



L'HABITAT A ABIDJAN

Abidjan augmente de 40 à 50 000 habitants par an. Ceci signifie que, en plus du renouvellement du patrimoine immobilier, qui commence à être nécessaire, 8 à 10 000 logements sont à construire chaque année pour la seule population nouvelle; et que les terrains correspondants (de l'ordre de 200 ha minimum), doivent être mis à la disposition de ces actions d'habitat.

Ceci représente un effort considérable, d'autant que la politique du Gouvernement ivoirien est nettement orientée vers un habitat sain et durable.

Dans le même temps, les particuliers investissent de plus en plus dans la construction.

L'étude des dépenses réalisées dans le domaine de l'habitat, permet de constater :

— que les dépenses par tête sont plus élevées dans les villes qu'à l'intérieur : 2,5 milliards étaient dépensés en 1965 par 700 000 citadins, soit 3 750 F par personne, 4,8 milliards par 3 300 000 ruraux;

— que ces dépenses vont évoluer : en 1965, la dépense d'habitat en Côte-d'Ivoire représente 4,5 % de la consommation des ménages (1-810 F par personne); en 1975, on estime qu'elle représentera 7 % de la consommation des ménages (4 500 F par habitant), 25 milliards consacrés à la construction (1).

Comment cette masse monétaire est-elle utilisée?

M. Haeringer dresse ici un tableau de la problématique urbaine.

(1) Les chiffres ne tiennent pas compte des dépenses de l'État et des entreprises.

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

Fonds Documentaire

N° : 1626

Cote B

Date : 27 JUL. 1982

QUITTE OU DOUBLE : LES CHANCES DE L'AGGLOMÉRATION ABIDJANAISE

Alors que souvent les grandes villes africaines ne sont que d'énormes villages, Abidjan cherche sa voie à un niveau de vie urbaine relativement élevé. On y voit notamment les pouvoirs publics prendre résolument en charge une évolution d'où a disparu tout laisser-faire, toute nonchalance. Mais la nonchalance, sous les tropiques, arrange souvent bien les choses. Les responsables du développement d'Abidjan ont cru devoir y renoncer. Ce faisant ils ont ouvert la voie à des progrès qui s'inscrivent déjà sur le terrain, mais en même temps, en infléchissant le cours naturel des choses, ils ont pris le risque de provoquer de graves déséquilibres. C'est précisément ce grand jeu de quitte ou double dans lequel Abidjan, par sa volonté de modernisation, s'est engagé, que je voudrais ici évoquer (1).

I - LA GRANDE MUTATION DE L'HABITAT DANS LES LOTISSEMENTS OFFICIELS

Depuis un peu plus d'une décennie on assiste à Abidjan à une mutation très spectaculaire de l'habitat africain dans les quartiers légalement lotis (2). Aux matériaux périssables ont succédé le ciment et la tôle, et l'anarchie dans la mise en valeur des lots a fait place à des agencements agréés par les services du permis de construire. Il faut voir deux raisons à cette évolution : d'une part l'accroissement du niveau de vie consécutif au percement du canal de Vridi et la mise en service du nouveau port, d'autre part la volonté des pouvoirs publics, qui s'est notamment traduite sur le plan de la réglementation foncière.

a) L'évolution du cadre juridique

Le point de départ de cette évolution est l'ancien régime foncier du « permis d'habiter », commun à toute l'Afrique française d'autrefois.

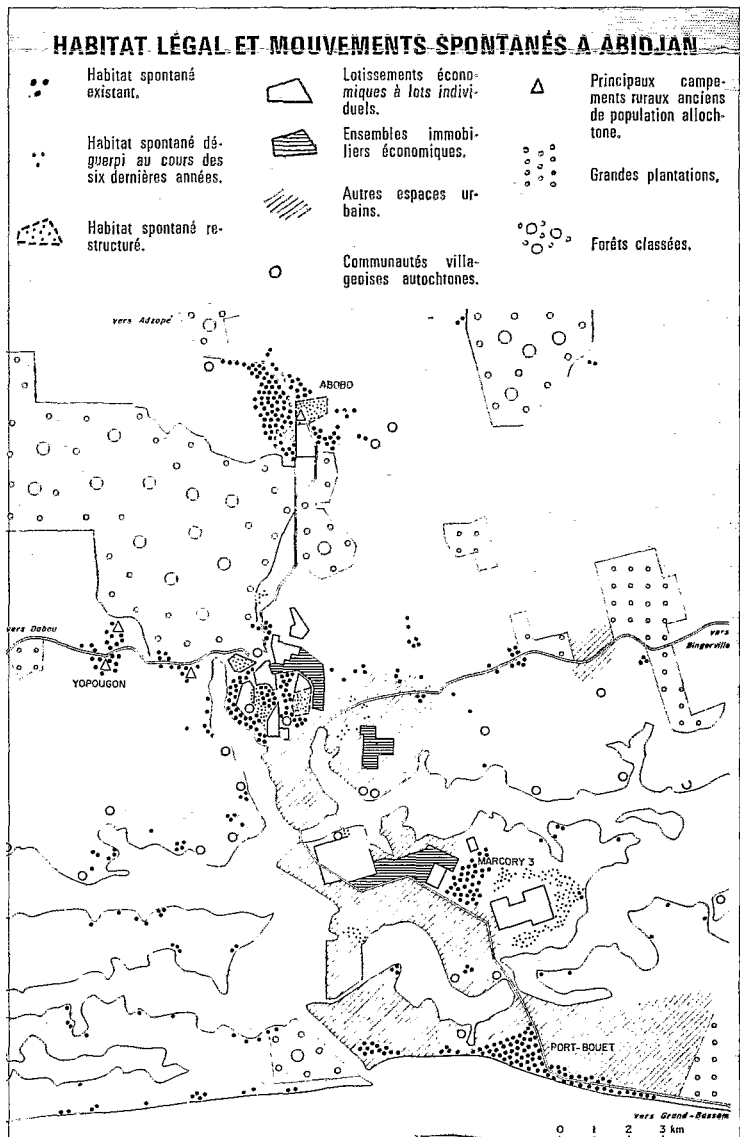
Conçu à une époque où la ville n'était encore qu'un poste administratif et commercial européen autour duquel se groupait une population africaine encore étrangère au mode de vie urbain, ce permis d'habiter laissait à ceux qui en bénéficiaient toute latitude pour la construction des habitations. Ce droit était acquis gratuitement mais, par contre, ne valait pas propriété.

