

CONCENTRATION HUMAINE ET DEFICIT DE LOGEMENTS : QUELLES CONSEQUENCES SUR LA VILLE D'ABIDJAN ?

HUMAN CONCENTRATION AND HOUSING SHORTAGE: WHAT CONSEQUENCES FOR THE CITY OF ABIDJAN?

GOZE Thomas
Enseignant Chercheur
Institut de Géographie Tropicale
Université Félix Houphouët-Boigny Abidjan-Cocody
Equipe de Recherche Espace Système et Prospective (ERESP)
Côte d'Ivoire
dadeagoze@gmail.com

Date de soumission : 21/06/2023

Date d'acceptation : 17/08/2023

Pour citer cet article :

GOZE T. (2023) «CONCENTRATION HUMAINE ET DEFICIT DE LOGEMENTS: QUELLES CONSEQUENCES SUR LA VILLE D'ABIDJAN ?», Revue Internationale du Chercheur «Volume 4 : Numéro 3» pp : 1 – 18

Résumé

La croissance démographique de la ville d'Abidjan constitue un phénomène remarquable par sa rapidité avec une population qui est passée de 2 877 948 habitants en 1998 à 5 616 633 habitants en 2021 (INS, 1998, 2021). L'une des conséquences sociales immédiates de cette explosion démographique est le déficit de logements auxquels les habitants de la capitale économique prétendent. Cet article analyse les effets du phénomène démographique et du déficit de logements sur le cadre et les conditions de vie des populations abidjanaises. La méthodologie s'est appuyée sur la documentation et des enquêtes de terrain (observation, inventaire, entretien et questionnaire). Un échantillon de 267 chefs de ménage, soit 0,05% des ménages des trois communes d'enquête choisies sur les 10 communes que compte la ville d'Abidjan a permis de réaliser cette recherche. Les investigations révèlent que l'urbanisation rapide de la ville d'Abidjan se caractérise par une croissance démographique soutenue. Cette urbanisation s'est traduite par une production disproportionnée de logements dont l'accès demeure une préoccupation majeure dans la capitale économique. Ce déficit estimé à plus de 200 000 logements et qui croît d'environ 10% chaque année a induit une détérioration constante du cadre et des conditions d'existence des abidjanais aux revenus faibles ou moyens.

Mots clés : Côte d'Ivoire ; Abidjan ; cadre et condition de vie ; déficit de logements ; urbanisation.

Abstract

Abidjan's demographic growth is remarkable for its speed, with the population rising from 2,877,948 in 1998 to 5,616,633 in 2021 (INS, 1998, 2021). One of the immediate social consequences of this demographic explosion is the housing shortage to which the economic capital's inhabitants aspire. This article analyzes the effects of the demographic phenomenon and the housing shortage on the living environment and conditions of Abidjan's population. The methodology was based on documentation and field surveys (observation, inventory, interview and questionnaire). A sample of 267 heads of household, i.e. 0.05% of households in the three survey communes chosen out of the 10 communes that make up the city of Abidjan, was used to carry out this research. Investigations reveal that the rapid urbanization of the city of Abidjan is characterized by sustained demographic growth. This urbanization has resulted in a disproportionate production of housing, access to which remains a major concern in the economic capital. This shortfall, estimated at over 200,000 homes and growing by around 10% each year, has led to a steady deterioration in the living environment and conditions of low- and middle-income Abidjanites.

Keywords : Côte d'Ivoire; Abidjan; living environment and conditions; housing deficit; urbanization.

Introduction

Le XIX^{ème} siècle est caractérisé par un accroissement sans précédent de la population urbaine avec des villes dont la taille s'est rapidement accrue. Selon MEMEL (2023, p.626) « La Côte d'Ivoire est l'un des pays les plus urbanisés d'Afrique Subsaharienne » Sa capitale Abidjan enregistre 5 616 633 habitants en 2021, soit près de 4 urbains sur 10 (INS, 2021). La concentration des activités économiques, de la fonction résidentielle ainsi que l'industrialisation ont été des moteurs du développement urbain de cette ville, image désormais classique du reflet de l'urbanisation accélérée du pays depuis l'indépendance en 1960. Ce développement de la capitale économique ivoirienne qui a été fortement planifié sur le cadre de plusieurs plans successifs et supporté par une ambitieuse politique de logements publics (René & François, 1992, p. 2) a été interrompu depuis 1980 par une succession de crises économique et socio-politique avec leurs corollaires de pauvreté, de chômage, etc. Abidjan, petite ville devenue métropole et surnommée la perle des lagunes n'est plus qu'un souvenir (Jean-Luc, 2017, p.365). Elle subit les conséquences démographiques de sa croissance urbaine parmi lesquelles figure le déficit de logements pour accueillir sa population qui connaît chaque année un renouvellement d'environ 20% (Philippe, 1985, p.93). En dépit des politiques d'habitats et de l'assurance de l'Etat de renforcer les capacités des promoteurs immobiliers privés pour accélérer la cadence de production afin de résorber le déficit de logements et permettre d'impacter les coûts du loyer, l'offre de logement demeure très faible dans la ville d'Abidjan. Selon Philippe (1996, p.277), le boom économique des années soixante-dix qui a permis la création d'un habitat de haut de gamme important (5,9% de la population en 1963, 8,4 % de la population en 1979) a laissé place à une crise de l'habitat. Pour Silvio, & al., (2017, p.4), ce déficit est particulièrement marqué dans la zone du Grand Abidjan car selon Olivier et al, (2019, p.104) « L'accès au financement du logement reste un défi en Côte d'Ivoire ». L'adjonction de l'explosion démographique d'Abidjan à ce déficit de logement a induit une cherté du coût des loyers et une marginalisation de la population dans des quartiers défavorisés de la ville. Dans la plupart des communes d'Abidjan à forte concentration humaine, la surpopulation dans les maisons, la cherté des coûts de loyer, la relégation dans les quartiers défavorisés avec un cadre de vie et logis familial dégradés sont des problèmes communs aux populations économiquement faibles. Ces réalités que vivent les familles aux revenus faibles ou moyens soulèvent le problème du logement dans la capitale économique ivoirienne. La question principale que suscite ce problème est comment la croissance démographique et son corollaire de déficit de logement à Abidjan impactent-ils la ville d'Abidjan ? Pour répondre à cette interrogation et atteindre

