

Modalité d'accèsion à la terre urbaine à la périphérie d'Abidjan

Port-Bouët II, pari gagné ?

par Annie MANOU

L'objet de la présente étude est de montrer, à travers une action de restructuration entreprise par l'État ivoirien avec le concours de la Banque Mondiale et de l'US-AID au niveau de plusieurs quartiers d'Abidjan, les modalités et les contraintes d'accèsion à la terre urbaine à la périphérie d'Abidjan.

Le contexte urbain dans lequel s'inscrivent les opérations de restructuration

Entre 1965 et 1975, l'intervention directe de l'État au niveau de la production du logement et de terrain à bâtir s'est largement développée et s'est concentrée en presque totalité au niveau de la ville d'Abidjan ; cette intervention connaît à partir de 1973 des limites sur le plan technique, social et financier.

— une croissance très rapide de la population urbaine (taux moyen de croissance annuelle entre 1963 et 1973 : 11 %) et un doublement de la surface urbanisée entre 1963 et 1973 ; cette situation s'explique par la localisation des activités économiques à Abidjan qui entraîne un exode rural important venant de l'intérieur du pays et des pays limitrophes ;

- un accroissement du nombre de logements, les normes de construction adoptées étant élevées et peu adaptées aux possibilités financières de la population urbaine ;
- un système de crédit difficilement accessible aux populations à revenus faibles et aux constructeurs privés des quartiers d'habitat populaire.

La réorientation de la politique de l'habitat, à partir de 1975, met l'accent sur l'orientation des investissements vers les catégories les plus défavorisées, soit en réalisant des lotissements à équipement minimum (LEM), soit en améliorant le niveau de service de quartiers existants d'habitat populaire. Après une rapide présentation des opérations de restructuration, nous prendrons comme exemple d'analyse le cas de Port-Bouët II.

Ampleur des opérations de restructuration

Les opérations de restructuration concernent quatre quartiers d'Abidjan d'habitat de type cour ou en concession (voir carte de situation hors texte n° I).

- deux quartiers centraux : Adjamé Fraternité-Liberté et Bromakoté ou Pelieuville,
- deux quartiers périphériques : la partie centrale du quartier d'Abobo Gare et Port-Bouët II, quartier situé sur le plateau du Banco.

En surface et en population, l'ampleur de la restructuration s'établit comme suit :

Figure 1

AMPLEUR DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION A PORT-BOUËT II

	Surface (ha)	Population 1982 (enquêtes)
Adjamé Fraternité-Liberté	42	31 500
Bromakoté	27	25 550
Abobo Gare	112	49 750
Port-Bouët II	40	22 200
TOTAL	221	129 000

Environ 3 980 parcelles d'habitat de type cour ou en concession sont concernées par le projet dont l'importance relative peut être estimée si l'on sait qu'en 1983 la population de la ville d'Abidjan est évaluée à 2 millions d'habitants dont environ 60 % vivent dans le type d'habitat en concession.

Les travaux entrepris dans les quartiers équipent ces zones (certains étaient déjà partiellement équipés) d'un réseau complet d'infrastructures :

- assainissement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- réseau d'eau potable et d'électricité ;
- bitumage de la voirie ;

et construisent un certain nombre d'équipements sociaux :

- écoles primaires ;
- centre social ;
- centre culturel.

La mise en place de l'évaluation du projet de la restructuration

Afin de savoir si les objectifs du projet étaient atteints, la Banque Mondiale a chargé le BCET (1) de suivre l'évolution de ces quartiers par la définition d'une méthodologie d'approche.

Les principales questions posées furent les suivantes :

- les opérations de restructuration bénéficient-elles à la population résidente, c'est-à-dire essentiellement à une population de locataires à faibles revenus ?
- dans quelle mesure ces opérations, qui prévoient l'octroi du titre de propriété, profitent-elles aux propriétaires actuels des parcelles ? Peut-on percevoir des différences selon la localisation des quartiers (périphériques ou centraux) ?
- comment les propriétaires des cours conçoivent-ils le projet : amélioration du niveau de confort des parcelles ? Densification du bâti et donc densification de la population et augmentation des revenus locatifs perçus par les propriétaires ?

Pour y répondre cinq paramètres ont été définis qu'il est prévu de suivre pendant une période de cinq ans :

1. évolution du bâti avec relevés de cours montrant les aménagements des parcelles apportés par les propriétaires ;

(1) Bureau Central d'Études Techniques.

2. évolution du prix des loyers ;
3. évolution de la densification et de la mobilité de la population ;
4. évolution des revenus ;
5. évolution du coût des terrains.

L'observation a porté sur trois des quatre quartiers concernés : Abobo (112 ha), Port-Bouët II et Adjamé Fraternité-Liberté.

Afin de mieux évaluer l'ampleur des changements survenus dans les quartiers aménagés, un ensemble de parcelles a été aussi retenu dans les quartiers d'habitat évolutif non concernés par les opérations de restructuration à Abobo Gare (échantillon témoin).

Les quartiers de restructuration ont fait l'objet d'enquêtes en 1976 (Abobo Gare, Adjamé) et en 1978 (Port-Bouët II) avant les travaux ; les enquêtes de suivi débutèrent en septembre 1981 à partir d'un échantillon de cours.

Du spontané illégal et précaire au lotissement de recasement légal et provisoire

De Port-Bouët I à Port-Bouët II

Le lotissement de Port-Bouët II naît de la nécessité urgente de reloger les populations « déguerpies » de Port-Bouët I.

En 1969 (2) Port-Bouët est le quartier spontané le plus important d'Abidjan ; il est situé à l'extrême Sud de la ville en bordure de la mer entre le canal de Petit-Bassam, la voie ferrée et la route de Grand-Bassam (ancienne route de l'aéroport). D'abord campement de travailleurs au moment de la création du chemin de fer, Port-Bouët connaît une densification importante avec l'installation du wharf en 1931, l'ouverture du canal de Vridi en 1951 et, par la suite, avec le développement industriel d'Abidjan et le développement de la zone industrielle à Vridi. L'ensemble de la zone compte environ 45 000 habitants sur une surface de 300 ha en 1969.

L'accession à la terre, au fur et à mesure de l'installation, semble s'être faite de deux façons principales :

- par l'achat de parcelles aux propriétaires coutumiers ébrié, en particulier à ceux du village de Petit Bassam ;

(2) Voir MARTIN 1969.

— par l'obtention d'une parcelle auprès des responsables du wharf de l'Administration coloniale.

Des reventes de gré à gré ont ensuite eu lieu, soit de parcelles nues, soit de parcelles comprenant des bâtiments construits en matériaux précaires pour la majorité.

Après l'Indépendance, vers 1964, l'occupation de Port-Bouët, bien que non autorisée, est contrôlée par les Autorités ; la délégation de la mairie assistée d'un agent de l'urbanisme délivrait des autorisations de réparation de baraques qui étaient interprétées par les possesseurs comme des autorisations de construire. En 1969, si chaque propriétaire possède des papiers signés et munis de cachets, aucun des propriétaires n'est Ébrié et ne peut faire valoir des droits coutumiers.