Au fil des années le permis d'habiter évolua. Il devint cessible, ce qui permit aux attributaires de vendre, en cas de départ, les constructions qu'ils y avaient faites. Puis, en 1943, dans le principal quartier africain d'Abidjan, Treichville, l'administration donna aux titulaires du permis d'habiter la possibilité de transformer ce droit d'usage en titre de propriété. C'était

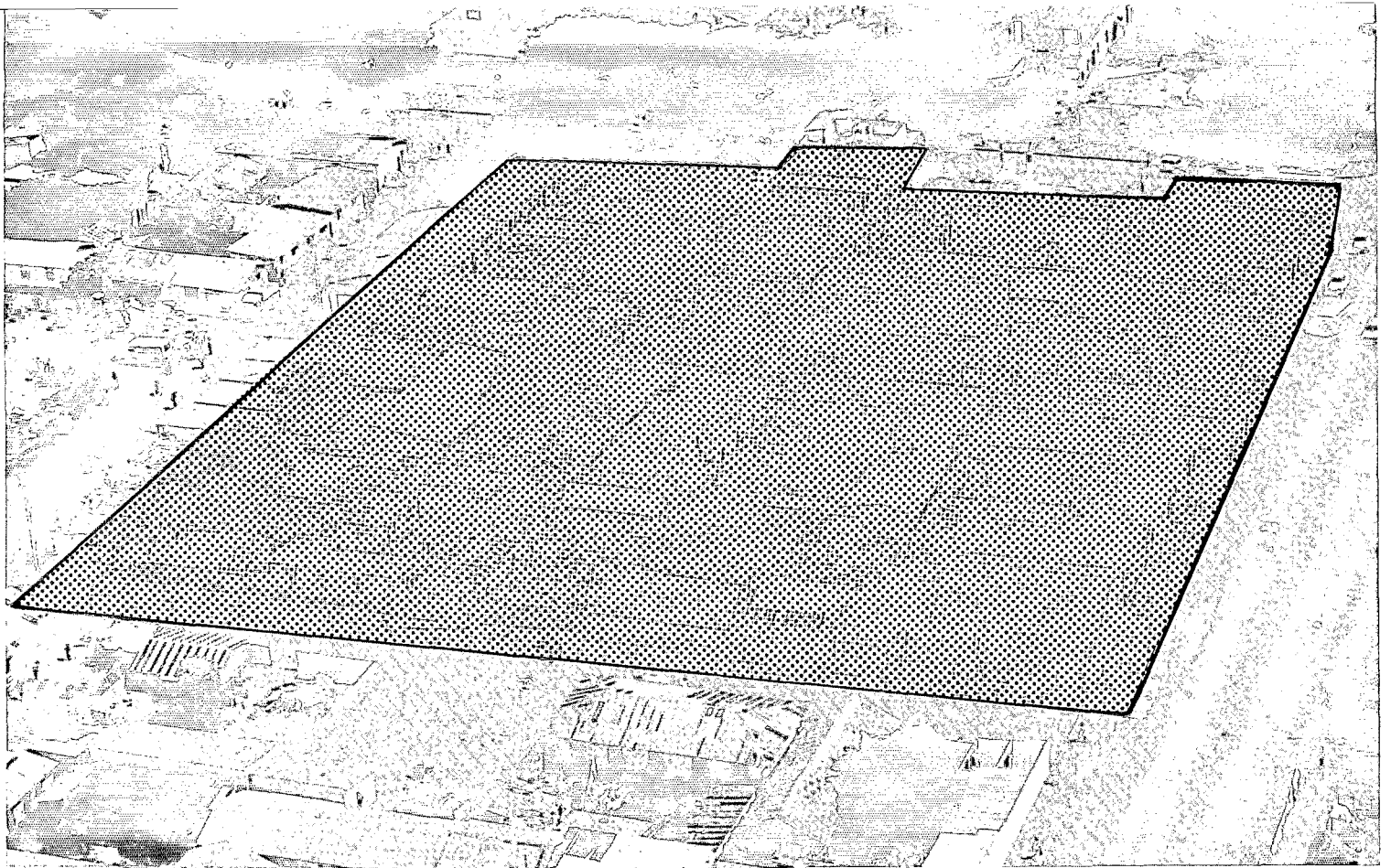
N.D.L.R. Etude, carte et photos de Ph. HAERINGER, chargé de recherches à l'Office de la Recherche Scientifique et Technique outre-mer.

(1) Il ne sera question dans cet article que de ce qui a trait à l'habitat, à l'exclusion de toutes les autres fonctions qui échoient à la capitale. Comme on le verra par ailleurs dans cette brochure, Abidjan assume fort bien son rôle de capitale.

(2) Je n'aborderai que les questions relatives au logement du plus grand nombre.



B1626



Habités depuis plusieurs dizaines d'années, les lots de Treichville sont très inégalement mis en valeur. Des immeubles à étages apparaissent, mais les « cours » restent prépondérantes. Les villas sont rares : en général la densité de logements est très élevée. Quant aux matériaux, la plupart des habitations sont construites en dur, mais il existe encore d'assez nombreuses cases en bois ou en argile.