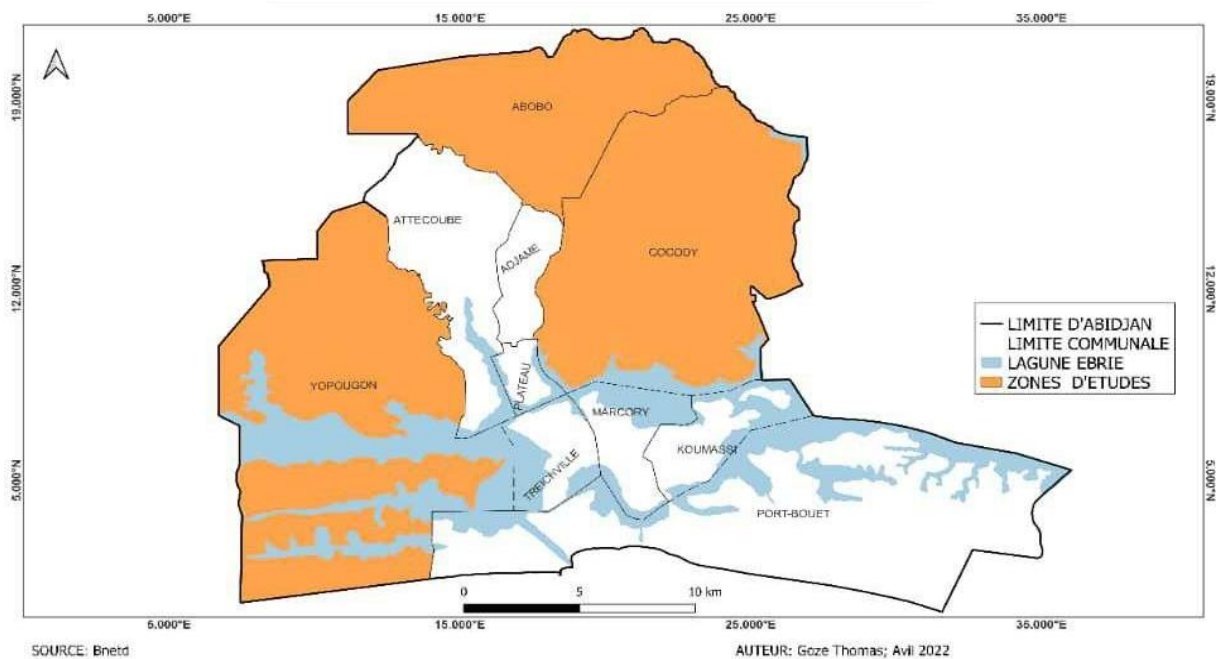
l'objectif fixé, la méthodologie d'approche a tourné autour de la présentation de la zone d'étude et de la méthode et outils de collecte de données. Cette dernière partie a consisté à la recherche documentaire et aux enquêtes de terrain. Cette méthodologie ainsi adoptée a permis d'organiser le travail autour du contexte dans lequel se déroule la croissance démographique d'Abidjan, de la production de logement dans cette ville et de l'impact du déficit de logements sur le cadre et les conditions de vie des abidjanais ?

1. Matériels et méthode

1.1. Présentation de la zone d'étude

Abidjan, notre espace d'étude, s'étend sur une superficie de 2 119 Km², soit 0,6 % du territoire national. De 362 000 habitants en 1962, Abidjan abrite 5 616 633 habitants en 2021, soit 19, 11% de la population totale du pays (INS, 1965, 1998, 2021). Le choix d'Abidjan pour cette étude est lié à la densité de sa population qui est en perpétuel croissance faisant de la capitale économique la ville qui se démarque avec plus du cinquième de la population totale du district et une densité trente fois supérieure à la moyenne nationale (INS, 2021). Avec cette concentration humaine, la capitale accuse plus de 33% du déficit de logement en Côte d'Ivoire. Le choix des trois communes que sont Abobo, Cocody et Yopougon (**Figure N° 1**) réside dans le fait qu'elles concentrent à trois plus de la moitié de la population totale abidjanaise et sont confrontées en permanence aux difficultés de logement de leurs habitants.

