOTO YAO KOUMAI)

KOUMASSI

Que faire des déguerpis?

Douze concessions de Koumassi Prodomo III ont été la proie des flammes le 27 avril dernier. À la suite de cet incendie qui a fait une centaine de sinistrés, M^e Julien Konan Mondon, Maire de Koumassi, a tenu à faire le point sur la situation des déguerpis dans sa commune.

L'entretien qu'il nous a accordé a porté notamment sur les problèmes posés par l'émergence des quartiers de marginaux et les fameuses «patentes» imposées aux déguerpis de Koumassi.

• Ce que les déguerpis de Koumassi espèrent, c'est le lotissement des zones qu'ils occupent, par exemple, à Zoé Bruno.

«Le conseil a décidé de procéder à des lotissements. Le grand campement est entièrement loti et les lots ont été vendus. La SETU est compréhensive avec nous en nous permettant de maintenir, là, de façon provisoire, les déguerpis d'autres quartiers. Mais ceux qui sont à Aklomionbla vont être obligés de partir dès le 31 juillet. Car la SETU ayant vendu les lots et perçu l'argent de la vente, nous ne pouvons éternellement lui demander d'attendre. Autrement, ce sont les intérêts des contribuables que nous mettons en cause. Ceci n'est pas notre rôle. À partir du 31 juillet, la SETU procédera à un autre lotissement en face de l'école la «Source». Elle a promis de mettre à la disposition de la commune 30% des lots réalisés. Donc s'il y a 500 lots nous en aurons 150.

Même pour les 500 lots, personne n'empêchera les habitants de se porter acquéreurs s'ils le désirent. Chacun aura son lot cette fois. Bien entendu, sur ces lots, il ne sera pas question de construire des baraques.

«La plupart de ces habitants des quartiers marginaux ont des revenus très faibles. Aussi leur capacité d'endettement ne leur permettra pas d'accéder facilement à ces lots de la SETU compte tenu du prix du lot tel qu'on le connaît: de 800.000 F à plus d'un million de FCFA. Alors serait-il possible que la mairie organise avec ces habitants une structure d'épargne afin de constituer dans une banque une caution mutuelle capable de leur faciliter l'accès au crédit?

Avec la loi de 1980 modifiée par celle de 1985 sur l'organisation municipale, les mairies peuvent emprunter. Mais encore faut-il que le conseil municipal le décide et que la tutelle accepte.

Pour pouvoir emprunter, il faut que la situation de vos caisses soit telle que la tutelle n'ait aucune crainte de vous laisser opérer.

Je crois possible de nous adresser à des établissements



M^e Julien Konan Mondon : « Nous luttons contre des voyous qui encaissent de l'argent aux déguerpis à qui ils vendent des lots qui ne leur appartiennent pas ».

qualifiés, notamment la Sicoqi qui a fait ses preuves ou la BNEC.

Nous avons déjà évoqué ce sujet avec la direction de la Sicoqi. En attendant, nous devons faire le bilan de nos ressources. Nous attendons que la tutelle donne sa réponse sur le budget que nous avons proposé.

L'agrément obtenu et compte tenu de nos ressources, de nos possibilités, nous envisageons dans un an ou deux, avec la Sicoqi ou d'autres sociétés, le lance-

ment d'une opération de logements à loyers modérés. Cela prendra du temps. De même que nous devons examiner cas par cas tous ceux qui sont susceptibles de payer, de même la Sicoqi ou toute autre société retenue devrait étudier nos propositions et rechercher les sources extérieures susceptibles de financer une telle opération.

La réalisation de location-vente est notre objectif. Car c'est cette solution qui permettrait aux uns et aux autres d'être propriétaires de leur maison à terme.

Ceci dit, la mairie est soumise à l'autorité de l'État et nous respectons de ce fait les règles du droit public. Donc nous ne pouvons pas comme ça, prendre contact avec les banques. Il y a toute une procédure à suivre...

• Pour en revenir aux habitants de Zoé Bruno, où iront-ils si demain vous devriez, comme vous le dites, lotir la zone?

se sont certainement pas posée ceux qui les ont fait venir à Koumassi au moment du lotissement de leur commune. Vous voyez Abidjan est située dans la zone Ebrié et les Ebrié ont dû subir les conditions du développement de la ville. Koumassi est une nouvelle commune qui doit se développer. Or le développement a ses avantages et ses inconvénients. Nous ferons tout pour que les ha-

(Fraternité Matin 21 mai 1986)

SOCIÉTÉ



Le quartier Zoé Bruno, une zone insalubre à Koumassi.

bitants puissent se déplacer à l'intérieur de Koumassi. Ceci dans la mesure de nos possibilités. Et nous devons prévenir les gens longtemps à l'avance afin qu'ils prennent leurs dispositions.

• Par ailleurs, on s'étonne quand même que la Mairie ne prenne pas de disposition pour aider les habitants des zones de déguerpis à prévenir les incendies ou à réaliser dans ces quartiers des centres de santé qui pourraient les aider à faire face à certaines maladies.

Koumassi est un des quartiers les plus neufs des dix (10) communes d'Abidjan.

Ce qui fait qu'il y a toute une série de problèmes. Nous avons indiqué dans notre discours de rentrée solennelle la volonté au niveau de l'administration municipale de créer des centres secondaires d'état civil: 3 centres pour la commune à raison d'un centre par groupe de quartiers. Et à côté de chaque centre nous envisageons d'installer un dispensaire.

Nous avons envisagé de créer à Koumassi Nord-Est un poste de Police afin que la population bénéficie de la sécurité.

• A travers vos interventions, il apparaît que Koumassi est le refuge où convergent tous les gens déguerpis par les autres mairies. Alors, ne serait-il pas possible d'avoir une concertation globale au niveau de la Mairie centrale afin de trouver une véritable solution à cet épineux problème des déguerpis? Chaque mairie devant assurer ses responsabilités...

-- Ceci est d'autant plus important que Koumassi n'est pas indéfiniment extensible. Vous avez posé tout à l'heure la question de savoir ce que nous ferons des déguerpis des quartiers occupés non lotis si nous devrions les lotir.

Il est donc utile que tous les maires des communes se réunissent au niveau de la mairie centrale pour qu'on trouve des solutions sérieuses et durables. Ici, à Koumassi, nous sommes entourés d'eau. Les zones qui sont susceptibles d'accueillir les déguerpis sont Abobo Gare, Yopougon et Port Bouet. On peut par conséquent réaliser des centres d'accueil dans ces communes.

• En attendant ces dispositions et s'agissant toujours de la sécu-

rité des déguerpis, envisagez-vous d'amener par une campagne de sensibilisation, de formation et d'éducation les déguerpis de Koumassi à souscrire à une assurance collective? Afin qu'ils soient au moins dédommagés en cas d'incendie? Par ailleurs, quelle place occupe dans votre programme la lutte contre les moustiques et les moustiques?

Nous avons suivi les travaux du séminaire des Assurances à Yamoussoukro. Les accidents auxquels vous faites allusion sont des risques que doivent couvrir les assurances. Mais lors que ces risques sont certains comme ici, je crains qu'aucune compagnie d'assurance n'accepte de les couvrir.

Nous devons faire en sorte que la vie de ces campements dure le moins possible, que ces populations se retrouvent un jour dans des logements décentes.

Ceci dit, le problème d'assainissement est entièrement pris en charge par l'Etat. Et depuis plusieurs années, il y consacre de gros efforts. Au-delà du Boulevard du Gabon, toute la zone était marécageuse. Toute cette partie est devenue aujourd'hui habitable grâce au travail de l'Etat. Qui y a consacré plus de 15 milliards.

S'agissant des moustiques, il faut dire que nous avons découvert à notre arrivée ici, que Koumassi était très sale. Ceci parce que les populations ne participaient pas à l'entretien de la commune.

Notre rôle ne se limite pas à administrer seulement ce qui existe ou à construire des écoles. Nous avons le devoir d'éduquer aussi la population, qui doit savoir comment entretenir son quartier.

S'agissant du problème de l'assainissement, c'est l'Etat qui s'en occupe.

A notre arrivée, nous avons constaté que toutes les rues de la zone Mosquée étaient impraticables. Aujourd'hui, tout est dégagé. D'ici à la fin de l'année, toutes les voies de Koumassi seront exploitées et par les véhicules et par les piétons. Nous menons aussi une lutte contre les entassements d'ordures et les moustiques. Nous essayons de dégager les caniveaux. Mais ceci est aussi l'œuvre des populations. Nous avons déjà commencé à les sensibiliser en tenant des réunions dans différentes zones. Et nous avons des animateurs d'hygiène qui passent de maison en maison

pour donner des conseils. C'est la première phase. Nous pénalisons dans une deuxième phase.

• Des déguerpis nous ont signalé après le dernier incendie qu'ils payaient à la mairie une sorte de patente d'une valeur de 9.000 F par mois. Pouvez-vous faire la lumière sur ce point?

En fait, pour eux, ce n'est pas une patente car ce sont les commerçants qui payent la patente. La valeur de cette dernière se situant dans une fourchette de 2.000 F à 3.000 F. Donc vous ne verrez pas ici, des gens payer plus de 3.000 F de patente.

Ceci dit, ces habitants dont vous parlez ne payent pour l'instant rien. Jusqu'à ce que nous arrivions, dans le protocole passé avec le maire sortant, il avait été indiqué que les habitants payeraient 4.000 F par mois. Ceci pour permettre l'entretien du quartier, lequel ne ressort pas du contrat passé avec la SITAF.

Donc les gens payaient pour ce faire 4.000 F par mois et par lot. Mais depuis que nous sommes là personne ne paye.

S'agissant précisément de ce que vous évoquez dans votre question, je dois vous expliquer qu'il y a des voyous qui se constituent en groupes pour vendre ou louer des terrains qui ne leur appartiennent pas. C'est ainsi que des lots sont vendus à des gens parfois à 200.000 F bien que le quartier soit entièrement loti par la SETU et les lots régulièrement attribués à des gens.

Si les gens sont dans ces quartiers, c'est grâce à la compréhension de la SETU. Il s'agit d'une zone provisoire qu'on met à la disposition des nécessiteux. Donc nous ne pouvons pas accepter qu'on fasse du commerce en notre nom.

Nous sommes en train de recenser la population. Et chaque chef de famille aura à verser 1.000 francs par mois pour occupation du domaine public. Ceci pour permettre l'entretien du quartier.

Il y a des gens rusés qui ont pu s'attribuer irrégulièrement plus de trente lots dans ces secteurs. Des lots qu'ils ont construits et mis en location. C'est un vol que nous ne pouvons tolérer de la part de ces gens qui pour la plupart d'entre eux, résident dans les autres communes d'Abidjan.

PROPOS RECUEILLIS PAR
DARY NGAGBO
DIARY APERÇU N° 1

LES LOYERS DANS L'HABITAT PRECAIRE A ABIDJAN

(source : AUA 1992)

Enquête de loyers de 1991

	Nombre d'enquêtes de locatifs	Loyer mensuel par logement	Loyer mensuel par pièce
ABOBO	202	4 200	2 500
ADJAME	528	6 600	4 900
ATTECOUBE	83	9 300	5 100
COCODY	370	5 100	4 100
KOUMASSI	618	4 500	4 000
MARCORY	233	8 200	5 400
PLATEAU			
PORT-BOUET	1 055	5 500	3 800
TREICHVILLE	134	4 800	4 300
YOPOUGON	515	5 400	3 800
TOTAL	3 738	5 500 FCFA par mols	4 100 FCFA par mols

* Nombre de références recueillies pour les locataires

	Nombre de logements précaires	Nombre de locatifs précaires	Loyer par logement en FCFA	Loyer annuel par commune en millions de FCFA
ABOBO	2 709	1 625	4 200	82
ADJAME	2 216	1 330	6 600	105
ATTECOUBE	5 508	3 305	9 300	369
COCODY	7 536	4 522	5 100	277
KOUMASSI	19 670	11 802	4 500	637
MARCORY	1 532	919	8 200	90
PLATEAU				
PORT-BOUET	31 570	18 942	5 500	1 250
TREICHVILLE	931	559	4 800	32
YOPOUGON	10 065	6 039	5 400	391
TOTAL	81 737	49 043	5 500 FCFA	3 234 millions de FCFA

Loyer mensuel et masse locative à Abidjan par commune en 1991

(source : AUA 1992)

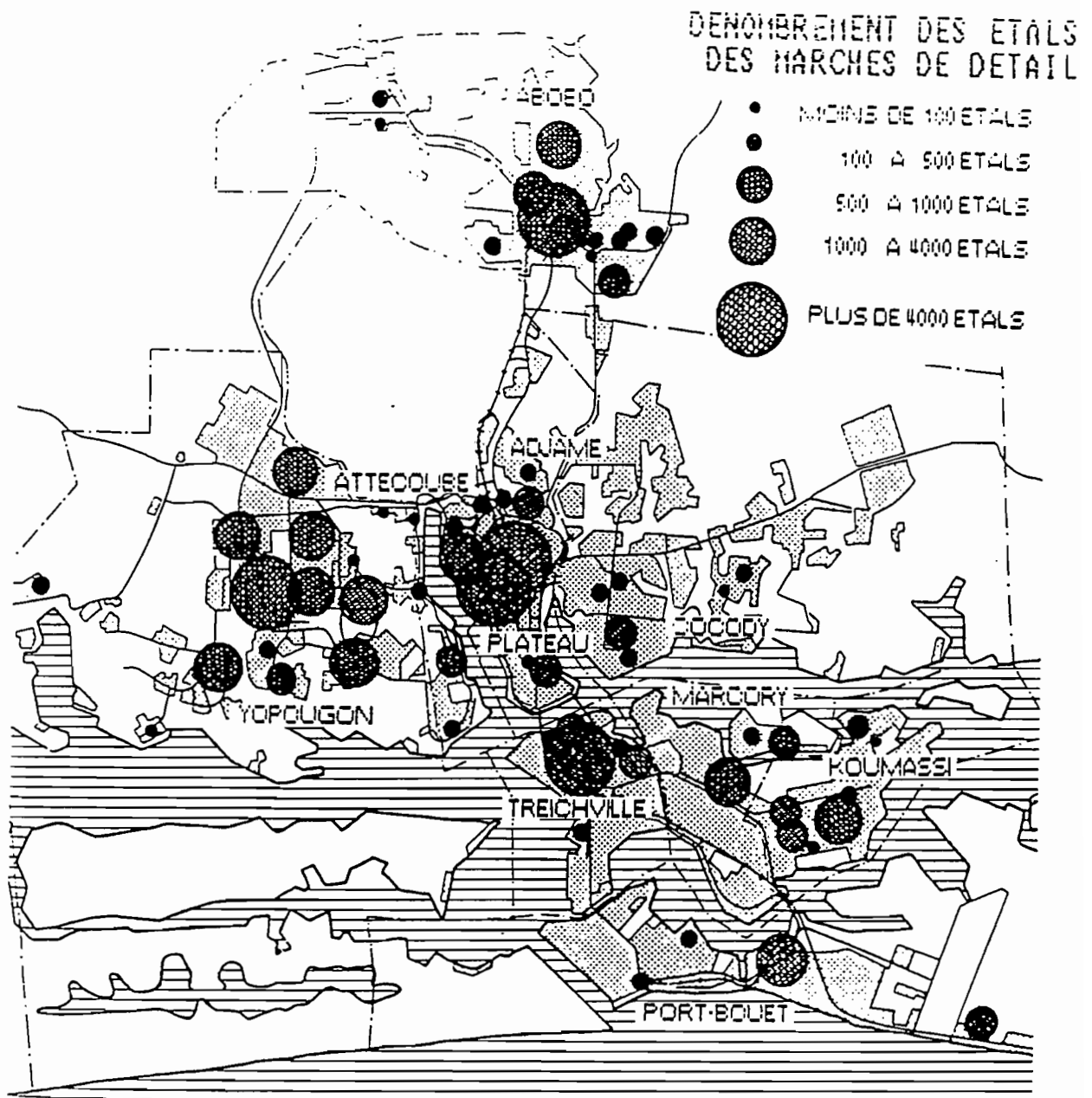
**LOYER MENSUEL PAR COMMUNE
A ABIDJAN EN 1991**

	Loyer mensuel
ABOBO	13 213
ADJAME	19 303
ATTECOUBE	12 113
COCODY	70 540
KOUMASSI	14 626
MARCORY	33 783
PLATEAU	132 033
PORT-BOUET	12 381
TREICHVILLE	23 834
YOPOUGON	19 098
TOTAL ABIDJAN	21 190 FCFA

**REPARTITION DE LA MASSE LOCATIVE
PAR COMMUNE**

	% communal de la masse locative
ABOBO	13,4
ADJAME	9,4
ATTECOUBE	5,5
COCODY	19,5
KOUMASSI	9,0
MARCORY	12,5
PLATEAU	4,4
PORT-BOUET	5,5
TREICHVILLE	6,3
YOPOUGON	14,4
TOTAL ABIDJAN	100,0 %

(enquête AUA) 1987



XLVIII

AUA-DCGTx

INDICATEURS COMMUNAUX SUR LES MARCHES EN 1988

NB ETALS	VIANDE -POISSON	FECULENTS	LEGUMES -FRUITS	EPICERIE	RESTAU- RATION	HABILLE- MENT	DIVERS	TOTAL
ABOBO	1783	1149	2451	1848	598	1308	937	10074
ADJAME	1249	638	1958	1105	593	3192	1509	10244
ATTECOUBE	459	375	646	456	275	151	236	2559
COCODY	165	109	274	177	275	174	165	1320
KOUMASSI	801	718	1339	623	124	1044	417	5066
MARCORY	802	548	1098	308	36	208	193	3193
PLATEAU	5	2	155	41	110	90	75	478
PORT-BOUET	564	558	1414	746	58	556	476	4372
TREICHVILLE	1503	1007	2099	977	193	2378	2255	10412
YOPOUGON	2349	2579	5525	2169	337	1692	1114	15765
TOTAL ABIDJAN	9680	7683	16959	8450	2541	10793	7377	63463

% /NB ETALS	VIANDE -POISSON	FECULENTS	LEGUMES -FRUITS	EPICERIE	RESTAU- RATION	HABILLE- MENT	DIVERS	TOTAL
ABOBO	17,7	11,4	24,3	18,3	5,9	13,0	9,3	100,0
ADJAME	12,2	6,2	19,1	10,8	5,8	31,2	14,7	100,0
ATTEC.	17,9	14,7	25,2	17,8	9,2	5,9	9,2	100,0
COCODY	12,5	8,3	20,8	13,4	19,4	13,2	12,5	100,0
KOUMASSI	15,8	14,2	26,4	12,3	2,4	20,6	8,2	100,0
MARCORY	25,1	17,2	34,4	9,6	1,1	6,5	6,0	100,0
PLATEAU	1,0	0,4	32,4	8,6	23,0	18,6	15,7	100,0
PORT-B.	12,9	12,8	32,3	17,1	1,3	12,7	10,9	100,0
TREICH.	14,4	9,7	20,2	9,4	1,9	22,8	21,7	100,0
YOPOUGON	14,9	16,4	35,0	13,8	2,1	10,7	7,1	100,0
TOTAL ABIDJAN	15,2	12,1	26,7	13,3	4,0	17,0	11,6	100,0