La " cour " est aussi un salon

faite, l'administration exige, avant toute attribution, le versement d'une caution équivalente à la moitié du coût d'une très modeste maison en dur, caution qui est remboursée à mesure de l'avancement de la construction.

b) Les résultats

Les résultats diffèrent évidemment selon que l'on considère les lotissements récents ou les lotissements anciens.

Dans les lotissements anciens (250 ha, de 1929 à 1955), les permis d'habiter demeurent en partie. Les titulaires de lots ne se résolvent que peu à peu à faire table rase des constructions non conformes qu'ils habitent ou qu'ils louent. La mutation est d'autant plus malaisée qu'elle ne signifie pas le simple remplacement d'une habitation par une autre, mais le bouleversement de tout un microcosme.

En effet, ce qu'on appelle de façon un peu impropre la concession traditionnelle a depuis longtemps perdu, indépendamment de la mutation dont il est maintenant question, son caractère monofamilial originel. L'énorme afflux de population et la relative abondance de numéraire ont conduit à un développement considérable de la spéculation locative, tout particulièrement dans les quartiers centraux, c'est-à-dire dans les lotissements anciens. En même temps, les mêmes raisons, ajoutées à une grande diversité ethnique, ont multiplié, dans des proportions étonnantes, activités commerciales et artisanales; activités auxquelles n'échappe aucune rue, voire aucun lot. Aussi vit-on les lots se couvrir de constructions, d'abord sur leurs quatre côtés, isolant une cour fermée, puis souvent en cette cour même, jusqu'à comprendre 5, 10 et parfois 20 unités d'habitation, boutiques et ateliers. Les lots mesurent en général 20 m sur 20 m et exceptionnelles étaient, jusqu'à ces dernières années, les constructions à étages. C'est dire l'exiguïté des logements et l'encombrement des lots sur lesquels se côtoient parfois près de cent personnes.

La modernisation se fait selon des modes très divers : parfois d'un seul coup mais le plus souvent progressivement, ce qui conduit à des résultats très hétérogènes avec, dans un même lot, des bâtiments datant de plusieurs époques. Il n'est plus rare maintenant de trouver des immeubles à étages, sans que cela entraîne nécessairement la disparition de constructions moins évoluées dans la partie arrière du lot. Dans l'ensemble, les

les inviter à mettre leur lot en valeur conformément aux réglementations du permis de construire. Le régime foncier en vigueur en Côte d'Ivoire, hors le régime d'exception du permis d'habiter, était en effet et demeure encore celui de la concession, attribuée à titre définitif après mise en valeur.

Mais cette tentative de fusion des deux régimes était venue trop tôt. Peu nombreux furent ceux qui en profitèrent. Ce n'est qu'au bout des années 1950 que l'administration, dans son désir de moderniser l'habitat africain, trouva du répondant auprès de la population. Encore lui fallut-il déployer bien des efforts de persuasion. Mais une certaine couche de la population était désormais prête, culturellement et économiquement, à franchir le pas. L'administration prépara des catalogues de plans types et, dans certains quartiers pilotes, fournit une aide matérielle et technique aux attributaires de lots.

Depuis peu d'années, le régime du permis d'habiter est abandonné dans tout nouveau lotissement. Les lots sont attribués, comme ils le furent toujours dans les quartiers européens, sous forme de concessions provisoires (3), avec obligation de mise en valeur avant deux ans. Cette mise en valeur est soumise à permis de construire et un constat est effectué avant l'attribution définitive. Pour s'assurer que la mise en valeur sera réellement

(3) L'attribution n'est donc plus gratuite. Cependant, des tarifs très modiques sont appliqués, qui sont bien inférieurs à la valeur vénale du terrain : 100 F le mètre carré en règle générale.

matériaux légers ont considérablement régressé, les constructions ont plus de fini, les agencements sont plus géométriques, mais les « concessions » ou « cours » ont souvent conservé une structure tourmentée.

Plus éclairant sur l'habitat nouveau est l'examen des lotissements récents (350 ha, depuis 1958) qui ont été directement mis en valeur selon les normes administratives. Ici, cent pour cent des constructions sont conformes sinon toujours rigoureusement à ces normes — les installations sanitaires notamment sont souvent escamotées —, du moins au style qu'elles ont engendré. Certes ce style s'inspire largement du modèle devenu traditionnel de la « cour » urbaine : en particulier, il prévoit la cohabitation de nombreux ménages dans un même lot et conserve leur organisation autour d'une cour centrale. Mais il interdit une exploitation abusive, pléthorique de l'espace et, bien sûr, il exige une certaine qualité de construction.

Le modèle le plus courant est le suivant. Deux bandes de logements s'allongent sur deux côtés du lot : façade rue et fond de cour. Sur les deux autres côtés de la cour s'alignent cuisines (4), douchières et commodités. La cour proprement dite est libre de tout bâtiment, sinon d'abris ouverts où une bonne part des travaux ménagers se font. Comme dans le modèle dit traditionnel, l'unité d'habitation reste soit la chambre simple soit une chambre double dite « chambre-salon ». Chacun de ces compartiments s'ouvre sur la cour. Une seule entrée fait communiquer l'ensemble avec la rue.

Mais une évolution se fait sentir dans les secteurs les plus récemment construits. Sur beaucoup de lots, des modèles plus élaborés apparaissent, le bâtiment de façade prenant de l'importance au détriment des autres jusqu'à prendre parfois la forme d'une villa. Le logement n'est donc plus toujours une simple cellule. On ne cherche plus toujours à réaliser le plus grand nombre de mini-logements : une clientèle plus exigeante — et plus aisée — est apparue. Dans cette ligne, un phénomène intéressant se produit en deux ou trois points de la ville et notamment à Marcory, où de nombreuses villas habitées par des Européens ont pour propriétaires des Africains.