Figure N° 1 : Localisation de la zone d'étude.



Source : BNETD, 2019

1.2. Méthodes et outils de collecte des données

Pour la réalisation de cette étude, une méthodologie basée sur la recherche documentaire, l'observation, les entretiens et le questionnaire a été adoptée.

La recherche documentaire a été réalisée dans les bibliothèques de l'Institut de Géographie Tropicale (IGT) et au centre de documentation du Ministère de la Construction, Logement et de l'Urbanisme (MCLU). Cette recherche documentaire a porté sur les externalités de l'urbanisation en Afrique notamment les processus de peuplement et de concentration humaine ainsi que de leurs conséquences sur l'habitat. Les outils de politique publique du logement, la politique de l'habitat pour réaliser la structure urbaine proposée dans les plans urbains successifs en Côte d'Ivoire ainsi que le profil urbain d'Abidjan ont fait l'objet d'analyse dans cette recherche documentaire. Des sorties de terrain qui ont consisté à une observation directe, effectuées de Avril 2022 à Octobre de la même année, ont permis de visiter les types de logements construits par l'Etat et par des promoteurs immobiliers dans la ville d'Abidjan. L'objectif était de s'imprégner des actions réalisées en matière d'habitat pour répondre aux besoins des populations de la ville et de s'imprégner des conditions d'existence des ménages qui y habitent. Les guides d'entretien élaborés et adressés à une diversité d'organismes directeurs Etatiques et privés de promotion immobilière ainsi qu'à des particuliers promoteurs avaient pour but d'appréhender les stratégies au plan local de soutien à la création de logements. L'enquête par questionnaire, basée sur un échantillonnage raisonné, a été adressée à 267 chefs de ménage, soit 0,05% des chefs de ménage des trois communes choisies sur les 10 communes que compte la ville d'Abidjan. La répartition de ces enquêtés s'est faite proportionnellement au nombre de chefs de ménage de chaque commune. Le tableau N° 1 présente cette répartition selon les communes.

Tableau N° 1 : Répartition des chefs de ménage enquêtés

Communes	Chefs de ménage	Echantillon
Abobo	208 683	105
Cocody	105 180	52
Yopougon	219 651	110
Total population mère	533 514	267

Source : INS, 2014.

A la suite de ces outils d'investigation, un plan a été articulé autour du contexte de la croissance démographique de la ville d'Abidjan, de la production de logements et de l'impact du déficit de logements sur le cadre et les conditions de vie des populations abidjanaises.

2. Résultats

2.1. Abidjan : une poussée démographique soutenue

La population ivoirienne augmente avec un taux d'urbanisation qui est passée de 32% en 1975 à 50% en 2014, soit une augmentation de 18 points (INS, 2014). Abidjan sa capitale économique est le reflet de cette urbanisation. La ville qui ne comptait que 17 000 habitants a connu un développement rapide grâce à la création d'infrastructures comme le port et l'ouverture du canal de Vridi en 1950. Au-delà du terrain de l'Ethnie Ebrié ou la ville s'est développée, Abidjan a accueillie dès son indépendance en 1960 et durant sa période de croissance économique forte (1970-1980) de nombreux migrants de la sous-région. Ce phénomène auquel s'est ajouté l'exode rural ont fait de la ville le bassin démographique Ouest Africain. L'urbanisme qui fut une volonté politique et une affaire Etatique s'est concrétisé par le développement de l'aéroport Félix-Houphouët-Boigny, des zones industrielles, des centres commerciaux et des services de haut niveau. A cela, s'ajoutent de grands hôtels et des sites touristiques pour les loisirs qui sont des enjeux majeurs dont la connexion donne une image sublime à la ville d'Abidjan (Photo N° 1) et attire de plus en plus de population à la recherche de bien-être ou de meilleures conditions d'habitats.

Photo N° 1 : Une vue de la ville d'Abidjan



Source : alamyimages.fr, 2022

La ville d'Abidjan abrite la plupart des institutions administratives publiques qui lui permettent de jouer un rôle primordial pour la population ivoirienne. Pour ces considérations, Abidjan reçoit en permanence un flux important de personnes et est considérée comme le carrefour ouest-Africain caractérisée par une forte industrialisation et une urbanisation accélérée avec un taux de 97,5 et une densité 30 fois supérieure à la moyenne nationale. Cette forte population

abidjanaise est répartie dans les dix communes qui la composent. Ces communes possèdent des caractéristiques en matière d'activités, de fonctions, de populations et d'animations qui leurs sont propres et qui leurs permettent de maintenir un rythme soutenu tout au long de leur existence. Trois d'entre elles (Abobo, Cocody et Yopougon), sont à dominance habitats et actuellement les plus dynamiques sur le plan démographique dans la capitale. Elles sont à trois les possibilités d'extension spatiale de la ville et accueillent de ce fait un flux beaucoup plus important de la population abidjanaise. Yopougon, la plus grande commune du pays, située dans la périphérie Nord d'Abidjan est la première la plus peuplée avec 1 571 065 habitants. Elle est suivie par Abobo avec 1 340 083 habitants. Cocody concentre quant à elle 692 583 habitants. Ces communes influent énormément sur l'évolution démographique de la ville d'Abidjan (Tableau N° 2).