[illegible]

XLIX

AUA-DCGTx

INDICATEURS COMMUNAUX SUR LES MARCHES EN 1988 - RATIOS PAR ETAL

CHIFFRE D'AFF. /ETAL	VIANDE -POISSON	FECULENTS	LEGUMES -FRUITS	EPICERIE	RESTAU- RATION	HABILLE- MENT	DIVERS	TOTAL
ABOBO	12900	8300	4200	4100	9400	13200	5600	7800
ADJAME	13900	77800	6400	5500	14400	17300	11800	16300
ATTECOUBE	16200	5900	3800	3800	12900	11500	5100	7800
COCODY	12100	6900	4400	5400	12700	15900	18900	10600
KOUMASSI	15800	10300	4600	3600	13200	12900	6700	9200
MARCORY	22300	11900	4300	5200	16400	11700	7700	11000
PLATEAU	11800	4000	55900	21600	20600	36200	28300	36100
PORT-BOUET	19200	9900	4500	7200	14600	14600	10400	9600
TREICHVILLE	48200	18800	9200	8000	14500	33400	18900	23400
YOPOUGON	18300	16000	6000	7900	13300	14200	8700	11000
TOTAL ABIDJAN	21300	18500	6200	6100	13000	19200	12400	13200

MARGE/ETAL	VIANDE -POISSON	FECULENTS	LEGUMES -FRUITS	EPICERIE	RESTAU- RATION	HABILLE- MENT	DIVERS	TOTAL
ABOBO	2600	2200	1500	1000	4000	3400	1900	2100
ADJAME	3200	31000	2100	1600	6700	4800	3700	5300
ATTECOUBE	3300	1500	1500	1000	5600	3500	2000	2300
COCODY	2700	2200	1300	1300	4800	7100	7600	3800
KOUMASSI	3600	2800	2200	1400	7700	4300	2700	3000
MARCORY	5700	3600	2000	1800	6500	3100	3200	3400
PLATEAU	2600	1000	11600	8400	8300	10700	11900	10300
PORT-BOUET	4500	3100	2200	2500	8000	5300	3500	3300
TREICHVILLE	9800	3700	3600	1900	6000	9400	6600	6400
YOPOUGON	3700	4800	2400	2700	5600	4200	3000	3300
TOTAL ABIDJAN	4600	5800	2400	1800	5700	5600	4300	4000

TAUX DE MARGE	VIANDE -POISSON	FECULENTS	LEGUMES -FRUITS	EPICERIE	RESTAU- RATION	HABILLE- MENT	DIVERS	TOTAL
ABOBO	20,4	25,5	35,8	23,0	42,1	23,7	32,8	26,4
ADJAME	23,0	38,6	32,1	27,0	45,8	27,2	30,8	31,9
ATTECOUBE	19,9	24,8	37,4	26,0	41,8	29,4	36,6	28,4
COCODY	21,6	30,3	28,5	23,8	35,2	38,8	37,7	33,1
KOUMASSI	22,0	25,0	42,1	35,0	51,8	28,3	34,7	29,6
MARCORY	23,7	28,2	42,7	34,1	36,0	25,0	37,7	28,5
PLATEAU	21,7	22,2	23,3	38,7	38,6	24,4	27,4	27,0
PORT-BOUET	22,6	27,0	43,2	30,9	51,1	32,8	31,0	31,0
TREICHVILLE	19,4	18,5	35,4	22,0	39,4	27,1	33,5	25,9
YOPOUGON	19,6	28,5	38,2	32,7	40,6	28,0	32,4	29,1
TOTAL ABIDJAN	20,6	30,1	36,3	28,6	42,3	27,4	32,8	28,6

L

AUA-DC6Tx

INDICATEURS COMMUNAUX SUR LES MARCHES EN 1988 - MARGE BRUTE D'UNE JOURNEE ORDINAIRE

MARGE BRUTE	VIANDE -POISSON	FECULENTS	LEGUMES -FRUITS	EPICERIE	RESTAU- RATION	HABILLE- MENT	DIVERS	TOTAL
ABOBO	4686000	2479000	3741000	1784000	2402000	4466000	1818000	21376000
ADJAME	4022000	19757000	4102000	1716000	3956000	15343000	5581000	54482000
ATTECOUBE	1502000	571000	954000	469000	1322000	536000	464000	5818000
COCODY	448000	235000	356000	231000	1216000	1238000	1249000	4973000
KOUMASSI	2897000	2037000	2905000	865000	955000	4514000	1136600	15309000
MARCORY	4597000	1975000	2246000	543000	235000	655000	616000	10867000
PLATEAU	13000	2000	1804000	343000	913000	963000	892000	4930000
PORT-BOUET	2537000	1749000	3085000	1864000	463000	2957000	1675000	14330000
TREICHVILLE	14694000	3757000	7465000	1856000	1156000	22286000	14987000	66201000
YOPOUGON	8712000	12310000	13335000	5778000	1886000	7154000	3394000	52569000
TOTAL ABIDJAN	44108000	44872000	39993000	15449000	14504000	60117000	31812000	250855000

%	VIANDE	FECULENTS	LEGUMES	EPICERIE	RESTAU-	HABILLE-	DIVERS	TOTAL
MARGE BRUTE	-POISSON		-FRUITS		RATION	MENT		
ABOBO	21,9	11,6	17,5	8,3	11,2	20,9	8,5	100,0
ADJAME	7,4	36,3	7,5	3,1	7,3	28,2	10,2	100,0
ATTECOUBE	25,8	9,8	16,4	8,1	22,7	9,2	8,0	100,0
COCODY	9,0	4,7	7,2	4,6	24,5	24,9	25,1	100,0
KOUMASSI	18,9	13,3	19,0	5,7	6,2	29,5	7,4	100,0
MARCORY	42,3	18,2	20,7	5,0	2,2	6,0	5,7	100,0
PLATEAU	0,3	0,0	36,6	7,0	18,3	19,5	18,1	100,0
PORT-BOUET	17,7	12,2	21,5	13,0	3,2	20,6	11,7	100,0
TREICHVILLE	22,2	5,7	11,3	2,8	1,7	33,7	22,6	100,0
YOPOUGON	16,6	23,4	25,4	11,0	3,6	13,6	6,5	100,0
TOTAL ABIDJAN	17,6	17,9	15,9	6,2	5,8	24,0	12,7	100,0

[illegible]

LI

AUA-DCGTx/ATS TAXES MUNICIPALES COLLECTEES SUR LES MARCHES

	TAXE JOURNALIERE TOTALE (CFA)			MONTANT DES TAXES ANNUELLES (millions CFA)			
	HOMMES	FEMMES	TOTAL	HOMMES	FEMMES	TOTAL	FEMMES/TOTAL
ABOBO	350000	888000	1238000	122,5	310,6	433,3	71,7
ADJAME	1125000	1068000	2193000	393,8	373,8	767,6	48,7
ATTECOUBE	99000	237000	336000	34,7	83,0	117,6	70,3
COCODY	164000	109000	273000	57,4	38,2	95,6	39,9
KOUMASSI	317000	416000	733000	111,0	145,6	256,6	56,8
MARCORY	203000	305000	508000	71,1	106,8	177,9	60,0
PLATEAU	61000	39000	100000	21,4	13,7	35,0	39,0
PORT-BOUET	204000	379000	583000	71,4	132,7	204,1	65,0
TREICHVILLE	1437000	823000	2260000	503,0	298,1	791,0	36,4
YOPOUNGON	601000	1218000	1819000	210,4	426,3	636,7	67,0
ABIDJAN	4561000	5482000	10043000	1596,4	1918,7	3515,1	54,6

	TAXE MOYENNE PAR ETAL (CFA)			MARGE BRUTE MOYENNE/JOUR (CFA)		
	HOMMES	FEMMES	TOTAL	HOMMES	FEMMES	TOTAL
ABOBO	170	110	120	3200	1900	2100
ADJAME	250	190	210	7600	3500	5300
ATTECOUBE	180	120	130	3100	2000	2300
COCODY	280	150	210	4500	3100	3800
KOUMASSI	180	130	140	4100	2500	2900
MARCORY	240	130	160	5000	2800	3400
PLATEAU	220	200	210	10300	10300	10300
PORT-BOUET	160	120	130	4100	2900	3300
TREICHVILLE	280	160	220	7600	4700	6400
YOPOUNGON	170	100	120	4800	2900	3700
ABIDJAN	220	130	160	5900	3000	4000

	RATIO TAXE/MARGE BRUTE			MARGE BRUTE TOTALE/JOUR (CFA)		
	HOMMES	FEMMES	TOTAL	HOMMES	FEMMES	TOTAL
ABOBO	5,4	6,0	5,8	6484000	14880000	21764000
ADJAME	3,3	5,3	4,0	34291000	20131000	54482000
ATTECOUBE	5,6	5,9	5,8	1765000	4040000	5818000
COCODY	6,2	4,9	5,5	2628000	2210000	4973000
KOUMASSI	4,4	5,1	4,8	7148000	8161000	15309000
MARCORY	4,8	4,6	4,7	4273000	6594000	10867000
PLATEAU	2,1	1,9	2,0	2885000	2045000	4930000
PORT-BOUET	3,9	4,2	4,1	5206000	9124000	14330000
TREICHVILLE	3,7	3,4	3,4	38868000	24448000	66291000
YOPOUNGON	3,6	3,4	3,5	16572000	35946000	52569000
ABIDJAN	3,8	4,3	4,0	120120000	127579000	250855000

«Pointe aux fumeurs» (Port-Bouët):

(source :Fraternité Matin du 18 février 1984)

«NOUS VOULONS NOUS PRENDRE EN CHARGE»

La seule exigence des villageois: avoir l'assurance de pouvoir rester sur place

Situé au bord de la lagune de Biétri sur quelques hectares de sable, coincé au pied de Palmindustrie et ainsi transformé en île, le village de la Pointe aux Fumeurs est une étonnante enclave traditionnelle en plein cœur d'Abidjan.

Depuis vingt ans, des Ivoiriens, des Voltaïques, des Ghanéens, des Maliens, des Camerounais, des Sénégalais, des Tanzaniens et bien d'autres encore vivent là, avec pour principales activités : la pêche et le fumage des poissons.

Bien que fait de constructions précaires, le village qui regroupe 3000 personnes est parfaitement organisé. Oui mais voilà : ces citoyens d'Abidjan sont installés en pleine zone de Vridi, sur des terrains destinés à des projets industriels.

Entre la planification urbaine et la réalité humaine de ces 3000 habitants qui ont fait leur la Pointe aux Fumeurs, y a-t-il un terrain d'entente possible ?

A quelques centaines de mètres du tumultueux boulevard de Vridi, le village de la Pointe aux Fumeurs est un havre de paix: ici, point de bruyants camions cracheurs de fumée noire, encore moins de klaxons... La première voiture a fait son entrée dans le village il y a quelques mois à peine. En face, sur l'autre rive de la lagune, l'usine Blohorn et au-delà, les tours du Plateau attestent que ce village se situe bien en plein Abidjan.

Coincés entre la lagune et l'usine Palmindustrie, quelques hectares de sable sont devenus depuis le début des années 60 un centre de fumage du poisson et un village de pêcheurs.

« Nous sommes venus ici au nom du poisson... Mme Hélène Akissi, Ivoirienne, présidente de la section A.F.I., est l'une des plus anciennes habitantes du quartier. La Pointe aux Fumeurs, c'est son village. Elle s'y sent chez elle, tout comme d'ailleurs M. Fousséni Traoré, Voltaïque installé ici depuis 1963, Mmes Afoué Marie, secrétaire de l'A.F.I., et Awa Dambai, Malienne, trésorière de cette même section A.F.I. et tous les autres... »

« LE CHANTIER », SYMBOLE DE L'ESPOIR

Ces gens, fiers de leur responsabilité au sein de l'A.F.I. ou comme représentants de leur ethnie, n'ont, semble-t-il, rien de commun avec ces bandits dont on prétend Vridi III — alias la Pointe aux Fumeurs — peuplée.

Avec à leur tête M. Cissé Dramane, président de l'Union des jeunes association créée en décembre dernier et patronnée par la Mairie de Port-Bouët, c'est une véritable délégation du village qui nous conduit jusqu'« au chantier », symbole de l'espoir.

Car à la Pointe aux Fumeurs, avec l'aide des services techniques de la Mairie et de l'Agence française Coopération et Aménagement, une antenne municipale est en train de se construire. Toute la population y participe, vieux ou jeunes; les femmes transportent le

sable, les hommes creusent, tous tiennent à apporter leur contribution à cette modeste bâtisse qui servira de salle de réunion, de spectacle, de centre social, etc. Une structure légère pour un local de 10 m sur 20 m, cela suffit à canaliser les énergies et les rêves. « Ce n'est qu'un début, mais cela nous permettra peut-être de donner un autre visage à notre quartier ».

Un autre visage ? La Pointe aux Fumeurs offre sans conteste une image de précarité avec ses modestes maisons en bois et parfois en tôle ondulée de récupération; mais le village est propre: les ruelles présentent un parfait alignement des façades; les cours y ont même parfois une allure coquette; l'église et la mosquée prouvent que la vie y est organisée. Un habitant entreprenant y vend l'électricité produite par un puissant groupe électrogène: 1500 frs par mois pour une ampoule, 3000 frs pour une prise, tout le monde est aligné sur la tranchée « sociale » de cette E.E.C.T. locale qui ne déteste point... Deux ou trois branchements SODECI permettent également à des revendeurs d'eau de réaliser des affaires prospères... Séparées des habitations, les fumeries sont installées au bord de l'eau, près de l'embar-



Heureux village de pêcheurs faisant de ces Abidjanais des citadins bien enracinés dans leurs traditions.

cadère des pinasses qui assurent la liaison directe avec le marché de Treichville et le port de pêche. Bref, la Pointe aux Fumeurs est un village structuré.

Certaines familles qui possèdent jusqu'à 14 fours ont d'ailleurs des revenus substantiels, variant entre 100 et 150.000 frs par mois.

CONSTRUIRE EN DUR

Et c'est là que réside tout le paradoxe de ce genre de quartier qu'on assimile, à tort, à un bidonville : « Nous sommes prêts à nous prendre en charge et à construire en dur un beau village. Mais nous voulons d'abord avoir l'assurance que nous pouvons durer sur place... »

Il existe ainsi une épargne privée et une volonté de construire au sein des quartiers les plus modestes de la ville. Mais ce dynamisme

est bloqué par le problème foncier.

Un problème qui met dans son plein droit le Port Autonome, propriétaire des terrains, même si les premiers occupants de la Pointe aux Fumeurs se sont installés avec l'autorisation de la Direction des Pêches.

Et re « recasés » ailleurs ? Ils refusent cette solution qui ne peut les satisfaire: « Ici nous avons tout: le port de pêche et le marché de Treichville sont proches, nous pouvons pêcher sur la lagune et pour ceux qui sont dockers au port ou manoeuvres dans une des usines de Vridi, il n'y a pas de problème de transport. Et puis notre cœur est ici maintenant ».

« LA VOIE D'UNE PLUS GRANDE HUMANITÉ »

Problème foncier aux multiples conséquences sociales, peut-il être

résolu avec les seuls arguments du droit romain ?

Alors que ce quartier ne possédait aucun chemin d'accès, une route a été récemment tracée par la Mairie avec le concours de la SODECI et de la Lyonnaise des Eaux. Sortie de son insalubrité, la Pointe aux Fumeurs a même bénéficié de la pose d'un coffre à ordures que la SITAF est venue ramasser deux fois par semaine.

« Mais les gens de Palmindustrie ont prétendu que cette route qui longeait l'enceinte de leur usine était gênante pour eux. Alors ils ont recouvert la route de sable... »

Ainsi des Abidjanais, demandant à vivre comme les autres, à investir leurs modestes économies dans une maison en dur, mais ne peuvent satisfaire leur ambition, pis, se trouvent marginalisés par un mouvement irréversible dénommé Le Développement. Mais peut-on pour autant laisser les gens s'établir sur le domaine public sans avoir obtenu les autorisations nécessaires ?

« La qualité du développement n'est pas un « homo economicus », desincarné mais l'homme dans la rue, dans les bureaux, l'homme dans sa famille. C'est à lui que doivent être fournis les moyens de mener une vie décente, celle qui permet un accès normal à la satisfaction des besoins physiologiques et des activités de culture et de loisir. Être le premier producteur du monde de telle ou telle matière, de tel ou tel produit, n'est pas un étalon de degré que l'on attend sur la voie d'une plus grande humanité ».

Plaquées sur ces propos du Président de la République, les questions foncières prennent leur vraie dimension humaine.



A la Pointe aux Fumeurs, toute l'activité du village est concentrée autour du poisson: une raison pour les villageois pour ne pas accepter d'être délogés et recasés loin de leurs lieux d'activités.

Les fondements du sentiment de propriétaire
(source : US- AID, 1987)

	ZIMBABWE	ZOE BRUNO	WASHINGTON	SAGBE	TOTAL
Ne paie plus de loyer	7	7	12	6	32
Constructions achevées	10	13	16	20	59
Terrain acheté	4	3	1	4	12
Reçu et papier d'achat	6	-	-	5	11
Perception d'un loyer	6	4	3	6	19
Combinaisons	6	3	5	3	17
Attribution de terrain	-	-	1	-	1
Propriétaire partiel	-	1	5	1	7
Mène vie calme	1	-	4	-	5
Pas de sentiment	-	1	1	-	2
S.O.	-	3	2	-	5
	40	35	50	45	170

Les équipements et les services prioritaires
(US-AID,1987)

Les quartiers Les priorités	ZIMBABWE	ZOE BRUNO	WASHINGTON	SAGBE	Fréquence des réponses
Ecole	21	26	32	23	102
Marché	34	22	16	17	89
Eau	38	30	61	48	177
Electricité	41	61	74	69	245
Routes	34	14	25	50	123
Assainissement	9	7	4	4	24
Lotissement	20	20	17	1	58
Poste de police	4	3	5	13	25
Terrain de sport	4	-	7	14	25
Dispensaire/maternité	50	28	28	42	148
Edifices religieux	2	8	7	17	34
Téléphone	1	-	-	-	1
WC public	7	4	-	-	11
Foyers de jeunes	-	4	-	9	13
Transports collectifs (BUS)	-	-	-	2	2
Autres	-	6	7	-	13

Equipements et services prioritaires selon le statut d'occupant

1 - ZIMBABWE

(US-AID, 1987)

LES PRIORITES	PROPRIETAIRES						Fréquence réponses	LOCATAIRES						Fréquence des réponses
	1*	2	3	4	5	6		1*	2	3	4	5	6	
Ecole	4	2	3	3	-	1	13	2	2	-	3	-	1	8
Marché	3	2	2	5	2	-	14	10	5	1	2	1	1	20
Eau	4	6	5	4	-	1	20	4	5	8	1	-	-	18
Electricité	5	9	7	1	-	1	23	3	10	3	2	-	-	18
Routes	7	6	4	1	2	-	20	5	-	4	2	3	-	14
Assainissement	1	2	1	-	-	-	4	1	4	-	-	-	-	5
Lotissement	5	1	4	-	3	-	13	2	1	2	1	-	1	7
WC public	-	-	1	1	-	-	2	1	2	2	-	-	-	5
Téléphone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Poste de police	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	4
Terrain de sport	1	-	-	-	1	-	2	-	-	1	-	1	-	2
Edifice religieux	-	1	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	1
Dispensaire et maternité	8	7	3	5	1	-	24	9	6	7	4	-	-	26

* Ces chiffres indiquent l'ordre de priorité.