La villa n'est pas le seul sommet de l'évolution. L'habitat en hauteur représente une transformation au moins aussi radicale des habitudes. Même quand une cour demeure, les activités ménagères ne peuvent plus aisément s'y porter. Si la « chambre-salon » se perpétue dans une certaine mesure dans les immeubles à étages, elle cède le pas, de plus en plus, à de véritables appartements. Cette mutation ne signifie pas seulement une différence de niveau de vie. La notion de logement change de sens : de lieu de dépôt des biens personnels et de gîte pour le repos nocturne, il devient cadre de vie, ainsi qu'on le comprend en Europe.

Dans cette évolution les promoteurs de grands ensembles ont certainement joué un rôle important. Leurs réalisations parsèment la ville (300 ha) et représentent une suite d'expériences très riches. De formules très simples, expérimentées dans les années 1950, on s'est rapproché peu à peu de l'appartement moderne en suivant plusieurs voies : logements en bande avec cours individuelles, partis à patio, formules duplex, immeubles à plusieurs niveaux, villas (5).

II - LA RÉPLIQUE DES MOUVEMENTS SPONTANÉS

Les pouvoirs publics ont donc misé sur la qualité et ont réussi à donner aux habitants le goût de celle-ci. Et l'on remarque volontiers que la Côte d'Ivoire est en avance sur nombre de ses voisins africains. Mais n'est-elle pas aussi un peu en avance sur elle-même ?

Abidjan n'est pas encore parvenu à éliminer ce qui tourmente bien des villes du tiers-monde : l'habitat illégal, les mouvements d'urbanisation spontanés (450 ha). Ce phénomène dont d'autres villes s'accommodent paisiblement, les responsables d'Abidjan lui ont déclaré la guerre pour deux raisons : par idéal d'abord, car il engendre un habitat qui n'a pas sa place dans une ville moderne ; puis par souci de garder l'initiative en matière de croissance urbaine. Mais, en engageant la lutte contre l'habitat spontané, l'administration a profondément modifié les formes sous lesquelles il se manifeste.

La modernisation de l'habitat est déjà en un certain sens une forme de lutte contre l'habitat spontané. Elle s'attaque en effet à ce qu'on pourrait appeler un habitat spontané légal, puisqu'avant qu'elle ne soit imposée les habitants pouvaient, sur un lot officiel et en toute légalité, construire comme ils l'entendaient, et notamment au moindre coût. Jusqu'ici les quartiers spontanés reflétaient seulement l'insuffisance de l'effort public en matière de lotissement. Désormais, à ce facteur il s'en ajoute un autre : l'incapacité financière d'une importante couche de la population à assumer l'habitat nouveau, soit en qualité de propriétaire, soit en qualité de locataire. Célibataire, un manœuvre peut s'offrir une chambre en dur qu'il partagera avec un ou plusieurs camarades. Marié et père de famille il ne le peut plus et se tourne vers les locations en planches ou en argile des quartiers spontanés (6). Locations en planches ou en argile, oui, car l'habitat spontané lui aussi s'est densifié à outrance : planter sa maison hors des lotissements officiels n'est plus une chose simple.

Les pouvoirs publics se montrent en effet vigilants. Tout établissement

(4) Mais on continue de faire le plus souvent la cuisine en plein air.

(5) Voir l'article sur l'action des sociétés immobilières.

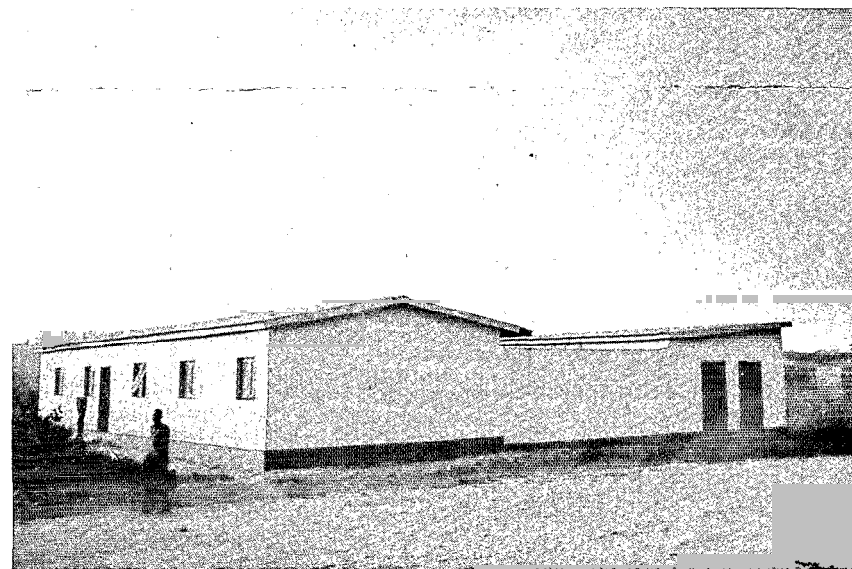
(6) Un manœuvre gagne en moyenne 10 000 F. Une « chambre-salon » coûte à Treichville ou à Koumassi de 5 à 6 000 F, et de 2 à 3 000 F dans les constructions légères des quartiers illégaux.