Les premières enquêtes sur le quartier sont réalisées, en 1959, par un cabinet d'architectes privé et aboutissent à l'établissement du premier projet d'aménagement du quartier de Port-Bouët.

A l'occasion de l'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville d'Abidjan, de nouvelles enquêtes sont réalisées sur le quartier en 1960 par l'IFAN et la SETAP, société chargée de réaliser le Plan d'Urbanisme. Le Plan prévoit le remodelage et la rénovation des anciens quartiers et, en fonction de ce plan, le projet d'aménagement du quartier doit être repris en vue « d'une réalisation urgente d'habitat » dont l'application est envisagée pour le deuxième semestre de l'année 1960.

Ce plan d'aménagement ne fut jamais appliqué.

En 1969, le Plan Directeur d'Urbanisme de l'AURA (3) reprend le principe du remodelage du quartier par le tracé de la voirie, la construction d'équipements et la construction d'habitats économiques entrepris par des Sociétés Immobilières.

En 1970, le remodelage est décidé et commence par une action immédiate d'habitat économique ; de 1970 à 1972, le quartier de Port-Bouët est « déguerpi » au fur et à mesure des opérations de rénovation (plutôt que de remodelage).

Les conditions de la nouvelle implantation définie par l'État

a) La plate-forme d'accueil

L'Administration donnait en principe le choix aux « déguerpis »

(3) AURA, Atelier d'Urbanisme de la Région d'Abidjan.

entre l'acquisition d'un logement, qui serait construit (4) au cours des opérations des Sociétés Immobilières, et l'attribution d'une parcelle dans les zones de recasement.

A notre connaissance, trois zones de recasement ont été fixées par l'Administration ; les premiers « déguerpis » pouvaient être réinstallés à Nouveau-Koumassi et à Marcory Sans-Fil sur l'île de Petit Bassam, restant ainsi à proximité des zones d'emploi les plus importantes de l'agglomération abidjanaise. Le principal secteur désigné par l'administration pour recevoir les déguerpis est celui de Port-Bouët II situé sur le plateau du Banco, à environ 30 km du site de Port-Bouët I (voir carte hors texte n° II).

La SOGEFIHA (5), Société Immobilière devant réaliser les opérations d'habitat économique à Port-Bouët I est aussi chargée de réaliser la plate-forme d'accueil de Port-Bouët II. Cette plate-forme est réalisée en trois phases successives de 1970 à 1971 ; elle aura définitivement une surface de 40 ha comprenant 1 456 lots de 150 m² (6) ; aucun aménagement ni équipement n'est réalisé, le lotissement ne présente qu'une trame urbaine orthogonale des voies non bitumées (voir cartes hors texte nos III et IV).

Les numéros inscrits sur les habitations de Port-Bouët I correspondaient à un lot sur la plate-forme d'accueil.

b) Les conditions foncières de l'implantation

Une lettre d'attribution temporaire est donnée aux propriétaires et stipule :

- que la terre appartient à l'État ivoirien et a été attribuée à la SOGEFIHA pour réaliser des opérations immobilières ;
- qu'en conséquence il s'agit d'un recasement temporaire et que le lotissement sera repris aux occupants dans un laps de temps qui n'est pas défini. Il est donc interdit de vendre ou de céder le lot ;
- que l'habitation doit être construite en matériaux légers puisqu'il s'agit d'une implantation provisoire ; dans tous les cas aucun dédommagement ne pourra être revendiqué au moment de la reprise du terrain par la SOGEFIHA ;
- que les occupants ont un délai de trois mois et demi pour implanter la construction.

(4) Les enquêtes effectuées en 1969 montrent que la majorité des ménages ont le statut de locataires et ne possèdent pas des revenus suffisants pour accéder aux logements économiques des Sociétés Immobilières.

(5) S.O.G.E.F.I.H.A., Société de Gestion Financière de l'Habitat.

(6) Les lotissements d'habitat en concession à Abidjan comprennent en général des lots de 400 à 600 m².

En attendant le prochain déguerpissement...

A partir de 1973, la mise en valeur du quartier progresse et les réalisations ne sont pas, en majorité, conformes aux orientations fixées dans la lettre d'attribution.

— Mise en valeur (7)

En 1973, 33 % des lots sont mis en valeur ; dès 1975, ce chiffre passe à 87 % et à 96 % en 1978. A cette date, plus de la moitié des parcelles sont entièrement mises en valeur, c'est-à-dire que les logements occupent de 70 à 80 % de la surface du lot (8).

Le matériau utilisé est le parpaing de ciment sur la majorité des parcelles : 75 % des parcelles sont entièrement construites en dur contre 19,6 % entièrement construites en planches.

En moyenne, on compte 4 ménages par parcelle. Le statut d'occupation des chefs de ménage est, dans 83 % des cas, celui de locataire. Pour les occupants usufruitiers de la terre à Port-Bouët II, la parcelle, si petite soit-elle, continue d'être une base d'investissement ; le revenu locatif moyen en 1978 est de 14 400 F CFA par parcelle (9).

— Les transactions foncières

Depuis la création du quartier, des ventes de gré à gré entre particuliers ont eu lieu à Port-Bouët II, malgré l'interdiction stipulée ; ces transactions se passent en présence de deux ou trois témoins, chacun signant l'acte de vente qui est ensuite remis à l'acheteur du terrain. Jusqu'en 1978, deux périodes de ventes peuvent être distinguées :

— les ventes datant de la période de création du lotissement de 1972 à 1974 ; la raison essentielle semble avoir été la marginalité géographique du lotissement ; en 1972, Port-Bouët II apparaît comme un lotissement éloigné et mal relié au reste de l'agglomération ; certains attributaires ont préféré vendre la parcelle et chercher à se reloger plus près du centre-ville, d'autant plus qu'il s'agissait au départ d'un lotissement provisoire.

Pendant cette période la majorité des ventes semble avoir porté sur des parcelles vides.

(7) Voir JAKOB, MANOU, TOURÉ 1979.

(8) Analyse réalisée par photo-interprétation sur les missions de photos aériennes, de 1973 à 1978.

(9) Le revenu moyen des ménages à Port-Bouët II, en 1978, est estimé à 45 400 F CFA (propriétaires + locataires). Le revenu moyen des ménages propriétaires est estimé à 69 000 F CFA.

— les ventes, entre 1975 et 1978, portant sur des parcelles occupées dont la mise en valeur n'est pas terminée. Le manque de moyens ou le besoin d'argent de l'attributaire ainsi que le caractère précaire du lotissement expliquent le plus souvent ces ventes ; le facteur de la localisation intervient moins car l'urbanisation du Banco a progressé et, en 1977, la route de Dabou (seule sortie nord-ouest d'Abidjan) est déviée de son ancien tracé, avec la construction de l'auto-route du Nord, et passe devant le lotissement. (voir carte n° 7, Progression de la trame urbaine).