2 - ZOE BRUNO

PRIORITES	PROPRIETAIRES						Fréquence réponses	LOCATAIRES						Fréquence des réponses
	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
Ecole	5	3	1	2	3	-	14	2	-	5	4	1	-	12
Marché	2	1	6	1	-	-	10	1	5	1	2	2	1	12
Eau	1	6	4	4	-	-	15	2	8	3	1	1	-	15
Electricité	16	11	2	1	-	-	30	18	7	4	2	-	-	31
Route	1	2	2	-	-	-	5	-	2	3	1	1	2	9
Assainissement	-	2	-	-	-	1	3	-	1	-	-	1	2	4
Lotissement	1	2	1	1	-	-	5	8	2	3	1	1	-	15
WC public	2	-	2	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-
Poste de police	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	4
Dispensaire et maternité	3	2	2	5	-	-	12	3	3	4	4	2	-	16
Edifice religieux	3	-	-	-	2	-	5	-	-	-	2	1	-	3
Foyer de jeunes	-	-	1	1	-	-	2	-	1	-	-	1	-	2
Autres	-	2	2	-	-	-	4	-	-	1	1	-	-	16

LVII

3 - WASHINGTON

PRIORITES	PROPRIETAIRES						Fréquence réponses	LOCATAIRES						Fréquence réponses
	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
Ecole	3	4	7	6	2	3	25	-	1	3	2	1	-	7
Marché	-	4	1	3	3	-	11	3	1	1	-	-	-	5
Eau	5	19	9	2	1	-	39	8	10	3	-	1	-	22
Electricité	21	14	6	3	1	-	45	19	9	1	-	-	-	29
Route	5	2	3	3	2	1	16	1	4	4	-	-	-	9
Assainissement	-	-	-	1	-	-	1	-	1	1	1	-	-	3
Lotissement	4	3	1	2	2	1	13	1	1	2	-	-	-	4
Poste de police	-	-	-	2	1	-	3	-	-	1	-	-	1	2
Terrain de sport	3	1	-	1	2	1	6	-	-	-	1	-	-	1
Dispensaire et maternité	3	1	8	4	2	1	19	2	1	3	3	-	-	9
Edifice religieux	1	-	1	-	1	1	4	-	1	1	1	-	-	3
Autres	2	-	-	-	-	-	2	2	2	-	1	-	-	5

LVIII

4 - SAGBE

PRIORITES	PROPRIETAIRES						Fréquence réponses	LOCATAIRES						Fréquence réponses
	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
Ecole	2	2	-	7	4	-	15	2	-	-	5	1	-	8
Marché	1	2	4	-	-	-	7	-	2	-	4	3	1	10
Eau	3	16	9	1	2	1	32	3	7	4	1	1	-	16
Electricité	16	8	10	2	2	-	38	20	9	2	-	-	-	31
Route	16	11	1	2	1	-	31	3	8	6	1	-	1	19
Assainissement	-	-	2	1	-	-	3	-	-	1	-	-	-	1
Lotissement	2	-	-	1	-	-	3	-	1	-	-	-	-	1
Poste de police	1	1	-	2	2	1	7	2	-	3	1	-	-	6
Terrain de sport	-	-	-	1	2	2	5	2	2	3	2	-	-	9
Dispensaire et maternité	1	4	8	4	3	5	25	1	4	4	3	2	3	17
Edifice religieux	2	-	-	6	-	2	15	2	-	1	-	-	1	4
Foyer de jeunes	-	-	-	-	2	-	2	-	2	2	1	2	-	7
Transport collectif (BUS)	-	-	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-

COMITE DE SOUTIEN AU

Abidjan, le.....90

P.D.C.I - R.D.A

Comité de soutien au PDCI-RDA à Monsieur le
Président de la République (1990)

CELLULE YOP.DEPOT SOTRA

II-2SON EXCELLENCE MONSIEUR
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE
DE COTE D'IVOIRE.() bjet: Demande de maintien
sur le terrain occupé.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de venir très respectueusement
auprès de vous, pour vous présenter un problème auquel nous sommes
confrontés concernant mon quartier dont je suis le président du
quartier.

En effet depuis l'an 1973, nous sommes instal-
lés sur une parcelle de terrain située entre les T.P. et le dépôt 4
de la sotra de YOPOUGON, où vivent plus de 400 habitants de différen-
tes Ethnies ayant chacun plus de huit (8) enfants en charge.

Deux ans plus tard après la création de ce quar-
tier, nous avons formé une délégation pour aller voir Monsieur le
Ministre de la construction et de l'Urbanisme, pour lui faire part de
l'existence de notre quartier. Pendant nos entretiens avec Monsieur le
Ministre, il nous a rassuré que le terrain que nous occupons était ré-
servé aux ordures publiques. En 1980 nous avons voté le premier Maire
en la personne de Monsieur GADIE PIERRE.

Le 26 Juillet 1981 ma délégation était conduite
auprès du Maire pour lui faire part aussi de l'existence de ce même
quartier.

Monsieur GADIE était resté avec nous sans problème. En 1985 nous avons voté un deuxième Maire en la personne de Monsieur DOUKOURE MOUSTAPHA.

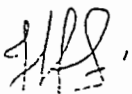
Ainsi le 23 Mars 1985 nous l'avons invité de venir connaître le quartier. Pendant sa visite nous lui avons présenté nos doléances. En réponse, il nous a assuré qu'il viendra dans un an plus tard nous lotir le quartier. Le 05 Août 1988, le Maire vient nous intimer de quitter les lieux dans un délai de 72 heures. En date du 02 Août 1989, nous avons adressé une demande au Ministre de la construction en vue de lotir notre zone d'habitation, compte tenu du nombre important de la population. Depuis cette date, notre demande est restée sans suite.

Le 26 Janvier 1990, nous avons été surpris par les géomètres qui perforaient nos maisons. A l'intervention du Secrétaire Général du quartier, ces derniers nous ont rassuré qu'ils venaient de la part de Monsieur DOUKOURE MOUSTAPHA, sous la tutelle de Monsieur le Ministre de la construction et de l'Urbanisme. Dans le même temps une délégation a été dépêchée auprès du Maire, croyant que c'est la suite à notre demande adressée au Ministre de la construction pour la régularisation de notre site. En sa réponse, le Maire nous dit que la parcelle de terrain que nous occupons est déjà vendu. Au lendemain la même délégation s'est rendu auprès du Ministre de la construction en la personne de Monsieur BAMBA VAMOUSSA pour lui parler des difficultés auxquelles nous sommes confrontés. En réponse, Monsieur le Ministre nous dit de quitter les lieux et que le terrain était déjà vendu et que si nous protestons il nous fera recours aux commandos pour nous faire quitter les lieux de force.

Cher Père, vous qui êtes le battisseur de ce pays, homme de paix, de dialogue, et qui pensez au bien être des Ivoiriens nous souhaitons par votre grâce et aimabilité de nous aider.

Dans l'espoir que vous réserverez une suite favorable à notre présente demande, nous vous prions de croire, cher Père, à l'expression de nos sentiments respectueux et fraternels ./.

Le Secrétaire Général.



Le Président.



Présidence de la République de Côte d'Ivoire

Lettre du directeur de Cabinet du Président de la République à, Madame la présidente du Comité de soutien au PDCI-RDA, Dépôt SOTRA à Yopougon (1991)

LE DIRECTEUR DU CABINET

N° 124 /PR/CAB/6

Abidjan, le 18 JAN. 1991

MADAME LA PRÉSIDENTE,

J'AI L'HONNEUR D'ACCUSER RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE EN DATE DU 2 JANVIER 1991.

J'AI LE REGRET DE VOUS FAIRE CONNAÎTRE QUE LES NOMBREUSES ET IMPORTANTES OBLIGATIONS DE SON EXCELLENCE MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE NE LUI PERMETTENT PAS DE VOUS ACCORDER L'AUDIENCE QUE VOUS SOLLICITEZ.

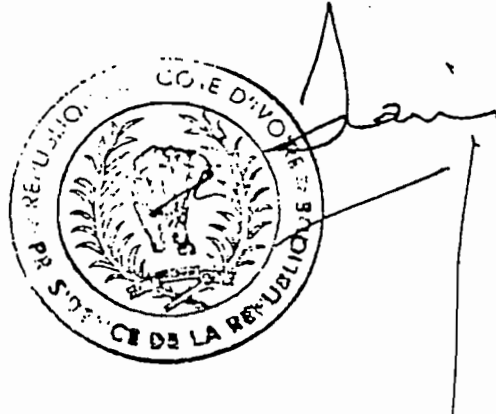
EN CE QUI CONCERNE VOTRE DÉSIR DE RECEVOIR L'AUTORISATION DE LOTIR LE QUARTIER OÙ RÉSIDENT LES MEMBRES DU COMITÉ DE SOUTIEN AU PDCI-RDA QUE VOUS PRÉSIDEZ, JE VOUS INFORME QUE J'AI SOUMIS VOTRE REQUÊTE À MONSIEUR LE MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME.

JE NE MANQUERAI PAS DE VOUS FAIRE PART DE SA RÉPONSE, DÈS QUE CELLE-CI ME SÉRA PARVENUE.

VEUILLEZ AGRÉER, MADAME LA PRÉSIDENTE, L'ASSURANCE DE MA CONSIDÉRATION LA PLUS DISTINGUÉE.

MADAME DJAHA N'GUESSAN
PRÉSIDENTE DU COMITÉ DE SOUTIEN
AU PDCI-RDA DU QUARTIER
"DÉPÔT-SOTRA" À YOPOUGON
09 B.P. 30

ABIDJAN 09



GUY NAIRAY

NANAN Kouassi N'go

Chef de Canton Akoue

Akoue, Présidente

de la République

B. P. 6 - Tél: 64-00-57

Yamoussoukro

LXII

Yamoussoukro, le 19 / 03 / 1991

N/R&F

Lettre de Nana Kouassi N'goh à Monsieur le
Ministre de la Construction et de l'Urbanisme
(Dépôt III-IV 1991)

V/R&F

A Monsieur le Ministre de
la Construction et de l'Urbanisme

A B I D J A N

Monsieur le Ministre,

Je vous envoie par la présente, mon neveu DJE Kouadio
Gérôme, avec le dossier du quartier, qui porte mon nom, à
la Côte Industrielle de Yopougon.

Je vous prie de bien vouloir autoriser le lotissement
de ce quartier dont moi et Mr. TIAH Paul avons créé sur
l'accord de l'ex - Ministre de la construction le Feu -
GOLY Kouassi, en 1973. A l'époque de la création de ce
quartier, nous étions trente (30) personnes, mais aujourd'hui
avec ce dernier Recensement, le nombre à passer de
trente (30) à trois cent quarante deux (342) Habitants,
sans compter enfants de bas âge.

Je vous écris personnellement pour louer votre
diligence afin que le cas de ses Habitants, de ce quartier
Nanan Kouassi N'GOH soit pris en main, par vous-même.

En vous remerciant par avance de l'intérêt que vous
voudrez bien me porter, comme toujours, je vous prie de
recevoir, Monsieur le Ministre, l'expression de mes
sentiments les meilleurs.

NANAN KOUASSI N'GOH
Chef Canton AKOUE
Tél. 64-00-57
B. P. 6 YKRO
PRÉFECTURE DE LA RÉPUBLIQUE
YAMOUSSOUKRO

NANAN Kouassi N'go

COMITE CENTRAL DES SAGES
DU VILLAGE "ZOE-BRUNO"

- KOUMASSI -

10 BP 927 ABIDJAN 10

N° 1342 DU 02-10-90

LXIII



OBJET : PROCES-VERBAL-CONSTITUTION-LISTE DES
PROCUREURS-LISTE DES AUTEURS DE PROCURATION

Création d'une commission technique chargée de la mise en oeuvre et du contrôle des travaux du lotissement du village "ZOE-BRUNO", commission présidée par Monsieur ZOE BRUNO, chef fondateur dudit village.

Autant de décisions avec lesquelles il faut bien diriger les activités du village "ZOE-BRUNO", fondé depuis le 4 Février 1964 ;

Ci-dessous, le texte de l'arrêté anonyme du comité cantr des sages du village ZOE-BRUNO, numéro 001 / LVZB / CC3ZB du 21 Octobre 1990.

Sur la proposition de la mairie de la commune de Koumassi, du géomètre agréé chargé du lotissement du village "ZOE-BRUNO" et du comité central des sages de "ZOE-BRU (C.C.S.Z.B).

Vu la constitution du C.C.S.Z.B reconnu et enregistré sons le numéro 1342 du 2 Octobre 90 à la prefecture d'Abidjan.

Vu l'article 3 du statut relatif à l'assainissement du village.

Vu l'article 3 du règlement interieur rélatif à la compétence du comité central des sages du village "ZOE-BRUNO.

Vu le decret numéro 77.906 du 5 Novembre 1977 rélatif aux lotissements ruraux.

Vu la corespondance du Ministère des travaux Publics, et des Transports, de la construction et de l'Urbanisme du 29 Mars 90 rélatve à la constitution du dossier de l'autorisation du lotissement .

Les chefs des différents comités, réunis le 21 Octobre 1990 à "ZOE-BRUNO", après analyse et organisation de l'opération des travaux du lotissement.

Vu les nécessités des travaux.

A R R E T E

Article 1 : En application du titre I article 3 et 4 du statut et titre I article 3 du règlement interieur, il est créé une commission technique chargée de la mise en oeuvre et du contrôle des travaux du lotissement du village "ZOE-BRUNO".

../..

Article 2 : Tous les villageois concernés dans ce lotissement, par cette commission sont habilités à proposer et à appliquer toutes les décisions. La mairie est un organe consultatif non obligatoire, qui doit se faire représenter dans la commission technique.

Article 3 : La commission technique est ainsi composée :

Président : ZOHE BRUNO

Sécrétaire G.

Contrôleur Financier : GUEI KPAZAI VINCENT

TresorierGénéral : MORY DIARISSO

Maître d'oeuvres : BEDJI JOSEPH (Géomètre agréée)

Conseiller Technique : Chef technique de la mairie de Koumas

Membres :
TAHA MAURICE
DAGO A. LAMBERT
WIDI CELESTIN
GOULEI LUCIEN
AKPO N'GORAN ROGER
SAMANDOULOGOU HAROUNA KAYIMBINGO
KABORE MOUSSA

La commission technique adoptée est mandatée par les personnes suivantes.

M. ZOHE BRUNO
Président-Fondateur

M. WIDI CELESTIN
chef bété

M. AKPO N'goran Roger
Chef baoulé

M. MAMADOU OUATTARA
Chef bondoukou

M. MORY DIARISSO
Chef guineen

M. ZOETGNANDE TINGO OUSNANE
Chef mossi

M. GUEI KP. VINCENT
Secrétaire général

M. TAHA MAURICE
Chef guéré

M. BOTTI AUGUSTIN
Cfeh gouro

M. GNANZOU BILE JEAN
Chef agni (appolo)

M. SAMANDOULOGOU HAROUNA
Chef bissa, nounouma
gourrissi

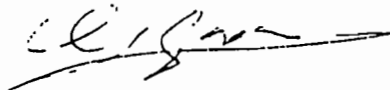
M. ISSA COULIBALY
Chef malien

P/O Vice-Pdt

ADAMA LATIYSSA Sagodog

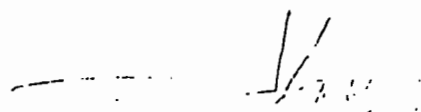
Mr DENANKPON COFFI ALPHONE

Chef Beninois



Mr KONATE BOUREMA ZANDRE

Chef Dafi



TEMOINS

Mr BEDJI JOSEPH

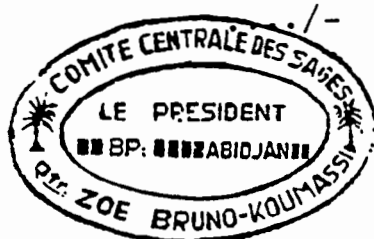
Géomètre Agrée



AMPLIATION

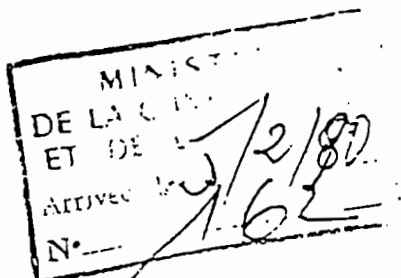
CHEF TECHNIQUE DE
LA MAIRIE DE KOUMASSI

- PREFECTURE D'ABIDJAN	03
- MAIRIE DE KOUMASSI	01
- NTPTCU	./- 01
- GEOMETRE AGREE	01
- C.C.S.Z.B	20



Abidjan, le 22 Janvier 1990

LXVI



COMITE DES SAGES DU QUARTIER ZOE BRUNO
SOUS COUVERT DU MAIRE DE LA COMMUNE DE
K O U N A S S I

JCU 12/2/90
A
MONSIEUR LE MINISTRE DES TRANSPORTS,
TRAVAUX PUBLICS, DE CONSTRUCTION ET
DE L'URBANISME
A B I D J A N

Objet : Demande de lotissement

Monsieur,

Nous avons l'honneur de solliciter de votre bienveillance le lotissement de notre quartier.

En effet, si vous nous permettez, nous attirerons votre attention sur notre installation sur la parcelle.

C'est depuis le 06 Février 1964 que le chef du quartier, Mr ZOE BRUNO y arriva. En ce temps, elle était un marécage. Le terrain était totalement marécageux, inculte, un véritable depotoir. Il a fallu nettoyer et remblayer la superficie pour la rendre habitable. Les travaux furent réussis jusqu'en 1967. Des tonnes de sable et de terre furent englouties sur le terrain grâce à nos efforts financiers propres. Fraichement installés, nous avons construit des habitations spontanées. Au fil du temps, nous en avons construit en dur. Tous les parpaings nécessaires à la construction sont réunis. Nous attendons le lotissement pour commencer les travaux.

Lors de votre visite dans ledit quartier en 1988, vous nous avez rassuré qu'après toutes les difficultés rencontrées et affranchies, le Président FELIX HOUPHOUET-BOIGNY, homme philanthrope, nous fait grâce de devenir propriétaire dudit quartier. En cela nous avons constaté que le Président n'a pas failli à sa parole suivante: "LA TERRE APPARTIENT A CELUI QUI LA MET EN VALEUR." En plus nous sommes conscients de l'importance qu'il nous accorde.