LOTISSEMENTS RÉCENTS

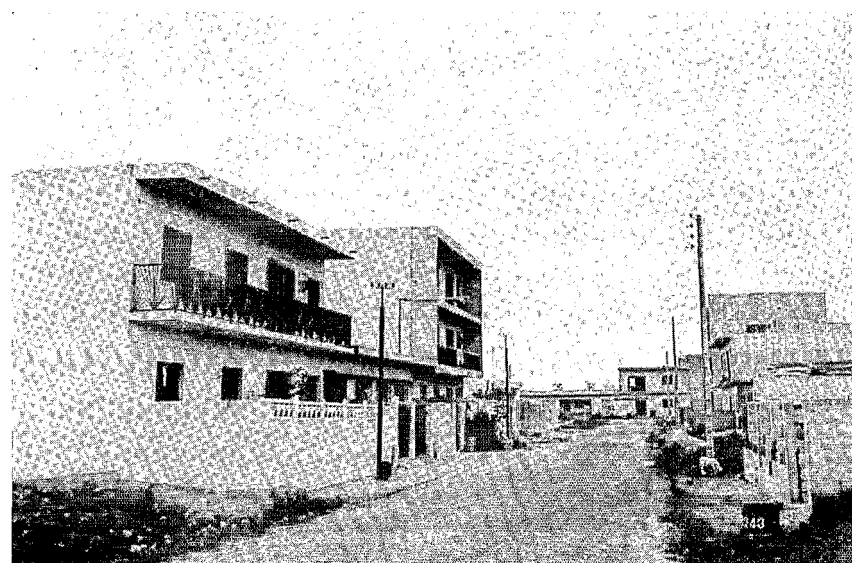
Nord d'Adjamé : toutes les constructions se réfèrent à un modèle type qui allie la formule devenue traditionnelle du bâtiment long à usage locatif au respect des normes minimales du permis de construire. Si la viabilité s'en trouve améliorée, on aboutit toutefois à une certaine monotonie.

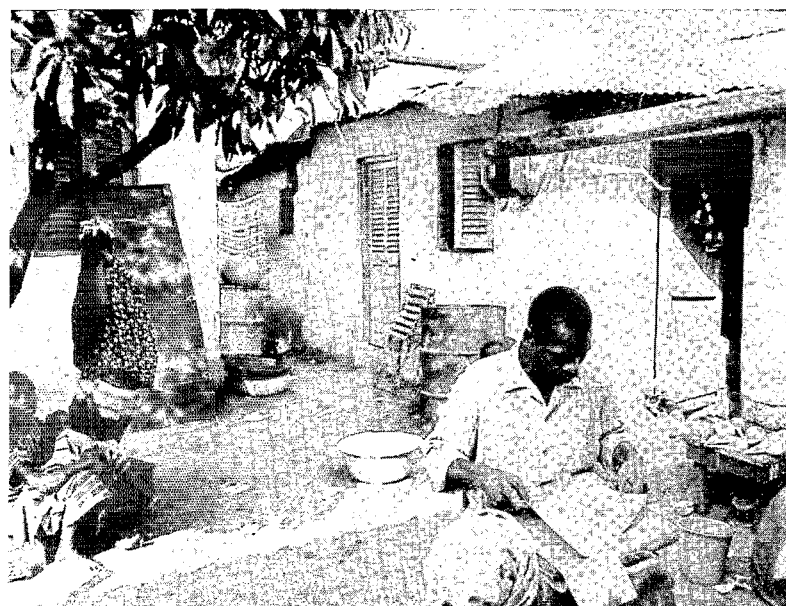


Cette vue d'une « cour » toute neuve de Koumassi montre mieux la façon dont la disposition « traditionnelle » a été revue par le service de l'habitat. Seules deux bandes de logements subsistent : en général « chambre-salon » en façade et chambres simples au fond de la cour. A chaque fenêtre correspond un logement et les portes donnent sur la cour, sauf ici, celles de deux futures boutiques.



Dans cette rue de Marcory, on a oublié les normes minimales et la diversité réapparaît. La cherté des terrains de ce lotissement privé a trié les acquéreurs. Ceux-ci sont généralement africains, mais il n'est pas rare que leurs locataires soient européens.





QUARTIERS IRRÉGULIERS

Une "cour" dans un quartier spontané peut avoir un aspect plaisant en dépit de sa pauvreté...

...mais les années œuvrent cruellement pour un quartier qui, dès sa genèse, s'est mis en marge de la cité moderne. Ici, un quartier d'Adjamé construit en argile sur une pente qui s'érode.



A Marcory 3, sur l'île de Petit-Bassam, il n'y a pas d'argile. Par contre on est près du Port, où les matériaux de récupération sont nombreux. Mais cette situation au cœur des zones d'emploi est aussi précaire que commode. Aussi n'a-t-on pas à l'esprit de s'installer durablement et les dépenses d'habitat sont réduites au minimum.



spontané est, au su de tout le monde, menacé d'une destruction pure et simple. Beaucoup furent effectivement détruits, certains dès leur apparition, d'autres après une longue existence. D'autres résistent cependant, qui ne sont pas tous d'anciens établissements comme Port-Bouet ou Adjamé-Ebrié. De nombreux ensembles d'habitat spontané se sont créés au cours des dernières années (Marcory 3, Abobo) et, par la discrétion puis la rapidité fulgurante de leur développement, ont réussi à s'imposer comme des pièces qui pèsent lourd et qu'il sera difficile d'ôter du jeu. L'administration se résigne, pour un temps, à l'existence de ces zones incontrôlées qui ne sont pas toutes suburbaines et vers lesquelles afflue tout le trop plein de la ville légale.

Traqué, l'habitat illégal se concentre sur les espaces qui lui restent acquis ou qu'il acquiert de haute lutte. Comme dans les autres quartiers de la ville, les locataires y constituent l'essentiel de la population (7). L'habitat spontané n'est donc plus, à Abidjan, cet habitat aéré, libre, convenant si bien aux besoins d'une population indigente, ainsi qu'il se présente encore dans des villes tropicales plus indolentes. Le terme même de spontané n'est plus l'épithète le plus approprié. On a à faire avant tout à un habitat illégal.

Cela est si vrai que sa morphologie porte la marque profonde de cette situation précaire. On s'ingénie à investir le moins possible dans la construction des habitations, surtout dans cette zone dite Marcory 3, la plus menacée parce que la plus centrale et la plus récente. Le matériau de récupération, dont la zone portuaire est prodigue, est roi. Et le résultat, de piètre allure, est une cohue de cabanes disjointes, étroites et basses. Ainsi, en pourchassant, pour des raisons louables, l'habitat spontané, l'administration a involontairement aidé à sa dégénérescence. Tel qu'il se présente maintenant, il est moins que jamais tolérable, mais en même temps, le dénuement derrière lequel il se replie, donne la mesure de son aptitude à suivre.