Une enquête « propriétaires » actuellement en cours a déjà permis d'analyser la situation foncière de 536 parcelles. Le total des ventes enregistré entre 1972 et 1978 est le suivant :

Figure 2

NOMBRE DES VENTES

	<i>Nb absolu</i>	%
Ventes effectuées entre 1972 et 1974	59	68
Ventes effectuées entre 1975 et 1978	28	32
Total des ventes effectuées	87	100

16 % des parcelles ont été vendues de 1972 à 1978 et la majorité de ces ventes se sont faites au début de la création du lotissement, de 1972 à 1974. Pour une minorité d'attributaires cependant et à cause de la situation du lotissement, le pari de l'accession à la terre a semblé impossible à engager avec l'Administration à cette époque.

Les prix des parcelles vendues selon le degré de mise en valeur de la parcelle s'échelonne de la manière suivante :

Figure 3

PRIX DES VENTES

	<i>Périodes de ventes</i>	<i>Parcelles vides</i>	<i>Parcelles avec construction précaire</i>	<i>Parcelles avec construction en dur</i>
Nombre de parcelles	1972-1974	43	3	6
avec prix déclaré	1975-1978	9	5	12
Fourchette des	1972-1974	50 000-500 000	75 000-200 000	200 000-2 200 000
prix de vente	1975-1978	120 000-275 000	175 000-850 000	300 000-1 500 000
Prix moyen de la	1972-1974	145 000	125 000	638 330
parcelle de 150 m ²	1975-1978	202 500	409 000	942 500
Prix moyens/m ² (F. CFA)	1972-1974	970	830	4 260
	1975-1978	1 350	2 730	6 280

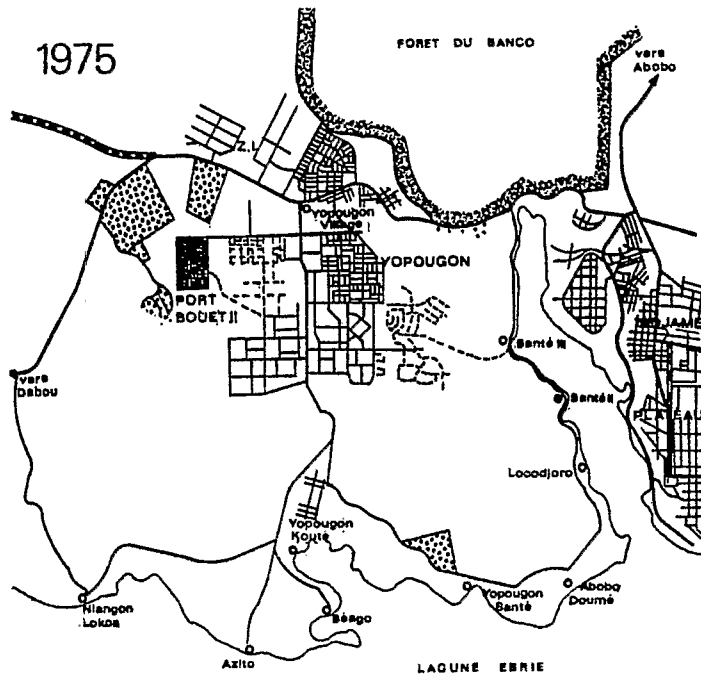
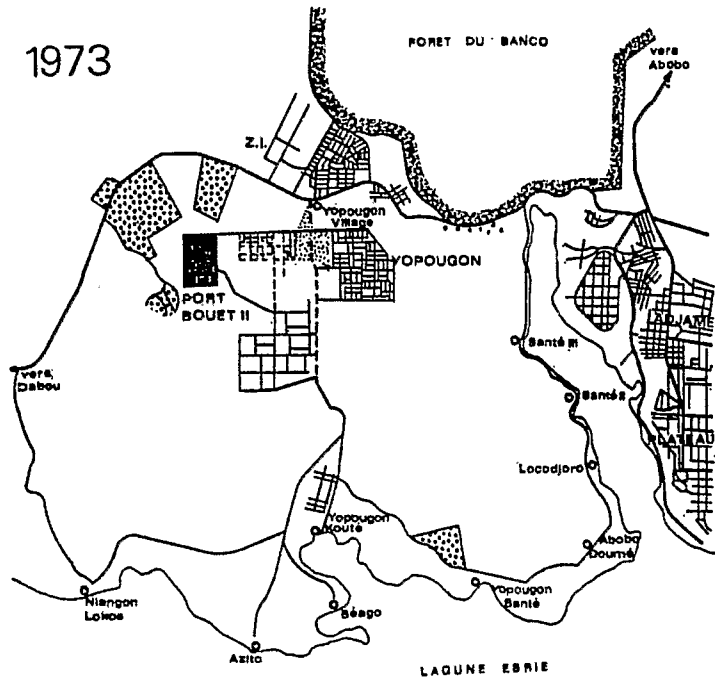
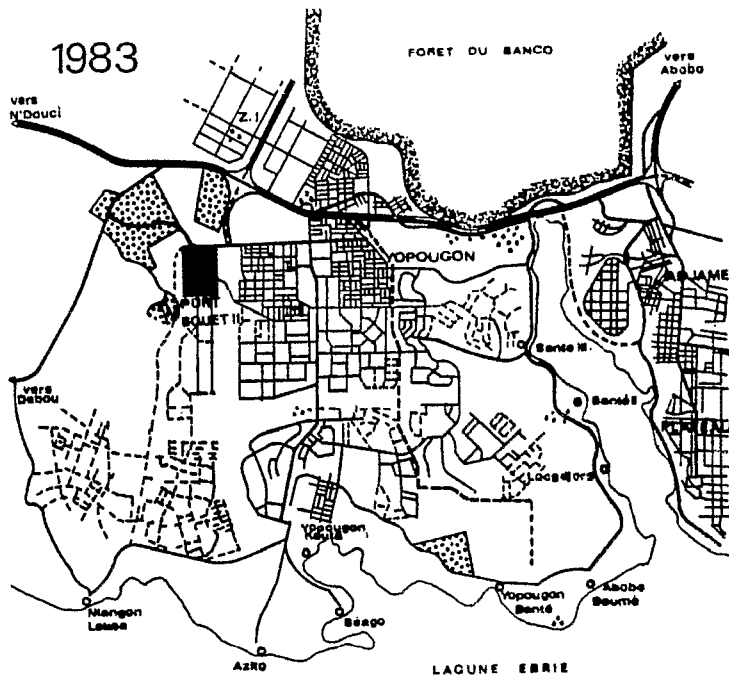
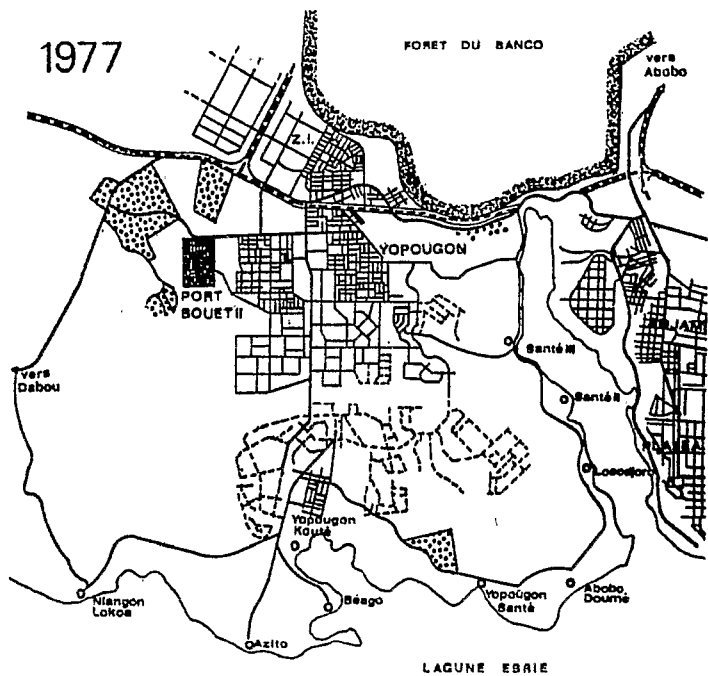
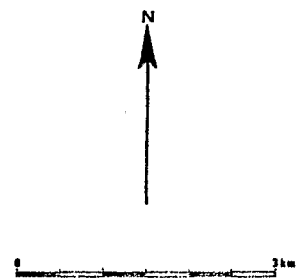


