

12 DECE 1973

**les
chances
de
l'agglomération
abidjanaise**



O.R.S.T.O.M. Fonds Documentaire

N° : 22001, ex 1

Cpte : B

12 DECE 1973

CAUSERIE FAITE A ABIDJAN
PAR MONSIEUR P. HAERINER
1968-1969

LES
CHANCES
DE
L'AGGLOMERATION
ABIDJANAISE

EXTRAIT DE LA REVUE "URBANISME"
N° 111-112, 1969.



S O M M A I R E

INTRODUCTION

1 UNE MUTATION DECISIVE DE L'HABITAT
DANS LES LOTISSEMENTS OFFICIELS

- L'évolution du cadre juridique
- Les résultats

2 LA REPLIQUE DES MOUVEMENTS SPONTANES

3 ATOUTS ET PERILS DE LA CROISSANCE ABIDJANAISE
LA DIFFICILE RECHERCHE D'UN EQUILIBRE

Plutôt que d'aborder de front cette causerie -à savoir, Abidjan et ses problèmes d'habitat- j'évoquerai d'abord le cas d'une autre capitale d'Afrique noire, dont les conditions et le style de développement sont, tantôt en bien, tantôt en mal, diamétralement opposés à ce qu'ils sont à Abidjan. Par référence à cet exemple, je crois qu'il sera plus facile que dans l'absolu de dégager ce qui peut être tenu pour essentiellement original dans la situation abidjanaise.

Cette autre capitale -il s'agit de Brazzaville- commande un pays infiniment moins heureux que la Côte d'Ivoire dans son développement économique. Le pouvoir d'achat y est plusieurs fois plus bas, le chômage plusieurs fois plus grave, et les ressources de l'Etat sont fort limitées : donc grande pauvreté et peu d'atouts pour réaliser une ville moderne.

Le résultat est qu'effectivement la ville se développe sur un mode extrêmement modeste. Au-delà des lotissements indigènes de la période coloniale, les quartiers se succèdent sans contrainte en s'efforçant seulement de poursuivre tant bien que mal la trame orthogonale proposée par l'administrateur colonial. Le plus souvent, ce sont les détenteurs coutumiers de la terre qui procèdent à ces lotissements qu'il est convenu d'appeler spontanés. Spontanés, ils le sont en effet, car la pulsion ne vient pas d'en-haut mais de la population qui exprime librement ses besoins d'espace.

Cette urbanisation débridée, mangeuse d'horizons, engendre un type d'habitat étrangement satisfaisant. Cette ville d'une pauvreté extrême, et dont le taux de croissance démographique est élevé, ignore le phénomène du bidonville. Chacun pouvant acquérir un lot à faible prix, l'habitat reste dans l'ensemble du type monofamilial. La location de logements, limitée aux quartiers les plus proches du centre de la ville, est peu importante et ne suffit pas à défigurer un habitat aux allures très rurales. Derrière des palissades végétales, les enclos sont proprement tenus, de nombreux arbres ombragent une ou deux cases. Celles-ci, construites parfois en dur mais le plus souvent en argile, ont néanmoins assez bonne mine.

Voilà donc une ville qui échappe aux maux auxquels pourraient la conduire son indigence et son taux de croissance démographique élevé. Mais aux plus graves maux seulement, car la sérénité relative qu'elle dégage cache tout de même une médiocrité fondamentale : nous n'avons pas affaire à une ville, mais à un énorme village, avec le sous-équipement et le développement anarchique que cela implique.

Venons-en au cas d'Abidjan. Il est évident que dans cette ville on peut faire mieux et qu'on doit tenter de le faire (1). Et c'est bien ce que les responsables de son développement ont décidé depuis longtemps. De fait, l'urbanisation d'Abidjan revêt un caractère beaucoup plus volontaire que dans le cas qui vient d'être évoqué ; volontaire, mais aussi plus délicat, plus risqué, parce que refuser l'évolution spontanée d'une ville est aussi périlleux que salutaire.

(1) Il ne sera question dans cet exposé que de ce qui a trait au logement du plus grand nombre, à l'exclusion de toutes les autres fonctions qui échoient à la capitale.

Salutaire dans le cas d'Abidjan tout particulièrement, car il ne peut être question d'abandonner à son sort une ville dont la population double en moyenne tous les six ou sept ans, qui atteint maintenant le demi-million d'habitants et qui ne saurait s'arrêter en si bon chemin, l'Afrique occidentale entière contribuant à son développement démographique (1).