Tableau N° 2 : Evolution démographique d'Abidjan de 1975 à 2021.

Années	1975	1984	1998	2014	2021
Abobo	141 444	338 000	638 237	1 030 658	1 340 083
Cocody	34 424	113 000	251 741	447 055	692 583
Yopougon	78 700	315 000	688 235	1 071 543	1 571 065
Ville d'Abidjan	949 000	1 646 000	2 877 948	4 395 243	5 616 633

Source : INS, 1975, 2014, 2021.

Avec ses 5 616 633 habitants, Abidjan se démarque par sa forte population. Elle passe ainsi de 4 395 243 habitants en 2014 à 5 616 633 habitants en 2021, soit un bond de 1 221 390 habitants en 7 ans. Un ivoirien sur cinq vit à Abidjan à la recherche d'une bonne condition d'existence (travail, habitat, etc). A la fonction d'habitat se sont ajoutées l'activité industrielle à Yopougon, commune née du volontarisme étatique il y'a une cinquantaine d'année et la fonction commerciale à Abobo qui attirent de plus en plus de nouveaux arrivants dans ces poches péri-urbaines. Cocody, commune résidentielle des classes les plus aisées de la société ivoirienne et d'expatriés occidentaux, qui s'individualise par sa fonction scolaire et universitaire s'ajoute aux deux précitées pour alimenter la dynamique démographique d'Abidjan. Cette masse considérable de population dans la capitale économique suscite un besoin de logement dont la production reste en deçà des besoins estimés.

2.2. La production de logements à Abidjan

2.2.1. Une politique d'habitat issue d'un volontarisme Etatique

En Côte d'Ivoire, l'accès au logement abordable est une préoccupation importante pour la population ainsi que pour les pouvoirs publics. C'est pourquoi, dès l'accession à l'indépendance en 1960, les pouvoirs publics s'engagent dans une politique de l'habitat soutenue par des structures d'équipements de terrains urbains, de promotion et de gestion de logements dans le pays et particulièrement dans la ville d'Abidjan. En effet, au cours des vingt glorieuses années de cette indépendance (1960-1980), plusieurs politiques de soutien à la création de logements sont mises en place à travers des exonérations fiscales sur les importations de matériaux pour les logements sociaux, l'accès au marché financier international, des aides financières, etc. L'objectif de cette politique publique était de construire des logements salubres, à bon marché et orientés vers l'accession à la propriété individuelle. Cela s'est concrétisé par la construction de plusieurs logements économiques par l'intermédiaire de deux sociétés immobilières Etatiques que sont la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA) et la ¹SICOGI. Le boom économique des années soixante-dix a permis la création d'un habitat de haut de gamme. Ce sont les communes de Yopougon avec 24 254 unités de logements, soit 40 % des constructions et de Cocody avec 10 770 logements, soit 17,55 % des unités produites qui sont les plus prisées par la volonté Etatique d'éradiquer les taudis dans la ville d'Abidjan. Ces logements économiques réalisés pour répondre aux besoins des populations sont indiqués dans le tableau N° 3.

Tableau N° 3 : Logements économiques construits par quartiers dans la ville d'Abidjan

Quartiers	Nombre	Pourcentage
Abobo	1 760	2,87
Adjamé	5 613	9,14
Cocody	10 770	17,56
Koumassi	5 443	8,87
Marcory	3 064	4,99
Plateau	195	0,32
Port-Bouët	6 938	11,30
Treichville	3 332	5,43

¹ SICOGI : Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière

Yopougon	24 254	39,52
Total Abidjan	61 378	100,00

Source : René & François: cahiers de Géographie du Québec, 1992, p. 425.

L'on note une prépondérance des logements économiques dans les quartiers de Cocody (17,56 %) et de Yopougon (39,52 %). Les logements ainsi construits sont de types variés, allant de la villa de standing aux logements économiques. Les populations désireuses peuvent obtenir ces logements en qualité de locataires, propriétaires ou sous forme de location-vente. Les constructions de logements économiques de la SICOGI et de la SOGEFIHA ont ainsi déterminé la structure urbaine de la ville d'Abidjan. A ces logements économiques, s'ajoutent des villas, des maisons en bande, des duplex ou triplex et des tours d'habitations que l'on rencontre dans la ville d'Abidjan. Les logements en hauteur sont généralement des immeubles collectifs de plusieurs niveaux comprenant des espaces communs, gérés par des sociétés immobilières Etatique ou par des privés. Le statut d'occupation dans ces types de logement est la location ou la location-vente. L'habitat de cour commune constitue une forme dominante des maisons en bandes avec 4 ou 5 logements à l'intérieur. Ce type de logement est prépondérant dans les quartiers populaires comme Abobo au Nord d'Abidjan.