Figure 4 PLATEAU DU BANCO :



LEGENDE

Existant	En cours	
		Autoroute
		Voie principale d'accès
		Voie trame urbaine
		Villages
		Habitat spontané
		Trame urbaine de sociétés immobilières
		Trame urbaine d'habitat en concession
		YOPOUGON Noms des quartiers
		Plantations



L'augmentation des prix s'explique en partie par l'amélioration des communications avec l'ensemble de la ville. Ces prix du marché foncier n'ont aucun rapport avec les valeurs vénales fixées par la commission communale des évaluations foncières ; pour la zone d'habitat en concession de Yopougon, le prix est fixé à 300 F CFA le m² et n'a pas varié depuis plusieurs années.

Qui sont les habitants de Port-Bouët II ?

La structure sociale du quartier est constituée par une majorité de ménages locataires et une minorité de ménages propriétaires-résidents.

a) Les locataires

L'enquête de 1978 a montré que seulement 16,9 % des locataires de Port-Bouët II provenaient du quartier de Port-Bouët I. Le niveau des revenus et le lieu de travail qui, pour les chefs de ménages de Port-Bouët I, se situait pour 89 % d'entre eux (résultats propriétaires et locataires) sur l'île de Petit Bassam, rendait problématique le déplacement du lieu de résidence sur le plateau du Banco par l'augmentation des frais de transport que ce déplacement allait entraîner au niveau du budget familial. La population locataire qui ne retirait que des désavantages de l'opération de « déguerpissement » a cherché à se reloger à proximité de son lieu de travail.

La population locataire lors des opérations de « déguerpissement » apparaît comme victime à tous les niveaux : absence d'accès à la terre et recherche d'un nouveau logement :

— d'une part, les enquêtes montrent que c'est souvent à l'occasion du départ d'un ménage locataire que les propriétaires augmentent les loyers ; un locataire résidant dans une cour depuis longtemps bénéficie d'une augmentation moins rapide et surtout plus faible du prix du loyer ;

— d'autre part, le « déguerpissement » d'un quartier entraîne une augmentation de la demande en logements sur les quartiers de même type, et des hausses des prix des loyers d'autant plus élevées dans un contexte de forte demande permanente, comme dans le cas de la ville d'Abidjan.

b) Les propriétaires

La situation de la population propriétaire est différente ; les enquêtes de 1978 montrent que 84 % des propriétaires proviennent de Port-Bouët I ; la majorité des propriétaires ont donc choisi, comme le mon-

trait déjà l'analyse des ventes, de conserver l'attribution de la parcelle, même provisoire, et située pratiquement en dehors de la ville à l'époque.

En 1978, plus de 60 % des propriétaires sont non-résidents, mais la presque totalité des parcelles sont mises en valeur et les logements sont mis en location ; les lots de recasement sont devenus des lots spéculatifs.

Si rien ne permet encore de dire que le pari pour l'accession à la propriété du sol peut être gagné, les propriétaires engagent le pari de percevoir des revenus locatifs plus élevés qu'à Port-Bouët I, par la construction d'un habitat en dur et, si les lenteurs de l'Administration le permettent, de pouvoir amortir les frais de construction. Déjà, dès la mise en valeur du lotissement, les attributaires bénéficient d'un consentement tacite de l'État. Acquérir la propriété du sol apparaît comme un pari à plus long terme.

En 1976, Port-Bouët II présente, par le plan de lotissement et par les constructions, une légalité apparente.

Du recasement provisoire à l'immatriculation

L'intégration spatiale au tissu urbain

Les cartes de situation (figure 4) permettent de suivre l'intégration de la plate-forme d'accueil au sein de l'urbanisation du plateau du Banco.

En 1973, peu de temps après le déguerpissement, une piste non bitumée sur laquelle les transports en commun ne circulent pas, relie Port Bouët II au reste de la ville ; les plantations d'ananas encerclent presque le lotissement.

En 1975, l'urbanisation du Plateau du Banco progresse ; il s'agit en majorité d'une urbanisation entreprise par des sociétés immobilières avec l'aide financière de l'État.

En 1977, Port Bouët II est relié au reste de l'agglomération par la déviation, avec la construction de l'autoroute, de la route de Dabou représentant la sortie nord-ouest de la ville. En 1978, les transports en commun de la ville (autobus Sotra) arrivent jusqu'à Port Bouët II.

Actuellement l'urbanisation du plateau du Banco a rejoint le lotissement, la voirie urbaine le reliant non seulement à Abidjan mais aussi aux autres quartiers du plateau du Banco.

Vers la légalité foncière : les décrets prescrivant la restructuration du quartier

La décision du gouvernement ivoirien de prescrire la restructuration de quatre quartiers d'Abidjan est adoptée par deux décrets en août 1977 (10). Ces décrets prescrivent l'établissement du Plan de restructuration et de ses différentes composantes, définissent les bénéficiaires du projet et prévoient de charger un établissement public ou une société d'économie mixte de l'exécution du projet (cet organisme sera la SETU (11)).