Périlleux cependant, car une évolution spontanée a ses vertus, on l'a vu, et qu'en la brisant on s'expose, si on n'y prend garde, à 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) En 1963, date de la dernière enquête démographique, plus de 45% des habitants africains adultes d'Abidjan étaient nés hors de Côte d'Ivoire. La proportion était de plus de 55% pour les adultes de sexe masculin. Si l'on tient compte de la population européenne, cette proportion est sensiblement plus élevée.

UNE MUTATION DECISIVE DE L'HABITAT
DANS LES LOTISSEMENTS OFFICIELS

Depuis un peu plus d'une décennie, on assiste à Abidjan à une mutation assez spectaculaire de l'habitat africain dans les quartiers légalement lotis. 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, particulièrement sensible depuis le percement du canal de Vridi et la mise en service du port en eau profonde ; d'autre part la volonté des pouvoirs publics, qui s'est notamment traduite sur le plan de la réglementation foncière.

L'EVOLUTION 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 avaient faites. Puis, en 1943, dans le principal quartier africain d'Abidjan, Treichville, l'administration donna aux attributaires du

.../...

permis d'habiter la possibilité de transformer ce droit d'usage en titre de propriété. C'était 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 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'à la fin des années cinquante 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 des 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 concession provisoire(1), 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 faite, l'administration

(1) 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 francs le M2 en général.

demande, 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.

LES RESULTATS

Les résultats diffèrent évidemment selon que l'on considère les lotissements récents ou les lotissements anciens, ceux qui furent créés postérieurement à ces réformes et ceux qui étaient déjà en place.

Dans les lotissements anciens (250 hectares 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 quartiers anciens. En même temps, les mêmes raisons, ajoutées à une grande diversité ethnique, ont multiplié dans des proportions étonnantes les activités commerciales et artisanales, activités auxquelles n'échappe aucune rue. Aussi vit-on des lots se couvrir de constructions, d'abord sur leurs quatre côtés, isolant une cour fermée, puis souvent, dans cette cour même, jusqu'à comprendre 5, 10 et parfois 20 unités d'habitation, boutiques et ateliers. Les lots mesurent en général 20 mètres sur 20, et jusqu'à ces

.../...

dernières années, les constructions à étages étaient exceptionnelles. C'est dire l'exiguïté des logements et l'emboîtement 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 sur 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 des constructions moins évoluées qui peuvent se maintenir dans la partie arrière des lots. Dans l'ensemble, les matériaux légers ont considérablement régressés, les constructions ont plus de fini, les agencements sont plus géométriques, mais les concessions ou cours ont conservé une structure confuse.

Plus éclairant sur l'habitat nouveau est l'examen des lotissements récents (350 hectares depuis 1958), qui ont été directement mis en valeur selon les normes administratives. Ici, 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 de l'espace, une surcharge excessive, et bien sûr, il exige une certaine qualité de construction.

Le modèle de construction 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 (1), 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, 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 un certain nombre d'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 des grands ensembles ont certainement joué un rôle très important. Leurs réalisations parsèment la ville (300 hectares) et représentent une suite d'expériences très riche. De formules très simples, expérimentées dans les années cinquante, on s'est rapproché peu à peu de l'appartement moderne en suivant plusieurs voies : logements en bande, avec cours individuelles, parties à patio, formules duplex, immeubles à plusieurs niveaux, villas.

o

o

o

LA REPLIQUE DES MOUVEMENTS SPONTANES

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 spontanée (450 hectares). Ce phénomène dont d'autres villes s'accroissent paisiblement, les responsables d'Abidjan lui ont déclaré la guerre pour deux raisons : par idéal d'abord, car il engendre un habitat dont on estime qu'il n'a pas sa place dans une ville ; 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 aggravé les formes sous lesquelles il se manifeste. On peut même et tout d'abord remarquer qu'elle a contribué à l'alimenter en imposant la modernisation de l'habitat.

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

.../...

manoeuvre 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 planche ou en argile des quartiers spontanés (1). Location en effet, car l'habitat spontané s'est lui-aussi 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 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. Il en est cependant qui résistent, qui ne sont pas 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 par 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 converge tout le trop-plein de la ville légale.

Traqué, l'habitat illégal, spontané, 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. L'habitat spontané n'est donc plus à Abidjan cet habitat

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

aéré, libre, convenant si biens aux besoins d'une population indigente, que nous avons évoqué plus haut à propos d'une autre ville (1). Le terme même de spontané n'est pas l'épithète le plus approprié. On a affaire 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, domine, et le résultat, de piètre allure, est un chaos de cabanes disjointes, étroites et basses. Ainsi, en pourchassant pour des raisons apparemment louables l'habitat spontané, l'administration a involontairement aidé à sa dégénérescence. Tel qu'il se présente maintenant, il est moins que jamais acceptable, mais, en même temps, le dénue-ment derrière lequel il se replie donne la mesure de son aptitude à survivre.