2.2.2. Inadéquation entre l'offre et la demande de logement à Abidjan

Plusieurs politiques de soutien à la création de logements initiées au cours des trente glorieuses années dénommées “ miracle ivoirien ” ont été arrêtées suite à la défaillance économique entre 1980 et 1990 et qui a précipité le désengagement de l'Etat au niveau des programmes de l'habitat. En effet, les nombreuses crises liées à la fluctuation des prix des matières premières sur les marchés internationaux qui ont énormément déstabilisé les finances publiques ivoiriennes sont en grande partie à la base de l'arrêt des politiques de soutien à la promotion de l'habitat par les pouvoirs publics en Côte d'Ivoire. A cela, s'est ajoutée des crises socio-politiques et militaires de Septembre 2002 à Avril 2011 qui ont induit les mouvements migratoires en destination de la capitale économique Abidjan qui voit ses services et ses structures d'habitat dépassées par l'afflux de population. En dépit de la fin de ces crises depuis le 11 Avril 2011, Abidjan reste toujours concentrée en habitants, ce qui rend le déficit de logement important estimé à 200 000 (Olivier et al, 2019, p.103) dans cette capitale. A l'état actuel, la production n'offre que quelques milliers de logements par an, alors que les besoins estimés sont d'au moins 25 000 logements par an pour Abidjan. Des réformes ont été entreprises

par les pouvoirs publics pour faciliter les procédures dans les domaines de la construction. Il s'agit notamment de l'adoption des décrets relatifs à la création du Système Intégré de Gestion du Foncier Urbain (SIGFU), à la procédure de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), à la procédure de déchéance des droits sur les parcelles de terrain non détenus en pleine propriété et les conditions de leur acquisition. Des mesures pour enrayer les difficultés auxquelles font face les promoteurs immobiliers dans l'exécution des projets ont été également prises. Ces mesures concernent les problèmes liés à la réalisation des Voiries et Réseaux Divers (VRD) primaires dans les cités construites, les problèmes pour l'alimentation en eau potable et en électricité et les conditions d'accès au crédit immobilier. Cette initiative de renforcer les capacités des acteurs des promoteurs et constructeurs immobiliers a pour objectif pour l'Etat de mieux répondre aux besoins des ménages à bas revenus et ce, à des prix abordables. Une autre volonté politique du gouvernement ivoirien pour combler le déficit de logement à Abidjan, s'est concrétisée par une relance en logements sociaux et économiques élaboré par le Ministère de tutelle. Il s'agit de la construction de 15 000 à 20 000 logements en location simple et en location-vente dans les dix communes d'Abidjan. En dépit de ces nombreuses actions menées, le manque d'habitat se creuse tous les ans d'environ 40 000 à 50 000 unités. La majorité de la demande concerne l'immobilier bas de gamme. Le gouvernement a donc décidé de doubler son objectif en matière de logement sociaux, dévoilant également un certain nombre de réformes concernant le cadre réglementaire du secteur. En 2012, les pouvoirs publics relancent un programme de logements sociaux visant la construction de 60 000 résidences destinées à des ménages à revenus faibles et modérés. En dépit des efforts des pouvoirs publics, la demande de logement à Abidjan continue de dépasser l'offre disponible et ce en faveur de l'extension spatiale et de la pression démographique auxquelles fait face la ville d'Abidjan et qui sont amplifiées dans ses périphéries que sont Abobo, Cocody et Yopougon.

2.3. Du miracle ivoirien à la détérioration des conditions de logement à Abidjan

Les sociétés Etatiques comme la SICOGI et la SOGEFIHA qui ont réalisé des logements sociaux au profit des ménages économiquement faibles connaissent un ralentissement de leur activité alors que la capitale économique Abidjan subit une urbanisation galopante. Abidjan déjà éprouvée subit une forte croissance démographique dont la pression sur l'immobilier est devenue préoccupante. L'Etat a ainsi mis en place un ensemble de mécanismes pour faciliter l'accès des ménages à bas revenus aux financements pour le logement. Le Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) créé en 1987 et réaménagé en 2013, avait pour but de

faciliter l'accès des ménages à bas revenus au crédit immobilier auprès des banques et des établissements financiers, en plus de bénéficier des taux d'intérêt avantageux (Portail FinDev, 2020, En ligne). Toutes ces mesures n'ont pu résoudre le problème de l'insuffisance de logement à Abidjan ou l'exode rural massif continu auquel se sont ajoutées les migrations permanentes vers la capitale économique ivoirienne amplifient la pénurie. En dépit du droit au logement qui est reconnu à tout ivoirien dans la constitution depuis Juillet 2000, beaucoup d'ivoirien éprouvent des difficultés pour accéder à un habitat décent ou sont mal-logés. Pour ceux qui ont réussi à se trouver un domicile fixe, ils sont obligés de l'adapter aux besoins du ménage, ce qui entraîne bien souvent des phénomènes de surpeuplement en accueillant la famille élargie sous le même toit. A cela s'ajoutent leurs corollaires de mésentente ou de disputes entre les membres d'une même famille sans oublier le manque d'éducation des enfants qui sont appelés à grandir dans ces maisons surpeuplées. Les communes résidentielles d'Abidjan connaissent un coût moyen du loyer qui peut varier de 150 000 à 300 000 FCFA pour les maisons d'une ou de deux pièces alors que le taux de pauvreté dans le pays s'élève à 39 % et le SMIG² fixé à Soixante mille Franc CFA. Ces quartiers résidentiels abritent également des villas, des duplex ou triplex ainsi que des studios meublés, un autre type de logement apparu dans la ville d'Abidjan ou la sous-location et la colocation sont devenus habituels. Les travailleurs confrontés à la cherté de la vie ainsi que les économiquement faibles ne peuvent accéder à ce type de logements. Certains locataires aux revenus faibles, même s'ils le font, paient la caution et souvent deux ou trois mois d'avance, après quoi ils sont menacés d'expulsion. Ces obligations de caution locative qui peuvent varier entre 4 et 6 mois et les intermédiaires communément appelés agents immobiliers qui réclament un mois de loyer aux clients sont autant de désagréments qui amplifient les difficultés d'accès au logement décent à Abidjan. Pour les potentiels acquéreurs, acheter un terrain ou un logement dans la capitale économique est également considéré comme hors de prix. Pour les populations abidjanaises qui vivent dans la pauvreté, l'accès à un abri décent est problématique et la question du logement insalubre est un défi insurmontable. Obligés à la relégation dans les quartiers défavorisés de la ville, la plupart des ménages abidjanais à revenus faibles vivent dans des quartiers d'habitat informel alimentés par les flux de populations rurales ou de citoyens très pauvres. Ces milieux défavorisés se caractérisent par l'importance d'un parc d'habitat privé dégradé, surpeuplé, ou insalubre, abritant une population en général extrêmement pauvre (Photo 2 et 3).

² SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti

Photo N° 2 : Quartier défavorisé à Cocody Photo N° 3 : Quartier défavorisé à Yopougon



Source : Clichés Gozé T., 2022

L'observation des photos 2 et 3 révèlent que le bâti dans ces quartiers est un ramassis de matériaux de récupération sans aucun droit ou sécurité foncière, le cadre et les conditions de vie sont également précaires. Les équipements socio-collectifs comme les marchés dans lesquels les riverains s'alimentent sont également dans un état précaire. Ces maisons traditionnelles faites de murs de torchis ou de briques mal construites présentent des défauts graves de confort (manque de lumière et de ventilation, problème d'infiltration ou d'inondation). Les défauts peuvent provoquer beaucoup de pathologies. Les murs peuvent être faits de boue dans un cadre de bois, avec des fissures, ce qui provoque des fuites et peut entraîner l'effondrement dans les toitures de maisons. Ces fissures dans le mur et dans le toit servent de gîte à de nombreux insectes vecteurs de maladies telles que les moustiques du Paludisme et la mouche Tsé-Tsé qui peuvent propager de nombreuses maladies aux yeux. Déchets solides, eaux usées et eaux stagnantes sont les facteurs prépondérants qui caractérisent le Cadre de vie de ces quartiers touffu par des habitations construites souvent les nuits hors des normes urbanistiques (Photo N° 4).

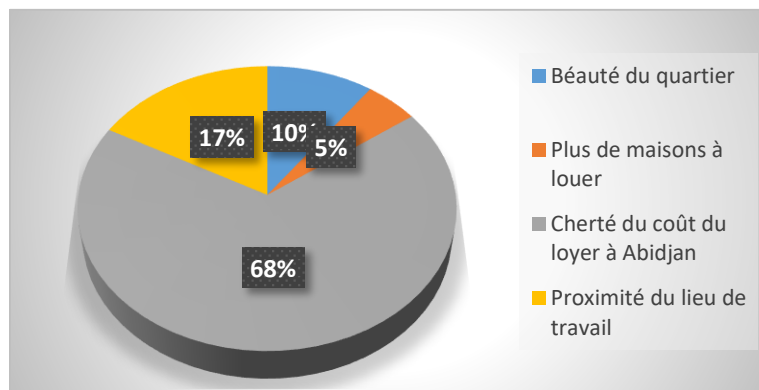
Photo N° 4 : Cadre de vie dégradé dans un quartier précaire à Yopougon



Source : Gozé T., 2022

Les eaux usées en permanence stagnantes entre les habitations sont le signe de l'insalubrité et sources de nombreuses maladies. Dans l'ensemble des trois communes d'Abidjan qui ont servi de lieu d'enquêtes, 45 % des ménages ont révélé des gênes comme le rhume, les bruits et un cadre de vie dégradé liés à leur condition de logement. Sur la base des réponses des ménages, les raisons qui militent en faveur des enquêtés à demeurer dans leur loyer en dépit des conditions difficiles d'habitat sont données par la figure N° 2.

Figure N° 2 : Motivation des ménages à demeurer dans les loyers actuels



Source : Nos enquêtes de terrain, 2022.

La cherté du coût du loyer à Abidjan ne facilite pas les déménagements, 68 % des ménages enquêtés préfèrent rester assez longtemps dans leur demeure en attendant d'avoir de meilleures conditions salariales qui leur permettra d'accéder à un logement décent. Seulement 5 % disent rester encore dans leur maison actuelle pour des raisons de proximité du lieu de travail.