A cette date, pour les habitants du quartier, restructuration signifie déguerpissement ; ce n'est qu'à partir de 1978, lorsque l'EECI (12) viendra poser les poteaux électriques dans la partie Nord du lotissement que les ménages commenceront à penser que le quartier de Port Bouët II peut devenir un quartier d'Abidjan.

a) Évolution vers le droit de propriété

Les décrets définissent les bénéficiaires du projet : ce sont les occupants attributaires de parcelles, propriétaires des bâtiments, définis comme des « occupants de bonne foi », c'est-à-dire « détenteurs de lettre d'attribution, de permis d'habiter ou de tout autre document tendant à justifier sa présence sur les lieux » (Titre III article 18).

Les lettres d'attribution provisoires de la SOGEFIHA et les actes de ventes sous seing privé sont reconnus et donnent le droit de bénéficiaire d'une concession provisoire, amorce de la procédure de l'immatriculation et du droit de propriété dans le Droit ivoirien.

En 1979, une enquête publique menée par la SETU, le BCET et la Préfecture d'Abidjan est ouverte à Port-Bouët II ; elle a pour objectif de recenser tous les attributaires de parcelles avec les droits existants correspondants. Le résultat de cette enquête constitue le dossier foncier inclus dans le plan de restructuration.

b) Droit de propriété et contribution des bénéficiaires

Les deux décrets fixent les conditions de la participation des bénéficiaires qui accompagnent l'accession au droit de propriété.

« La contribution monétaire de la part des bénéficiaires est fixée à cinquante pour cent du coût des investissements publics réalisés,

(10) Décrets n° 77 646 et n° 77 615 du 24 août 1977.

(11) S.E.T.U., Société d'Équipement des Terrains Urbains.

(12) E.E.C.I., Énergie Électrique de Côte-d'Ivoire.

à l'exclusion des infrastructures primaires et des équipements collectifs » (décret n° 77 646 du 24 août 1977, article 3).

Le dossier financier, inclus au plan de restructuration, calcule d'après le coût global des travaux la contribution monétaire des propriétaires qui s'élèverait à 2 628 F CFA/m² de surface cessible (en F CFA 1982). Le prix de cession de la parcelle dont les propriétaires auront à s'acquitter lors de l'obtention de l'arrêté de concession provisoire est donc d'environ 400 000 F CFA (13). Il est prévu la possibilité de règlement fractionné pouvant s'échelonner sur vingt ans.

c) Solutions pour minimiser les coûts sociaux prévus dans le cadre de l'exécution du projet

L'objectif du plan de restructuration était de respecter autant que possible le tissu urbain existant, et donc de minimiser les déguerpissements ; les réserves administratives prévues dans le plan de lotissement de la plate-forme d'accueil ayant été loties et construites, le plan prévoit de construire les équipements collectifs inclus dans le projet à l'extérieur du lotissement (sur des terrains réservés à la SOGEFIHA pour réaliser des opérations de Sociétés Immobilières). En tout, huit parcelles seront « déguerpies » pour permettre l'implantation de la voirie.

Les décrets de restructuration prévoient un programme « de relogement et de réinstallation des personnes devant être déplacées ». (Titre I article 5) ; « un contingent de parcelles et de logements » sera mis à la disposition de la SETU par le ministre chargé de l'Urbanisme. (Titre II article 13).

Le caractère novateur du décret en matière de déguerpissement réside dans la définition des personnes déplacées.

« Par personne déplacée 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 » (Titre II article 13).

Les locataires, principaux perdants des opérations de déguerpissements, sont inclus dans le programme de relogement, cependant les solutions proposées restent chères (14).

(13) Soit 52,56 FF/m².

(14) La solution des parcelles données à bail fait référence aux L.E.M. (Lotissement à Équipement Minimum) ; le bail avec la S.I.C.O.G.I. (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière), organisme chargé de la gestion du lotissement, était d'une durée de 20 ans, renouvelable ensuite par période de 5 ans.

Le caractère de résident est souligné dans le décret ; si cette situation est pratiquement toujours le cas dans l'habitat de type cour pour les locataires, pour les propriétaires la situation est inverse.

L'évolution de la situation de 1978 à 1982

Les travaux de restructuration débutent en mai 1981 à Port-Bouët II et sont achevés en février 1982.

a) Les déguerpissements

Les propriétaires des huit parcelles expropriées (résidents ou non) ont eu des attributions sur le lotissement qui a été ouvert à l'ouest de Port-Bouët II ; dans le cas de Port-Bouët II aucun dédommagement n'a été perçu en espèce par les propriétaires, la lettre de la SOGEFIHA stipulant l'interdiction de construire en dur.

Sur le nouveau lotissement aucun équipement d'infrastructure n'est réalisé ; les lots ont des dimensions de 300 m² au lieu de 150 m² à Port-Bouët II.

Les parcelles sont exclues de la procédure de recouvrement des coûts et la procédure de l'immatriculation peut être engagée par les attributaires après constat de mise en valeur. Pour ces huit propriétaires, avantages et inconvénients peuvent se discuter : pas d'indemnisation du bâti mais, en échange, une parcelle plus grande donc des revenus locatifs plus élevés et, à terme, pas d'imposition particulière avec la procédure du recouvrement des coûts.

La possibilité de reloger les locataires est restée à l'état de principe ; la situation générale du logement à Abidjan et la crise économique font que la construction des logements de sociétés immobilières est pratiquement stoppée depuis 1979 ; l'équipement de nouvelles parcelles à équipement minimum est aussi arrêté.

Le suivi effectué par le BCET (15) a montré qu'il existe une forte mobilité résidentielle à l'intérieur du quartier ; une des raisons données au cours des entretiens est que le quartier a des loyers moins chers par rapport aux autres quartiers d'Abidjan de même type d'habitat, et que les locataires cherchent à rester, jusqu'à présent, dans ce quartier.

La situation des locataires n'est plus considérée et les propriétaires restent les seuls interlocuteurs auprès de la SETU (dossiers fonciers, aménagements des parcelles), par exemple en ce qui concerne le raccordement au réseau d'égout (16).

(15) Voir MANOU, 1983.

(16) Voir MANOU, CLÉMENT, RÉVY, 1982.

b) Évolution du statut foncier

La préfecture d'Abidjan termine la remise à jour du dossier foncier ; les lettres d'attributions provisoires de la SOGEFIHA sont retirées et remplacées par des lettres de régularisation ; étant donné que le quartier est déjà loti et mis en valeur, les occupants attributaires sont dispensés des frais de bornage (17). La SETU est chargée de constituer les dossiers techniques permettant la constitution de l'arrêté de concession provisoire.

En ce qui concerne les habitants du lotissement, la menace du déguerpissement subsiste toujours ; le niveau des aménagements en infrastructure est celui d'un quartier résidentiel de standing et les plus pessimistes pensent que l'habitat pourrait encore être détruit ; la régularisation foncière qui est en train de se mettre en place est à la fois rassurante et inquiétante (visite sur le terrain des services de la Préfecture, retrait des anciennes lettres, convocations à la Préfecture, passage des géomètres pour la constitution du dossier technique ; de plus la procédure de recouvrement reste mal connue voire inconnue).

c) Les transactions foncières

L'enquête « propriétaires » en cours montre que, malgré la menace du déguerpissement qui reste présente dans les esprits, la propriété foncière reste stable.