Nous vous signifions que nous sommes plus de six mille âmes qui habitons ce quartier.

L'occasion nous permet aussi d'adresser à travers vous nos remerciements à son Excellent Monsieur le Président FELIX HOUPHOUET-BOIGNY, dont nous ne cessons de louer le courage, la compréhension et la compétence.

Dans l'espoir d'une suite favorable, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

LE CHEF DU QUARTIER
M. Z O E BRUNO

LE SECRETAIRE
M. GUEI KP. VINCENT

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS,
DES TRANSPORTS,
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

DIRECTION DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'URBANISME

Abidjan, le 29 MARS 1990

SOUS-DIRECTION DES LOTISSEMENTS
ET DES PLATE-FORMES VILLAGEOISES

Le Directeur de la Construction
et de l'Urbanisme

BP V 139 ABIDJAN
Tél : 29 - 02 - 30

Monsieur le Chef du Village
de ZOE BRUNO Commune de KOUMASSI

N° 58-7-72 /MTPTCU

/REF :
/REF : 21-29-11
Dionou

Objet : Monsieur le Chef du village,
Suite à votre correspondance du 22 Janvier 1990 relative
à la demande de lotissement du quartier ZOE BRUNO, Commune de
KOUMASSI, J'ai l'honneur de vous demander de prendre l'attache de
la Mairie de KOUMASSI conformément au décret n° 77-906 du 5 novem-
bre 1977 relatif aux lotissements ruraux, et nous faire parvenir
les pièces suivantes :

- 1°/ - Une demande de lotissement du Maire de KOUMASSI
revêtue de l'avis favorable du Préfet d'ABIDJAN.
- 2°/ - L'état des lieux du Quartier ZOE BRUNO
- 3°/ - Tous les éléments de calcul du Géomètre (carnets
de terrain, calcul des coordonnées des points de
la polygonale, feuilles de calcul).
- 4°/ - Le rapport du Géomètre donnant des explications
d'une manière générale sur la conduite des tra-
vaux (rattachement, observations d'angles).
- 5°/ - La convention qui vous lie au Géomètre agréé
chargé d'établir l'état des lieux.

Veuillez agréer, Monsieur le Chef, l'expression de mes
sentiments distingués. /-

P/ Le Directeur de la Construction et de
l'Urbanisme
P.1. Le Sous-Directeur des Lotissements et
des Plate-Formes Villageoises.

MAIRIE DE KOUMASSI

COURRIER ARRIVÉ

Le 41-04-90

S.N° 0635



MAIRIE DE KOUMASSI

10 B.P. 03 ABIDJAN 10 - TEL.: 36.12.98

N° 302 /MK/ST

OBJET : Demande de lotissement
du quartier "ZOE BRUNO".

19 Juillet 1991
Abidjan, le LE MAIRE DE LA COMMUNE DE KOUMASSI

/-)
/))ONSIEUR LE MINISTRE DE
L'ENVIRONNEMENT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'URBANISME

/) B I D J A N -

/))onsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de venir par la présente solliciter auprès de vous le lotissement du quartier "ZOE BRUNO" où les conditions de vie de la population sont très déplorables.

En effet ce quartier, dans l'état actuel des choses est un véritable bidonville occupé uniquement d'habitats précaires où la circulation est très pénible ; ce qui suppose l'insécurité totale qui y règne.

Quant à l'assainissement il est inexistant ; ce qui témoigne de l'insalubrité dudit quartier.

Pour donc pallier à cet état de fait et permettre à ladite population d'évoluer dans un environnement où elle pourra se bâtir un habitat sain,

Je pense que le lotissement de l'espace qu'elle occupe s'avère nécessaire, voire indispensable.

Comptant sur votre inlassable sollicitude pour le bien être de la population de ma commune,

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de mes sentiments respectueux./-

Le Maire,

VILLE D'ABIDJAN

MAIRIE DE KOUMASSI

ABIDJAN



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union - Discipline - Travail

Abidjan, le 12 MARS 1992

(O M M U N I Q U E)

Monsieur ADOU ASSALE, Maire de la Commune de Koumassi, a l'honneur de porter à la connaissance du public, qu'une enquête de Commodo et Incommodo d'une durée d'un (1) mois allant du 16 Mars au 16 Avril 1992 au sujet de l'arrêté n° 0180/MECU/DCU/SDAFUR du 31 Janvier 1992 présenté par la Sous-Direction de l'aménagement foncier urbain et rural, en vue de l'approbation du plan de lotissement de ZOE BRUNO, Commune de Koumassi, Préfecture d'Abidjan.

Monsieur FONDIO ZOUMANA, Chef des Services Administratifs à la Mairie de Koumassi, désigné Commissaire Enquêteur par arrêté municipal n° 03/MK/SA du 12 Mars 1992 de Monsieur le Maire de la Commune de Koumassi a qualité pour enregistrer toutes les observations ou oppositions qui pourraient être faites et ce tous les jours ouvrables aux heures réglementaires à la Mairie de Koumassi où un registre est ouvert à cet effet.

LE /) /) AIRE,

/ -) DOU / -) SSALE.



CHRONIQUE D'UN LOTISSEMENT

Janvier 1988	:	- Visite technique du M.T.P.T.C.U. dans le quartier.
Janvier 1990	:	- Demande lotissement, adressée par le village au MTPTCU.
Février 1990	:	- Réponse du Directeur du D.DCU à Zoé-Bruno, chef de quartier.
Mars 1990	:	- Lettre du DCDU à Zoé-Bruno, chef de village.
Octobre 1990	:	- Réunion des propriétaires des cours provisoires pour discuter du projet, en présence du géomètre. - Désignation d'une commission technique de gestion de la restructuration et du développement de "Zoe-Bruno". - Approbation du plan de financement. - Ouverture d'un compte bancaire au nom de l'entrepreneur, maître d'oeuvre. - Compte au nom de la commission technique de lotissement.
Novembre 1990	:	- Signature d'une Convention de 24 millions F CFA, entre le comité de lotissement et le géomètre.
Décembre 1990	:	- Réunion pour rendre compte des termes de la convention et pour préciser les modalités de paiement.
Janvier 1991	:	- Le maire est informé officiellement des démarches accomplies.
Février 1991	:	- Lettre d'information au maire.
Mars 1991	:	- Lettre au maire et au SG de la section PDCI, commune de Koumassi pour rendre compte des agissements du président du comité de base PDCI, quartier SOGEFIHA.
Avril 1991	:	- Confrontation au ministère de la Construction, entre le président du comité de base PDCI, quartier Koumassi, SOGEFIHA et les représentants de la commission de lotissement. - Plainte contre le président du Comité de base, auprès du Secrétaire Général du PDCI, section de Koumassi : demande de destitution de ce dernier. - Plainte renouvelée contre le président du Comité de base.
Juillet 1991	:	- Demande de lotissement du maire de Koumassi au préfet d'Abidjan. Ministre de l'Environnement, de la Construction et de l'Urbanisme (S/C du A...).
Septembre 1991	:	- Devis estimatif des travaux MT/BT au quartier "Zoé-Bruno" de Koumassi présenté par la CIE.
Janvier 1992	:	- Arrêté MECU/DCU/SDAFUR portant autorisation d'ouverture d'une enquête de commodo et incommodo en vue de l'approbation du plan de lotissement de Zoé-Bruno, commune de Koumassi Préfecture d'Abidjan.
Mai 1992	:	- Convocation du Maire de Koumassi aux membres du Bureau des notables du quartier "Zoé-Bruno" ayant pour objet : approbation du plan de lotissement du quartier Zoé-Bruno. - Approbation du plan de lotissement par la commission mixte constituée à cet effet.

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

Direction de la Construction
et de l'Urbanisme
B.P. 139 — Abidjan

LXXI

République de Côte d'Ivoire
Union - Discipline - Travail

Abidjan, le 08 JUIL. 1992

N° 1-1759. MESSU/TEU

Le Directeur
de la Construction et de l'Urbanisme

N/Ref:

à M

V/Ref:

ABIDJAN

Objet: Participation aux travaux de
Restructuration du quartier
ABOBO-AVOCATIER-M'PONON

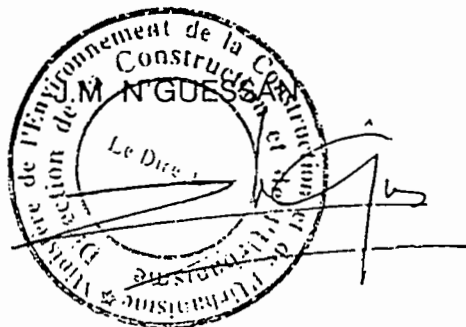
Monsieur, Madame,

Dans le cadre des travaux de Restructuration du quartier "M'PONON-AVOCATIER-AGNISSANKOI", les frais de bornage et d'acquisition du terrain viabilisé s'élèvent à 275.000 Frs.CFA (Deux Cent Soixante Quinze Mille Francs CFA). Pour assurer la réalisation de ces travaux, je vous demanderais de bien vouloir prendre toutes dispositions pour vous acquitter auprès de la BIAO-CI (Agence ABOBO ou à la CCIA) au Compte n° 224-36 400 560 Z, les frais du lot dès réception de la présente convocation jusqu'à la fin du mois de Décembre 1992 .

Le reçu de versement bancaire devra être présenté à la Direction de la Construction et de l'Urbanisme, Cité Administrative, Tour D, 3ème Etage, Porte 51 pour l'établissement de votre titre de propriété .

Dans l'hypothèse où vous n'auriez pas respecté ce délai, une pénalité de retard de 50.000 Frs CFA (Cinquante Mille Francs CFA) vous sera appliquée, portant votre participation à 325.000 Frs CFA (Trois Cent Vingt Cinq Mille Francs CFA) .

Je vous prie d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de ma parfaite considération .



Abidjan, le 28/07/1992

à
Monsieur le Député - Maire
de la Commune

d'A B O B O

Objet : Lettre n° 1759 MECU/DCU
du 08/07/1992

Monsieur le Député - Maire,

Suite à la lettre citée en objet concernant la participation des bénéficiaires aux frais des travaux de restructuration du quartier ABOBO - AVOCATIER - M'PONON, la commission de suivi et de coordination a tenu une réunion d'information et de sensibilisation avec les populations concernées par le projet le samedi 25/07/1992.

De ce qui ressort de cette entrevue, il convient de noter 3 points essentiels qui sont :

- le montant de la parcelle
- le délai de paiement
- la pénalité de retard.

1) LE MONTANT

Concernant la participation financière des bénéficiaires qui est de 275.000 Frs, tout le monde est d'accord pour payer cette somme qui permettra, comme vous l'aviez dit, l'obtention de la lettre d'attribution, du dossier technique et la viabilisation du quartier.

2) LE DELAI DE PAIEMENT

Actuellement, vu la récession économique qui sévit et le manque à gagner des locataires (chômage et la compression qui ont pour conséquence le non-paiement des loyers) nous sollicitons auprès de votre bienveillance la rallonge du délai de 6 mois à 1 (un) an et cela à partir du mois d'août 1992. De ce fait le temps de paiement s'écoulera d'août 1993 à fin juillet 1993.

Ce report de date est du au fait que jusqu'à présent 10 pour cent de la population n'ont pas encore reçu leur lettre.

Quant à la rallonge, elle permettra aux parents d'élèves de préparer avec sérénité la prochaine rentrée scolaire 1992-93.

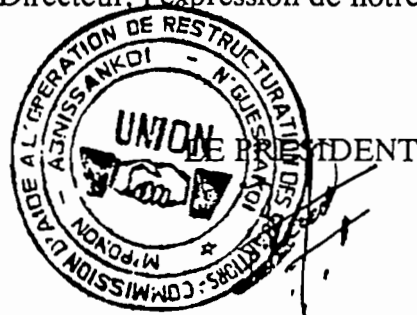
.../...

3) LA PENALITE DE RETARD

Partant des problèmes cités dans le chapitre précédent, nous souhaiterions l'annulation de la pénalité de retard qui est de 50.000 Frs.

Dans l'hypothèse d'une suite favorable à notre requête, veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.

Ampliation : 1 Copie à Monsieur
le Maire d'ABOBO



KONAN Yao Laurent

Les relations entre la Côte d'Ivoire et le groupe de la Banque Mondiale

(source : Revue Economique et Financière ivoirienne, n°4, 1979)

Ce groupe se compose de la Banque Mondiale, officiellement nommée Banque Internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD), et de ses deux filiales : la Société Financière Internationale (S.F.I.) et l'Association Internationale de Développement (A.I.D.). Chacune des trois institutions a une fonction bien spécifique; cependant toutes les trois ont le même objectif qui est de fournir une assistance financière en vue du développement économique et social des pays membres.

La Banque Mondiale a pour objectif de financer des projets économiquement rentables dans différents secteurs d'activité tels que l'agriculture, l'éducation, l'énergie électrique, l'industrie, la population, les télécommunications, le tourisme, les transports, l'urbanisme, l'adduction d'eau et la lutte contre la pollution.

L'Association Internationale de Développement partage le même objectif; elle utilise le même personnel mais ses interventions se font à des conditions de faveur et sont généralement destinées aux pays les plus déshérités.

La Société Financière Internationale, quant à elle, a pour rôle de promouvoir le développement du secteur privé dans les pays en voie de développement.

La Banque Mondiale est issue de la Conférence Monétaire et Financière de Bretton-Woods de 1944. Elle a été créée en 1945 et a commencé ses opérations en 1946. Au 30 juin 1978, 132 pays étaient membres de la Banque Mondiale.

La Banque Mondiale a débuté avec un capital autorisé de 10 milliards de dollars. Son capital social au 30 juin 1978 comprenait 340.000 parts autorisées d'une valeur nominale de 100.000 DTS chacune. A cette même date 266.597 parts avaient été souscrites et 10% des souscriptions avaient été appelées et versées; les 90% restants ne pouvaient être appelés par la banque qu'en cas de nécessité pour faire face à ses engagements résultant d'emprunts ou de garanties de prêts.

La plus grande partie des fonds d'investissement de la BIRD provient, en effet, des emprunts effectués sur les marchés financiers internationaux. Les obligations de la banque sont généralement achetées par les gouvernements, les banques centrales, les compagnies d'assurance, les caisses de retraite, les sociétés fiduciaires ainsi que les investisseurs individuels.

Au 30 juin 1978 le capital effectivement versé à la banque était de l'ordre de 3,3 milliards de dollars courants.

A partir du 1^{er} juillet 1976 la Banque Mondiale a adopté une nouvelle formule pour déterminer le taux d'intérêt applicable aux nouveaux prêts. En vertu de cette formule, le taux des prêts de la banque sera révisé tous les trois mois et fixé à un niveau supérieur de 0,5 pour cent au coût moyen pondéré des fonds empruntés par la banque au cours de 12 mois précédents. Ce taux a d'abord été fixé à 8,90%; à la fin de l'exercice 1978, au mois de juin, il était de 7,50%.

L'Association Internationale de Développement a été créée en septembre 1960 pour faciliter le financement du développement économique des pays les plus pauvres. Tout Etat membre de la Banque Mondiale peut adhérer à l'AID. La BIRD et l'AID sont administrées par la même direction et le même personnel mais juridiquement et financièrement les deux institutions sont nettement distinctes. A l'origine, les fonds de l'AID ont été obtenus par souscription des pays membres qui sont maintenant au nombre de 120. Les fonds ont ensuite été obtenus par les reconstitutions périodiques effectuées par les pays membres les plus riches.

En outre, les fonds proviennent des sources suivantes : Les contributions spéciales apportées par certains pays membres, les revenus cumulatifs nets de l'AID et les revenus transférés par la Banque Mondiale.

L'AID prête à des conditions très favorables; ses crédits sont accordés pour une période de 50 ans, avec un délai de grâce initial de 10 ans; ils ne portent pas d'intérêt, mais une commission de service de 0,75% par an est prélevée sur la portion déboursée de chaque crédit. Cependant les normes d'évaluation des projets financés par l'AID sont aussi strictes que pour les projets financés par la BIRD, à la seule différence que les pays qui obtiennent des crédits de l'AID n'ont pas la surface requise pour recevoir un prêt de la banque.

Au 30 juin 1978, le total cumulé des crédits de l'AID était d'environ 13,7 milliards de dollars. L'aide de l'AID va essentiellement aux pays qui sont très pauvres c'est-à-dire surtout aux pays dont le produit national brut par tête est inférieur à 520 dollars (de 1975) par habitant. Suivant ce critère plus de 50 pays peuvent bénéficier de cette aide en 1978.

La Société Financière Internationale a été créée en juillet 1956 et compte 108 pays membres. Tandis que les prêts de la Banque Mondiale aux entreprises privées doivent né-

cessairement avoir une garantie gouvernementale et que les crédits de l'AID ne vont qu'aux gouvernements, la SFI participe aux investissements par souscription d'actions ou prêts directs sans garantie gouvernementale ou engagement d'émission de garantie. Les ressources financières de la SFI proviennent de la libération d'une partie de son capital, de la réalisation des parts prises dans les sociétés, du remboursement pour les prêts consentis, des bénéfices tirés de ses investissements et des lignes de crédits ouvertes par la Banque Mondiale.

Le rôle de la SFI est de fournir des capitaux à des entreprises privées rentables, de stimuler le développement des marchés des capitaux et de promouvoir la circulation du capital privé. Pour cela elle associe des investisseurs de pays industrialisés à ceux des pays en voie de développement dans lesquels les projets sont financés.

Les opérations financières du groupe de la Banque Mondiale en Côte d'Ivoire

Le gouvernement ivoirien a signé les statuts de la BIRD, de l'AID et de la SFI le 11 mars 1963 qui est également la date de son adhésion au Fonds Monétaire International (1). Le premier Gouverneur de la BIRD, de l'AID et de la SFI pour la Côte d'Ivoire (2) a été M. R. SALLER, Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan, qui a occupé cette fonction de 1963 à janvier 1966. M. H. KONAN BÉDIÉ lui a succédé jusqu'en 1977 et depuis cette dernière date c'est M. ABDOULAYE KONÉ, Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan, qui exerce cette fonction de Gouverneur.

En 1966, la souscription de la Côte d'Ivoire au capital social de la Banque Mondiale portait sur 200 actions, pour un montant de 20 millions de dollars, ce qui correspondait à 0,09% du total. 450 voix lui avaient été attribuées, soit 0,18% du total.

A la fin de l'exercice 1978, la souscription de la Côte d'Ivoire au Capital social de la Banque Mondiale portait sur 365 actions de 100.000 DTS ce qui représentait 0,14% du total des souscriptions. A cette date la Côte d'Ivoire disposait de 615 voix, soit 0,21% du total.

Pour ce qui concerne l'Association Internationale de Développement, la Côte d'Ivoire au 30 juin 1978 possédait 7.771 voix sur les 3.329.495 attribuées, soit 0,23% du total. Sa souscription et les ressources supplémentaires fournies se montait alors à 1.332.000 dollars courants, soit approximativement 0,01% du total des souscriptions et ressources supplémentaires fournies par les Etats membres. En 1966, la souscription de la Côte d'Ivoire s'élevait à 1.010.000 \$ (0,06% du total) et 702 voix lui avaient été attribuées (0,28% du total).