Cependant, un phénomène nouvellement apparu semble apporter une éclatante contradiction à l'analyse qui vient d'être faite. Non pas dans la ville ni à ses abords immédiats, mais franchement en dehors d'elle (8), de vastes espaces se couvrent d'un habitat illégal qui, loin de s'inspirer du bidonville, rivalise avec les quartiers les mieux construits d'Abidjan. Certes, l'agencement du parcellaire et de la voirie est très défectueux bien que, fait également nouveau dans l'agglomération abidjanaise, un effort a été fait pour prévoir une voirie et un certain ordre, grâce au concours de géomètres privés.

Quelle est la signification d'un tel mouvement? On voit d'abord qu'il s'agit d'une réaction inverse à celle qui vient d'être décrite : plutôt que d'opposer, à un déguerpissement jugé inévitable, une mise en valeur réduite au minimum, on cherche au contraire à prévenir ce déguerpissement en réalisant un habitat qui puisse trouver grâce auprès de l'administration. Et cette attitude n'est possible qu'à l'écart de l'agglomération, mais elle est le fait d'Abidjanais de longue date, non de nouveaux immigrants. Mais il faut remarquer autre chose : c'est que désormais l'habitat spontané n'est plus seulement une solution pour les couches indigentes de la population, mais aussi pour des citoyens aisés mais démunis de lots officiels et qui, cependant, désirent investir dans la construction au point de le faire en prenant d'énormes risques (9).

Donc, phénomène indépendant du précédent, mais qui pourtant peut lui être relié d'une certaine façon. S'il y a très évidemment pénurie de lots, cela est certes imputable au retard d'équipement commun à presque toutes les villes du monde, mais ce retard serait peut-être moindre si l'administration se résolvait à ouvrir des lotissements sommaires et rapidement conçus. Or elle entend bien préparer pour l'avenir une ville digne de la réputation qu'elle s'est déjà faite, et mûrit longuement un plan directeur qui fut précédé de longues études. C'est donc, là encore, l'opinion prise pour une urbanisation de qualité qui, dans une certaine mesure, est responsable d'un déséquilibre.

III - ATOUTS ET PÉRILS DE LA CROISSANCE ABIDJANAISE : LA DIFFICILE RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE

Plus encore que les succès obtenus dans les lotissements récents et dans une certaine mesure dans les quartiers anciens, le dernier phénomène analysé donne la mesure de l'étonnante chance dont Abidjan dispose : compter dans sa population un nombre important de citoyens désireux et capables de bâtir des habitations modernes, à fin de location autant que pour y habiter. Voilà un avantage exceptionnel en Afrique. L'administration peut, si elle veut, s'appuyer sur les particuliers pour l'aider à construire le parc de logements dont la ville a besoin.

Abidjan peut aussi, grâce au niveau relativement élevé des revenus, compter sur l'aide étrangère en matière d'investissements immobiliers : témoins les grands ensembles déjà réalisés et ceux qui sont projetés.

(7) La généralisation de l'habitat en location et la concentration de nombreuses familles dans une même cour ont pour conséquences, entre d'autres, la mauve tenue des cours, aussi bien dans les quartiers lotis que dans les quartiers illégaux. En brousse ou en ville, une cour monofamiliale est toujours bien tenue.

(8) A 10 km à la ronde en plusieurs points, mais surtout à Abobo qui, il y a quatre ans, n'était qu'une petite localité de type semi-urbain. Bien reliée à la ville par route et par fer, elle a servi de catalyseur au développement brutal d'une vaste zone d'ortoir (plus de 20 000 habitants actuellement).

(9) L'attrait d'un terrain gratuit ne joue pas. Les terrains sont achetés chèrement (environ 100 000 F le lot de 400 m²) aux détenteurs coutumiers de la terre, lesquels n'ont aucun droit de lotir. Ces cessions sont considérées comme nulles et non avenues par l'administration.

C'est donc deux formes de développement urbain qui lui sont accessibles, avec la possibilité de les combiner avec bonheur.

Un premier problème est de permettre à ces atouts de jouer pleinement. Cela suppose que les options urbanistiques soient prises — et les équipements de terrains réalisés — à un rythme égal à celui de la croissance démographique et économique de la ville. Or cette croissance est très rapide (10). Ce n'est donc facile ni administrativement ni financièrement.

A ce premier problème correspond un premier péril, préfiguré par Abobo, celui d'un gaspillage désolant de capitaux privés et d'énergies qui, au lieu de participer à la réalisation des projets inscrits dans le plan directeur, remettraient constamment en cause ces projets en modifiant de façon incontrôlée les données d'occupation de l'espace. D'un atout exceptionnel, on risque de faire un élément perturbateur particulièrement embarrassant car, comment se résoudre à raser des centaines ou des milliers de bonnes constructions malheureusement mal disposées ?

Mais là n'est pas le plus grave péril. On devine bien que ce qui est le plus à craindre est un plus grand développement de l'autre type d'habitat illégal et la perte de contrôle définitive de ce phénomène par les pouvoirs publics. Autrement dit, une aggravation progressive de la situation actuelle jusqu'à un point de non-retour au-delà duquel le mal ne pourrait plus être efficacement combattu, comme cela est souvent le cas dans les villes géantes d'Amérique du Sud.

Bien heureusement, l'agglomération d'Abidjan n'en est pas là. Mais elle porte en elle, comme toutes les villes en pleine croissance du tiers-monde, les éléments qui pourraient conduire à une telle évolution. Population mouvante, peu enracinée, forte immigration, grande proportion de travailleurs peu qualifiés, de petits commerçants et de petits artisans.