Sur 536 parcelles, 32, soit 6 %, ont été vendues entre 1979 et 1983 (il s'agit toujours d'actes sous seing privé). Par contre les prix des parcelles sont beaucoup plus élevés qu'entre 1973 et 1978 (18).

En 1983, étant donné les aménagements du quartier, et considérant que la procédure du recouvrement des coûts n'a pas encore été mise en place, il est compréhensible que les propriétaires n'aient pas intérêt à vendre la parcelle.

De plus, la pénurie de logement des classes populaires à Abidjan permet d'obtenir facilement des revenus locatifs pour les propriétaires de parcelles dans ces quartiers. Les enquêtes du suivi montrent que le nombre de chefs de ménage locataires a augmenté : de 83 % en 1978, il est passé à 86 % en 1982. Le nombre de cours occupées par le propriétaire seul a nettement diminué (de 20 % en 1978 à 14 % en 1982). La densification du quartier s'est faite par la construction de nouveaux logements dans un but spéculatif.

(17) Frais à payer par l'attributaire pour rembourser les frais de lotissement.

(18) La majorité des transactions est effectuée par des étrangers et se réalise entre les étrangers ; garder la parcelle apparaît d'autant plus important que cela représente un moyen d'insertion.

Figure 5

PRIX DES PARCELLES

	<i>Parcelles vides</i>	<i>Parcelles avec construction précaire</i>	<i>Parcelles avec construction en dur</i>
Nombre de parcelles avec prix déclaré	4	4	22
Fourchette des prix de vente	125 000-650 000	550 000-800 000	700 000-2 600 000
Prix moyen de la parcelle de 150 m ²	270 000	570 000	1 500 000
Prix moyen au m ²	1 800	3 800	10 000

L'évolution du prix des loyers depuis 1978 (ils ont presque doublé entre 1978 et 1982) permet aux propriétaires d'obtenir un revenu non négligeable (19) :

loyer moyen en 1978 : 3 660 F CFA

loyer moyen en 1982 : 6 600 F CFA.

Le revenu locatif moyen mensuel, pour les propriétaires, passe ainsi de 14 400 F CFA, en 1978, à 21 600 F CFA en 1982. Ceci représente, au niveau des revenus, respectivement 21 % et 27 % du revenu moyen des ménages propriétaires.

A la date des dernières enquêtes (1982) il est, à notre avis, encore trop tôt pour saisir les conséquences des opérations de restructuration : l'augmentation des loyers constatée entre 1978 et 1982 est aussi enregistrée au niveau de l'échantillon témoin (20) ; sur cette période, elle s'explique beaucoup plus à l'échelle nationale : la crise économique a entraîné une stagnation de la branche Bâtiment-Travaux Publics et un arrêt presque total des constructions des sociétés immobilières. Parallèlement à la croissance annuelle constante (autour de 10 %), la demande en logements d'une partie des classes moyennes et des classes populaires s'est concentrée sur l'habitat en concession entraînant une densification de l'habitat existant (21) et une augmentation générale du prix des loyers.

Les enquêtes ont permis d'estimer le coût de la construction de ce type d'habitat pour une cour entièrement achevée avec deux bâtiments d'habitation.

Le lotissement étant presque entièrement mis en valeur en 1978, on peut dire que, pour les propriétaires, le premier pari a été gagné.

L'application des décrets de restructuration pour la procédure du recouvrement n'est pas mise en place ; il s'agira d'une procédure longue d'autant plus qu'elle est nouvelle. Les propriétaires, pour accéder à la sécurité foncière selon le sens défini par l'État, devraient s'acquitter des droits d'enregistrement et de la somme de 400 000 F

tion dans la ville. Des études récentes ont montré qu'il existe une corrélation étroite entre habitat spontané et population étrangère dans la ville d'Abidjan. Les opérations de rénovation (destruction totale) des quartiers centraux déplacent ces populations vers les périphéries de la ville ; Port-Bouët I comme Port-Bouët II comptaient et comptent encore une majorité de propriétaires étrangers ; dans le cas de Port-Bouët II, les opérations de restructurations représentent une possibilité d'accession à la terre urbaine pour une majorité de non ivoiriens. Les terrains équipés par la S.E.T.U. et les logements des Sociétés Immobilières sont réservés en priorité aux Ivoiriens.

(19) Les enquêtes pour l'année 1983 sont en cours.

(20) Loyers moyens sur l'échantillon témoin : 1978 : 6 300 F CFA ; 1982 : 12 400 F CFA.

(21) La densité brute est passée de 399 à 555 habitants/ha entre 1978 et 1982 à Port-Bouët II.

Figure 6

COÛT DE LA CONSTRUCTION

	<i>Revenu locatif moyen annuel (F CFA)</i>	<i>Coût total de la construction (F CFA) (22)</i>	<i>Durée d'amortissement (années)</i>
1978 ..	172 800	814 000	4,7
1982 ..	259 200	1 440 000	5,5