3. Discussion

La politique de l'accès au logement à Abidjan, relève d'une volonté politique du gouvernement dont l'action se manifeste par les investissements et les exhortations des promoteurs immobiliers. Nos résultats sont conformes à ceux de Alphonse (1994, p. 2) qui confirme que contrairement à d'autres grandes villes africaines de même origine, Abidjan garde le privilège de bénéficier d'une présence soutenue de l'Etat qui se traduit par un renouvellement régulier des documents d'urbanisme et par une programmation des investissements. Philippe (1996, p. 273) confirme également que depuis les indépendances, l'on a assisté à une évolution de l'habitat qui a profondément modifié le paysage urbain abidjanais. La lutte contre les taudis centraux prônée par les pouvoirs publics ivoiriens s'est concrétisée par la récupération de nombreux espaces vides qui ont été rapidement urbanisés et servis de base pour la construction des logements destinés aux couches sociales à bas revenus. Ces résultats sont conformes à ceux de René & Francois (1992, p. 418) qui affirment qu'entre 1960 et 1979 les deux sociétés Etatiques que sont la SICOI et la Société de Gestion et de Financement de l'Habitat (SOGEFIHA) ont construit près de 70 000 logements dits économiques principalement à Abidjan au profit des ménages. Cette volonté politiques des pouvoirs publics ivoiriens a été confirmé par l'agrément de 56 opérations immobilières pour la réalisation cumulée de 11 652 logements à Abidjan en 1994 (ONU-HABITAT, 2012, p.19). La concentration de la fonction résidentielle et activités économiques ont induit un flux important de population vers la ville d'Abidjan. Pour Anne-Marie (1974, p.185), en Côte d'Ivoire, les villes actuellement les plus dynamiques sur le plan démographique sont situées dans des régions d'activités économiques intense. Cependant, l'arrêt des investissements publics dans le domaine de l'habitat auquel s'est ajoutée l'urbanisation rapide et non durable de la ville d'Abidjan ont entraîné une pauvreté urbaine croissante des ménages abidjanais et ses corollaires de déficit de logements et d'accès à de meilleures conditions de vie. Ces constats sont confirmés par les travaux de Kouamé (1983, p.449) qui tout en analysant la croissance démographique et les problèmes de logements stipule que le paradoxe du XX^e siècle, c'est que, l'on assiste à une dégradation constante des conditions d'existence due en partie au phénomène urbain qui est devenu un mécanisme inéluctable, caractérisé de plus en plus par une super-concentration humaine sur un espace réduit. Selon TRAORE (2007, p.38), plusieurs pays Africains se heurtent à des problèmes dus à une urbanisation rapide et pour laquelle il n'y a pas dans la plupart des villes concernées une expérience préalable en la matière. L'urbanisation particulière que connaît la ville d'Abidjan avec ses nombreux quartiers précaires n'est pas sans conséquences dans la vie des citoyens. Nos

analyses ont révélé que la croissance démographique soutenue de la ville a induit un déficit de logements estimé à 200 000 unités et une relégation des couches sociales les moins nanties dans des quartiers défavorisés avec des conditions d'habitat dégradé. Ce déficit de logement s'explique également par l'arrêt des investissements en matière d'habitat en Côte d'Ivoire suite aux nombreuses difficultés politico-militaires et sociales qu'a connues ce pays. Selon OCDE (2016, p.167) « Les difficultés observées sur le plan des institutions, de la gouvernance et des capacités de l'Etat se répercutent dans la sphère économique et constituent des freins considérables au développement de la Côte d'Ivoire ». Selon Fanny, & al., (2021, p. 92) « Les ménages modestes ont vu en France leurs conditions de logement se dégrader depuis le milieu des années 2000, ce qui est visible au travers de plusieurs indicateurs ». Les travaux de Audrey (2006, p.3) sur l'habitat spontané en Guadeloupe ont également montré que l'insuffisance des réponses publiques face à des multiples crises et notamment face à la pénurie de logements accessibles aux catégories socioprofessionnelles en difficultés, a favorisé l'émergence et la pérennisation d'une forme d'habitat qualifié de spontané. Le cadre et les conditions de vie difficiles dans lequel vivent ces ménages relégués impactent considérablement la santé de ces derniers. Les résultats de Luc & Cathérine (2010, p.497) ont montré qu'il existe un lien très significatif entre la mention d'une insalubrité générale et celle de troubles somatiques, et un lien entre les troubles du sommeil, les problèmes de socialisation, ou la globalité du champ santé mentale/sommeil/socialisation, et le signalement d'une surpopulation.

Conclusion

En Côte d'Ivoire, l'accès au logement est une préoccupation importante pour la population ainsi que pour les pouvoirs publics. C'est à juste titre que depuis les indépendances le développement de la ville d'Abidjan devenue capitale économique a été supporté par une ambitieuse politique de logements. Cette politique publique a connu un succès remarquable pendant la période du Boom économique de la Côte d'Ivoire entre 1960 et 1979. Ce sont près de 70 000 logements dits économiques qui ont été construits à Abidjan au profit des ménages. Avec le désengagement de l'Etat dans les années 1980 et Abidjan qui connaît une croissance soutenue par l'augmentation de sa population, le déficit de logements estimé à 200 000 unités s'accroît quotidiennement. Malgré la promotion de l'immobilier par l'Etat, l'offre de logement à Abidjan reste toujours faible. Les effets combinés de la concentration humaine et du déficit de logement sont manifestes dans la ville d'Abidjan. Les ménages modestes ont vu leurs cadres de vie et leurs conditions de logement se dégrader tandis que certaines catégories les plus faibles sur le



plan économique relégués dans les quartiers défavorisés sont systématiquement exposées aux défauts et inconforts de logement. La lutte contre le déficit de logement à la base des écarts qui se creusent entre les catégories de ménage à Abidjan commande une révision approfondie de la politique de l'habitat prônée par l'Etat. Au vu de ces résultats, l'implication du contexte de croissance démographique dans la prise en compte des politiques de logement est primordiale. Dans ces conditions de validité, des recherches doivent être approfondies sur la nécessité d'une promotion de l'habitat social en faveur des couches démunies.