Ces catégories professionnelles, qui représentent plus de la moitié de la population active (11), ont des revenus encore trop faibles pour ne pas être naturellement portées à boudier l'habitat moderne, même en qualité de locataire (12). Il est légitime de craindre que, l'habitat légal d'Abidjan s'améliorant encore, ce qui est dans la logique des choses, ces catégories professionnelles ne se reportent, plus encore qu'elles ne le font maintenant, sur l'habitat illégal. Or leur importance numérique permet les hypothèses les plus alarmantes, surtout si l'on sait que les mouvements spontanés actuels ne sont pas uniquement le fait de ces catégories, que d'autres citadins plus aisés y trouvent aussi avantage.

Actuellement l'habitat illégal abrite, bon an mal an, environ le quart de la population urbaine. Il pourrait demain en abriter la moitié et même plus et il en serait fini des espoirs d'un urbanisme intégré. Or les années passées ont montré, en de multiples exemples, que plusieurs milliers de personnes pouvaient apparaître brutalement en un terrain qu'on croyait vierge, et qu'un délai de deux ans suffisait pour en rassembler plus de dix mille. L'administration s'est trouvée brusquement débordée en deux ou trois points de l'agglomération. Qu'elle le soit un jour dans des proportions plus redoutables n'est pas du domaine de l'impossible.

C'est en effet un indice particulièrement inquiétant que cette rage avec laquelle, dès qu'une possibilité d'établissement illégal apparaît — c'est-à-dire lorsqu'un premier noyau s'est constitué — semble se précipiter une foule venue d'autres quartiers, et non pas du dehors. Un autre motif d'inquiétude est le dénuement et l'extrême insalubrité ambiante acceptée par cette population qui s'entasse en marge des équipements et des services publics, alors même que dans les quartiers légaux de nouvelles habitudes d'un relatif confort s'établissent. Ces deux indices montrent qu'on est en face non d'un banal phénomène d'indiscipline, mais de réactions provoquées par un profond déséquilibre; une importante couche de la population urbaine ne trouve plus, dans la ville légale, des possibilités de logement à la mesure de ses moyens.

Doit-on en conclure que l'habitat nouveau est trop beau pour elle ? Pas obligatoirement. Il est significatif de constater que, dans une cour d'un quartier comme Treichville, le loyer d'une « chambre-salon » dépourvue de tout équipement atteint souvent le niveau de celui d'un petit logement dans un ensemble immobilier, pourvu d'une cuisine, de commodités, de l'eau et de l'électricité, et d'un carré de jardin. La solution serait-elle dans la multiplication de ces réalisations ? Peut-être, mais à condition que l'on consente à baisser d'un cran — ou de deux — le niveau des logements les plus nombreux, à l'exemple de ce qui fut construit il y a quinze ans. Mais la construction d'un tel logement par un particulier — qui emploie des tâcherons et n'a pas de frais généraux — n'est pas plus onéreuse, et probablement beaucoup moins (13), que dans le cadre d'un grand ensemble. C'est dire l'anomalie que représente le niveau des loyers pratiqués par les particuliers. Cela confirme l'impression, ressentie par ailleurs, d'une pénurie manifeste d'espace loti.

L'impatience de nombreux citadins à investir dans la construction locative de bonne qualité doit, de toute évidence, être exploitée; d'abord parce que, nous l'avons vu, non satisfaite elle constitue une menace en elle-même, mais aussi parce que si elle trouvait à s'exprimer, elle assainirait le marché locatif. Ce n'est que lorsque offre et besoins seront équilibrés que l'on pourra utilement mener une politique de contrôle des loyers. On peut même espérer que ceux-ci baisseront d'eux-mêmes, ne serait-ce que parce que les nouveaux quartiers seront plus éloignés des zones attractives. On observe déjà actuellement une nette tendance en ce sens dans les nouveaux quartiers d'Abobo (14).

S'il n'est pas douteux qu'une action en ce sens peut désamorcer la menace que fait peser sur l'avenir de la ville la potentialité des mouvements spontanés, il est moins sûr que l'on puisse arriver ainsi à la suppression totale de ces mouvements. Trois attitudes restent alors possibles. 1° S'ef-



UNE EXPÉRIENCE HEUREUSE A ABOBO

Un petit secteur de la nouvelle agglomération suburbaine d'ABOBO a été équipé très sommairement. Mais les constructions, d'excellente tenue, sont en ordre et toute amélioration ultérieure de l'équipement public reste possible. L'unité d'habitation demeure le plus souvent la "chambre-salon".

forcer de reprendre à l'habitat spontané, une à une et par une destruction complète, les zones qu'il a conquises. 2° Remodeler un à un ces mêmes quartiers pour les rendre conformes à la norme. 3° Prendre les devants et canaliser les mouvements spontanés dès leur formation, afin que cette normalisation se fasse sans heurt.

La première, celle que l'administration adopte le plus souvent, est la moins ambiguë. Elle a le mérite de signifier clairement aux citadins que ce mode d'installation n'est pas admis. Elle limite très certainement l'ampleur de ce mouvement, mais en même temps, on l'a vu, elle accentue ses défauts. D'autre part elle n'est pas plus agréable pour les pouvoirs publics que pour les intéressés. Guère plus agréable est la seconde solution, à laquelle l'administration se résout lorsque la situation du quartier incriminé ne met pas en cause d'autres projets (15).

Mais si la lutte contre l'habitat spontané se révélait en dernière analyse comme une course sans fin, ne vaudrait-il pas mieux adopter la troisième solution qui, tout en sauvegardant les conditions d'un urbanisme planifié, permettrait à Abidjan de recouvrer une quiétude perdue ? Cela reviendrait à accepter qu'une partie de la ville soit soumise à une réglementation plus légère. Au lieu de rejeter l'habitat spontané, on travaillerait à le rendre acceptable et susceptible d'évolution, en lui ouvrant de larges espaces sommairement équipés mais pourvus d'un plan de lotissement qui rendrait possible toute amélioration ultérieure. Treichville qui, autrefois, ne fut pas autre chose qu'un plan, joue actuellement très bien son rôle de quartier central.