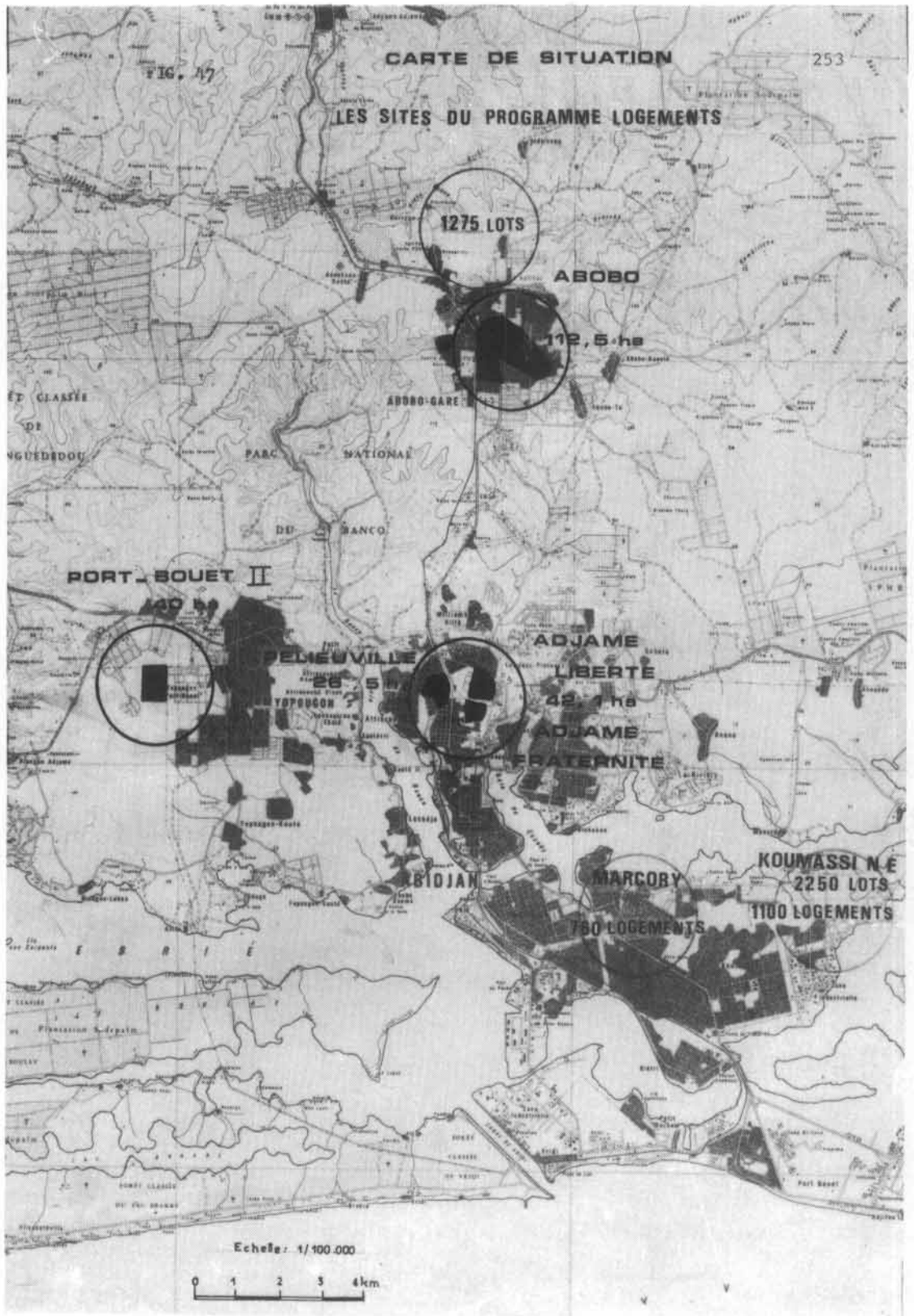
CFA (recouvrement de 50 % des investissements secondaires et tertiaires) ; le délai de 20 ans envisagé pour payer cette somme est très avantageux pour les propriétaires, d'autant qu'il reste mal défini dans son application ; on peut envisager que les propriétaires, prenant argument de l'amélioration de l'environnement urbain (et non de l'amélioration du niveau de confort dans les parcelles), commenceront à répercuter, sur la population locataire, les coûts des aménagements avant d'avoir à les payer à l'État.

Dans les autres quartiers populaires, juridiquement légaux, les attributaires de parcelle n'engagent que rarement la procédure d'immatriculation pour obtenir le titre foncier définitif. Lors du premier recensement des propriétaires en 1978, à Port-Bouët II, 16 % des propriétaires ne s'étaient pas présentés et la situation est à peu près semblable en 1982. En l'absence de contrainte administrative, on peut se demander si les propriétaires de Port-Bouët II seront plus motivés que ceux des autres quartiers pour engager une procédure d'immatriculation. Le bénéfice des investissements publics réalisés se fait au profit des propriétaires qui en tirent des revenus privés.

(22) Étant donné l'augmentation des prix des matériaux de construction (le prix de la tonne de ciment passe de 15 500 F CFA en 1978 à 28 400 F CFA en 1982), la durée d'amortissement, même avec une augmentation importante des loyers, a tendance à augmenter.