Quant à la position de la Côte d'Ivoire dans la Société Financière Internationale, on notera qu'à la fin de l'exercice 1978 sa souscription était toujours de 111.000 dollars, soit 0,08% du total et que 361 voix sur un total de 170.980 lui avaient été attribuées.

(1) - Les relations entre la Côte d'Ivoire et le FMI — Etudes Economiques et Financières n° 27 décembre 1976.

(2) - La Côte d'Ivoire avec 17 autres pays d'Afrique désigne un des 20 administrateurs de la Banque et de l'AID. Ces pays sont : Bénin, Cameroun, République Populaire du Congo, Gabon, Haute-Volta, Madagascar, Mali, Maurice, Mauritanie, Niger, Empire Centrafricain, Rwanda, Sénégal, Somalie, Tchad, Togo, Zaïre. Parmi ces pays, six ne sont pas membres de la SFI; les autres sont représentés par le même administrateur qu'à la BIRD et l'AID.

Récapitulation de la participation de la Côte d'Ivoire aux trois institutions du Groupe de la Banque Mondiale

	B I R D		A I D		S F I	
	au 30 juin 66	au 30 juin 78	au 30 juin 66	au 30 juin 78	au 30 juin 66	au 30 juin 78
SOUSCRIPTIONS						
— Montant (1.000 dollars)	20.000	36.500	1.010	1.332	111	111
— Pourcentage du total	0,09	0,14	0,06	0,01	0,11	0,08
VOIX ATTRIBUÉES						
Nombre	450	615	702	7.771	361	361
— Pourcentage du total	0,18	0,21	0,28	0,23	0,30	0,21

- 1. Les opérations de la SFI

La première intervention de la SFI en Côte d'Ivoire a eu lieu en 1965; elle a consisté en une prise de participation de 204.000 dollars, soit environ 50 millions de francs CFA, dans la Banque Ivoirienne de Développement Industriel (BIDI).

La seconde intervention, douze ans plus tard, au début de l'année 1977, a porté sur une prise de participation d'environ 885.000 dollars dans le projet d'extension des Etablissements R. GONFREVILLE, entreprise textile intégrée, située à Bouaké, dans la région centre de la Côte d'Ivoire.

Au cours de l'exercice 1978, la SFI a pris une nouvelle participation de 219.000 dollars dans le capital de la Banque Ivoirienne de Développement Industriel, et au total au 30 juin 1978 les investissements détenus par la Société Financière Internationale en Côte d'Ivoire pour son propre compte s'élevaient à 1.308.000 dollars.

- 2. Les opérations de l'AID

Depuis que la Côte d'Ivoire est membre de l'AID elle n'a obtenu qu'un seul crédit de cette institution. Ce crédit de 7,5 millions de dollars lui a été accordé le 26 juin 1973 pour financer partiellement un projet dans le secteur des transports; la commission de service s'élève à 0,75% et les dates des échéances sont 1983/2023.

Ce projet comportait la construction de la route Gagnoa-Yabayo reliant l'arrière pays aux ports de San Pédro et Abidjan, la réfection du pont sur le N'Zi, sur la route partant d'Abidjan vers le nord, ainsi que la réalisation d'études de justification des voies d'accès aux zones de production cotonnière. Ces études se sont révélées utiles dans la préparation d'un projet de développement de la production de coton au financement duquel la Banque Mondiale a participé en 1975.

- 3. Les opérations de la BIRD

En 1954, la Banque Mondiale avait consenti un prêt de 7,5 millions de dollars à un groupe de pays de l'Afrique de l'Ouest comprenant la Côte d'Ivoire, la Haute-Volta, le Mali et le Sénégal en vue de la réalisation d'un projet ferroviaire.

Mais il aura fallu attendre 1968, soit 8 ans après l'accession à l'indépendance nationale et 5 ans après l'adhésion au Groupe de la Banque Mondiale pour qu'intervienne le premier prêt direct de la BIRD à la République de Côte d'Ivoire.

Le premier prêt de la BIRD à la République de Côte d'Ivoire a été approuvé le 21 juin 1968. Il a contribué à hauteur de 5,8 millions de dollars au financement d'un projet routier portant sur la construction de 60 km de route dans la région nord-est du pays. Ce projet prévoyait également

la réalisation d'études de justification portant sur 700 km de routes primaires indispensables à l'économie du pays. Au cours de l'exercice 1969 la Banque Mondiale a engagé 17,1 millions de dollars sous forme de trois prêts pour financer des programmes de développement de la culture du palmier à huile et du cocotier. Ces prêts ont été attribués au groupe SODEPALM - PALMIVOIRE - PALMINDUSTRIE, qui est chargé de la gestion de ces programmes.

En 1970 la Banque Mondiale a octroyé à la Côte d'Ivoire un prêt de 11 millions de dollars destiné au financement de la construction et de l'équipement de 10 écoles d'une capacité totale d'environ 6.000 élèves; ces établissements scolaires comprenaient des écoles normales d'instituteurs, des écoles d'enseignement secondaire général et des écoles d'enseignement secondaire technique. En outre le projet prévoyait la construction et l'équipement d'un centre de télévision scolaire à Bouaké.

Toujours en 1970 un prêt de 7,5 millions de dollars a été accordé à la Côte d'Ivoire dans le cadre du plan de développement de la culture du cacao pour aider de petits exploitants à financer de nouvelles plantations sur une superficie de près de 19.000 ha et à régénérer près de 15.500 ha de plantations anciennes.

Au cours de l'exercice 1970/1971 deux prêts ont été affectés au secteur de l'agriculture et un au secteur des transports. Ces deux premiers prêts de 1,9 et 5,1 millions de dollars visaient le renforcement et l'élargissement du programme d'exploitation du palmier à huile et du cocotier pour lequel la Banque Mondiale avait déjà accordé un financement en 1969. Le troisième prêt d'un montant de 20,5 millions de dollars a servi au financement de la construction d'une route bitumée à 2 voies de 220 km de long, reliant Yabayo, Duékoué et Man; ce prêt concernait aussi le bitumage d'une section de 49 km sur la route qui relie Bouaké à Katiola, ainsi que des études techniques détaillées relatives à la construction d'environ 300 km de routes.

L'exercice 1971/1972 a été marqué par un seul prêt d'un montant de 17,5 millions de dollars. Il concernait le secteur des transports et a servi à financer un projet d'entretien et d'amélioration des routes qui porte sur environ 70% du réseau routier, ceci afin de faire face à l'augmentation rapide du trafic consécutif à l'expansion économique. Le coût total de ce projet s'élevait à 29 millions de dollars.

En 1972/1973 comme au cours de l'exercice précédent, un seul prêt a été attribué à la Côte d'Ivoire par la Banque Mondiale. D'un montant de 8,4 millions de dollars, il concerne la première phase d'un programme de plantations d'hévéas sur une superficie de 13.200 ha dans une des régions les moins développées et peuplées du pays. Le coût total de ce projet s'élève à 33,4 millions de dollars et la Caisse Centrale de Coopération Economique ainsi que la Banque Européenne d'Investissement ont participé à son financement.

**Liste et principales caractéristiques des prêts de la
Banque Mondiale à la République de Côte d'Ivoire.**

EXERCICE (1)	SECTEURS	Date de l'approbation	Date des échéances	Taux d'intérêt	Montant du principal en dollars
1967-68	Transports	21/06/1968	1972-1987	6,25%	5.800.000
1968-69	Agriculture	13/06/1969	1975-1990	6,5 %	3.300.000
	Agriculture	13/06/1969	1975-1990	6,5 %	4.800.000
	Agriculture	13/06/1969	1975-1990	6,5 %	9.000.000
					17.100.000
1969-70	Education	27/04/1970	1979-1999	7 %	11.000.000
	Agriculture	05/06/1970	1977-1985	7 %	7.500.000
					18.500.000
1970-71	Transports	22/06/1971	1975-1995	7,25%	20.500.000
	Agriculture	22/06/1971	1975-1990	7,25%	1.900.000
	Agriculture	22/06/1971	1977-1992	7,25%	5.100.000
					27.500.000
1972-73	Agriculture	30/04/1974	1979-1994	7,25%	25.000.000
1971-72	Transports	20/06/1972	1977-1994	7,25%	17.500.000
1973-74	Télécommunications	30/04/1974	1979-1994	7,25%	25.000.000
	Agriculture	27/06/1974	1979-1989	7,25%	2.600.000
					27.600.000
1974-75	Education	14/01/1975	1979-1999	8 %	2.200.000
	Adduction d'eau et assainissement	14/01/1975	1978-1999	8 %	9.000.000
	Développement rural	14/01/1975	1981-1994	8 %	31.000.000
	Education	13/05/1975	1980-2000	8,5 %	5.000.000
	Tourisme	27/05/1975	1980-1995	8,5 %	9.700.000
	Agriculture	10/12/1975	1980-1994	8 %	20.000.000
					76.900.000
1975-76	Transports	21/08/1975	1980-1995	8,5 %	43.000.000
	CCI	21/08/1975	1978-1990	8,5 %	5.600.000
	BIDI	18/11/1975	1979-1987	8,5 %	8.000.000
	Industrie	24/06/1976	1981-1991	8,85%	3.500.000
					60.100.000
1976-77	Urbanisation	14/12/1976	1981-1996	8,70%	30.000.000
	Urbanisation	14/12/1976	1983-2001	4,70%	14.000.000
	Agriculture	22/03/1977	1982-1997	8,50%	20.000.000
					64.000.000
1977-78	Adduction d'eau et assainissement	30/08/1977	1981-1994	8,00%	16.000.000
	Transports	18/10/1977	1982-1994	8,00%	23.000.000
	Transports	13/12/1977	1982-1994	7,90%	29.000.000
	Agriculture et développement rural	23/05/1978	1982-1995	7,50%	20.000.000
	Adduction d'eau et assainissement	25/05/1978	1982-1995	7,50%	33.000.000
					121.000.000

(1) L'exercice financier de la BIRD commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin.

Au cours de l'exercice 1974 on relève deux prêts. Le premier de 25 millions de dollars visait à la modernisation et à l'extension des services téléphoniques locaux et inter-urbains ainsi que la mise en place de nouvelles artères pour la desserte des régions rurales de façon à faire face à la demande jusqu'en 1980. Ce prêt représente près de la moitié du coût total du programme de développement des télécommunications pour la période 1974/1978.

Le second prêt de l'exercice 1974 se rapporte à l'agriculture. Son montant est de 2,6 millions de dollars et il concerne le développement de la culture du palmier à huile. Plus précisément il a pour objet de contribuer à la réalisation du stade final de l'établissement d'exploitations individuelles ou intensives sur 100.000 ha à l'est du Sassandra. A cette opération qui porte sur 10.520 ha ont participé environ 1.300 familles dont la moitié n'avait pas été touchée par les premières phases du projet.

L'exercice 1974/1975 a été marqué par l'attribution de 6 prêts :

● Prêt de 9 millions de dollars — Secteur : Adduction d'eau et assainissement

Ce projet constitue la première phase d'un programme décennal d'amélioration et d'extension du réseau d'assainissement et d'écoulement des eaux de pluie du grand Abidjan.

● Prêt de 20 millions de dollars — Secteur : Agriculture

Ce projet concerne la mise en valeur d'environ 26.000 hectares de plantations de cacaoyers à haut rendement, la construction et la remise en état de routes de desserte et de puits. Ce projet d'un coût total de 34,7 millions de dollars devrait procurer 23 millions de dollars de gains nets en devise par an et tripler les revenus d'environ 17.000 agriculteurs.

● Prêt de 31 millions de dollars — Secteur : Agriculture

Ce prêt est destiné à financer le développement de la culture du coton; il s'inscrit dans un projet dont le coût total s'élève à 52,5 millions de dollars. Son objectif est de porter la surface des champs de coton de 60.000 à 80.000 hectares et de faire passer de 9.000 à 70.000 hectares les surfaces où les plantes vivrières sont cultivées en assolement avec le coton; il prévoit également la construction de routes de desserte et d'autres éléments d'infrastructure. Cette opération doit améliorer le niveau de vie d'environ 84.000 familles de cultivateurs.

● Prêt de 5 millions de dollars — Secteur : Education

Il s'agit du 2^{me} prêt accordé par la Banque au secteur de l'éducation afin de consolider les progrès réalisés dans le cadre du premier. Deux écoles normales pour enseignants du niveau primaire ont été construites et des études ont été entreprises en matière d'enseignement rural et de programmes de formation.

● Prêt de 2,2 millions de dollars — Secteur : Education

Il s'agit du complément du prêt de 11 millions de dollars qui avait été approuvé en avril 1970.

● Prêt de 9,7 millions de dollars — Secteur : Tourisme

Ce prêt doit servir à assurer le financement à long terme de la construction d'environ 1.200 chambres d'hôtel nécessaires pour satisfaire la demande à l'horizon 1980 et en complément pour payer le coût en devise de l'assistance technique apportée aux organismes chargés de la réalisation de cette opération.

L'exercice 1975/1976 a vu la mise en place de 4 financements :

● Prêt de 3,5 millions de dollars — Secteur : Industrie

Ce prêt identique à ceux qui ont été accordés au Togo et au Ghana, concerne un complexe industriel régional situé au Togo qui est une co-propriété des trois Etats et qui est destiné à produire du clinker.

Par ailleurs la banque a accordé un prêt de 49,5 millions de dollars à la société des ciments de l'Afrique de l'Ouest (CI-MAO) dont la Côte d'Ivoire possède 31,6% du capital, comme les autres Etats participants au projet. On peut donc imputer 16,5 millions de cette somme à la Côte d'Ivoire.

● Prêt de 43 millions de dollars — Secteur : Transports

Ce cinquième projet routier financé par la Banque Mondiale permettra de renforcer le revêtement de 200 km de route environ, de réaligner le tracé de 27 km de route et de construire 45 km de route à grande circulation. Le prêt servira à acheter l'équipement nécessaire pour le comptage du trafic, le contrôle du poids des véhicules et la vérification de l'entretien du revêtement — une partie servira en outre au financement de l'assistance technique.

● Prêt de 8 millions de dollars — Secteur : Sociétés Financières de Développement

Ce premier prêt accordé à la Banque Ivoirienne de Développement Industriel (BIDI) doit contribuer à fournir des devises pour des projets industriels.

● Prêt de 5,6 millions de dollars — Secteur : Sociétés Financières de Développement

Ce prêt est consenti au Crédit de Côte d'Ivoire (CCI) qui doit l'utiliser pour créer ou agrandir de petites et moyennes entreprises notamment dans les secteurs du travail du bois, de la boulangerie et de la réparation automobile.

L'exercice 1976/1977 est caractérisé par trois prêts :

● Deux prêts de 30 et de 14 millions de dollars — Secteur : Urbanisation

Ces deux financements concernent un programme de rénovation d'habitations et de trames d'accueil à Abidjan. Ce programme constitue l'élément central d'une opération d'urbanisme qui prévoit également la construction d'une section de l'artère est-ouest qui passe à proximité de la ville. Le prêt de 14 millions de dollars est accordé aux conditions du troisième guichet.

● Prêt de 20 millions de dollars — Secteur : Agriculture

Ce prêt est consenti à la SODEPALM avec la garantie de l'Etat pour financer un programme de plantation de palmiers à huile et de cocotiers sur environ 13.000 hectares. Cette opération entraîne la création de 1.000 emplois et l'augmentation des revenus de 600 familles rurales.

L'exercice 1977/1978 a été marqué par la signature de 5 nouvelles conventions de financement :

● Prêt de 16 millions de dollars — Secteur : Adduction d'eau et assainissement

Ce projet qui s'inscrit dans le cadre du programme d'amélioration des conditions de vie des habitants des petites villes, prévoit la modernisation et l'extension des réseaux d'adduction d'eau de plusieurs centres secondaires, la construction de nouveaux réseaux et la fourniture d'assistance technique. Il permettra à 400.000 personnes de disposer d'eau potable.

● Prêt de 23 millions de dollars — Secteur : Transports

Ce prêt porte sur le financement des éléments prioritaires pour 1978/79 du plan d'investissement de la Régie des Chemins de Fer Abidjan-Niger. Ils comprennent notamment la rectification du tracé et le renouvellement de la voie, l'achat de locomotives et de matériel d'entretien, des moyens de formation et la prestation de services de consultants.

● Prêt de 29 millions de dollars — Secteur : Transports

Ce prêt est destiné à financer la construction d'artères régionales, l'achat de matériel et des services d'assistance technique dans le cadre d'un projet de routes de desserte et d'entretien routier.

● Prêt de 20 millions de dollars — Secteur : Agriculture

Ce financement prend place dans le cadre d'un projet de plantation d'hévéas: il permettra notamment la construction de routes d'accès, la mise en place d'une infrastructure sociale et la création de services de crédit et de vulgarisation à l'intention des petits planteurs.

● Prêt de 33 millions de dollars — Secteur : Adduction d'eau et assainissement

Ce prêt concerne la deuxième phase du programme de renforcement du réseau d'assainissement et de drainage d'Abidjan. Ce projet prévoit notamment la fourniture et la construction des canalisations et des drains principaux, la construction et l'équipement d'une station de pompage, le revêtement des routes et les services de consultants.