Apparemment idéale et simple, cette solution n'est pas forcément facile à mettre en œuvre. Comment, pratiquement, diriger vers de tels lotissements la clientèle habituelle des quartiers irréguliers et rien qu'elle ? D'autre part, en facilitant ainsi l'installation des couches les moins intégrées, les moins enracinées, ne va-t-on pas accentuer le flux migratoire ? On pourrait ainsi dissenter à l'infini sur des options qui ne peuvent se justifier a priori tant est complexe la sauvegarde de l'équilibre d'une ville, quelle qu'elle soit (16).

(10) Un doublement tous les six ans en moyenne depuis les origines.

(11) Chômeurs non compris. Le nombre de ceux-ci — relativement modéré — n'influe pas sur les mouvements spontanés, aussi surprenant que cela puisse paraître. En règle générale, ils sont hébergés par des parents ou des compatriotes, et on les trouve donc dans n'importe quel quartier. L'habitat illégal n'est donc pas le fait d'une population marginale, parasite.

(12) Quand elles ne le boudent pas, c'est pour s'en accommoder par une utilisation excessive de la surface habitable — jusqu'à dix célibataires dans une seule pièce, ou deux familles dans une « chambre-salon ». Les mêmes catégories sociales, pourtant plus indigentes dans la ville évoquée en tête de cet article, y sont cependant beaucoup plus sainement logées.

(13) Des estimations ont été faites, qui ont conclu à un coût deux fois moindre.

(14) 2 500 à 3 500 F pour une « chambre-salon » en dur et de construction récente, contre 5 000 à 6 000 F en ville.

(15) Ce fut le cas du quartier dit Abidjan-Nord, il y a une dizaine d'années, et, plus récemment, celui d'une partie du nouvel Abobo.

(16) N.D.L.R. Du même auteur : « Structures foncières et création urbaine à Abidjan », Cahiers d'Etudes Africaines, n° 34, 1969.

URBANISME

R E V U E F R A N Ç A I S E

DIRECTEUR FONDATEUR : JEAN ROYER

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL : ROBERT KÖENIG

RÉDACTEUR EN CHEF : CLAUDE LELOUP - SECRÉTAIRE DE RÉDACTION : ANNE-MARIE JENNER - CONSEIL GRAPHIQUE : PIERRE ROBBES

SOMMAIRE

Abidjan ■ Côte d'Ivoire

3 Présentation

4 Un bref aperçu de la Côte-d'Ivoire :

8 Structures administratives et moyens d'études — 9 Législation de l'urbanisme et de la construction — 10 Régime domanial et foncier — 11 Les droits coutumiers.

Abidjan

12 Introduction.

14 Caractéristiques du site.

16 Densités.

18 Données sociologiques sur les immigrants récents.

20 Plans d'urbanisme :

20 Un peu d'histoire — 22 Les précédents plans d'urbanisme, 1952 et 1960 — 26 Les enquêtes de 1962 à 1967 — 28 Le plan d'aménagement 1969. — 35 Etude de l'assainissement. — 35 Etude des circulations.

37 Infrastructures :

37 Grands axes et ouvrages d'art — 42 Le port d'Abidjan et son hinterland — 44 Aéroport d'Abidjan — 46 Zones industrielles.

43 Quelques équipements urbains :

48 Une Université prévue pour 12 000 étudiants en 1975 — 50 Centre Hospitalier Universitaire — 51 Hôpital de Treichville — 52 Equipements commerciaux — 54 Espaces verts — 56 Loisirs.

58 Services publics :

58 Mairie d'Abidjan — 58 Alimentation en eau — 59 Electricité — 60 Hygiène Publique — 60 Transports.

62 Etude des quartiers :

62 Le Plateau — 74 Le sud des Deux Ponts — 80 Cocody — 83 Riviera — 86 Plateau du Banco — 88 Plateau d'Abobo.

89 L'Habitat à Abidjan :

89 Quitte ou double : les chances de l'agglomération abidjanaise — 94 Les Sociétés immobilières.

Côte d'Ivoire

105 L'effort d'urbanisation.

105 Villes de l'intérieur. — 111 Habitat rural.

115 Aménagement régional :

115 Méthodes d'approche — 118 Deux grands projets : San Pedro et Kossou — 125 Les incidences régionales.

126 Développement touristique.

38^e ANNÉE (1969) N° 111/112

Régisseur de la Publicité :

REGIREX - FRANCE

62, rue Ampère - Paris-17^e

Téléphone : 267-43-13 +

Relations extérieures : Nicole MAISONNEUVE

XIX Informations

• XXIV Cinquante ans... taper sur le clou, par Jean Royer.



Photos AURA, Biaugeaud, Carval, Colmar Duprat, Fadeuilhe, GALT, Gross, Ministère de l'Information, Normand, Photo-Ciné-Publicité, SICOGL, SINCI, SOGETEC.

Comité de Rédaction : Charles DELFANTE, Jean DUMINY, Charles GROSSET-GRANGE, Marcel LATHUILLIÈRE, Gérard PERPÈRE, Maurice-François ROUGE

Copyright by Urbanisme 1969 ★ Toute reproduction, même partielle, d'un des articles contenus dans ce numéro doit être accompagnée de la mention : « extrait de la revue URBANISME »

ADMINISTRATION - RÉDACTION : 62, rue Ampère, Paris (17^e) - Téléphone : 267-43-13 +
R. C. Seine 57 B 7017 - C.C.P. Paris 7490-48 - L'abonnement (6 numéros) : France 100 F., Etranger 110 F. - Prix de ce numéro : 40 F.