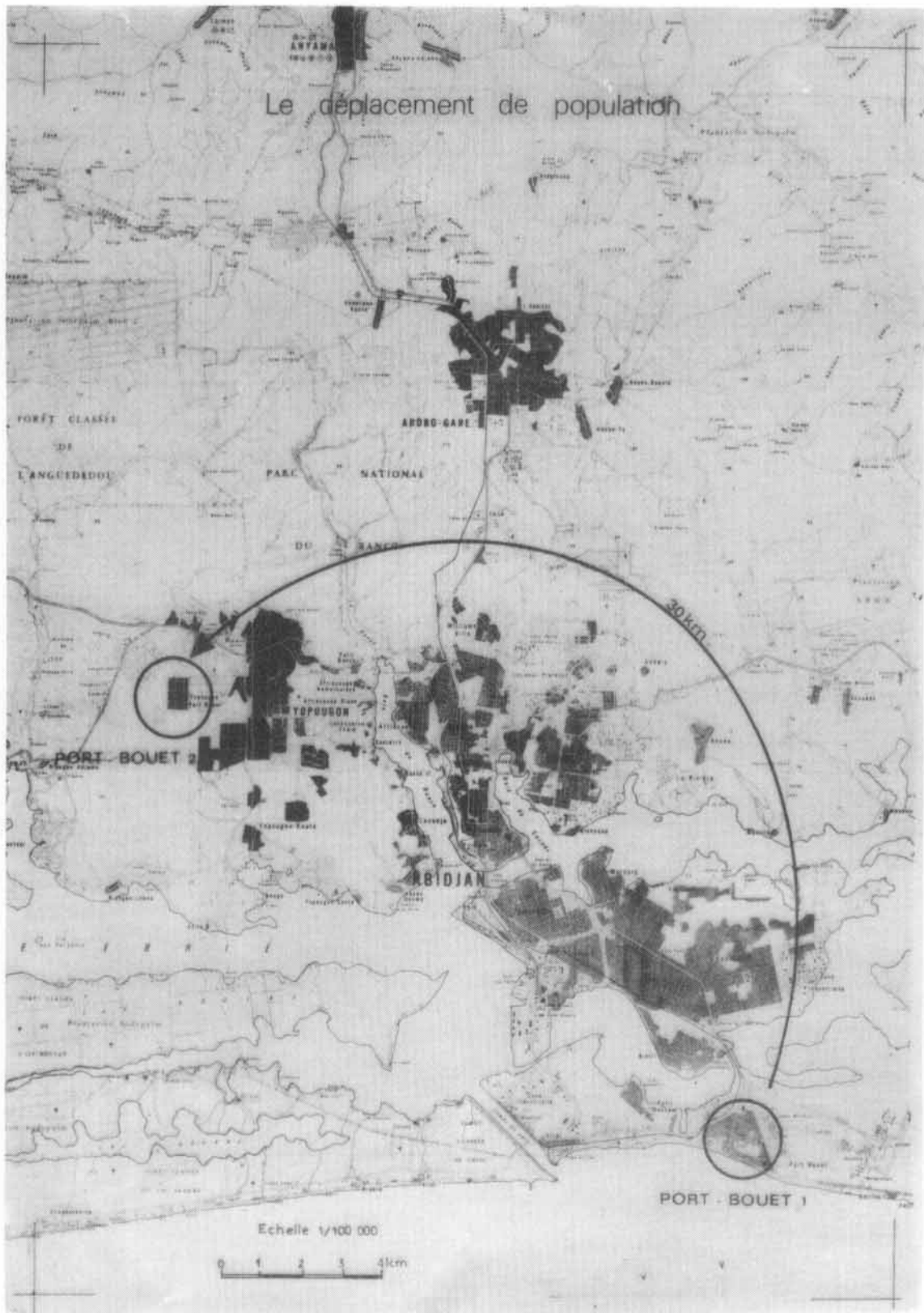
BIBLIOGRAPHIE

- CAZAMAJOR (P.), 1981, *Naissance et évolution d'un quartier spontané à Abidjan : Avocatier*. Abidjan, Côte-d'Ivoire, Centre Orstom de Petit-Bassam — Sciences Humaines, 1981, *Avocatier : naissance, évolution et destruction d'un quartier spontané d'Abidjan*. Abidjan, Centre Orstom de Petit-Bassam, 50 pages.
- HAERINGER (P.), 1969 « Structures foncières et création urbaine à Abidjan », *Cahiers d'Études Africaines*, vol. V, n° 34, p. 211-270.
- JAKOB (J.), MANOU (A.), TOURÉ (T.), 1979, *Aménagement d'une zone d'habitat existante de 40 ha à Port-Bouët II*, Abidjan, BCET (Bureau Central d'Études Techniques), 174 pages.
- LE BRIS (E.), LE ROY (E.), LEIMDORFFER (F.), 1982, *Enjeux fonciers en Afrique Noire*. Paris, ORSTOM - Karthala, 425 pages.
- LEY (A.), 1972, *Le régime domanial et foncier et le développement économique de la Côte-d'Ivoire*, Paris, Lib. Générale de Droit et de Jurisprudence, 746 p.
- MANOU (A.), 1983, *Opérations de Restructuration — Impact socio-économique, Suivi du Projet de Développement Urbain n° 1 : Observations 1978-1982*, Abidjan, BCET, 104 pages.
- MANOU (A.), CLÉMENT (P.), RÉVY (J.), 1982, *Suivi du Projet de Développement Urbain n° 1, Relevés de cours, situation novembre 1982*, Abidjan, BCET, 161 pages.
- MARTIN (M.), 1969, *Aménagement de Port-Bouët, enquête socio-économique*. Atelier d'Urbanisme de la région d'Abidjan.
- TRIBILLON (J.-F.), 1976-1978, *Problématique socio-foncière d'un projet de réhabilitation d'un quartier populaire (Fass Paillote à Dakar) où du bon usage de la sociologie et du droit appliqué*. Texte diffusé dans le cadre du réseau PFI/PVD. 14 pages.



I. Port Bouët II. Carte de situation.

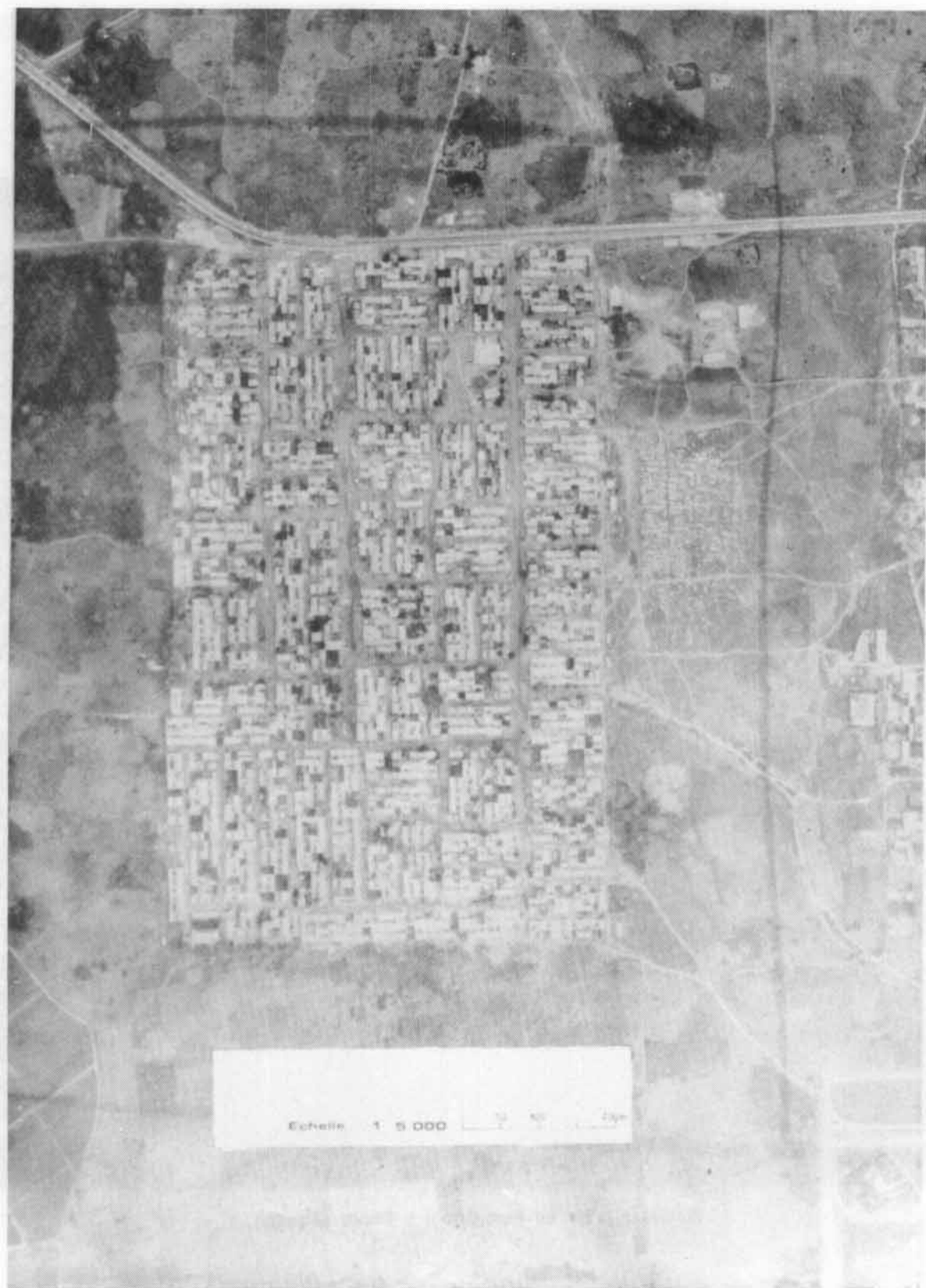
Le déplacement de population



II. Déplacement de Port Bouët I à Port Bouët II.



III. Le quartier de Port Bouët I. Photo aérienne.



IV. Le quartier de Port Bouët II. Photo aérienne.