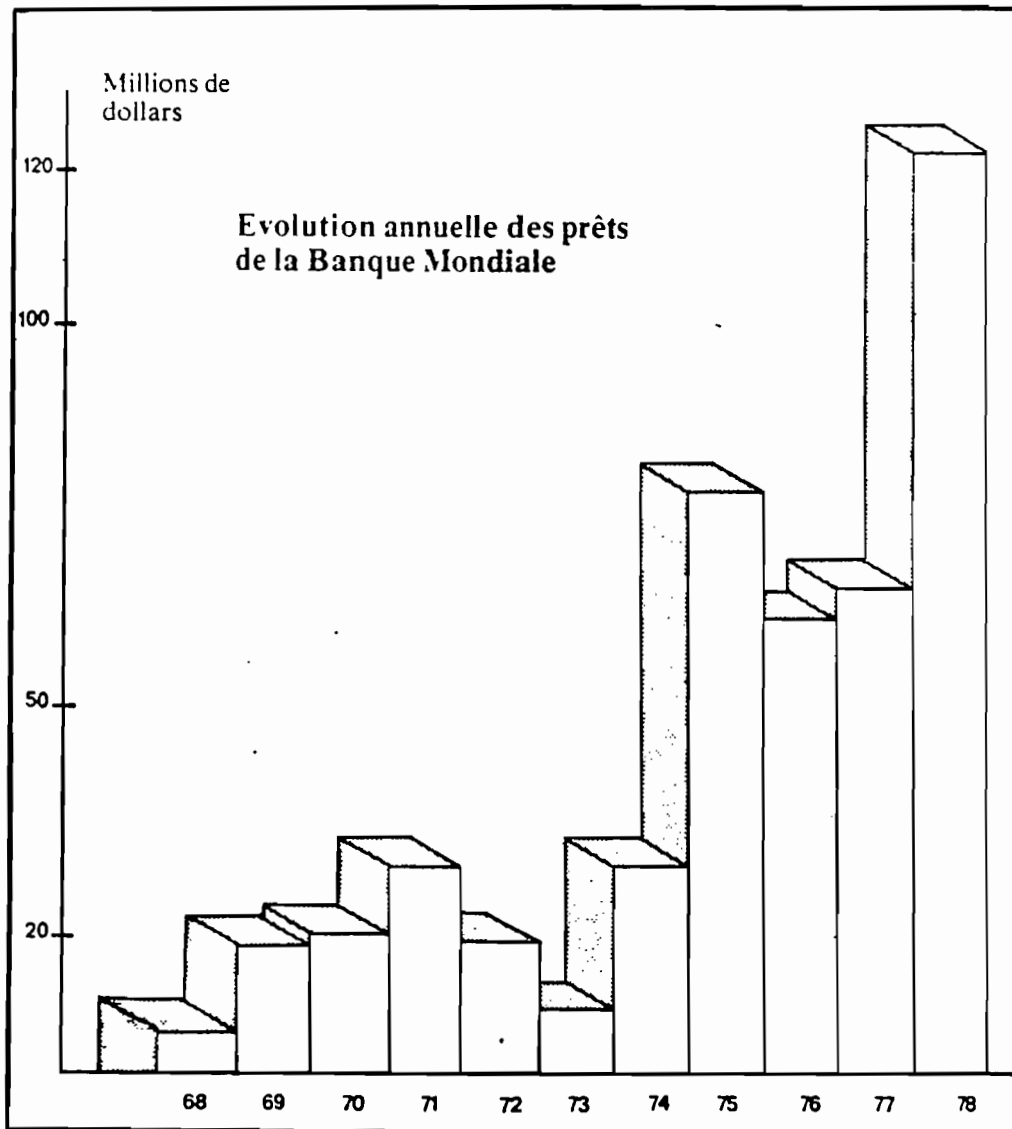
De 1968 à 1978 la Côte d'Ivoire a bénéficié directement de 31 prêts de la Banque Mondiale pour un montant total de 444,4 millions de dollars, soit plus de 104 milliards de francs CFA (1).

Compte tenu d'une part du prêt de 7,5 millions de dollars attribué en 1954 à quatre pays de l'Afrique de l'Ouest et qui est partagé en tranches égales de 1,875 million de dollars chacune par la Côte d'Ivoire, la Haute-Volta, le Mali et le Sénégal, et, d'autre part, du prêt de 49,5 millions de dollars qui a été consenti en juin 1976 à la société « Ciments de l'Afrique de l'Ouest » (CIMA O) et dont le tiers peut être imputé à la Côte d'Ivoire du fait qu'elle détient 31,66% du capital social de cette société, le total des engagements de la Banque Mondiale en Côte d'Ivoire s'élevait au 30 juin 1978 à 462,775 millions de dollars.

(1) Dans les récapitulations de la Banque Mondiale les prêts accordés à la Côte d'Ivoire sont moins nombreux que ceux qui sont recensés ici, car lorsque plusieurs prêts sont accordés pour un seul projet ils sont présentés comme un seul prêt.

Récapitulation des prêts de la Banque Mondiale

Exercice	Nombre de prêts	Montant en millions de dollars		Montant en millions F. CFA	
		de l'exercice	cumulés	de l'exercice	cumulés
1968	1	5,8	5,8	1.432	1.432
1969	3	17,1	22,9	4.377	5.809
1970	2	18,5	41,4	5.143	10.952
1971	3	27,5	68,9	7.645	18.597
1972	1	17,5	86,4	4.410	23.007
1973	1	8,4	94,8	1.873	24.880
1974	2	27,6	122,4	6.651	31.531
1975	6	76,9	199,3	16.456	47.987
1976	4	60,1	259,4	13.823	61.810
1977	3	64,0	323,4	14.720	76.530
1978	5	121,0	444,4	27.830	104.360
TOTAL	31	444,4	—	104.360	—



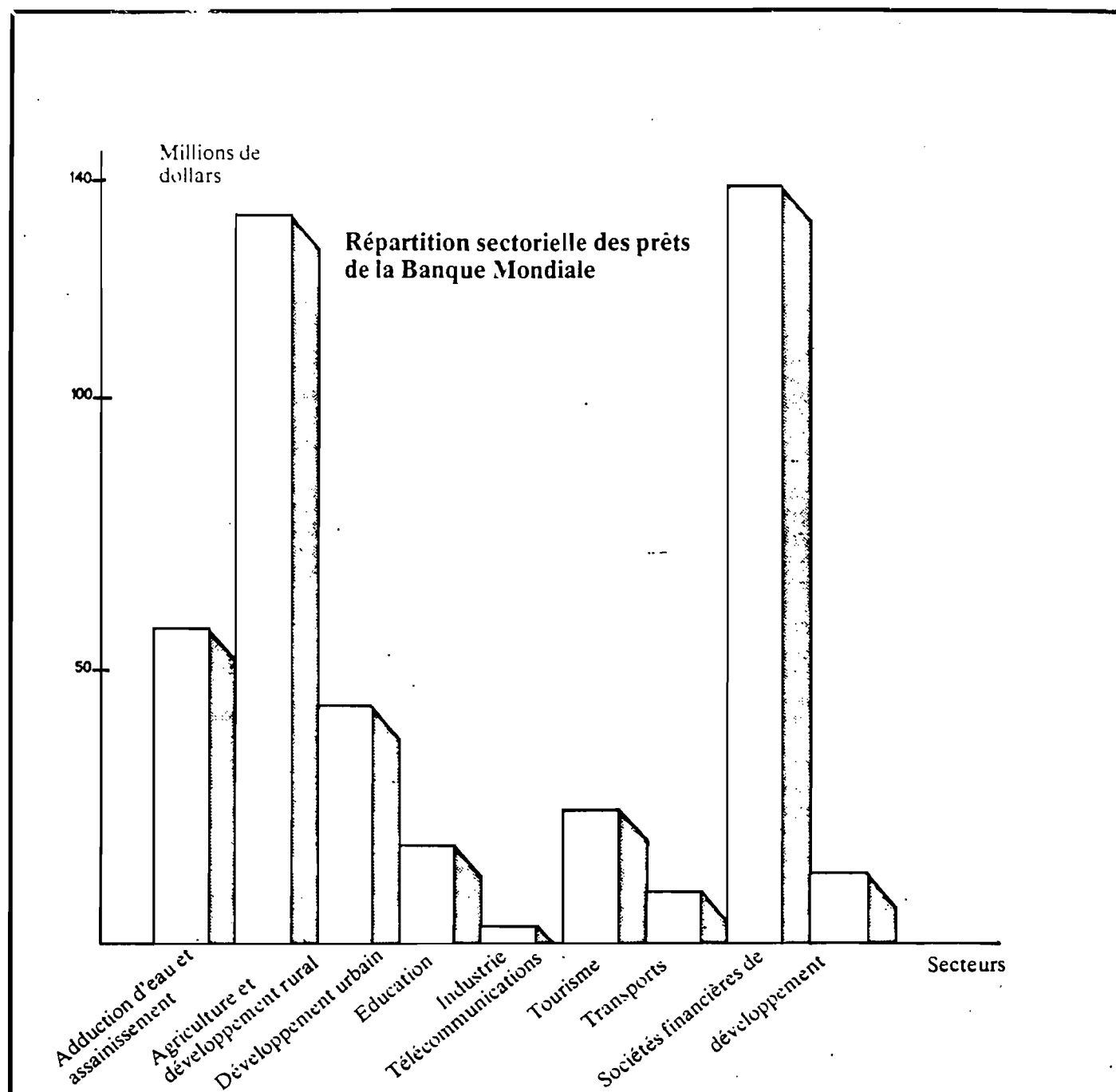
L'examen de la répartition des prêts selon leur objet principal montre une forte concentration dans les secteurs des transports et de l'agriculture. Le premier regroupe en effet, 6 prêts sur 31 et 32% du montant total des prêts. Quant au secteur du développement agricole, il a fait l'objet de prêts et représente près de 30% de la valeur totale des crédits accordés par la Banque Mondiale à la Côte d'Ivoire de 1968 à 1978.

Après ces deux secteurs prépondérants on trouve celui de l'adduction d'eau et de l'assainissement qui représente 12,6% du total des prêts et celui du développement urbain qui, avec plus de 10 milliards de francs CFA représente près de 10% du montant des prêts.

Il est à noter que les interventions de la Banque Mondiale dans ces deux derniers secteurs sont relativement récentes puisque le premier prêt en matière d'adduction d'eau et d'assainissement remonte à 1975 et que les deux premières opérations de la Banque Mondiale dans le secteur de l'urbanisation ont été réalisées au cours de l'exercice 1977.

**Répartition des prêts par secteurs
Exercice 1968 à 1978**

S E C T E U R S	Nombre de prêts	M O N T A N T		
		en millions de dollars	en millions de F. CFA	en % du Total
Adduction d'eau et assainissement	3	58,0	13.196	12,6
Agriculture et développement rural	12	133,6	31.022	29,7
Développement urbain	2	44,0	10.120	9,7
Education	3	18,2	4.598	4,4
Industrie	1	3,5	805	0,8
Télécommunications	1	25,0	6.025	5,8
Tourisme	1	9,7	2.075	2,0
Transports	6	138,8	33.391	32,0
Sociétés financières de développement	2	13,6	3.128	3,0
TOTAL	31	444,4	104.360	100,0



III. Les autres relations de la Côte d'Ivoire et du groupe de la Banque Mondiale

La Banque Mondiale a établi sa mission régionale pour l'Afrique de l'Ouest à Abidjan en 1964. A l'origine cette mission avait pour fonction d'aider à identifier et à préparer des projets en vue d'un financement éventuel de la banque

et de l'AID. Depuis ses responsabilités se sont diversifiées; elle est maintenant chargée de suivre l'état d'avancement des projets, de veiller à ce que les résultats attendus de chaque projet soient réalisés, d'aider à anticiper les problèmes qui pourraient surgir et le cas échéant à leur trouver des solutions.

Outre l'aide fournie à la Côte d'Ivoire par la Banque Mondiale dans le cadre de ses opérations (études de preinvestissement ou assistance pour des études spécifiques), l'évaluation périodique de l'économie ivoirienne dans son ensemble par la Banque Mondiale en collaboration avec les

Pouvoirs Publics, constitue un autre volet important de l'assistance technique du groupe de la Banque Mondiale à la République de Côte d'Ivoire.

Les rapports détaillés de cette évaluation constituent pour le Gouvernement une base pour la formulation de sa politique économique et financière.

A l'occasion de ces travaux, un aspect particulier de l'économie fait souvent l'objet d'une plus grande attention.

La dernière en date des missions économiques de la Banque Mondiale en Côte d'Ivoire s'est déroulée en juin-juillet 1975 et la version définitive du rapport a été remise aux autorités ivoiriennes en février 1977.

Ce rapport qui comprend un rapport principal et huit rapports annexes consacrés à l'agriculture, l'industrie, le tourisme, les transports, les services publics, le développement urbain, l'éducation et à un modèle de projection à long terme, visait à évaluer le projet de plan de développement pour la période 1976/1980 et à permettre de définir dans quels secteurs et dans quelles mesures la banque pourra utiliser ses ressources pour contribuer à la réalisation des objectifs de ce plan.

Ce rapport principal a été publié en anglais en juin 1978 par The Johns Hopkins University Press sous le titre «IVO-RY COAST THE CHALLENGE OF SUCCESS» dans la série «World Bank Country Economic Reports» dont il constitue le quinzième ouvrage.

De plus le Centre de Recherche sur le Développement de la Banque Mondiale a effectué de 1971 à 1973 une étude sur le développement à long terme de l'économie ivoirienne. Cette étude de programmation à niveaux multiples avait pour objet de relier la décision d'investissement prise au niveau du projet aux objectifs de développement définis au niveau de l'économie dans son ensemble; elle se présente sous forme d'un système de modèles permettant de mesurer les effets d'une modification des politiques économiques sur l'économie ivoirienne.

Le Centre de Recherche sur le Développement a par ailleurs effectué au cours des dernières années l'étude des mesures d'incitation et de l'avantage comparatif en Côte d'Ivoire. Cette étude dirigée par le professeur BELA BALASSA fait partie d'un projet de recherche concernant plusieurs pays de l'Afrique de l'Ouest et visant à analyser dans une perspective d'avenir le système d'incitations économiques, la structure des avantages comparatifs et diverses orientations de politique économique, notamment le remplacement des importations, l'intégration régionale et les exportations hors d'Afrique de l'Ouest.

Le groupe de la Banque Mondiale a créé en son sein l'Institut de Développement Economique (IDE) pour la formation des ressortissants des pays en voie de développement aux techniques de gestion économique nationale, de programmation sectorielle et d'évaluation de projets. Plus de vingt hauts fonctionnaires ivoiriens ont déjà participé aux séminaires organisés à Washington par l'Institut.

Récemment l'IDE a organisé une série de cycles de formation dans les pays membres du groupe et la Côte d'Ivoire a accueilli le premier de ces séminaires dont le programme a été établi en collaboration avec la Commission Economique pour l'Afrique, la Banque Africaine de Développement, et l'Institut Africain de Développement Economique et de Planification.

En outre, en coopération avec l'Université d'Abidjan et la Banque Africaine de Développement, le Groupe de la Banque Mondiale a réuni des professeurs et chercheurs africains à Abidjan en octobre 1973 pour discuter des problèmes de l'emploi et de la distribution des revenus en Afrique.

Enfin, il faut mentionner ici que la Côte d'Ivoire est au nombre des 71 Etats contractants de la convention pour le règlement des différends relatifs aux investissements entre Etats et ressortissants d'autres Etats. (La Côte d'Ivoire a signé cette convention le 30 juin 1965 et les instruments de ratification ont été déposés le 16 février 1966).

Le Centre International pour le Règlement des Différends Relatifs aux Investissements (CIRDI) qui administre cette convention est, en effet, localisé au même endroit que la Banque Mondiale et le Président du groupe de la Banque Mondiale assure la présidence du conseil administratif du CIRDI.

Conclusion

Les opérations du groupe de la Banque Mondiale en Côte d'Ivoire ont connu une progression particulièrement forte au cours des dernières années essentiellement en raison de l'accroissement des prêts de la Banque proprement dite; en effet les financements accordés par cette institution sont passés de 13,8 millions de dollars par an en moyenne sur la période 1968/1970 à 17,8 millions sur la période triennale suivante et à 81,7 millions de dollars pour les exercices 1976 à 1978.

Le groupe de la Banque Mondiale est ainsi devenu en quelques années le premier opérateur financier extérieur en Côte d'Ivoire et il constitue maintenant le partenaire privilégié des Pouvoirs Publics pour le financement du développement économique et social.

Les interventions du groupe de la Banque Mondiale devraient encore connaître un accroissement sensible au cours des prochaines années compte tenu de l'ambitieux programme d'investissements publics que le Gouvernement envisage de réaliser dans le cadre du Plan de développement.

Jusqu'à présent la plus grande partie des ressources mises à la disposition de la Côte d'Ivoire par la Banque Mondiale ont été investies dans les transports et l'agriculture. Cette forte concentration des crédits dans ces deux secteurs devrait s'atténuer progressivement à l'avenir au fur et à mesure que les nouvelles orientations de la politique de la Banque Mondiale se concrétiseront. Ces nouvelles orientations auxquelles la Côte d'Ivoire souscrit entièrement, visent à privilégier les projets plus directement axés vers la satisfaction des besoins fondamentaux des catégories sociales les plus défavorisées (développement rural intégré, logement social, adduction d'eau, assainissement...) par rapport aux opérations d'expansion de la production.

Par ailleurs, il est peu probable que la Côte d'Ivoire puisse encore bénéficier de crédits de l'AID compte tenu du niveau relatif de développement qui a été atteint par ce pays; en revanche les perspectives d'intervention de la SFI en Côte d'Ivoire sont des plus favorables et devraient se concrétiser par d'importants engagements à brève échéance.

Banque Mondiale : réorientation de la politique urbaine (rapport annuel, 1991)

54 La Banque mondiale — exercice 91

Encadré 3-2. Réorientation de la politique urbaine

Depuis le début des années 70, les gouvernements se sont attaqués, en particulier avec l'aide des donateurs, aux problèmes de l'urbanisation et de la pauvreté urbaine en entreprenant des projets d'investissement peu coûteux dans les secteurs du logement, de l'approvisionnement en eau, de l'assainissement et des transports urbains. Des projets de parcelles viabilisées et d'assainissement des taudis ont été réalisés pour faire la démonstration de méthodes transposables, pouvant profiter aux pauvres, tout en permettant le recouvrement des coûts et en allégeant les charges financières de l'Etat.

Bon nombre de ces projets ont relativement bien atteint leurs objectifs concrets mais, par nécessité, toute l'attention a été concentrée sur l'exécution matérielle, plutôt que sur la mise en œuvre de réformes et le renforcement des institutions. Cela a donc eu peu d'effets sur l'action des pouvoirs publics à l'échelon national et local et sur les problèmes plus généraux de la gestion de l'économie urbaine.

A partir d'une analyse approfondie des liens entre l'économie urbaine et les résultats macroéconomiques dans les domaines budgétaire et financier et sur le plan des réalisations concrètes, la Banque a élaboré un ensemble de principes d'action et une stratégie qui redéfinissent les enjeux de l'urbanisme dans les pays en développement. Ces principes et cette stratégie s'articulent autour de quatre grands axes :

Améliorer la productivité en milieu urbain. Etant donné l'importance des activités économiques urbaines dans la production nationale, il faut accroître la productivité en milieu urbain. A cette fin, il est essentiel d'améliorer la gestion macroéconomique et de remédier aux principales contraintes.

Atténuer la pauvreté urbaine. La lutte contre la pauvreté urbaine, due aux effets à court terme de l'ajustement macroéconomique et à des problèmes structurels à plus long terme, doit reposer sur une stratégie appropriée visant à stimuler la demande de main-d'œuvre tout en permettant aux pauvres, grâce à une infrastructure et à des services sociaux correspondant aux besoins, de profiter des possibilités offertes. Cela suppose aussi la mise en place d'un filet de protection sociale pour les éléments les plus vulnérables de la population.

Protéger l'environnement urbain. Etant donné que les problèmes liés à la dégradation de l'environnement urbain ne sont pas bien connus dans les pays en développement, il faut entreprendre un vaste effort de recherche pour trouver des moyens efficaces de les résoudre. Il faut améliorer la base de données et la connaissance de la dynamique de la détérioration de l'environnement dans les zones urbaines. Pour remédier à cette détérioration des stratégies et des programmes d'action spécifiques doivent être élaborés pour chaque ville, et il faut prendre des mesures d'incitation pour éviter que l'environnement urbain ne se détériore davantage.