Références bibliographiques

Alamyimage.fr. (2022). <https://www.alamyimages.fr/ville-abidjan-cote-d-ivoire-image904733.html>

Alphonse Y. D. (1994). Les politiques urbaines en Côte d'Ivoire et leurs impacts sur l'habitat non planifié précaire. L'exemple de l'agglomération d'Abidjan, Doctorat d'Etat ès lettres et sciences humaines, Département de Géographie, Université de Paris VIII Saint-Denis, 471 p.

Anne-Marie C. (1974). « Un aspect de l'urbanisation en Côte d'Ivoire », cahiers d'Outre-mer, n° 106, doi : <https://doi.org/10.3406/caoum.1974.2697>, https://www.persee.fr/doc/caoum_0373_5834_1974_num_27_106_2697.

Audrey M. (2006). La définition des quartiers d'habitat spontané de la zone dite des 50 pas géométriques : support pour un concept et une procédure de résorption de l'habitat spontané en Guadeloupe ? Département aménagement, Ecole polytechnique, Université François-Rabelais, Tours.

Fanny Bugeja-Bloch & al. (2021). « Les conditions de logement en France, une approche multidimensionnelle des inégalités de logement selon les classes sociales », revue des politiques sociales et familiales, éditions caisse nationale d'allocations familiales, vol 4, n° 141, ISSN : 2431-4501, DOI : 10.3917/rpsf.141.0091, <https://www.cairn.info/revue-des-politiques-sociales-et-familiales-2021-4-page-91.htm>, pp. 91-105

Jean-Luc P. (2017). Sur les traces des capitales indécises de la Côte d'Ivoire, dans Afrique contemporaine, volume 3, n° 263-264, ISSN : 0002-0478, ISBN : 9782807390881, DOI : 10.3917/afco.263.0365.

Kouamé, N. (1983). « Devant et derrière les murs, la qualité de la vie dans l'habitat économique d'Abidjan », cahier. O.R.S.T.O.M, série sciences humaines, vol XIX, n° 4, pp.449-458.

Luc G., Cathérine P. (2010). « Habitat dégradé et santé perçue : une étude à partir des demandes de logement social », dans santé publique, n° 5, vol 22, ISSN : 0995-3914, DOI : 10.3917/spub.105.0493, <https://www.cairn.info/revue-sante-publique-2010-5-page-493.htm>

MEMEL F.A. (2023). « Les marqueurs spatiaux de la crise urbaine à Bonoua », Revue Internationale du Chercheur « Volume 4 : Numéro 2 » pp.624-648.

Olivier V. et al. (2019). « Côte d'Ivoire », (En ligne), consulté le 11 Août 2023, <https://housingfinanceafrica.org/app/uploads/CIV-2019.pdf>.

ONU-HABITAT, (2012). Côte d'Ivoire : profil urbain d'Abidjan, bureau régional et d'information de l'ONU-Habitat, Nairobi, Kenya, Email : unhabitat@unhabitat.org, www.unhabitat.org, HS Number : HS/056/12E, ISBN Number : (series) 978-92-1-132023-7, ISBN Number : (volume) 978-92-1-132472-3.

Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE), (2016). « Chapitre 5 : gouvernance et finances publiques en Côte d'Ivoire », dans Examen multidimensionnel de la Côte d'Ivoire, volume 1, évaluation initiale, paris, éditions de l'OCDE, « les voies de développement », pp. 167-191, URL : <https://www.cairn.info/examen-multidimensionnel-de-la-cote-d-ivoire-vol-1-9789264248557-page-167.htm>.

Philippe A. (1996). La crise et l'accès au logement dans les villes Africaines, chapitre 10, crises et population en Afrique, les études du Centre Français sur la Population et le Développement (CEPED), n° 13, EHESS, INED, INSEE, O.R.S.T.O.M, Université Paris VI, pp. 273-291.

Philippe A. (1985). Peuplements urbains : mortalité, fécondité et conditions d'habitat à Abidjan, Congrès International de la population, pp. 93-107.

Portail FinDev, (2020). Côte d'Ivoire : Les enseignements d'une enquête sur le logement abordable à Abidjan, Findev Gateway, (En ligne), mis en ligne le 23 Juin 2020, consulté le 11 Août 2023, <https://www.findevgateway.org/fr/blog/2020/06/cote-divoire-les-enseignements-dune-enquete-sur-le-logement-abordable-abidjan>

René P. & François C. (1992). « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain », Cahier de Géographie du Québec, volume 36, numéro 99, URL : <https://id.erudit.org/iderudit/022293ar>, DOI : <https://doi.org/10.7202/022293ar>, pp.415-437.

Silvio G. & al, (2017). Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan, revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire, <https://documents.worldbank.org>, 82 p.

TRAORE K. (2007). « Conditions de vie des populations et risques sanitaires dans les quartiers précaires de la ville d'Abidjan », Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement, n° 2, Edition Universitaire Côte d'Ivoire (EDUCI), pp. 38-56.