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 (2), 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

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

(2) A dix Km à la ronde, en plusieurs points, mais surtout à Abobo, qui, bien reliée à la ville par la route et le chemin de fer a servi de catalyseur au développement brutal d'une vaste zone dortoir.

et de la voirie est très défectueux, bien que, fait également nouveau dans l'agglomération abidjanaise, un effort ait 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. Elle est cependant 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 pas seulement une solution pour les couches indigentes de la population, mais aussi pour les citadins aisés qui ne parviennent pas à obtenir des lots officiels et qui, cependant, désirent investir dans la construction au point de le faire en prenant d'énormes risques (1).

Donc phénomène indépendant du précédent, mais qui pourtant peut lui être relié d'une certaine façon. S'il y a pénurie de lots, cela est certes imputable au retard d'équipement commun à presque toutes les villes du monde, mais ce retard serait sans doute moindre si l'administration se résolvait à ouvrir des lotissements sommaires et

(1) L'attrait d'un terrain gratuit ne joue pas. Les terrains sont achetés chèrement (environ 100 000 francs le 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.

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'option prise pour une urbanisation de qualité qui, dans une certaine mesure, est responsable d'un déséquilibre.

ATOUTS ET PERILS DE LA CROISSANCE ABIDJANAISE
LA DIFFICILE RECHERCHE D'UN EQUILIBRE

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 la chance dont Abidjan dispose : compter dans sa population un nombre important de citoyens désireux et capables de faire bâtir des habitations modernes, à fin de location autant que pour y habiter. Voilà un avantage rare en Afrique de l'Ouest. L'administration peut, si elle veut, s'appuyer sur les particuliers pour l'aider à construire le parc immobilier 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. 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. Ce n'est donc pas facile, ni administrativement ni financièrement.

A ce premier problème correspond un premier péril, préfiguré par Abobo, celui d'un gaspillage désolant de l'épargne 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 urbain. 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 la plus grave danger. 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 de l'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 (1), ont des revenus encore trop faibles pour ne pas être naturellement portés à bouder l'habitat moderne, même en qualité de locataire (2). Il est légitime de craindre que, l'habitat légal

(1) Chômeurs non-compris. Le nombre de ceux-ci relativement modéré, n'influe pas sur les mouvements spontanés. En général, 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.

(2) Quand elles ne le boudent pas, c'est pour s'en accommoder par une utilisation excessive de la surface habitable.

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 citoyens 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 ou même plus et il en serait fini des espoirs d'un urbanisme intégré. Les années passées ont montré, en de multiples exemples, que plusieurs milliers de personnes pouvaient apparaître brutalement sur 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 sur l'ensemble de la ville 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 (en tout cas dès qu'un premier noyau s'est constitué), semble 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 ne trouve plus dans la ville légale des possibilités de logement à la mesure de ses moyens.

.../...

Doit-on 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 ses réalisations ? Peut-être, mais à condition que l'on consente à abaisser d'un cran ou 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 (1) 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 tendance en ce sens dans les nouveaux quartiers d'Abobo (2).

(1) Des estimations ont conclu à un coût deux fois moindre.

(2) 2500 à 3000 F. pour une chambre-salon en dur et de construction récente, contre 5000 à 6000 F. en ville.

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'efforcer 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 heurts.

La première, celle que l'administration adopte le plus souvent, est la moins ambiguë. Elle a le mérite de signifier clairement aux citoyens que ce mode d'installation n'est pas admis. Elle limite très certainement l'ampleur de ce mouvement, mais en même temps, 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 (1).

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 sou-

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

mise 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 oeuvre. 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 disserter à l'infini sur des options qui ne peuvent se justifier à priori, tant est complexe la sauvegarde de l'équilibre d'une ville quelle qu'elle soit.

Philippe HAERINGER

O R S T O M

SEMINAIRE SUR L'URBANISME. Ecole Nationale d'Administration

d'Abidjan. (1972) ou 1973 ?

- Aspects de l'urbanisation en Côte d'Ivoire. AURA - juin 1972 . République de Côte d'Ivoire. Ministère de la Construction et de l'Urbanisme.
 - Migrations et urbanisation. Ministère du Plan. Service Autonome de l'Action Régionale.
 - Problèmes d'assainissement des villes de l'intérieur. Extraits du Rapport Rouchier.
 - La rénovation des villages
 - Les chances de l'agglomération abidjanaise. Extrait de la revue " Urbanisme " n° 111-112, 1969. Causerie faite à Abidjan par M. HAERINGER. 1968 -69.
 - Urbanisme et construction. Recueil de textes?
 - Régime domanial et foncier. Recueil de textes.
-