Approfondir la connaissance des problèmes urbains. Les besoins d'accroissement de la recherche sur les problèmes urbains sont immenses. Les domaines de recherche prioritaires concernent notamment les liens entre l'économie urbaine et les agrégats macroéconomiques, l'efficacité interne et la productivité du secteur urbain, la pauvreté urbaine et le secteur non structuré, le financement des investissements urbains, le rôle de l'Etat en matière d'urbanisme, enfin l'environnement urbain.

Quelles pourraient être les répercussions de cette nouvelle politique urbaine sur les activités de la Banque mondiale ?

Les prêts en faveur de l'urbanisme fondés sur des projets en réserve devraient augmenter de 45 % pendant les exercices 91 à 93. Il faut donc veiller à ce que l'efficacité de ces prêts augmente en même temps que leur volume.

Les opérations actuelles et futures de la Banque dans le secteur de l'urbanisme seront désormais conçues de manière à comporter trois grands éléments.

Le premier consiste en réformes visant à améliorer la productivité urbaine.

Le deuxième élément concerne le développement institutionnel nécessaire pour renforcer a) les capacités financières et techniques des institutions municipales, notamment les capacités locales d'exploitation et d'entretien de l'infrastructure et des services municipaux ; b) les institutions nationales s'occupant du financement du logement et de l'infrastructure ; et c) les institutions nationales, régionales et municipales responsables de la gestion de l'environnement urbain, notamment de la formulation, du suivi et de l'application des politiques et des règles concernant l'environnement.

Le troisième élément concerne les investissements dans l'infrastructure à l'échelle des villes, plutôt qu'à celle des quartiers, y compris dans des travaux de réhabilitation lorsque ceux-ci sont nécessaires, dans le logement et dans l'aménagement des terrains, par le biais d'intermédiaires financiers capables de mobiliser l'épargne privée et le concours du secteur privé, dans l'amélioration de l'environnement par des mesures correctives, dans l'assainissement des taudis, la fourniture de services sociaux, les transports urbains et les réseaux municipaux de services, notamment les marchés.

La Banque prévoit également de développer ses activités de recherche touchant les problèmes de l'urbanisme. Néanmoins, comme l'éventail des domaines de recherche prioritaires dépasse la capacité actuelle de la Banque et comme la capacité de recherche urbaine des pays en développement est limitée, la Banque, la Fondation Ford et d'autres organismes internationaux ont entrepris d'évaluer l'état de la recherche urbaine dans les pays en développement pour déterminer si un financement supplémentaire substantiel est nécessaire.

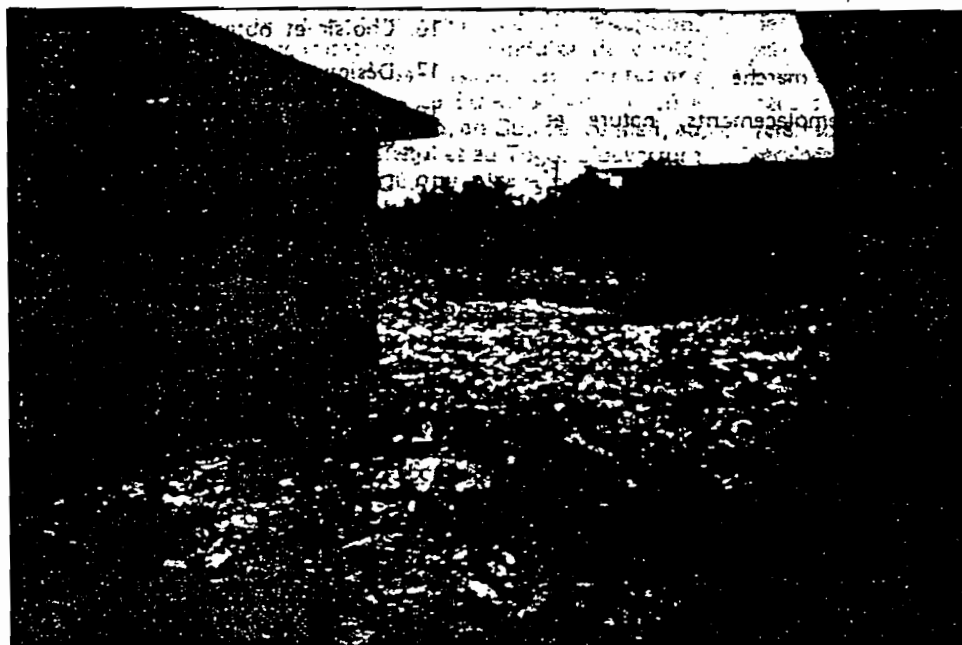
...

Reconnaissant la nécessité d'améliorer la productivité en milieu urbain, de réduire la pauvreté dans les villes et d'assurer la gestion de l'environnement urbain, les administrateurs ont généralement approuvé la réorientation de la politique de la Banque en matière d'urbanisme. Ils ont souligné en particulier l'importance des réformes et du développement institutionnel. A cet égard, ils ont insisté sur la nécessité de cerner et de bien définir les rôles respectifs des pouvoirs centraux et locaux, compte tenu de la décentralisation croissante, surtout en ce qui concerne les questions financières ; de bien doser le degré de soutien à apporter pour assurer un développement approprié de petites villes et des grandes agglomérations, ainsi que des différentes régions ; de s'opposer aux règlements qui font obstacle à un développement urbain optimal tout en appuyant ceux qui vont dans le sens d'une bonne protection sociale de base ; et de favoriser autant qu'il est possible et souhaitable la participation du secteur privé à la fourniture des services urbains.

RESULTAT DU QUESTIONNAIRE SUR LES BESOINS EN FORMATION DES CHEFS DES SERVICES TECHNIQUES COMMUNAUX

TABLE RONDE (DGCL/RHUDO-USAID)
ABIDJAN, 19 - 20 MARS 1991

Le Programme de Formation en Gestion Municipale a reçu les Directeurs des Services Techniques Municipaux des municipalités ivoiriennes. Au cours du séminaire qui a duré deux jours, les Directeurs ont répondu au questionnaire suivant ; les résultats aideront la Direction Générale des Collectivités Locales, RHUDO et autres bailleurs de fonds à mieux répondre aux besoins d'assistance technique formulés par les Directeurs.



Au Marché : manque de collecte des ordures
At a market : lack of garbage collection services

Tâches les plus importantes qui, selon les Chefs des Services Techniques (CST), doivent être régulièrement exécutées par les services techniques.

PRIORITE	T A C H E S	TAUX DE REPONSES
1	Management du service technique dont : conception et planification des tâches (30 %), suivi et contrôle des travaux (70 %)	100 %
2	Collecte des ordures ménagères	81 %
3	Entretien de la voirie (reprofilage bouchage des trous, désherbage)	67 %
4	Assainissement et curage des caniveaux	33 %
5	Entretien et balayage du marché	22 %
5	Gestion et entretien des véhicules et du matériel	22 %
7	Instruction et gestion des dossiers d'occupation du domaine public	19 %
8	Propreté de la ville et entretien des espaces verts	15 %
9	Réalisations d'études techniques	7 %

Les tâches auxquelles les CST consacrent le plus de temps.

PRIORITE	T A C H E S	TAUX DE REPONSES
1	Suivi et contrôle des travaux réguliers : ramassage des ordures ménagères, curage des caniveaux, entretien de la voirie, entretien des marchés, désherbage, entretien du cimetière municipal	100 %
2	Suivi et contrôle des chantiers de constructions	80 %
3	Etude de projets de dossiers techniques, élaboration de devis estimatifs . . .	30 %
4	Rédaction de rapports, correspondance	18 %
4	Contrôle et gestion des véhicules et engins	18 %
6	Gestion du domaine public (kiosques)	15 %
6	Gestion du personnel et planification du travail	15 %

Principales difficultés humaines rencontrées par les CST, citées par ordre d'importance.

PRIORITE	DIFFICULTES	TAUX DE REPONSES
1	Conflits de compétence et non respect de la hiérarchie par les élus et dans une moindre mesure, par le secrétaire général. Les élus, par leurs interventions, court-circuitent les CST	100 %
2	Difficultés de gestion du personnel des services techniques en raison des recrutements de complaisance faits par les élus	85 %
3	Manque d'informations et de communication avec la hiérarchie (élus et secrétaire général) ainsi qu'avec les autres services municipaux	40 %
4	Manque de considération envers les services techniques	35 %
5	Utilisation des moyens humains et matériels pour des besoins personnels . .	26 %
5	Manque de qualification professionnelle des agents des services techniques.	26 %
7	Insuffisance du nombre des agents des services techniques	15 %

Principales difficultés financières rencontrées par les CST.

Les CST n'ont aucune maîtrise des aspects financiers. Ils ne participent ni à l'élaboration du budget des services techniques, ni à l'exécution du budget ni à sa liquidation. Ils ne contrôlent pas les services faits.

Ainsi, les CST n'ont aucune information sur le budget de leur service.

Les conséquences de cet état de fait sont qu'il n'est pas possible de faire une réelle programmation des activités du service, ni de suivre leur gestion ; ces activités pouvant être interrompues à tout moment, faute de crédits.

Autres inconvénients de cette pratique :

– les besoins des services techniques sont mal pris en compte d'où des budgets insuffisants ; les besoins de base du service ne sont pas couverts (entretien du matériel, petit outillage, carburant) ;

– le CST est en position constante de demande (matériel, réparation) ce qui l'infériorise et est humiliant ;

– le CST s'expose souvent à des refus lorsqu'il demande des crédits pour des besoins de base ;

– un climat de suspicion générale existe pour tout ce qui concerne le budget. On pense facilement aux détournement, abus, aux règlements des dépenses avant fourniture du matériel.

Principales difficultés matérielles rencontrées par les CST, citées par ordre d'importance.

PRIORITE	DIFFICULTES	TAUX DE REPONSES
1	Manque de petit matériel et d'équipement de base pour les manœuvres . . .	67 %
2	Gestion du parc de véhicules et engins dont : absence de pièces de rechange, insuffisance en bennes, vétusté du matériel	66 %
3	Manque de moyens de transport pour les déplacements du CST	55 %
4	Manque de fournitures de bureau et d'équipement pour les études techniques	33 %
4	Détournement du matériel des services techniques à des fins personnelles .	33 %

Thèmes de séminaires de formation/perfectionnement demandés par les CST

PRIORITE	T H E M E S	TAUX DE REPONSES
1	Management, gestion du personnel techniques de direction	44 %
2	Hygiène et assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	41 %
3	Gestion du domaine urbain et patrimoine (construction)	33 %
4	Entretien de la voirie	22 %
4	Gestion des ordures ménagères (techniques, traitement, décharges)	22 %
6	Techniques de suivi et contrôle des chantiers	20 %
7	Informatique de gestion	18 %
7	Conventions, passation des marchés	18 %
9	Elaboration et gestion des projets	12 %
10	Latrines et sanitaires	11 %
11	Parcs, jardins, reboisement	10 %
12	Gestion parc auto	8 %
13	Plan directeur d'une ville	7 %
13	Comptabilité analytique	7 %
13	Rédaction administrative	7 %

EVALUATION DES BENEFICES TIRES DES INTERVENTIONS FAITES DANS LE DOMAINE DES INFRASTRUCTURES

(optique urbaine Africaine, US-AID, RHUDO, 1991 n° 11)

L'assistance technique ainsi que les investissements effectués dans le domaine des infrastructures ont récemment fait l'objet d'un examen minutieux au cours duquel des groupes de bailleurs de fonds se sont interrogés sur les bénéfices tirés de ces interventions. Selon les études d'évaluation des projets d'infrastructures, les bénéfices sont difficiles à mesurer à cause de la complexité des sujets.

Deux évaluations financées par le Bureau Régional de l'Habitat et du Développement Urbain pour l'Afrique de l'Ouest et du Centre (RHUDO/WCA) de l'Agence des Etats-Unis d'Amérique pour le Développement International (USAID) ont examiné les impacts socio-économiques spécifiques de deux interventions dans le domaine des infrastructures en Côte d'Ivoire. La première étude ayant trait à "L'impact des Projets de Réhabilitation sur la Gestion Locale des Infrastructures et l'Intégration des Activités du Secteur Informel" a été conduite par Mona Serageldin, Directrice Associée, Centre de l'Habitat et de l'Urbanisation, Ecole Supérieure de Dessin, Université de Harvard, et a évalué l'impact des projets de réhabilitation dans trois quartiers d'Abidjan. La deuxième étude intitulée "L'impact des Investissements Effectués dans les Installations des Marchés Publics sur les Ressources Financières dans Six Villes de Côte d'Ivoire" a été menée par Julie Aberg Robison, spécialiste de Planification Urbaine et Régionale. L'objet de cette étude

était d'évaluer les gains économiques réalisés à la suite des interventions faites dans le domaine des marchés.

Bien que chaque étude ait utilisé sa propre méthodologie, les gains économiques et les avantages sociaux peuvent être définis comme suit :

Les gains économiques comprennent les gains commerciaux individuels, l'augmentation des ressources municipales, la création d'emplois, l'accroissement des activités économiques, et le recouvrement des coûts du projet.

Les avantages sociaux comprennent l'amélioration de l'état de santé des populations, l'amélioration de l'hygiène publique et de la sécurité, un plus grand sentiment de fierté à l'égard de la communauté ainsi qu'une plus grande prise de conscience des bénéfices potentiels pouvant être retirés de la réhabilitation.

LA PREMIERE ETUDE : L'Impact des Projets de Réhabilitation sur la Gestion Locale des Infrastructures et l'Intégration des Activités du Secteur Informel

L'objectif visé par le Programme de Développement Urbain en Côte d'Ivoire dont fait partie le projet de réhabilitation des quartiers d'Abidjan, (1976) : conjointement financé par l'USAID et la Banque Mondiale) était la promotion de concepts de développement urbain auto-entretenu pour les communautés à bas revenus. Le

projet se proposait d'atteindre cet objectif en : améliorant les conditions d'hygiène par la construction de routes goudronnées, la mise en place d'un système d'écoulement des eaux pluviales, d'adduction d'eau et d'un système d'égouts ; en présentant des options à la portée des groupes cibles ; et en initiant un processus de réhabilitation auto-financé basé sur la faisabilité du recouvrement des coûts afin d'assurer la reproduction du projet.

En outre, on s'attendait à ce que la réhabilitation renforce le potentiel de développement de la zone choisie pour le projet en fournissant les infrastructures de soutien nécessaires à l'épanouissement des activités économiques ; la création d'emplois était aussi considérée comme objectif primordial.

L'étude était axée non pas sur une évaluation de tout le projet, mais plutôt sur des aspects spécifiques de la gestion municipale et des activités du secteur informel. Le principal intérêt de l'évaluation de l'impact économique résidait dans la détermination du niveau des gains retirés par la communauté de la réalisation d'infrastructures ayant trait à l'accroissement de façon auto-entretenu des ressources municipales.

En termes économiques l'étude citait l'impact du goudronnage des routes comme étant le facteur le plus important de la promotion de l'activité économique dans les zones choisies pour le projet. Les routes goudronnées permettent la circulation des véhicules, grands camions et véhicules de secours. Elles permettent également aux clients de circuler plus facilement en voiture tout en restant propres. Les commerçants ont donc indiqué qu'une plus grande quantité de marchandises pouvait atteindre leurs boutiques et qu'ils avaient davantage accès à leurs clients. D'autres gains économiques comprenaient : l'augmentation de la valeur des terrains, le changement d'utilisation des terrains qui au lieu de servir uniquement à la construction de maisons d'habitation acquéraient une utilisation mixte dans les zones très commerciales, l'attraction de nouveaux commerces sur les lieux, et la réalisation d'un développement auto-entretenu en forme de "spirale ascendante" dans la zone. La réhabilitation a permis l'expansion des activités informelles existantes ainsi que des micro-entreprises, et a même attiré d'autres petites entreprises dans la zone. Ont également augmenté les taxes commerciales, la patente (taxe commerciale) et la taxe forfaitaire (taxe au taux plat portant sur les petites entreprises et les occupants d'échoppes dans les marchés).

L'adjonction d'installations pour l'adduction d'eau et de systèmes d'égoûts dans certaines cours ont réhaussé la valeur des propriétés foncières dans ces zones. De même, certains habitants des cours ont bénéficié de ces services. Par contre, bien que la réhabilitation ait procuré des avantages à certains, d'autres, surtout les locataires, qui constituent la majorité des habitants des zones résidentielles n'en ont pas bénéficié. Les propriétaires des maisons qui résident ailleurs n'ont généralement pas équipé leurs concessions mises en location en systèmes de distribution d'eau potable et d'évacuation, et les locataires n'ont pas entrepris d'action collective pour faire installer ces services. Les locataires continuent de payer des montants usuraires pour obtenir de l'eau (achetée au seau ou au baril à des vendeurs possédant des citernes d'eau ou à des ménages ayant un branchement officiel d'eau,) et les problèmes d'hygiène publique ne sont toujours pas résolus.

Dans la catégorie des avantages sociaux obtenus, on peut citer le goudronnage des rues qui a permis de réduire la poussière et faire baisser les taux des maladies. Au niveau économique, le goudronnage des rues a permis aux centres médicaux, aux centres de photocopies et autres services sensibles à la poussière, de s'installer. En général, l'amélioration de l'hygiène publique a été à peine citée parmi les gains, sauf par le personnel de santé.

Au plan économique, en ce qui concerne l'accroissement des ressources municipales, les gains à long terme de l'opération de réhabilitation n'ont pas encore été réalisés en grande partie.

Le projet de réhabilitation devait accroître les ressources municipales par le biais de deux sources : Des impôts fonciers supplémentaires résultant de la hausse des valeurs des propriétés et des taxes commerciales collectées grâce à l'expansion de l'activité économique. Bien que les taxes commerciales aient augmenté dans le court terme, les impôts fonciers n'ont pas indiqué de changements significatifs. L'étude cite tout un ensemble de procédures légales et administratives qui compliquent les interfaces centraux et économiques dans les affaires de taxation et de collecte autant que les facteurs culturels qui empêchent une taxation efficace du secteur immobilier bien que les valeurs immobilières aient incontestablement augmenté. Les gains économiques normalement réalisés au profit de la communauté dans le cadre des projets de réhabilitation ne l'ont pas été à cause des facteurs précités. Le recouvrement du coût du projet de réhabilitation qui devait se faire par le truchement d'une augmentation des ressources provenant des impôts fonciers, n'a donc pas correspondu aux prévisions.

L'étude indique que les projets de réhabilitation peuvent entraîner et entraînent une nouvelle prise de conscience de l'importance des infrastructures urbaines (avantage social) en tant qu'actif immobilisé de grande valeur pour les bénéficiaires et potentiellement pour la municipalité. A Abidjan, les entreprises privées individuelles ont récolté les bénéfices découlant du projet de réhabilitation ; malheureusement, les gains économiques que devait retirer la communauté n'ont pas encore été réalisés. Quand on procède aux évaluations en se conformant aux critères stricts de gains devant être retirés par la communauté, le coût économique du projet d'infrastructures dépasse les gains, quand la prise de conscience est le seul résultat tangible. Cependant, l'évaluation des gains économiques pris dans un sens plus large permet aux impacts positifs opérés sur les entreprises privées d'être perçus et quantifiés.

Pour que tous les gains soient entièrement réalisés, le public, et en l'occurrence, les dirigeants des collectivités locales, doivent utiliser les gains réalisés par l'entrepreneur privé pour réaliser des gains au profit de la communauté afin de justifier la réalisation de projets d'infrastructures.

L'évaluation globale de l'impact durable des investissements effectués dans le domaine des infrastructures fait ressortir à quel point la volonté politique au niveau central et local accompagné d'une autorité adéquate et des ressources appropriées (surtout au niveau local) sont nécessaires à l'application des politiques complémentaires aux investissements dans le domaine des infrastructures. Dans le cas d'Abidjan, le goudronnage des rues a eu un effet positif sur certains propriétaires d'entreprises privées et a augmenté les ressources procurées par les taxes commerciales. Mais, les bénéfices tirés des infrastructures se sont arrêtés là, surtout

parce que les dirigeants des collectivités locales n'ont pas et ne pouvaient pas exploiter à fond l'occasion qui leur était offerte d'évaluer et taxer les valeurs immobilières accrues ou réformer des procédures légales et administratives trop lourdes.

DEUXIEME ETUDE : L'Impact des Investissements effectués dans les Installations des Marchés Publics sur les Ressources Financières Municipales dans Six Villes de la Côte d'Ivoire

Cette étude a analysé l'impact que les interventions faites dans les structures des marchés, dans le cadre du Projet de Villes Secondaires de l'USAID, a eu sur les ressources financières municipales provenant des frais payés par les utilisateurs ainsi que des taxes imposées aux vendeurs du marché et aux propriétaires des petites échoppes.

Six villes dans lesquelles un type précis d'intervention a eu lieu dans le cadre de l'amélioration des infrastructures ont été choisies pour des études en profondeur. Les deux interventions principales étaient

- 1) la construction de nouvelles installations de marchés et
- 2) la réorganisation de la gestion des installations existantes.

Les six villes participant au projet et les interventions faites au niveau de leurs infrastructures sont les suivantes :

Sinfra, Attécoubé : réorganisation de la gestion du marché,

Vavoua, Lakota : construction de nouvelles installations de marché,

Issia : amélioration de la gestion interne,

Gagnoa : recensement des vendeurs et des propriétaires de "petites affaires".

Les conclusions des analyses des interventions faites dans les six villes n'étaient pas uniformes, mais, à part les interventions qui différaient, les conclusions des analyses suggèrent toutes l'importance du soutien et de l'action au niveau local.

L'étude, qui portait essentiellement sur les gains et impacts économiques des interventions opposées aux gains et impacts sociaux, a examiné les données des périodes précédant et suivant les interventions relative

- 1) aux frais d'utilisation payés par les vendeurs du marché et
- 2) aux taxes sur les petites affaires appelées "patentes".

En général, les frais d'utilisation payés par les vendeurs du marché ont augmenté dans la ville où un nouveau marché a été construit, dans les deux villes où la gestion a été réorganisée, et dans la ville où les procédures de gestion interne ont été revues.

Dans la seconde ville où un nouveau marché a été construit, les frais d'utilisation payés par les vendeurs du marché ont diminué de 39 % ; la cause a été attribuée à la gestion financière très médiocre et au manque d'adhésion du public à la localisation du nouveau marché.

Dans les deux villes restantes, les interventions faites au niveau des marchés n'ont pas eu d'impact économique, à cause essentiellement du manque de volonté politique à exploiter à fond l'occasion d'utiliser les outils fournis par les interventions. Dans la ville où le recensement a été effectué, les résultats auraient dû fournir un moyen permettant d'accroître les ressources financières de la ville, mais des tendances à la mauvaise gestion et à la corruption interne ont annihilé cet effort. La réorganisation de la gestion dans la deuxième ville n'a pas abouti à une augmentation des ressources financières. Les raisons invoquées pour ce manque d'accroissement comprennent le fait que les autorités locales ne voulaient pas que des changements soient effectués au niveau des marchés pour des raisons politiques et de profits personnels retirés de la gestion médiocre.

L'impact sur les taxes imposées aux "petites affaires" a indiqué une augmentation des villes où les marchés ont été réorganisés et où de nouveaux marchés ont été construits. Des améliorations au niveau de la gestion interne ainsi que le recensement des vendeurs du marché ont montré des changements insignifiants.

Les conclusions générales de l'étude indiquent que les interventions faites au niveau des marchés peuvent entraîner immédiatement des augmentations des ressources financières si les conditions locales sont favorables. En outre, la formation des autorités locales permet d'augmenter les chances pour que l'impact dure.

Des conditions locales favorables signifient que les dirigeants des collectivités locales ont la volonté de poursuivre jusqu'au bout les interventions et les politiques que cela implique. Dans les villes où de nouveaux marchés ont été construits, une ville a bénéficié de l'intervention et l'autre non ; la raison invoquée était le manque de soutien de la part du public ainsi que des modes de gestion financière très médiocres. Dans les villes où la gestion financière a été réorganisée, une ville a bénéficié de la réorganisation et l'autre pas ; la raison invoquée était le manque de soutien de la part des autorités locales pour des raisons politiques et de profits personnels retirés du système actuel de gestion médiocre.

Dans la ville où le recensement des vendeurs a été effectué, les dirigeants des collectivités locales n'ont pas organisé d'activités de suivi après le recensement et ont par conséquent perdu l'occasion d'accroître les ressources financières. Ce résultat met en évidence l'importance qu'il y a à gagner le soutien des autorités locales pour que l'intervention réussisse.

RESUME

En dépit de la nature différente de deux projets étudiés, deux thèmes communs ont émergé :

- des gains économiques et des avantages sociaux peuvent être tirés de interventions faites dans le domaine de infrastructures ;

- l'importance des gains économique et des avantages sociaux, du recouvrement des coûts, et de la durabilité de gains réalisés dépend de la volonté politique des dirigeants des collectivités locales à poursuivre la politique correspondante ou à entreprendre les actions régulatrices qui soutiendront les interventions faites dans le domaine des infrastructures.

L'ÉVÉNEMENT

FRATERNITE MATIN/LUNDI 13 FEVRIER 1989/PAGE 21

HABITAT ÉCONOMIQUE



Les Ministres Moïse Koumoué Koffi du budget et Yed Esale Angoran des mines ont rehaussé de leur présence la cérémonie de clôture du séminaire sur l'habitat.

FINANCEMENT:

Priorité à l'épargne locale

À l'issue du séminaire sur la problématique de l'habitat, le ministre de la Construction et de l'Urbanisme a animé un dinard-débat organisé par l'association des diplômés IUT commerce - ITT INSET (ADITTU).

Les jeunes diplômés qui retrouvaient leur premier directeur ont discuté autour du thème : «quelles stratégies pour un habitat plus accessible ?». Selon le ministre Bamba Vamoussa, la stratégie ivoirienne s'articule autour d'un point essentiel : la financement qui passe à son tour par l'épargne locale.

Le logement pour tous est un combat qui demande la participation de tous. Parler aujourd'hui de stratégie ivoirienne en matière d'habitat économique, c'est d'abord mesurer l'ambiguïté du mot désengagement.

Ce qui revient donc à poser la problématique suivante : «Quelles stratégies pour un logement économique face au désengagement de l'Etat ?». Pour répondre à cette interrogation, il faut d'abord mesurer l'ampleur de l'engagement passé de l'Etat dans l'habitat économique. En effet depuis 1960, l'Etat ivoirien a réalisé 90.000 logements pour les économiquement faibles.

Et pour le Ministre de la Cons-

truction et de l'Urbanisme le rétro-plan en arrière est illusoire. Il appartient désormais au secteur privé de prendre le relais.

Mais le Ministre Bamba Vamoussa prévient : désengagement de l'Etat ne signifie pas abandon. L'Etat aura dorénavant un rôle de catalyseur.

En Côte d'Ivoire, selon le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, l'aide de l'Etat se traduit par des actions indirectes qui influent sur le coût du logement et sur le crédit acquéreur à travers des structures mises en place à cet effet :

— Les exonérations des taxes.

— Le compte de mobilisation pour l'habitat.

— Le fonds de soutien de l'habitat (F.S.H.)

pour le milieu rural.

Face à la crise, M. Bamba Vamoussa devait déclarer que le financement de l'habitat dans notre pays doit reposer dans l'avenir sur l'épargne locale.

C'est pourquoi, il faut, selon lui, réorganiser tout le système : le droit foncier ne répondant plus

à la réalité, le problème du développement des technologies appropriées étant d'actualité, etc.

Le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme doit conclure par la suite en lançant un appel à la population, l'invitant à être plus près des textes et des règlements. A la fin de son exposé, il fut soumis au feu roulant des questions par une assistance composée en majorité de professionnels. A la question «Quelle est la situation ivoirienne en matière de terrain ?», la réponse du ministre fut, là aussi, claire.

Selon lui, il y a encore 4.500 ha de terrain non mis en valeur. Ce qui représente 30.000 lots soit un parc immobilier pour 500.000 personnes. Au rythme actuel de la construction, l'on ne pourra parler de pénurie que dans dix ans.

Concernant le brûlant dossier des transformations abusives des logements, le ministre Bamba Vamoussa pense qu'il faut là aussi créer un marché hypothécaire pour résoudre le problème. Un contrôle rigoureux sera néanmoins effectué dans les quartiers pour limiter les dégâts.

N.B.

Harmoniser

L'une des grandes satisfactions actuelles malgré le désengagement de l'Etat de la production de logements économiques et moyen standing, c'est la prolifération et la diversification des structures de production du logement. A côté des structures traditionnelles que sont les sociétés immobilières et le secteur informel, de nouvelles formes de promotion fleurissent (syndicat mutuel, coopérative, employeurs). Et tous ces acteurs qui, entendant

contribuer au développement du parc urbain, d'une façon ou d'une autre, sont préoccupés par une réalité qui crève les yeux. Les ministères qui ont des attributions en matière d'habitat et la Direction Générale des Grands Travaux mènent des activités visiblement pas concertées, alors que tous devraient travailler la main dans la main dans la même direction.

C'est pourquoi, le séminaire a inscrit au chapitre des souhaits, que tout soit mis en œuvre afin

que les partenaires de l'Etat, ainsi que les acteurs individuels ne fassent pas les frais d'une dysharmonie incompréhensible pour le commun des citoyens.

Dans la mesure où, ministères et société étatique, ou para-étatique, n'ont qu'un seul employeur l'Etat, un seul but : le Développement Economique et social de la Côte d'Ivoire.

L.S.

TITRE FONCIER:

Simplifier les procédures

La commission n° 2, a planché sur les conditions d'une politique meilleure de financement. Après le constat de ce qui existe ou de ce qui n'existe pas, elle a vivement recommandé la simplification de la procédure d'obtention du titre foncier. Et ce, en vue d'accélérer le processus de financement des programmes immobiliers. Ci-dessous, la recommandation de la commission.

La commission de financement de l'habitat économique note l'effort important fait par l'Etat pour encourager l'habitat économique en mettant en place un certain nombre de structures (office de soutien à l'habitat économique, le fonds de soutien de l'habitat, la CIFIM, le compte de mobilisation de l'habitat) et des incitations fiscales (exonération de la T.V.A., gratuité des droits d'enregistrement et de timbre, exonération de la T.P.S., sur les crédits acquéreurs, exonération sur le BIC).

Malgré tous ces efforts, il est à noter :

— Que les moyens mis en place sont largement en-deçà des besoins de financement de l'habitat économique.

— Que le crédit promoteur n'exis-

tant pas en Côte d'Ivoire, il lui est substitué un découvert normal, qui, compte tenu, de son coût important se répercute sur le prix final du logement social.

— Que malgré l'allongement de la durée des crédits acquéreurs le problème du financement de l'habitat reste entier tant du point de vue du crédit promoteur que celui de l'acquéreur, l'estimation des besoins actuels se situent dans une fourchette de 20 à 25 mille logements par an et nécessite 125 à 175 milliards de F CFA par an.

— Que l'expérience des autres pays montre qu'il a toujours existé des structures spécialisées dans la collecte de l'épargne en vue du financement de l'habitat.

C'est pourquoi la commission recommande :

— Une simplification de la procédure d'obtention du titre foncier notamment par la délivrance du titre foncier au promoteur suite à une vente de gré à gré assortie s'il le faut d'une valeur résolutoire de mise en valeur dans un délai à déterminer.

— Un allègement des différents droits et taxes.

— Une incitation fiscale pour le promoteur qui réinvestit dans l'habitat économique.

— Une uniformisation des prix des matériaux sur l'ensemble du territoire.

— La mise en place de nouvelles structures financières capables de mobiliser une épargne suffisante en direction du financement de l'habitat social.

— Enfin la création d'une commission d'étude et de suivi de résolutions arrêtées au cours de ce séminaire.

Cette commission serait composée notamment des représentants du ministère de la Construction et de l'Urbanisme, du ministère de l'Economie et des Finances, des professionnels du bâtiment et des financiers.



Le rapporteur général M. Aphiing Kouassi directeur de la conservation foncière a remercié les délégations étrangères pour leur contribution au succès des travaux.

ANNEXES : SOMMAIRE

Annexe 1 : Décret portant réglementation de la procédure d'attribution des terrains urbains (1970)	I
Annexe 2 : Décret relatif aux procédures domaniales et foncières(1971)	III
Annexe 3 : Arrêté MCU fixant les modalités d'attribution des terrains urbains aux familles disposant de faibles revenus (1977)	IV
Annexe 4 : Ordonnance relative aux opérations de restructuration urbaine (1977)	V
Annexe 5 : Décret relatif aux lotissements ruraux (1977)	VIII
Annexe 6 : Point sur les projets de restructuration urbaine (source : DCU 1992)	IX
Annexe 7 : Loi portant régime domanial des communes et de la ville d'Abidjan (1984)	XIV
Annexe 8 : Loi portant modification de la loi relative à l'organisation municipale (1985)	XVII
Annexe 9 : Décret portant création du FSH (1984)	XXIII
Annexe 10 : Décret portant dissolution de la SETU (1987)	XXIV
Annexe 11 : Abidjan : Parc de logements en 1988 et population (source : AUA 1992)	XXVII
Annexe 12 : Abidjan : Parc de logements par type et par commune (source : AUA 1992)	XXVIII
Annexe 13 : Répartition des ménages selon la CSP du chef de ménage et le type d'habitat (source : Koulibaly et al 1993)	XXIX
Annexe 14 : Distribution des revenus par ménage à Abidjan (DCGTX, 1989)	XXX
Annexe 15 : Revenu distribué à Abidjan en 1978 et en 1988 (source : DCGTX, 1989)	XXXI
Annexe 16 : Evolution de l'activité des entreprises de BTP et de la structure de la main d'oeuvre par nationalité (source : Colombard Prout, Roland et Titecat, 1988)	XXXII

Annexe 17 : Blingué de tous les vices (source : Ivoire Dimanche du 21 au 27 avril 1991)	XXXIII
Annexe 18 : 110 familles sinistrées relogées (source : Fraternité Matin 8-9 février 1986)	XXXVI
Annexe 19 : Grave incendie à Koumassi, 120 ménages sans abri (source : Fraternité Matin 26 avril 1986)	XXXVII
Annexe 20 : Scandale à Koumassi : Le maire impliqué dans la vente illicite de terrains (source : la Voix 27 juillet 1993)	XXXVIII
Annexe 21 : Lettre du ministre de l'industrie au chef du village Diarradougou (1988)	XXXIX
Annexe 22 : Controverses autour d'un déguerpissement (source : Fraternité Matin, 4 novembre 1982)	XL
Annexe 23 : Déguerpissements à "Washington" (source : Fraternité Matin 15 février 1984)	XLI
Annexe 24 : Que faire des déguerpis ? Entretien avec le maire de Koumassi (Fraternité Matin 21 mai 1986)	XLIII
Annexe 25 : Les loyers dans l'habitat précaire à Abidjan (source : AUA 1992)	XLV
Annexe 26 : Loyer mensuel et masse locative à Abidjan par commune en 1991 (source : AUA 1992)	XLVI
Annexe 27 : Dénombrement des étals des marchés de détail et indicateurs communaux sur les marchés (source : enquête AUA) 1987	XLVII
Annexe 28 : Pointe aux fumeurs : Nous voulons nous prendre en charge (source : Fraternité Matin du 18 février 1984)	LII
Annexe 29 : Les fondements du sentiment de la propriété (source : US-AID, 1987)	LIII
Annexe 30 : Equipements et services prioritaires dans les quartiers (US-AID, 1987) dans les QHP	LIV
Annexe 31 : Equipements et services prioritaires d'après les chefs de ménage selon leur statut d'occupation (US-AID, 1987)	LV
Annexe 32 : Comité de soutien au PDCI-RDA à Monsieur le Président de la République (1990)	LIX
Annexe 33 : Lettre du directeur de Cabinet du Président de la République à, Madame la présidente du Comité de soutien au PDCI-RDA, Dépôt SOTRA à Yopougon (1991)	LXI

Annexe 34 : Lettre de Nana Kouassi N'goh à Monsieur le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme (Dépôt III-IV 1991)	LXII
Annexe 35 : Constitution de la commission technique chargée des lotissements (QZB) 1990, octobre	LXIII
Annexe 36 : Demande de lotissement du quartier Zoé-Bruno au Ministre de la Construction et de l'Urbanisme (1990),	LXVI
Annexe 37 : Lettre du Directeur de la Construction et de l'Urbanisme au chef de Zoé-Bruno, 1990	LXVII
Annexe 38 : Demande de lotissement du maire au ministre de la Construction et de l'Urbanisme (1991)	LXVIII
Annexe 39 : Communiqué portant ouverture d'une enquête en vue de l'approbation du plan de lotissement de Zoé-Bruno (mars 1992)	LXIX
Annexe 40 : Chronique d'un lotissement (lotissement de Zoé-Bruno)	LXX
Annexe 41 : Participation aux travaux de restructuration du quartier Abobo-Avocatier, M'Ponom (DCU, 1992)	LXXI
Annexe 42 : Lettre de la commission d'aide à l'opération de restructuration des quartiers M'Ponom, Agnissankoi et N'Guessankoi au maire d'Abobo (1992)	LXXII
Annexe 43 : Les relations entre la Côte d'Ivoire et le groupe de la banque mondiale (source : Revue Economique et Financière ivoirienne, n° 4, 1979)	LXXIV
Annexe 44 : Banque Mondiale : réorientation de la politique urbaine (rapport annuel, 1991)	LXXXIII
Annexe 45 : Besoins en formation des chefs de services techniques communaux (source : Optique urbaine africaine, RHUDO/US-AID, 1991)	LXXXIV
Annexe 46 : Evaluation des bénéfices tirés des interventions faites dans le domaine des infrastructures (optique urbaine Africaine, US-AID, RHUDO, 1991 n° 11)	LXXXVII
Annexe 47 : Financement de l'habitat économique : priorité à l'épargne locale (source : Fraternité Matin 13 février 1989)	XC